



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MÉXICO

**FACULTAD DE PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL
DOCTORADO EN URBANISMO**

**“PROCESO DE RENOVACIÓN URBANA EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE TOLUCA
DE LERDO, 2000-2018”**

T E S I S

Que para obtener el título de
DOCTORA EN URBANISMO

Presenta:

M. EN E.U.R. SILVIA VALENCIA FLORES

Directora de Tesis:

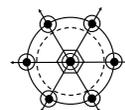
DRA. EN GEOG. MARÍA ESTELA OROZCO HERNÁNDEZ

Comité de Tutores

**DR. JORGE TAPIA QUEVEDO
DRA. TERESA BECERRIL SÁNCHEZ**



CONACYT
Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología



TOLUCA, MÉXICO

DICIEMBRE, 2020.

Resumen

La investigación analiza los factores del proceso de renovación urbana en el Centro Histórico de la Ciudad de Toluca, en el período 2000 – 2018. La metodología se basó en el enfoque espacial y estructural, consistió en la reflexión teórica y el contacto con los hechos, fuentes bibliográficas, estadísticas, cartográficas, entrevistas semi estructuradas y recorridos exploratorios, procedimientos cualitativos y cuantitativos, el análisis comprende la descripción y caracterización de la relación entre variables de estudio. Los resultados afirman que la renovación urbana es un proceso discontinuo, entrecortado y localizado que territorializa la visión y las políticas económicas de los gobiernos locales de filiación partidista distinta. Los gobiernos locales pretenden resolver la crisis urbana a través de proyectos fundados en el valor histórico– cultural- arquitectónico del polígono central destinados en su mayoría a la rehabilitación, la restauración y la construcción menor, estos proyectos funcionan como catalizadores de la reactivación de los sitios intervenidos por medio de nuevos usos y funciones comerciales y servicios de consumo, lo que potencia el flujo de visitantes y beneficia a los agentes del capital comercial. El conjunto Plaza El Molino anuncia la emergencia de un nuevo anclaje urbano que materializa un modo de gestión acorde con las tendencias del nuevo urbanismo, asociación de los sectores público y privado, alta intensidad de inversión de capital, edificación habitacional en altura, actividades comerciales y de servicios de nueva generación. No obstante, la inmediatez de la ruptura de la morfología urbana precedente y la sustitución de actividades de abasto, por actividades de consumo diverso. El proyecto empresarial “Plaza el Molino” tendrá bajo impacto multiplicador en el fortalecimiento de la competitividad urbana y la cohesión social, debido a la ausencia de instrumentos de gestión que direccionen la urbanización de lo urbano. La investigación aporta conocimiento sobre un tema urbano escasamente tratado, proporciona un marco analítico que retroalimenta preguntas de investigación para evaluar el proceso de renovación urbana en curso. Documenta como fenómeno inédito para el centro de la ciudad de Toluca, la emergencia del modelo de renovación urbana intensiva en inversión y uso de suelo. Establece líneas de trabajo entorno a las dinámicas de relacionamiento de los gobiernos locales y los agentes privados del capital inmobiliario, la revalorización del suelo urbano, los efectos en la economía local y en las estructuras urbana y social, en particular el recambio social. Estos temas están abiertos debido al carácter incipiente del proceso.

Palabras clave. Renovación, políticas, gobiernos, intervención y urbanismo.

Abstract

The research analyzes the factors of the urban renewal process in the Historic Center of the City of Toluca, in the period 2000 - 2018. The methodology was based on the spatial and structural approach, consisted of theoretical reflection and contact with the facts, bibliographic, statistical and cartographic sources, semi-structured interviews and exploratory tours, qualitative and quantitative procedures, the analysis includes the description and characterization of the relationship between study variables. The results affirm that urban renewal is a discontinuous, choppy and localized process that territorializes the vision and economic policies of local governments of different party affiliation. Local governments intend to solve the urban crisis through projects based on the historical-cultural-architectural value of the central polygon, mostly destined for the rehabilitation, restoration and minor construction, these projects act as catalysts for the reactivation of the sites intervened through new uses and commercial functions and consumer services, which enhances the flow of visitors and benefits the agents of commercial. The Plaza El Molino complex announces the emergence of a new urban anchorage that materializes a management mode in accordance with the trends of the new urbanism, association of the public and private sectors, high intensity of capital investment, high-rise residential construction, commercial activities and of next-generation services. However, the immediacy of the breakdown of the preceding urban morphology and the substitution of supply activities for diverse consumption activities. The "Plaza el Molino" business project will have a low multiplier impact in strengthening urban competitiveness and social cohesion, due to the absence of management instruments that direct urban urbanization. The research contributes knowledge about a sparsely covered urban topic, provides an analytical framework that feeds back research questions to evaluate the ongoing urban renewal process. It documents as an unprecedented phenomenon for the center of the city of Toluca, the emergence of the model of intensive urban renewal in investment and land use. It establishes lines of work around the relationship dynamics of local governments and private agents of real estate capital, the revaluation of urban land, the effects on the local economy and on urban and social structures, in particular social change. These issues are open due to the incipient nature of the process.

Keywords. Renovation, policies, governments, intervention, and urban planning.

INDICE

Resumen	1
Introducción	6
Capítulo 1. Fundamentos de la investigación	
1.1 Antecedentes del análisis urbano	18
1.2 Historiografía de la renovación urbana	24
1.3 Debate de la gentrificación	27
1.4 Estado de la Renovación Urbana	34
1.5 Política Pública de la Renovación Urbana	38
1.6 Postura Teórica de la Renovación Urbana	40
Capítulo 2. Planteamiento de la Investigación	
2.1 Justificación	44
2.2 Planteamiento del problema	45
2.3 Descripción del problema	45
2.4 Objetivo General	47
2.5 Hipótesis	48
Capítulo 3. Metodología de investigación	
3.1 Operacionalización de las variables	50
3.2 Etapas metodológicas	53
Capítulo 4. Visión política y planes de gobiernos locales	
4.1 Alternancia política, municipio de Toluca.	58
a) Administración 2000- 2003	63
b) Administración 2003 -2006	64
c) Administración 2006 -2009	64
d) Administración 2009 -2012	66
e) Administración 2012 -2015	69
f) Administración 2015 -2018	74

Capítulo 5. Clasificación de los Proyectos Urbanos Municipales	
5.1 Inventario de los proyectos de la renovación urbana	81
5.2 Balance de los proyectos de renovación 2000-2018	88
Capítulo 6. Proyectos Urbanos asociación pública y privada	
6.1 Proyectos de Renovación Urbana	98
6.1.1 Centro Cultural de Toluca MUMCI	105
6.1.2 Conjunto urbano “Plaza Paseo el Molino”	110
a) Autorización del proyecto “Plaza El Molino”	112
b) Estado del conjunto urbano mixto “Plaza el Molino”	116
6.2 Actores de la Renovación Urbana de alta intensidad de inversión de capital	105
Capítulo 7. Discusión de Resultados	
7.1 Conclusiones	132
a) Ámbito Político	132
b) Ámbito Económico	135
c) Ámbito Socio – espacial	136
Bibliografía	138
Evidencias de Publicaciones	
“El anclaje de la renovación urbana: conjunto urbano Paseo Molino en el Centro histórico de la ciudad de Toluca, México”.	149
“Gentrificación y Renovación Urbana: Revisión de la Cuestión” en Transformaciones territoriales en México y Polonia Vulnerabilidad, resiliencia y ordenación territorial”	159
“La intervención de los Gobierno Municipales en la Renovación Urbana de la ciudad de Toluca” en” AMECIDER 2019.	164

Introducción

En este apartado se expone la síntesis de los antecedentes, el objeto de investigación, la delimitación de la zona de estudio y la configuración del Centro Histórico de la ciudad de Toluca.

Objeto de estudio:

La renovación urbana causalmente vinculada a la reestructuración económica y reorganización espacial del capital altera drásticamente las decisiones de localización y la matriz productiva de los conglomerados urbanos, dinámica que se asocia a iniciativas gubernamentales tendientes a gestionar eficazmente la producción y reproducción del espacio urbano y la competitividad de las ciudades.

La renovación urbana va dirigida a la rehabilitación de barrios estratégicamente situados que experimentan una revalorización como principal motor de la actuación del capital privado y público. Examinar la renovación en áreas urbanas centrales, remite a las formas de apropiación, sean estas económicas o mercantiles (Tapia, 2013:7).

Esta problemática está vinculada a la crisis de la centralidad urbana; cambio estructural de la ciudad y a la planificación económica del territorio (Castells 1974). El deterioro y el potencial que tienen los centros urbanos como producto de consumo (Polése, 1998), guía la actuación de los gobiernos para reactivar la economía a través de la renovación y restauración de edificios y actividades económicas cara a cara (González, 2009). La revitalización económica del centro hace notoria la inversión privada en comercios y servicios, lo que Bromley y Mackie (2009) califican de “elitización” del espacio público.

La renovación urbana está asociada a las políticas y decisiones públicas en materia de planeación y gestión de suelo urbano. Es una estrategia que reposiciona al gobierno local a través de la promoción de intervenciones urbanísticas en sectores y sitios específicos en el centro de la ciudad de Toluca.

El objetivo es analizar los factores del proceso de renovación urbana en el centro histórico de la ciudad de Toluca, en el período 2000-2018, mediante las políticas y los instrumentos de planeación pública, la asociación pública, privada y financiera, las estrategias y los proyectos de intervención urbana.

La investigación partió de la observación de los cambios morfológicos que experimenta el centro histórico de Toluca, el cuestionamiento sobre el papel de los gobiernos locales en el período 2000-2018, su actuación mediante estrategias urbanísticas que se aprecian como espontáneas, la renovación inmueble y actividades comerciales y de servicios dirigidas al consumo.

El discernimiento identificó que los gobiernos responsables de las políticas de administración de uso de suelo, la promoción y autorización de cambios de uso del suelo, tienen un papel principal en los cambios físicos, económicos y sociales que experimenta la zona en estudio.

La pérdida de dinamismo económico y social del centro de la ciudad de Toluca obliga a los gobiernos locales a generar estrategias turísticas, comerciales y proyectos de renovación urbana en áreas deterioradas, subutilizadas y abandonadas, con la finalidad de revitalizar la economía del centro a través de la atracción de inversiones privadas, nuevos usos y funciones urbanas, incrementar el número de visitantes y reactivar la economía.

La delimitación temporal 2000-2018, identifica un período de transición política caracterizado por reformas emergentes de política pública y la gestión de proyectos urbanos que corresponden a la visión de gobiernos locales de distinta filiación.

En concordancia con el objetivo de la investigación, el problema plantea conocer ¿Cuáles son los factores del proceso de renovación urbana en el centro histórico de la ciudad de Toluca, en el período 2000 –2018?

El constructo sujeto a comprobación, contrastación o refutación afirma: Los factores o causas del proceso de renovación urbana de centro histórico de la ciudad de Toluca, en el período

2000 –2018, articulan la visión de los gobiernos locales, las políticas, los instrumentos de planeación y las decisiones públicas; las iniciativas privadas, la tipología de proyectos, la asociación pública, privada y financiera en la gestión de los proyectos intensivos en inversión y uso de suelo.

En el contexto específico de la ciudad de Toluca el proceso de renovación urbana es un objeto de estudio no lineal y en construcción, cuyas causas y características se desconocen en el período 2000-2018.

La delimitación temporal tiene sustento, en las siguientes consideraciones:

- La gestión de la renovación urbana se sostiene en un marco legislativo, desarticulado e impreciso, comienza a percibirse en el año 2000; hasta el momento se desconocen los modos de operar de los agentes, los mecanismos y las formas.
- El período acota reformas emergentes en la política urbana y proyectos de renovación que corresponden a gobiernos municipales de distinta filiación política.
- El estudio focaliza las políticas urbanas, la gestión de los gobiernos locales, las acciones de agentes dotados de capacidad transformadora, cuyos proyectos determinan impactos a largo plazo en la configuración urbana (Marcelo, 2000).

Localización de la zona de estudio

El polígono de estudio en una superficie de 292 hectáreas, integra cinco unidades territoriales básicas (Cuadro 1), 76 manzanas y 179 inmuebles patrimoniales catalogados entre los siglos XVI – XX (H. Ayuntamiento de Toluca, 2012: 14, 15; 2013 – 2016: 136 - 138; 2015: 3) (PDUT, 2003, pág. 107).

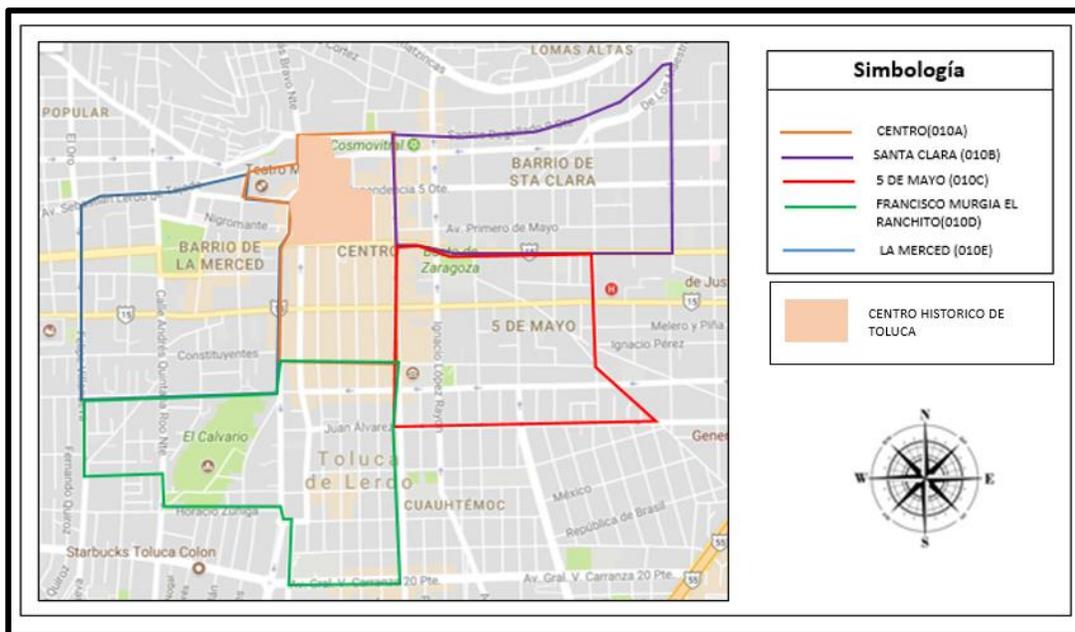
Cuadro 1. Unidades territoriales de la delegación Centro Histórico

Unidad Territorial Básica	Clave Municipal Única
Centro	010A
Santa Clara	010B
Cinco de Mayo	010C
Francisco Murguía (el Ranchito)	010D
La Merced (Alameda)	010E

Fuente: GEM- PDUT, 2003: 107

Interesa la unidad básica centro 010A, alrededor de esta unidad territorial se disponen los antiguos barrios de Santa Clara, la Merced (Alameda), San Sebastián, San Bernardino, y colonias populares: La Retama, San Miguel Apinahuizco, Teresona, Zopilocalco, El Coporo, Santa Bárbara, Huitzilac, San Luis Obispo, Tlacopa y San Juan Bautista (Orozco & Tapia, 2011). (Figura 1).

Figura 1. Delegación Centro Histórico de Toluca



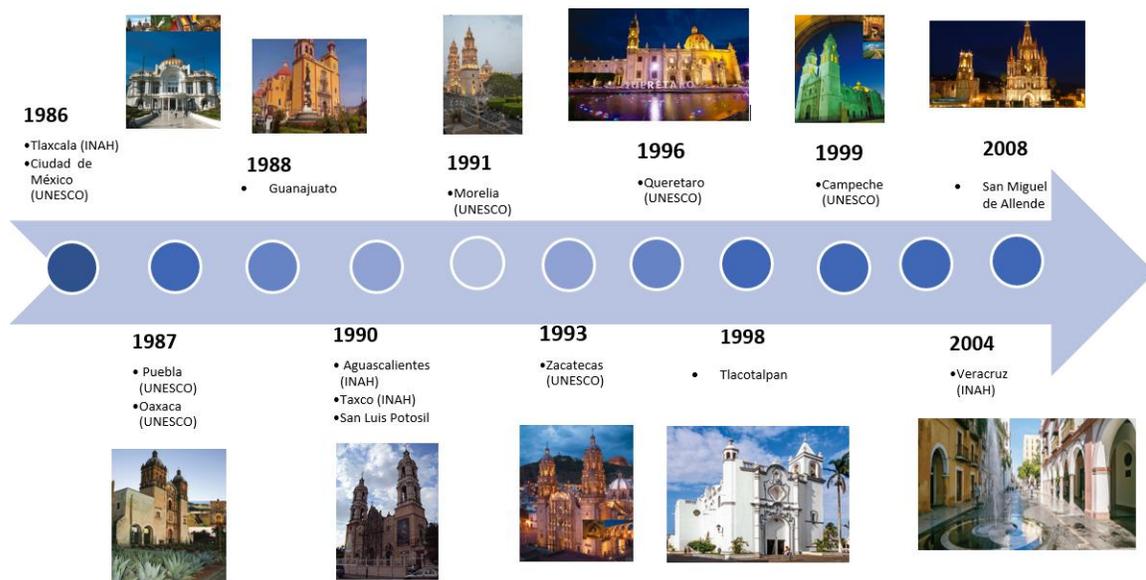
Elaboración propia, con base al PDUT- GEM.

El límite del centro histórico inicia en el cruce de las calles Nicolás Bravo y Santos Degollado, hacia el oriente hasta la calle Primo de Verdad, cambia de dirección al sur hasta la Av. Sebastián Lerdo de Tejada; continúa al oriente sobre esta avenida para coincidir con la calle de Mariano Riva Palacio y se prolonga en dirección sur hasta cruzarse con la Av. Independencia, prosigue al oriente hasta el cruce con la calle Juan Aldama, continúa hasta la Av. Miguel Hidalgo, prolongándose al poniente hasta encontrarse con la calle 5 de Febrero para cerrar en la calle de Nicolás Bravo (PDUT, 2003, pág. 107)

Configuración del centro histórico de Toluca

En América Latina las políticas de preservación de los edificios históricos se intensificaron en la segunda mitad del siglo XX y principios del siglo XXI, las políticas públicas se adhirieron a las expectativas de la inversión privada, sin previsión de los efectos que pudieran acarrear las prácticas de renovación urbana (Martínez, 2011). Los monumentos históricos guardan entre lo tangible e intangible la huella del pasado, son parte de la imagen urbana que plasma la representación mental de los habitantes de una época (Lynch, 1960). (Figura 2).

Figura 2. Línea de tiempo declaratorias de Centros Históricos en México



Fuente: Elaboración propia con base a Catalogo de Patrimonio Histórico, UNESCO y Catalogo de Monumentos Históricos INAH 2019

México ocupa el sexto lugar a nivel mundial y el primero en América Latina como el país con mayor número de sitios culturales en la lista de la UNESCO, la cual registra 1121 bienes a nivel mundial de los cuales México posee 49: 12 naturales, 34 culturales y 3 mixto (UNESCO, 2019).

El patrimonio cultural conjunto de bienes tangibles e intangibles, constituyen la herencia de un grupo humano con identidad propia, característicos de la creatividad humana, que se transmite, se modifica y optimiza individualmente y de generación a generación (UNESCO, 2019).

El patrimonio mundial, simbolizan la toma de conciencia de los Estados y los pueblos acerca del sentido de esos lugares y emblemas de su apego a la propiedad colectiva, y la transmisión del patrimonio a las generaciones futuras (UNESCO, 2019). Los centros históricos como zonas originales contienen lugares y elementos culturales propios, degradados, con accesibilidad difícil y baja calidad de vida, son lugares que no son atractivos para vivir (Vinuesa, 1992).

El centro de la ciudad de Toluca ha desempeñado funciones diversas, en la época de la colonia su configuración espacial cambió de asentamiento disperso a concentración nuclear, la estructura de ajedrez resaltaba la plaza central y calles rectas, disposición que sería la base de una ciudad de traza ortogonal (Lockart, 1983).

Las ideas de modernidad, progreso y esplendor en el porfiriato (1876-1911) promovieron el estilo europeo en la arquitectura de los principales centros de las ciudades mexicanas. En 1830 la Villa de Toluca se convirtió en la quinta y definitiva capital del Estado de México (Rosenzweig et al, 1987), el ferrocarril detonó edificaciones monumentales alojamiento de nuevos y viejos ricos, y el creciente sector de comerciantes, técnicos y servidores públicos y privados (Rosenzweig et al, 1988). Los cambios urbanos fortalecieron las funciones administrativas, comerciales y habitacionales del centro de la ciudad.

En 1904 la ciudad de Toluca ocupaba 2 km², las edificaciones estilo europeo, la traza reticular de las calles, las plazuelas y los jardines, caracterizaban el primer cuadro urbano. En 1947 la mancha urbana estaba delimitada al oriente por la vía del tren (Arboleya, 1996, pág. 60). En los años sesenta la localización de la industria al oriente de la ciudad produjo la expansión de la mancha urbana y la formación de colonias y fraccionamientos en las periferias.

En las décadas siguientes el crecimiento social de la población y la expansión de la mancha urbana hicieron patente la metropolización de la ciudad de Toluca. Garrocho & Campos (2007, pág. 11) identifica en los años noventa, el inicio de la tendencia policéntrica de la Zona Metropolitana de Toluca. La descentralización de actividades económicas y población hacia los municipios colindantes¹, acorde con el surgimiento de las plazas comerciales de gran formato, Plaza Sendero (2001), Plazas Outlet Lerma (2001), Multi Plaza Santín (2010), Liverpool Galerías – Toluca (2017), propiciaron la redensificación demográfica y habitacional.

En el contexto de las tendencias globalizantes de la economía, el centro de la ciudad de Toluca pierde protagonismo como centralidad económica, conservando las funciones de gobierno y administración pública. Ante el decaimiento del comercio tradicional, congestión vial y abatimiento del consumo, la solución pública orientó la revitalización de la economía y la revalorización del suelo urbano (Gaspar & Orozco, 2013).

La degradación física y económica reforzó los valores simbólicos de los hitos arquitectónicos y museísticos, potentes y diversificados focos de atracción, no sólo por cultura e historia, más bien por su rentabilidad económica. En esta lógica, la Secretaría del H. Ayuntamiento local, publicó el 13 de junio de 2012, el decreto la zona de conservación y protección del patrimonio histórico, artístico y cultural, “Centro Histórico de la Ciudad de Toluca”, integrado por 2.81 Km², 183 manzanas y 9 paramentos de Paseo Colón entre la Calle Horacio Zúñiga y Francisco Murguía, hasta la Avenida Solidaridad Las Torres, 612 inmuebles catalogados

¹ Almoloya de Juárez, Calimaya, Chapultepec, Lerma, Metepec, Mexicaltzingo, Ocoyoacac, Otzolotepec, Rayón, San Antonio la Isla, San Mateo Atenco, Temoaya, Toluca, Xonacatlán y Zinacantepec (SEDESOL, CONAPO, INEGI, 2010: 104).

entre los siglos XVI –XX.

El decreto estableció que los gobiernos estatal y municipal, en coordinación con el Centro del Instituto Nacional de Antropología e Historia en el Estado de México (INAH) protegerán el Centro Histórico de Toluca, mediante las facultades legales de la autoridad municipal y la expedición de las normas de protección. El INAH Estado de México tiene la función de preservar, frenando la destrucción del patrimonio a través de asesoría y vigilancia (INAH, 2019)

El centro histórico conserva la horizontalidad de las edificaciones y estilos arquitectónicos, inmuebles de los siglos XVIII y XIX (151 monumentos históricos, ocho conjuntos arquitectónicos y ocho inmuebles con valor cultural (INAH, 2019), edificaciones familiares de poca altura, edificios públicos que asientan a los poderes ejecutivo y legislativo y en cuyas inmediaciones oficina de los gobiernos estatal y municipal.

La edificación de las iglesias, edificios administrativos, antiguas casonas y los portales, perduran el valor histórico, simbolizando las decisiones de grupos sociales en un período dado. La actividad comercial poco especializada se desarrolla en pequeños locales familiares que existían desde mediados del siglo XX, los rasgos comunes los ubican como espacios con no más de cincuenta metros² de extensión, mueblerías, boticas², zapaterías, papelerías y artículos de escritorio, material eléctrico, “cajones de ropa³”, mercerías, relojerías y joyerías, torterías⁴, expendios de jugos. En las últimas tres décadas, casos excepcionales repartidos aleatoriamente, surgen edificaciones habitacionales, con no más de doce pisos.

El entorno urbano y social se conforma por 15, 379 habitantes, representan el 1.76% del total municipal, distribuidos en 4, 744 viviendas, habitadas por 16% de población de 0 a 14 años, 15 a 29 años el 23%, 5% es población mayor de 65 años (IGECEM, 2015) El equipamiento: Alameda, Plaza González Arratia, Teatro de la ciudad y catedral, andadores y calles,

² Forma antigua de llamar a las farmacias en México.

³ Nombre que se aplicaba a tiendas que comercializaban artículos de vestir a mediados del siglo XX

⁴ Expendios que preparan “tortas”, en México se le da nombre de torta a un emparedado hecho con pan blanco y relleno variado.

Cosmovitral, parque Alameda, parque Matlatzincas, Museo cultural de Toluca, Museo del Alfeñique, entre otros.

La unidad con el mayor porcentaje de población es Francisco Munguía (el Ranchito), con 33% y cuenta con tres conjuntos habitacionales. El polígono del centro histórico presenta baja densidad de población debido a altos costos de la vivienda y cambios de uso de suelo de habitacional a comercial y de servicios (GEM- PDUT, 2003).

Esta área ha presentado transformaciones morfológicas a través de las intervenciones públicas y privadas para revitalizar la dinámica económica y la imagen urbana, no solo en las formas históricas, sino a todo aquello resulta de la gestión de la ciudad (Cuadro 2).

Cuadro 2. Población por unidad territorial del polígono de estudio

Población total	Unidad Territorial	Población	Superficie (m2)	Población %	Densidad
873,536	Centro	1585	359 065	10	0.004
	Santa Clara	2776	590 156	18	0.004
	Cinco de Mayo	2413	505 316	16	0.004
	Francisco Munguia (el Ranchito)	5029	637 661	33	0.007
	La Merced (Alameda)	3576	570 934	23	0.006

Fuente: GEM- PDUT, 2003: 107

El proyecto estratégico para revitalizar la economía del Centro Histórico, comprende acciones específicas de renovación urbana, por un lado, la eco zona en el primer cuadro, huizi y ciclo vía primera etapa, remodelación del teatro de la ciudad y el andador González Arratia, cierre de calles, proyectos integrales del sector Alameda y parque estatal Matlatzincas (GEM- PDUT, 2003: 107), por el otro lado, reproducción del formato de plazas comerciales, Plaza Hidalgo (2015), Plaza el Patio (2017), en la avenida 5 de febrero y Nigromante, la plaza de los Nuevos Portales (2018) (Lievanos, 2016).

En un contexto de transformación urbana se aborda el proceso de renovación urbana a través de los agentes, procesos y formas que adquiere en el centro histórico de la ciudad de Toluca, en el período 2000-2018.

El documento final se integra de acuerdo con los requerimientos del reglamento de Estudios Avanzados (UAEM-RAE, 2018) y las recomendaciones de los revisores. Está organizado por la introducción en la que se expone el contexto general de la problemática, la síntesis del contexto específico, el objeto de investigación, la delimitación de la zona de estudio y la configuración del centro histórico de la ciudad de Toluca.

En seguida se desarrollan seis capítulos, en el primero se examinan los fundamentos de la investigación, recuperando ideas de autores influyentes en los estudios urbanos, para definir el contexto sociopolítico en el que se inserta la renovación urbana como sustento teórico del proceso de renovación urbana en el centro histórico de la ciudad de Toluca.

El segundo capítulo trata los planteamientos de la investigación, los componentes analíticos, la justificación, las preguntas y la descripción de la problemática, el objetivo general y objetivos particulares y la hipótesis sometida a contrastación, confirmación o refutación.

En el tercer capítulo se desarrolla el diseño metodológico para responder a la pregunta de investigación, a la afirmación o negación hipotética y a los objetivos particulares.

El cuarto capítulo trata la visión política y el plan de los gobiernos locales, caracteriza la alternancia política y el marco referencial de la planeación administrativa y las acciones de renovación urbana municipal.

El quinto capítulo clasifica los proyectos de renovación urbana municipal derivados de la revisión y organización de información dispersa consignada en los documentos oficiales.

El capítulo seis expone la distribución espacial de los proyectos urbanos destinados a nuevas funciones comerciales y de servicios, los proyectos de renovación urbana de asociación pública y privada, El Centro Cultural de Toluca MUMCI y el Conjunto urbano mixto Plaza el Molino, representativos de un nuevo modelo de gestión urbana.

Finalmente, la discusión de resultados, las conclusiones y la bibliografía.

Capítulo 1.

Fundamentos de la investigación

Este capítulo recupera ideas de autores influyentes en los estudios urbanos. Las aportaciones del urbanismo integran anteriores y nuevos conceptos; la economía, la sociología y la geografía urbana; para definir el contexto sociopolítico en el que se inserta la renovación urbana como sustento teórico del proceso de renovación urbana en el centro histórico de la ciudad de Toluca.

1.1. Antecedentes del análisis urbano

En el siglo XX, la modernización urbana tuvo su punto de inflexión en la revolución industrial y ascenso del sistema capitalista; este modo de producción heredó la condición de su desarrollo en un mercado, la ciudad abierta y la funcionalidad económica sería el modelo urbano por seguir. En la primera mitad del siglo, la teoría de la evolución darwinista, el materialismo histórico y los métodos cuantitativos tuvieron trascendencia en las ciencias sociales e influyeron en la formulación teórica y la explicación de las causas subyacentes del espacio urbano.

En la óptica estructuralista-funcionalista se desarrollan modelos de interacción y difusión: localización económica y jerarquía de los centros de consumo de bienes y servicios (Gutiérrez, 1993: 198). La ciudad se concibió como un organismo dotado de estructuras físicas y sociales, cuyas interacciones configuraban las formas urbanas (Valencia, 2004). Esta línea definió estudios sobre la diferenciación funcional, la lucha por la supervivencia, las relaciones de los habitantes en la ciudad, la distribución y la diferenciación de las comunidades en su hábitat (Parker, 2004).

La teoría crítica en su vertiente sociológica, económica y geográfica conceptuó el espacio urbano como lugar de conflicto de intereses (Lefebvre, 2013), los entornos urbanos manifestaciones espaciales y simbólicas de fuerzas sociales amplias (Castells, 1974a).

La ciudad es parte del consumo colectivo inherente al capitalismo industrial y las formas

físicas producto de las fuerzas del mercado y el poder del gobierno. La producción de las formas urbanas resultado del proceso social del trabajo; el Intercambio designa transferencias entre producción y circulación, y el consumo la reproducción de la fuerza de trabajo (Castells, 1974b).

Las causas de la producción del ambiente construido se ubicaron en los circuitos de acumulación de capital. El circuito primario o productivo genera bienes a cambio de beneficios; el circuito secundario articula las inversiones en el espacio construido para la producción o para el consumo y el circuito terciario dirige la inversión en ciencia y tecnología, los gastos sociales la reproducción de la fuerza de trabajo.

En este proceso la coyuntura sociopolítica posibilita dirigir flujos de capital del circuito de la producción a los otros dos circuitos, cuando los flujos de capital se orientan al circuito secundario se produce el espacio urbano, la localización es el factor que determina la renta proveniente de la apropiación del suelo. Esta perspectiva relacionó los ritmos de construcción del espacio urbano, para explicar el desarrollo espacial desigual, la valoración y desvalorización de las zonas urbanas (Harvey, 1973; Harvey, 1985).

En este orden de ideas es posible afirmar que la complejidad y dinamismo de los fenómenos y procesos urbanos convergen aspectos contingentes; económicos, sociales y territoriales, que han dado lugar a enfoques complementarios: El enfoque económico de la oferta (Ley, 1980; Hamett, 1991; Hackworth, 2002) y la demanda (Smith, 1979; Peck y Tickell, 2002; López, 2008), configura un mercado de bienes y servicios urbanos. El enfoque sociológico pone énfasis en el desplazamiento de la población y la transformación social (Zukin, 1987 y 1989; Bianchini y Parkinson, 1993; Nofre, 2002). El enfoque territorial en la localización, la distribución, los factores, los conflictos, los procesos de apropiación y transformación urbana (Lefebvre, 1970; Harvey, 1973, Castells, 1974).

En la contemporaneidad, Sassen (1991); Soja (2004) y De Mattos et al (2004) coinciden en que la reestructuración del sistema productivo, la internacionalización del espacio, las modificaciones sociopolíticas, la concentración del poder, los nuevos procesos de

acumulación capitalista y las modernas tecnologías componen el escenario en el que las ciudades se insertan. La inserción en el circuito mundial de acumulación del capital da lugar a la adaptación de las ciudades a un entorno nuevo, el cual está cambiando la estructura metropolitana y la morfología de las grandes urbes.

Las transformaciones urbanas en América Latina en el contexto de la reestructuración económica mundial y la crisis económica en el período 1980-1990 caracterizan la emergencia de nuevas estructuras productivas y dinámicas urbanas; desregulación, mercados de trabajo y desigualdad social; negocios inmobiliarios y nuevos criterios urbanísticos; explosión de movilidad y uniformización del paisaje urbano (Vergara, 2013, pág. 220).

Los programas de desarrollo metropolitano, los proyectos urbanos con enfoque estratégico son objetivos preferentes para los directivos de las políticas urbanas, estos agentes aplican la planificación como un instrumento de marketing político y aprovechamiento de plusvalías. La mejora de las infraestructuras de transporte y comunicaciones, las tecnologías de información, los recursos humanos cualificados y la inversión, son requisitos indispensables para que las ciudades se inserten en el sistema urbano nacional e internacional.

La ciudad es un sistema organizado, vasto mercado de producción, distribución y consumo de bienes y recursos; es el lugar en el que radican los centros de poder y se toman las decisiones. Configura un núcleo de encuentro social, intercambio de información y mercancías, e innovación (Ducci, 1989, pág. 38).

En un contexto de libre mercado, *los objetivos, los agentes y las formas de operar para producir la ciudad, han cambiado*. En el tiempo la ciudad ha adoptado configuraciones diversas, estas multiplicidades se introducen unas en otras, mutando, cambiando de naturaleza y constituyendo un entramado de relaciones. La ciudad sigue una lógica de diversidad irreductible y ritmo entrecortado e irregular (Valencia, 2004, pág. 26).

La ciudad (s) adquiere significado a partir del conflicto de intereses y los variados

mecanismos que rigen la producción y venta de suelo urbano, aquellos que determinaran el uso y acceso diferenciado al suelo y al equipamiento urbano, y producen la desigualdad social y espacial de las formas urbanas. La complejidad y la naturaleza contingente de la ciudad neoliberal, hace necesario ubicarla en el contexto sociopolítico y nivel de desarrollo de la sociedad de que se trate, no existe una ciudad igual a otra (Tapia Blanco, 2013, pág.1).

Las distintas velocidades de las dinámicas urbanas expresan: a) zonas peri urbanizadas: construcciones de baja densidad en un contexto campestre, conectividad a través del automóvil con la “ciudad central” y una gama de servicios urbanos; b) zonas tugurizadas: deterioro de las condiciones de los inmuebles y oportunidades sociales para los habitantes y zonas nuevas producto de la asociación agentes públicos y privados, en barrios centrales y periféricos de las ciudades (Danzelot, 2004).

El aumento de la población y dinámicas de ocupación del suelo descentralizan población del centro a la periferia y traslado progresivo de las actividades económicas hacia nuevas centralidades, la ausencia de inversión agrava la degradación de los centros urbanos, lo que plantea arbitrar nuevas fórmulas de promoción urbana. Las grandes operaciones de renovación urbana intentan cambiar la imagen de marca de las ciudades o simplemente, convertir en áreas de prestigio espacios de la desindustrialización, barrios residenciales deteriorados y la relocalización de las actividades económicas en los centros de las ciudades (Precedo, 1996, pág. 29-31).

En el marco de las políticas de revitalización o reestructuración de áreas urbanas. La renovación urbana se presenta como estrategia, para transformar y recuperar el sector céntrico de la ciudad, debido a que posee valores patrimoniales de importancia histórica, es el núcleo de actividades económicas e interacción social. (Contreras, 1998).

La renovación urbana es un instrumento de la gestión de suelo urbano, busca mejorar las condiciones físicas de un sector de la ciudad, por medio de programas de reciclaje y cualificación de las estructuras urbanas, además pretenden mejorar las estructuras sociales. Este tipo de intervenciones se desarrollan en sectores en estado de abandono, que cuentan

con los servicios para hacer de este un lugar atractivo para la población (Hurtado, 2011, pág. 5).

Las políticas públicas en zonas centrales y peri centrales, residuales, decaídas o problemáticas, ejercen la regularización forzada de la tenencia y vivienda de usuarios informales y la modificación de la normatividad, creando oportunidades de rentabilización para los inversores privados, por medio del redesarrollo de suelo con potencial de renta extraíble, mercados de vivienda nueva o rehabilitada de mayor precio de venta o arriendo, negocios orientados al turismo, servicios públicos o privados dirigidos a las preferencias de sujetos con capacidad económica. La inversión pública en bienes y servicios en zonas desvalorizadas es estratégica para fines de revitalización económica y para incrementar los márgenes de ganancia del capital inmobiliario (López, 2015, pág.3, 6).

Las políticas públicas validan el mercado en la provisión de los servicios urbanos, ligando el concepto de ciudadanía al de consumidor y limitando la accesibilidad urbana a su capacidad de consumo, las reformas de las políticas urbanas y sociales, impulsadas por el mercado, contribuyen en la restitución de la concentración económica y la apropiación del capital (Valencia, 2004, pág. 22).

La renovación urbana causalmente vinculada a la reestructuración económica y reorganización espacial del capital altera drásticamente las decisiones de localización y la matriz productiva de los conglomerados urbanos, dinámica que se asocia a iniciativas gubernamentales tendientes a gestionar eficazmente la producción y reproducción del espacio urbano y la competitividad de las ciudades.

La renovación urbana va dirigida a la rehabilitación de barrios estratégicamente situados y que experimentan una revalorización que se convierte en el principal motor de la actuación del capital privado y público. Examinar la renovación de áreas urbanas centrales, remite a las formas de apropiación, sean estas económicas o mercantiles.

Las áreas no se eligen por el estado objetivo de la degradación, sino por la viabilidad económica de la operación y las expectativas para su capitalización. La revalorización económica que experimentan estas áreas es el motor del capital privado, lo que remite a las formas de apropiación, económicas o mercantiles (Tapia, 2013, pág.7).

Los gobiernos facilitan el acceso a las áreas sujetas a cambio, transfieren los costos sociales al colectivo, el capital financiero no tiene como objetivo el suelo en sí mismo, sino su condición de mercancía, cuya razón de ser es la circulación y la utilidad marginal. Bajo relaciones capitalistas, los componentes de la ciudad son mercancías que remiten a la especulación inmobiliaria como fuente principal de los conflictos urbanos y la plusvalía (Valencia, 2004, pág. 9, 31). La apropiación capitalista aprovecha los efectos de la aglomeración y la localización, es decir, los valores de uso generados colectivamente y el suelo susceptible de ser apropiado privadamente. La monopolización progresiva de la renta expulsa de los centros urbanos, no solo a los sectores populares, también a los estratos medios de sus habitantes (Topalov, 1992).

1.2. Historiografía de la renovación urbana

En el contexto de la gran depresión (1929) y la política intervencionista y expansionista “New Deal”, implementada por el presidente Franklin D. Roosevelt (1933-1939). Grunstein (2004, pág. 247, 253) califica esta política como ensayo original de planeación tecnocrática, en un contexto nacional de política neoliberal, comprometida con el individualismo y el mercado.

En un escenario de desempleo, pobreza, marginación, las Works Progress Administration (WPA) financiada por los impuestos federales, impulsaron empleos mediante la construcción de obras de infraestructura, las críticas al pleno empleo fueron los bajos salarios y los paliativos sociales (Martínez, 2017, pág. 359). El Estado intervencionista sostenido en una política de bienestar material, determinó la reconstrucción y rehabilitación urbana. Impulsó el sector de la construcción para reactivar la economía y rehabilitar zonas tugurizadas mediante la expropiación.

En las crisis económica y social de la segunda posguerra, Estados Unidos ganador virtual, promovió el *programa de recuperación europea "Plan Marshall", 1948-1952, los países devastados recibieron* apoyos financieros, toneladas de materias primas, combustible para hacer posible la reconstrucción económica (Bleckwedel, 1952, pág. 8). Lopera (2014, pág. 32) afirma que la planeación para el desarrollo surge y consolida su carácter científico hacia la primera mitad del siglo XX, debatiéndose entre los paradigmas capitalista y socialista.

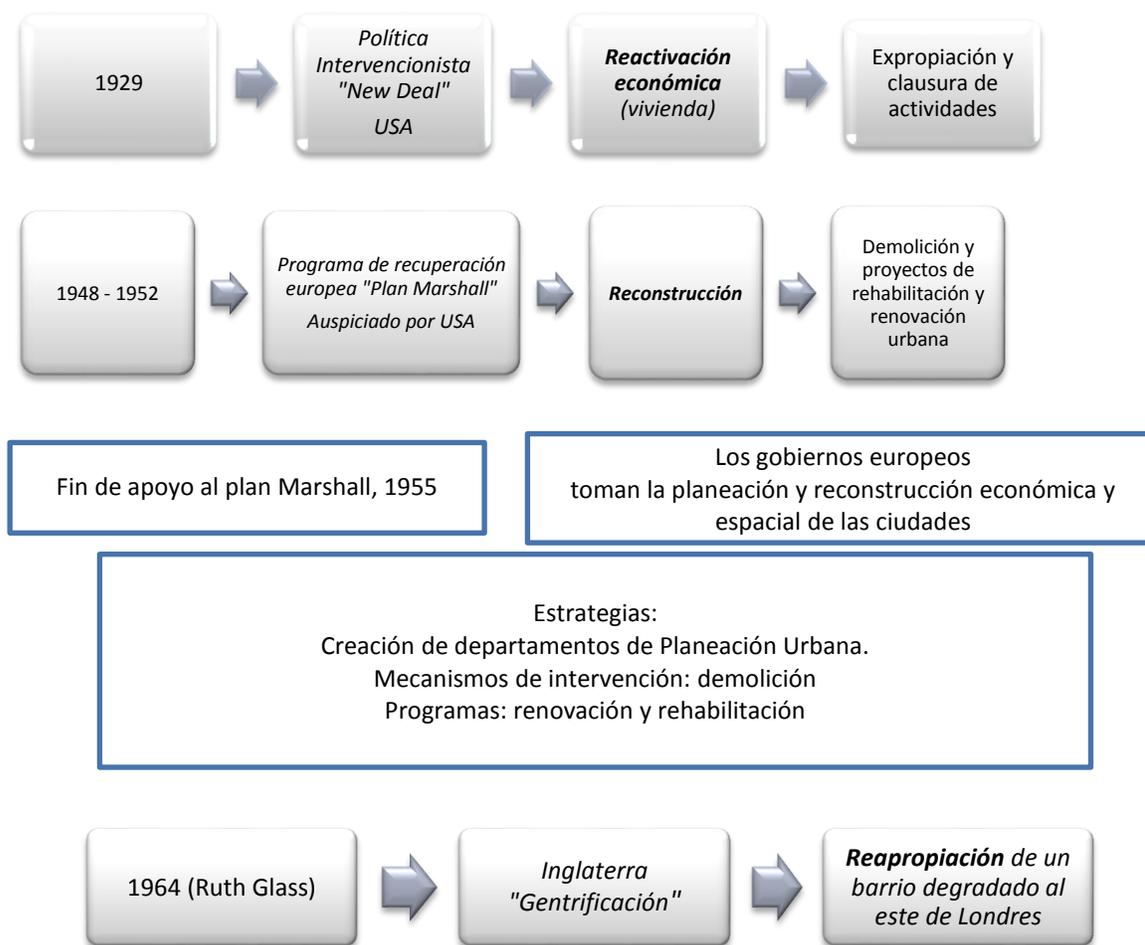
En un contexto de guerra, desempleo y pobreza los países en Europa Occidental adoptan las políticas del Estado de Bienestar, los gobiernos diseñaron planes bajo las directrices del Plan Marshall y políticas de estabilización económica promovidas por el programa New Deal. Entonces comenzó una nueva ola de políticas de intervención estatal en Francia, Reino Unido y Alemania, entre ellas la planificación espacial y los programas sectoriales. Especialmente en Reino Unido y Francia los cambios legislativos legitimaron las intervenciones urbanísticas por emergentes departamentos de planeación urbana -*urban planning*-, Lopera (2014) apunta que el significado de la planeación depende de los procesos sociales que se han desarrollado en distintos momentos históricos, algunas posturas la reconocen como una política económica y social o como un proceso técnico que sistematiza la toma de decisiones.

En el caso francés las operaciones de renovación conducidas por el Estado en la región parisina desde el Centro de Sociología Urbana de Nanterre en el que laboraba Henry Lefebvre, recibieron críticas severas entorno a la devastación patrimonial y a la planeación instrumental (Lefebvre, 1970). En este horizonte emergió el término gentrificación de la socióloga marxista de origen alemán, Ruth Glass (1964), el enfoque sociológico colocó énfasis en la reapropiación de un hábitat popular renovado por el gobierno local a través del área de planeación.

La *condición precedente a la renovación* fue desplazamiento de los habitantes originales, para que parejas ricas del medio rural establecieran su residencia - *palabra anglosajona gentry*- Duque (2010) explica que el concepto original tiene un carácter irónico que establece paralelismo con la estructura social rural británica. La gentry es una clase social que se sitúa debajo de la nobleza y lleva asociada una reminiscencia del pasado.

La palabra trae a colación un modo de vida propio de lo rural, esta particularidad no permitió en su momento la generalización del concepto en el contexto europeo, sin embargo, tanto en París, como en el caso tratado por Glass, el denominador común fue la demolición de edificios y vivienda degradada y desplazamiento de los habitantes originales (Figura 3).

Figura 3. Contexto histórico de la planeación del estado benefactor



Fuente: Elaboración con base en Grunstein,2004, Martínez, 2017; Bleckwedel, 1952; Lopera. 2014, Lefebvre, 1974; Duque, 2010.

Segado-Vázquez & Espinosa-Muñoz (2015, pág. 105) señalan que Jean Jacobs, en su obra muerte y vida de las grandes ciudades publicada en el año 1961, realiza dura crítica a las prácticas de renovación urbana de los años cincuenta en los Estados Unidos. Los modelos

teóricos en los que se sustentaban los urbanistas para planear las transformaciones urbanas conllevaban a la degradación del espacio público y a la merma de la calidad de vida de los ciudadanos.

1.3. Debate de la gentrificación

El reto de sustentar la postura teórica de la renovación urbana llevó al análisis de posturas divergentes. En su origen la gentrificación identifica un proceso de *reapropiación*, por parte de las clases medias, de los centros urbanos, comenzó con la revalorización de los centros de las ciudades norteamericanas en los años 1950-1960 y la reconstrucción en Reino Unido en la misma época, extendiéndose a los años 1970 y 1980, acompañada por movimientos de resistencia (De Campesino, 1989).

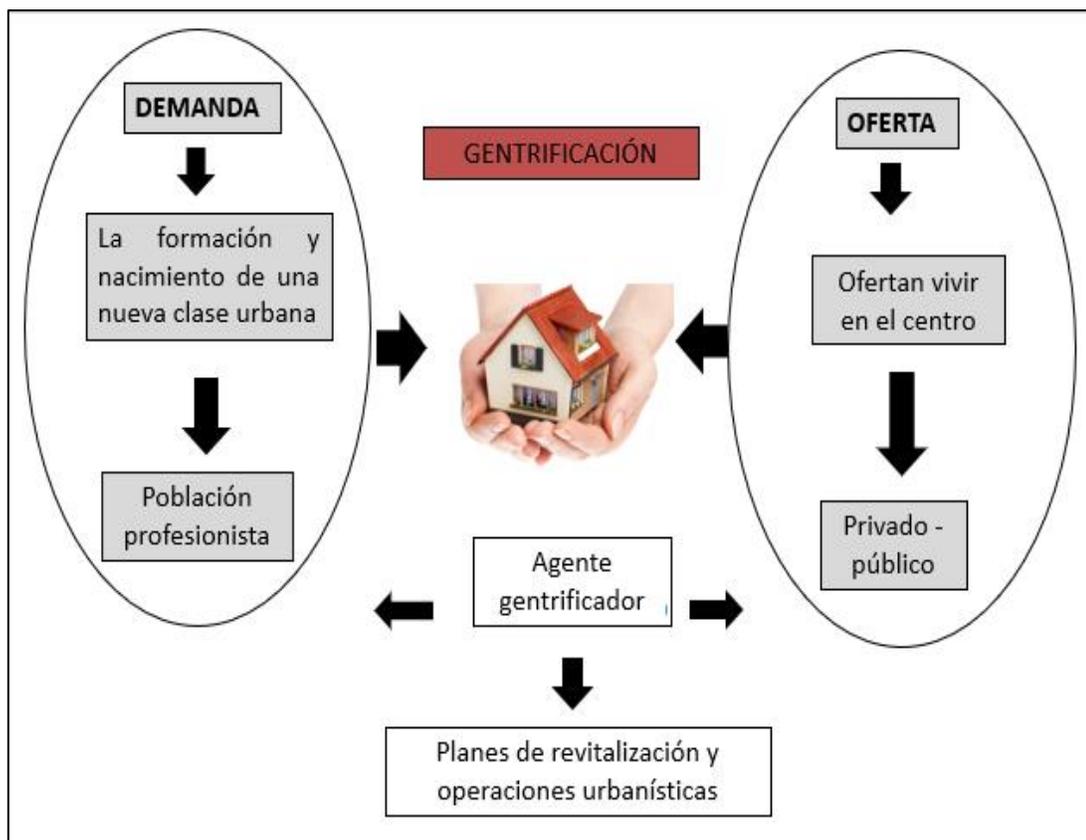
Los debates en los años ochenta y noventa trataban las causas de la gentrificación. Clerval (2013) señala, que la recuperación del término gentrificación, se debe al geógrafo marxista y discípulo de David Harvey, Neil Smith, cuya influencia de la geografía radical, le permitió estructurar el basamento crítico. Las aportaciones de Neil Smith destacan la teoría de la renta potencial del suelo- *rent gap*- referida a la capacidad económica posible que tiene un sitio o área debido a la intensificación de uso de suelo (Smith, 1979, pág.543).

Smith desarrolló estudios empíricos en los barrios de obreros y clases populares en las ciudades de Boston y Nueva York, sostuvo que la gentrificación está ligada a una reinversión de capitales por parte de los poderes públicos y los actores inmobiliarios privados, produciendo nueva oferta de alojamiento de lujo en antiguos barrios populares, identificó desplazamiento de población de menor poder adquisitivo, por otra de mayor poder adquisitivo (Smith, 2002; Smith, 2008 a, p. 198).

En la perspectiva económica destaca la oferta, la demanda o la combinación de ambas para identificar los agentes gentrificadores. Los agentes públicos y privados producen oferta para habitar el centro de la ciudad, debido a la depreciación del capital fijo, estigmatización de barrios, abandono y devaluación del precio de los inmuebles, mediante *planes de revitalización y operaciones urbanísticas*, que cambian el valor de suelo y la percepción de

las áreas degradadas. Por el lado de la demanda, la formación o nacimiento de una “nueva clase urbana”, profesionistas de nivel alto y medio, desean vivir en el centro y cuya demanda de bienes y servicios expulsa a los residentes originales (Figura 4).

Figura 4. Agentes gentrificadores



Fuente: Elaboración propia con base, en Smith, 2002; Smith, 2008

Los estudios de caso que articulan la oferta y la demanda exponen que el interés de algunos grupos sociales de habitar los centros urbanos es resultado de los promotores urbanos *públicos* y *privados*, no necesariamente se producen desplazamientos forzados. La renovación urbana se origina por la demanda de una clase acomodada, la actuación de agentes promotores, articulándose a un sector con viviendas remodeladas, atractivos de ocio cultural y comercio especializado, lo cual conduce a la expulsión de los residentes de ingreso menor (Vergara, 2013: 223).

La crítica del sociólogo Jean-Pierre Garnier (2012, pág. 13-23), menciona que un sector de investigadores, sostienen que la “gentrificación” es un subcampo disciplinario de la sociología y la geografía urbana, omiten las dudas sobre su científicidad elevándolo al estatus de concepto. Añade que la gentrificación nutre el mercado de las ideas (Artículos, libros, coloquios y viajes de estudio, etc.); incluye en el “círculo de interesados” a ciertos ediles, especuladores, agentes inmobiliarios y gentrificadores.

Garnier sostiene que la gentrificación intenta generalizar una temática ambigua, la noción es discutible en el plano teórico y político, en lo teórico no precisa el fenómeno que busca designar, no clarifica los determinantes y la lógica de clase de las transformaciones socioespaciales, contribuyendo a mantener la confusión. Insiste en averiguar la utilidad que tiene la gentrificación para los residentes que paga la cuenta y los mantienen en la ignorancia, tanto en la relación con los mecanismos y la lógica de clase que produce la gentrificación, como en lo referido a la identidad de los agentes que intervienen.

En América Latina (AL) la discusión identifica la postura que intenta rescatar la utilidad analítica del concepto de gentrificación a partir de procesos particulares de creación de capital espacial y la otra que niega la validez de un modelo histórico de origen anglosajón, basado en su improcedencia para estudiar las ciudades latinoamericanas.

La gentrificación en el continente se identifica como fenómeno tardío iniciado en los años ochenta. La abundante literatura anglosajona, contrasta con la escasa atención prestada al fenómeno de gentrificación en España y en América Latina (Janoschka, Sequera y Salinas, 2014:7). Janoschka (2012, pág.1) en el proyecto Ciudad Neoliberal: Políticas urbanas en América Latina y España, argumenta la gentrificación expresa la desigualdad entre las clases en el nivel urbano y de barrio, es un mecanismo cada vez más intenso para la reconquista de las áreas centrales de las ciudades en un contexto de capitalismo tardío y globalizado. Asimismo, la ciudad se construye para satisfacer las necesidades de los consumidores con poder adquisitivo, en detrimento de los ciudadanos que más protección necesitan.

El autor propone la emancipación terminológica para re politizar la geografía y los estudios

urbanos a través de la adaptación del término gentrificación para debatir las recientes políticas urbanas en América Latina. Sostiene que, a pesar del origen anglosajón, considera que la gentrificación es uno de los términos más hábiles y combativos para sumar fuerzas y denunciar las prácticas de exclusión en la ciudad neoliberal, abordando las transformaciones sociales y políticas, y las políticas urbanas neoliberales que alteran profundamente la estructuración de las ciudades.

La defensa pretende la unificación, apropiación, contextualización de la gentrificación y repolitización a través de la visión territorial y lingüística de los investigadores de España y América Latina. Las ideas resaltan que la gentrificación en este país y en el continente se presenta sustancialmente distinta a lo observado en el mundo anglosajón. Los países latinoamericanos exponen nuevas expresiones territoriales, nuevas relaciones políticas y económicas y diferentes luchas en defensa del territorio (Janoschka, Sequera y Salinas, 2014).

Los desarrollos recientes insisten en avanzar en una episteme que separe los aspectos contingentes y desarrolle en profundidad los aspectos espaciales, políticos, económicos y sociales referidos a la gentrificación (López, 2016) y aquellos que identifican la gentrificación como un fenómeno urbano de cambio social, morfológico y espacial (Salinas, 2013) y un fenómeno político continental y planetario (López, 2015; López, 2016).

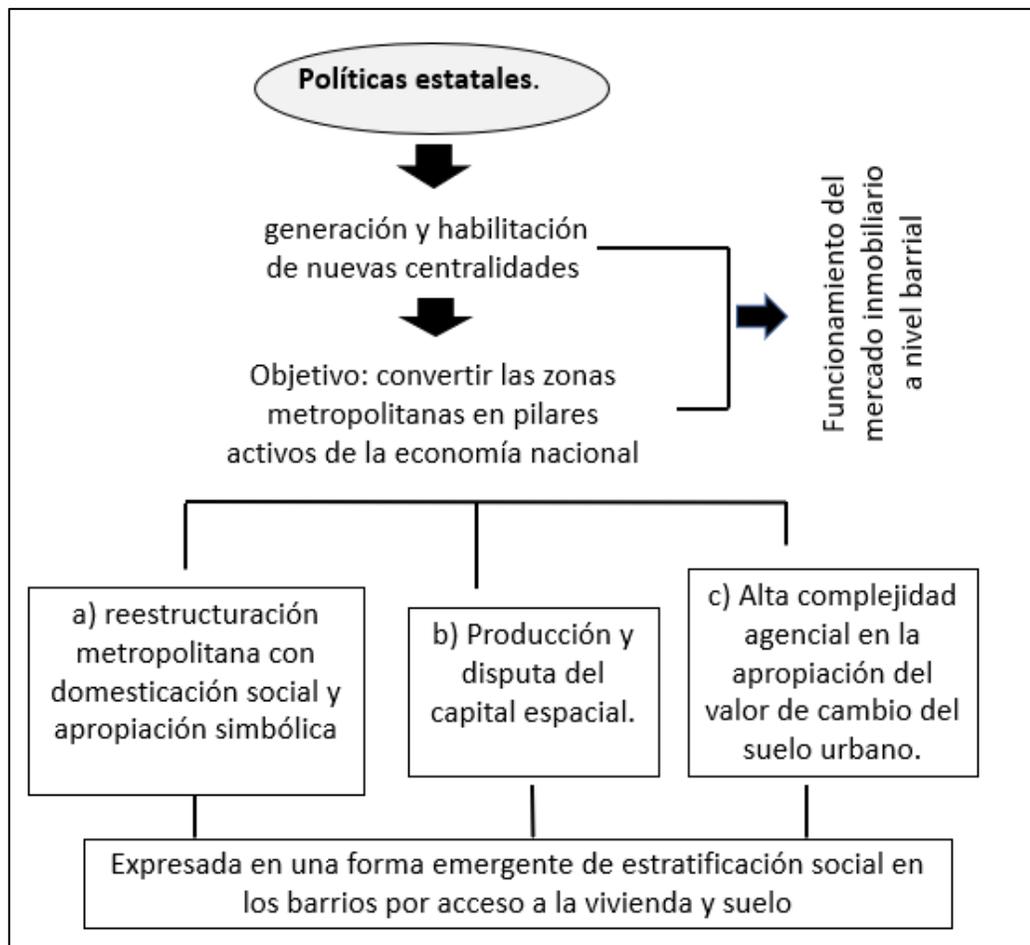
López (2015) mediante un discurso posibilista, otorga a la gentrificación el nivel de “teoría”, proceso y fenómeno, y utilidad para desarrollar investigación comparativa. Incita a recuperar la capacidad “*hermenéutica*” de la gentrificación clásica propuesta por Ruth Glass. El análisis de la lectura permitió articular el modelo interpretativo que se presenta a continuación y en el que se retoman herramientas teóricas que se derivan de la economía política.

El eje son las políticas públicas para crear nuevas centralidades en zonas desvalorizadas. Las políticas de gobiernos proempresariales restablecen el valor potencial de las economías urbanas locales y la captura de los beneficios por los agentes de mercado a través de la concentración de capital en bienes raíces y la edificación demandada por estratos sociales de

mayor poder económico. La urbanización del capital perfila cuatro tipos de transformaciones: transnacionalización, tecnologización, flexibilización y financiación.

Las políticas y las inversiones producen microeconomías de suelo, los agentes privados de elevado estatus (residentes y desarrolladores) aprovechan y reestructuran la propiedad y la renta original, asegurando la continuidad de la localización y acelerando la expulsión de clase (Figura 5).

Figura 5. Factores de la transformación urbana



Fuente: Elaboración con base en López, 2015.

Los gobiernos reducen las restricciones y amplifican la edificabilidad del suelo, otorgando subsidios a la vivienda de clase media, utilizan instrumentos que incrementen la ganancia por la explotación del suelo para sectores privados, lo que ocasiona disputas por el capital

espacial y afecta a los barrios. La resultante son los mercados de suelo y vivienda que disminuyen las barreras de acceso para estratos sociales acomodados y restringen la oferta de vivienda para segmentos de menor renta, el recambio forzado de clase de las zonas centrales exacerba la estratificación social polarizada en la ciudad.

Si bien se exponen las formas posibles de operar de las políticas y las actuaciones de los gestores urbanos. La *excesiva* generalización de casos particulares sostiene que las inversiones públicas y la composición estratificada de los agentes de mercado, análogos en los casos de México, Brasil, Chile y Argentina, posibilitan articular la *visión genérica del fenómeno de gentrificación en América Latina*.

Salinas (2013: 209) sostiene que la revalorización de áreas deterioradas a través de la gentrificación se debe a la reinversión de capital, que lleva al mejoramiento de las condiciones sociales, *no menciona para quien*, produciendo desplazamiento directo e indirecto de grupos de salario menor y transformando el paisaje urbano, aspectos que presentan diferencias con casos del mundo anglosajón y enriquecen la discusión en América Latina. Afirma que la gestión empresarial es un factor similar en los procesos urbanos de la metrópoli neoliberal, pero la inversión de capital, los cambios sociodemográficos y en la imagen urbana, son distintos, por ello *no es posible establecer modelos de gentrificación Latinoamericana*.

El término gentrificación designa un proceso heterogéneo entre ciudades, confluyen intereses públicos, privados y en general se acepta es excluyente, diferenciador y enfocado en el consumo. Salinas señala que evita el concepto de gentrificación, porque alude a una problemática social, hasta considerarla como palabra políticamente peligrosa, por ello se usan distintos términos, *recualificación urbana, renovación urbana o ennoblecimiento*. Janoschka, (2012) coincide en que la rehabilitación, revitalización y renovación urbana, legitiman las políticas neoliberales, que esconden la mercantilización de las ciudades y la perpetuación de las diferencias sociales a escala territorial.

Barrera (2014, pág. 329), colige que en la literatura latinoamericana el estudio de la

gentrificación es limitado, los estudios permean los conflictos de clase y la segregación social, debida a la reconstrucción del espacio y a las relaciones que se dan en torno al mismo. Designan nociones, que intentan darles un sentido apropiado a los comportamientos gentrificadores: aburguesamiento, yupificación, elitización o aristocratización. El establecimiento de nuevos residentes en barrios populares de los centros urbanos, con alto capital intelectual y cultural, recursos económicos, se instalan a expensas de los residentes actuales, los cuales tarde o temprano se ven desalojados del barrio en el que viven.

La noción original de gentrificación hace hincapié en la llegada de los nuevos habitantes, por ello, los estudios se interesan en los motivos, las condiciones de su mudanza, las prácticas residenciales, representaciones y dificultades de adaptación de los nuevos residentes. Estas ideas en la óptica política o de clase, identifican dos facetas de la gentrificación, una describe la elitización del derecho a la ciudad, otra describe la desposesión urbana de las clases populares. Los puntos de vista son complementarios, pero no son equivalentes: el primero atrae atención sobre los recién llegados y el segundo sobre los expulsados. Los estudios recientes se interesan por los gentrificadores - *se refiere a los recién llegados* - que por los habitantes que reemplazan o van a reemplazar.

1.4. Estado y renovación urbana

En América Latina, la renovación se concibe como un instrumento de gestión de los programas de reciclaje y cualificación de las estructuras urbanas (Rincón, 2006). El Estado dispone las estrategias y las prácticas a través de las políticas públicas, define dónde, cómo invertir o desregular (López, Gasic & Mesa, 2012). Si las políticas públicas comprenden el conjunto de objetivos, decisiones y acciones de gobierno para solucionar los problemas ciudadanos (Tamayo, 1997, pág. 281), luego entonces, las políticas definen el conjunto de respuestas del Estado frente a situaciones problemáticas sociales y económicas (Salazar, 2008).

El objetivo principal es atraer inversiones, implica la asunción activa en la promoción del desarrollo económico de la centralidad urbana, de manera independiente o en asociación con el sector privado (Harvey, 2001).

En México a mediados del siglo XX las ciudades experimentaron crecimiento acelerado y transformaciones significativas en su estructura urbana, aplicándose estrategia de intervención en la construcción de grandes proyectos urbanos. La discusión reflexiva y teórica, sobre las repercusiones de tales proyectos, sigue en curso. En el nuevo siglo las intervenciones intraurbanas, toman fuerza en los planes y programas de ordenamiento urbano. El Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018, planteó promover la edificación, renovación y mantenimiento del equipamiento e infraestructura con el objeto de impulsar la densificación y consolidación de las zonas urbanas, también los proyectos integrales en los municipios para la revitalización, protección, y conservación de los centros históricos.

La intervención de los gobiernos a través de estrategias urbanísticas ha dado lugar a términos que se utilizan indistintamente: restauración, rehabilitación, recuperación y renovación urbana, para designar las transformaciones en determinados sectores de la ciudad, áreas estratégicamente ubicadas que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, o en las que el espacio edificado está degradado.

La restauración es un tipo de intervención urbana que tiene la finalidad de conservar y mantener uno o varios edificios de importancia histórica y valor patrimonial. La rehabilitación consiste en acciones que potencian los aspectos socioeconómicos, ambientales, edificatorios y funcionales de áreas urbanas determinadas, a menudo con afectación de ciertos lugares heredados (almacenes, fábricas, mercados etc.) y la *reconversión* a viviendas o equipamientos culturales.

La recuperación actúa en áreas y edificaciones preexistentes, cuyas condiciones de degradación, obsolescencia o desocupación potencian su reutilización para nuevos proyectos edificatorios y funciones económicas. La *renovación urbana* consiste en la destrucción parcial o total, seguido de la construcción de viviendas y equipamientos nuevos (espacios públicos, comerciales y de esparcimiento) adaptados a la demanda de nuevos residentes y usuarios diversos. La renovación urbana - *volver nuevo lo urbano*- se aplica en el centro de la ciudad o en sus proximidades, en áreas o barrios inadaptados a las estructuras económicas

y sociales actuales. La *rehabilitación y la renovación* urbana, cuando se producen en sectores poblados “renueva” una población más adinerada a expensas de otra menos adinerada.

El centro histórico de las ciudades es objeto de renovación urbana, debido a la pérdida de funciones económicas y sociales, este factor estructura el deterioro de los barrios, la tugurización y la estigmatización negativa que les resta relevancia en el espacio urbano⁵. Los planes y las estrategias de renovación vendrían a revalorizar estas áreas, conllevando a cambios en el tejido urbano, en la escala barrial y en la escala metropolitana (Hernández, 2014, pág. 54).

Los casos en ciudades latinoamericanas muestran que los agentes de la renovación urbana vienen de los sectores público y privado, nacionales e internacionales, por ejemplo, la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID). La UNESCO a través de créditos de cooperación legitima los bienes históricos y potencia la “imagen urbana” (Yúdice, 2008). Las áreas sujetas a normativas de preservación impiden cambios drásticos del paisaje, la gestión evalúa y cualifica los recursos identificando las fortalezas y las oportunidades para lograr el desarrollo de la ciudad y mejor posicionamiento con respecto a las demás.

Los centros UNESCO experimentan cambios, sin edificación en altura, los inmuebles antiguos se transforman en hoteles, restaurantes de comida, comercio de souvenirs, boutiques de ropa vintage, etc., a estos cambios se les denomina *boutiquización*, esta se produce en zonas en las que la prioridad no está en el uso residencial, *sino en el uso turístico*. La valorización del patrimonio con fines turísticos es una estrategia de reconversión de los centros históricos (Cuadro 3).

⁵ La escuela de Chicago institucionalizó el estudio de la ciudad. En la perspectiva de la competencia por el espacio urbano, la diferenciación urbana a través del modelo de círculos concéntricos de Burgess y Park, el modelo de sectores radiales de Hoyt y el modelo de núcleos múltiples de Harris y Ullman, el estudio urbano espacial aborda los lugares habitados, la distribución, disposición, la trama de relaciones de los habitantes, la diferenciación social de las comunidades en su hábitat y la configuración espacial de áreas en las que residen los grupos (Parker, 2004).

Cuadro 3. Casos de renovación urbana en ciudades latinoamericanas.

Ciudad	Localización	Agentes	1	2	3	4	5	6
Quito, Ecuador	Centro histórico	UNESCO, Alianza público-privada. BID	X	X	X	----	----- -	-----
Santiago, Chile	Peri-centro Sur	Alianza público-privada. BID	X	X	---	X	Xa	---
Buenos Aires, Argentina	Centro histórico, barrios de tradición portuaria	Alianza público-privada. BID	X	X	X	----	Xb	X
Montevideo, Uruguay	Centro histórico	Alianza público - privada. BID	X	X	---	---	---	----
La Habana, Cuba	Centro histórico	UNESCO, Estado y empresas privadas.	---	---	X	X	---	----
Salvador de Bahía, Brasil	Centro histórico	UNESCO, Gobierno de la ciudad, empresas privadas. BID	X	X	X	----	-----	X
1. Expulsión de habitantes de bajos ingresos; 2. Aumento del precio de suelo; 3. Boutiquización; 4. Densificación, 5. a) Cambio del paisaje urbano vivienda en altura, b) reconversión borde costero. 6. Reconversión al ocio nocturno.								

Fuente: Elaboración propia con base en: Vergara, 2013

Las áreas que presentan cambios drásticos debidos a la construcción en altura- Peri-centro sur de Santiago de Chile- y transformación del borde costero - Buenos Aires, Argentina-. En la mayoría de los casos se produjo desplazamiento de población, excepto en la Habana, esta presento densificación del centro histórico, leve transformación del uso de suelo urbano y boutiquización (Vergara, 213: 226).

En general la renovación urbana ocasiona, sin orden preciso, la sustitución de población de bajos ingresos, por otra de mayor solvencia económica, aumenta el precio del suelo y las actividades de comercios y servicios dirigidos a sectores de población con capacidad económica. En los casos el componente internacional y las políticas nacionales tiene

injerencia relevante en los procesos de renovación urbana, en los centros de las ciudades y espacios turísticos.

1.5. Política pública de renovación urbana

La política pública de renovación urbana remonta el contexto europeo de los años cincuenta de la posguerra (Capel, 2002). Los primeros indicios se llevaron a cabo en los barrios obreros de las ciudades industriales de Estados Unidos, en Francia los conflictos por la renovación urbana, elevaron la práctica social a una actividad radical *-revolución urbana-*; que distinguió la espacialidad capitalista de la ciudad a partir de la producción y reproducción de un desarrollo geográficamente desigual, tendencias hacia la homogenización, fragmentación y jerarquización producto de la planificación instrumental (Lefebvre, 1970).

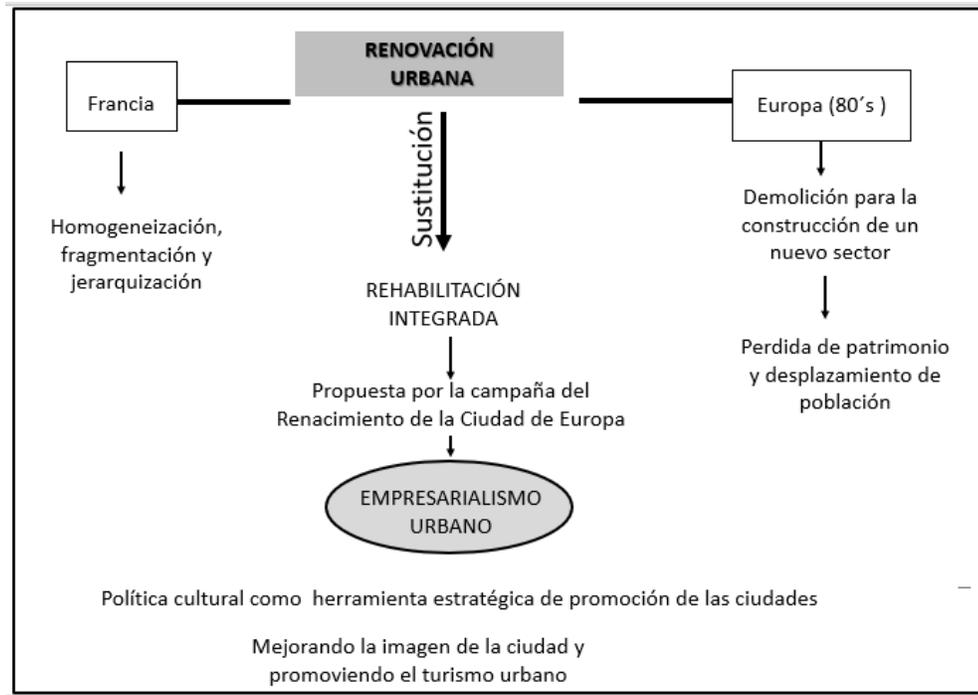
En el contexto europeo de los años ochenta, la renovación urbana se concebía en sinónimo de demolición, con miras a *nueva construcción en un sector urbano ocupado*, lo que socializó su carácter devastador y agresivo en el desplazamiento de los habitantes y la pérdida del patrimonio histórico.

Las críticas llevaron a sustituir el concepto de *renovación urbana*, por el de “*rehabilitación integrada*”, propuesto por la Campaña Europea del Renacimiento de la de la Ciudad, el nuevo concepto definió el conjunto de actuaciones coherentes y programadas tendentes a potenciar valores socioeconómicos, ambientales, edificatorios y funcionales de áreas las áreas urbanas y rurales a fin de elevar la calidad de vida de la población residente, mediante alternativas de mejora de soporte físico, elevar la habitabilidad y la dotación de equipamientos comunitarios, servicios y espacios libres de disfrute público (De Campesino, 1989: 5).

Garnier (2012) documenta que Francia paso de un modelo urbano caracterizado por el centralismo, estatismo, teocratismo y autoritarismo, al nuevo modelo urbano descentralizado en el que la responsabilidad de la planeación urbana ya no incumbe al Estado. El modelo urbano centralista experimentó un giro debido a las leyes de descentralización de principios de los años ochenta por iniciativa de la izquierda gubernamental, las cuales permitieron que

los representantes locales electos tomaran las decisiones sobre el porvenir de las regiones y ciudades (Figura6).

Figura 6. Contexto histórico de la renovación urbana europea.



Fuente: Elaboración propia con base en De campesino, 1989

A partir de los ochenta aparecerán sucesivas renovaciones, innovaciones y nuevos conceptos. En los municipios, los Ayuntamientos y las municipalidades agrupadas en comunidades urbanas o en metrópolis orientarían la urbanización del tejido urbano. Casi 40 años más tarde, se implementan medidas legislativas y reglamentarias que simplifican el código del urbanismo, tildado de “ilegible y complejo”, para integrar las prescripciones ecológicas en los planes urbanos, en particular, para la recalificación urbana (renovación de barrio y reciclaje de áreas industriales abandonadas).

En definitiva, los poderes públicos y las potencias privadas, entre ellos, los gestores municipales elegidos o no, los directores de las instituciones estatales, centros de investigación y las universidades, los tecnócratas de la planificación urbana y otros especialistas responsables de fomentar el desarrollo urbano, entre ellos, figuran urbanistas y arquitectos,

los actores del sector privado (empresarios, managers trasnacionales u oligopolios del comercio, dirigentes de sociedades, banqueros, promotores, constructores y especuladores, que sacan provecho de ese desarrollo constituyendo una alianza objetiva y subjetiva.

El papel de los ciudadanos ha sido mínimo- la filosofía de la planificación urbana francesa de este siglo, señala: El interés general necesita a la iniciativa privada, más bien son los intereses privados, los que necesitan a la iniciativa pública (Garnier, 2015, pág. 185, 195).

1.6. Postura teórica de la investigación

La importancia de sostener la investigación llevó a la revisión de anteriores y nuevas ideas en el campo de los estudios urbanos. Con fundamento en el estado de la cuestión y el contexto sociohistórico de la transformación urbana. La revisión de las posturas entorno a la gentrificación y renovación urbana responde a la importancia de precisar el marco teórico de la presente investigación, concluimos que no se tiene acuerdo sobre las propiedades heurísticas y espaciales de la gentrificación, esta noción adquiere en el plano teórico y empírico la categoría de paradigma, por lo tanto, en el presente estudio por razones metodológicas la noción no se adopta a priori. Se adopta el enfoque territorial y el concepto de renovación urbana para articular el modelo heurístico de los factores que promueven el proceso de renovación en el centro histórico de la ciudad de Toluca, en el período 2000-2018. El enfoque territorial permite analizar el proceso de renovación urbana desde la materialidad de las formas urbanas, los agentes, los mecanismos y formas que adquiere en un contexto específico.

Los argumentos se exponen a continuación, el debate de la gentrificación confronta argumentos particulares derivados de las características observadas empíricamente y las explicaciones se atribuyen a factores macro estructurales, para sostener las propiedades teóricas y analíticas de la gentrificación, adicionalmente se argumenta la connotación ideológica y al carácter postcolonial de los estudios fenomenológicos, lo cual no es consistente, si se reconoce que este tipo de estudios han proveído de herramientas teóricas, metodológicas y críticas para abordar los procesos urbanos. En este nivel solo es posible afirmar que se trata de enfoques distintos de investigación urbana.

En el plano empírico las particularidades en los casos de estudio y la escasez de trabajos en América Latina, mantiene desacuerdo en la adopción de la noción de gentrificación para sostener la generalización de un comportamiento latinoamericano. La propuesta planetaria del fenómeno de gentrificación no logra sustentarse desde la perspectiva de los estudios de caso, considerados ejemplos variados de apropiación simbólica (enfoque cultural) y material del espacio (enfoque político). La parte cultural no se explica y el enfoque político resalta las ciudades de Santiago y ciudad de México, y en otros casos, los instrumentos de actuación responden a objetivos distintos.

Más allá de las afirmaciones generales y particulares sobre la capacidad teórica y empírica del concepto de gentrificación, el debate no está resuelto, es evidente que la adopción e interpretación del concepto de gentrificación en América Latina intenta sin discusión reforzar la perspectiva sociológica original, con enfoques y categorías espaciales, económicas y políticas de tradición marxista. Es en estas vertientes en las que se encuentra el basamento teórico y no en la noción de gentrificación.

Los conceptos paralelos al de gentrificación, como son: reconstrucción, renovación urbana, rehabilitación, revitalización están asociados a la intervención de los gobiernos en distintos contextos históricos y geográficos. La renovación urbana a través del análisis de las formas, los proyectos y los agentes: residentes, servidores públicos, inversionistas, permite monitorear los cambios del tejido urbano, los cambios económicos y sociales.

Es fructífero sostener esta materialidad en los enfoques espacial y estructural, discernir sobre la intencionalidad de los agentes y los mecanismos que interactúan en la gestión urbana, las propiedades de las nuevas formas y funciones urbanas y consecuencias económicas y sociales (López de Obeso, 2003:52). El enfoque espacial se sustenta en la relación que guardan las estructuras espaciales (efecto) y las interacciones sociales (causas), cuya naturaleza contingente o múltiple, identifican a las políticas y a las actuaciones de los gobiernos (estatal y municipales), como eje conductor de la investigación para identificar las relaciones entre los agentes y develar el proceso que experimenta el centro histórico de la ciudad de Toluca.

El concepto de renovación urbana ha sido abordado por varias disciplinas, la economía, la sociología y la geografía, comprende la renovación del equipamiento o infraestructura de la ciudad deteriorada para darle nuevos usos (Horacio 1978) y revitalizar barrios deteriorados mediante la reutilización y generar espacios atractivos para la inversión (Giddens, 2010).

La renovación urbana varía de acuerdo con la especificidad local, los sistemas políticos y los intereses de los que disponen de capital para invertir. Lo anterior sugiere atención a la participación de los agentes en distintos contextos particulares, la modificación de *normativas de uso de suelo* y las implicaciones de los planes y la intervención urbana en la organización física, económica y social del centro de las ciudades latinoamericanas.

La renovación urbana se ocupa de las implicaciones de las estrategias de gestión que designan intervención urbanística en sectores y sitios específicos de las ciudades: rehabilitación de vivienda degradada; nuevos emprendimientos comerciales; nuevos espacios públicos; y reconversión de áreas en nuevos equipamientos urbanos o actividades productivas terciarias. La renovación urbana es posible si el sector público asume el coste de contagio privado y sustituye el funcionamiento del mercado por la mezcla de inversiones públicas y privadas. Las subvenciones de gobierno reducen los costes para los ayuntamientos y la construcción nueva supone aumento de los ingresos fiscales para la administración local (Richardson, 1971).

La perspectiva espacial de la renovación urbana aporta un marco interpretativo que territorializa la intervención de los gobiernos, las iniciativas de planeación y ordenamiento urbano y visibiliza los cambios de la de la estructura urbana. Por lo tanto, el análisis de la participación del Estado en los diferentes niveles de gobierno, las políticas, las estrategias de gestión, la tipología de proyectos y la materialización de la obra urbana, conforman el hilo conductor para develar la participación de los agentes privados, los mecanismos fiscales y financieros de nuevo tipo que anticipan conflictos espaciales, sociales y económicos en sitios y áreas de alto valor de localización en el centro de la ciudad de Toluca, México.

Capítulo 2.

Planteamiento de la investigación

Este capítulo trata de los componentes analíticos de la investigación, justificación, la pregunta y la descripción de la problemática, los objetivos general y particulares, la hipótesis sometida a contrastación, confirmación o refutación.

2.1 Justificación

El centro fundador de la ciudad de Toluca, conserva fuerte tendencia a la horizontalidad en sus edificaciones, mezcla estilos arquitectónicos, inmuebles de los siglos XVIII y XIX y edificaciones familiares de poca altura, edificios públicos que asientan a los poderes del Estado de México. La actividad comercial poco especializada se desarrolla en pequeños locales de tipo familiar que existían desde mediados del siglo XX. A la fecha, los gobiernos estatal y municipal mantienen las políticas de promoción de espacios industriales y habitacionales, y la regularización del suelo apropiado ilegalmente, sin embargo, la forma de producir ciudad está cambiando.

El proceso de renovación urbana que experimenta el centro histórico es un fenómeno inédito que se inserta en los fines de la política económica, busca fortalecer nodos de desarrollo económico y asiento de capitales a través de proyectos gestionados por los sectores público y privado. Los resultados de la investigación aportarán conocimiento urbano sobre un tema escasamente tratado, retroalimentarán la reflexión teórica y empírica sobre los factores determinantes del proceso de renovación urbana en el período 2000-2018. Un marco interpretativo que territorializa la intervención de los gobiernos, las iniciativas de planeación y ordenamiento urbano, la asociación de los agentes públicos y privados, la tipología de formas y funciones urbanas, y líneas de investigación sobre las tendencias económicas y sociales en la zona de estudio.

2.2. Planteamiento del problema

El proceso de renovación urbana en el Centro Histórico de la ciudad de Toluca implica

conocer la respuesta a los siguientes cuestionamientos:

1. ¿Cuáles son los factores del proceso de renovación urbana, en el centro histórico de la ciudad de Toluca, periodo 2000–2018?
2. ¿Qué papel juega el sector privado, los gobiernos estatal y municipal en el proceso de renovación urbana?
3. ¿Cómo se expresa la materialidad de la renovación urbana?
4. ¿Cuál son las tendencias de la renovación urbana?

2.3. Descripción del problema

Gaspar & Orozco (2014) mediante el ciclo de vida del producto aplicado al centro histórico de la ciudad de Toluca, identificaron las fases de declive-saturación y reactivación económica. La primera describe pérdida de importancia del comercio tradicional, congestión vial y abatimiento del consumo, el declive de las funciones económicas y sociales. La reactivación económica artificial caracteriza acciones de intervención urbana aisladas destinadas a revitalizar la economía local y revalorizar el suelo urbano.

La observación empírica de la zona de estudio constató nuevos usos y funciones económicas y nuevas formas urbanas, la transformación física advierte cambios en los instrumentos legislativos y de planeación. El Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle de Toluca (GEM, 2005) y el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Toluca (GEM, 2003), enuncian planes intraurbanos y proyectos estratégicos interurbanos, entre ellos, la remodelación del centro histórico y el teatro Morelos, los cuales contemplan cambios estructurales y urbanísticos.

Los proyectos específicos comprenden: ecozona en el primer cuadro, huizi y ciclo vía primera etapa, cierre de calles, el andador González Arratia, el proyecto integral del sector alameda y parque Matlatzincas, recuperación de los espacios públicos, en beneficio de la calidad de vida de los residentes, promoción de la movilidad y atracción de los visitantes.

La gaceta estatal señala que la tendencia mundial consiste en combinar los usos de suelo y

densificar la ciudad y reactivarla (Gaceta de Gobierno, martes 14 de junio de 2016). Los bandos municipales 2012- 2014 y 2014- 2016 disponen recuperar espacios abandonados, densificar y aprovechar el equipamiento urbano, promocionar la inversión privada en el desarrollo de infraestructura comercial e industrial, creación y mantenimiento de los parques, zonas industriales, comerciales y los servicios, atracción de flujos de inversión por medio de la desregulación y generación de proyectos productivos autofinanciables (Ayto. Toluca, 2016, pág. 38).

A partir de la participación privada, emergen proyectos que demandan grandes inversiones, es el caso de Plaza Paseo el Molino, la construcción inicio en julio 2014, en el antiguo molino de harina La Unión, catalogado por el INHA patrimonio histórico, en el que se proyectó uso mixto.

Las intervenciones de las áreas deteriorada o subutilizada en el centro histórico a través de los proyectos de renovación urbana advierten cambios en los modos de hacer ciudad. La política urbana, los sectores público, privado y financiero determinan la oferta de proyectos urbanos destinados a la demanda que garantice el rendimiento de la inversión. Esta perspectiva focaliza la gestión de los gobiernos locales y las acciones de agentes de gran capacidad que transforman la configuración urbana (Marcelo, 2000).

El proceso de renovación urbana es un objeto de estudio no lineal y en construcción, cuyas causas y características se desconocen en el período 2000-2018. El período tiene sustento, en las siguientes consideraciones:

- En el año 2000, los datos estadísticos revelan decremento del crecimiento poblacional; el gobierno municipal emprende acciones en materia de vivienda, educación, salud, recreación, transporte, comercio, todos esenciales para las condiciones de vida de los ciudadanos (PDMT 2013 – 2015).
- La gestión de la renovación urbana comienza a percibirse en el año 2000; hasta el momento se desconocen los modos de operar de los agentes, los mecanismos y las formas.

- El período acota reformas emergentes en la política urbana y la gestión de proyectos de renovación que corresponden a gobiernos municipales de distinta filiación política (tres gobiernos panistas, dos gobiernos de coalición, un gobierno priista y actualmente un gobierno morenista).

2.4. Hipótesis

El constructo sujeto a comprobación, contrastación o refutación plantea lo siguiente:

Los factores del proceso de renovación urbana en el centro histórico de la ciudad de Toluca, en el período 2000 –2018, articulan la visión de los gobiernos locales, las políticas, los instrumentos de planeación y las decisiones públicas; las iniciativas privadas, la tipología de proyectos, la asociación pública, privada y financiera en la gestión de los proyectos intensivos en inversión y uso de suelo.

El proceso de renovación urbana conjuga decisiones, estrategias de los agentes de intervención urbanística, los cuales revitalizan la economía a través de la gestión de nuevos usos y funciones urbanas en áreas deterioradas, subutilizadas y abandonadas.

2.5. Objetivo general

Analizar los factores del proceso de renovación urbana en el centro histórico de la ciudad de Toluca, en el período 2000-2018, mediante las políticas y los instrumentos de planeación pública, la asociación pública, privada y financiera, las estrategias y los proyectos de intervención urbana.

Objetivos particulares

- Asumir una posición teórica para el estudio de la renovación urbana, por medio de la revisión y discusión de literatura.
- Caracterizar la visión política y la planeación de los gobiernos locales, 2000-2018
- Clasificar los proyectos urbanos debidos a la gestión de los gobiernos locales
- Analizar los casos representativos de proyectos de alta intensidad de inversión de capital y uso de suelo.

Capítulo 3. Metodología de la investigación

El capítulo consigna los componentes analíticos y el procedimiento para responder la pregunta de investigación, la afirmación o negación hipotética y los objetivos particulares. El procedimiento tiene un diseño no experimental, basado en la reflexión y trabajo empírico, las fuentes de información comprenden datos estadísticos, planes y programas de desarrollo urbano, observación y aplicación de cédulas de entrevista en los sitios de intervención urbanística, expresados en proyectos, nuevos usos y funciones urbanas.

La metodología se basó en el enfoque analítico-empírico, implicó la reflexión teórica y contacto con los hechos, procedimientos cualitativos y cuantitativos para la recolección de datos, el análisis comprende la descripción y la caracterización de la relación entre variables de estudio. Expone el diseño operacional de las variables, el modelo heurístico y las etapas de la investigación para obtener la información y alcanzar los objetivos.

La investigación se desarrolló desde el enfoque espacial del fenómeno urbano, el cual brinda la oportunidad de entender las causas y características del proceso de renovación urbana, por medio de la transformación física, económica y social de los espacios intervenidos, evaluar los resultados y abrir líneas de estudio (López de Obeso, 2003).

Interesa saber ¿Cuáles son los factores o causas del proceso de renovación urbana en el centro histórico de la ciudad de Toluca, en el periodo 2000 –2018? El constructo sujeto a comprobación, contrastación o refutación plantea lo siguiente:

Los factores o causas del proceso de renovación urbana de centro histórico de la ciudad de Toluca, en el período 2000 –2018, identifican las políticas y los instrumentos de planeación pública, la asociación pública, privada y financiera, las estrategias de intervención a través de proyectos de alta y baja intensidad de transformación urbana.

El estadio no lineal del proceso de renovación urbana conjuga decisiones, estrategias de los agentes de intervención urbanística, los cuales revitalizan la economía a través de la gestión de nuevos usos y funciones urbanas en áreas deterioradas, subutilizadas y abandonadas.

El análisis de las políticas, las estrategias de gestión, la tipología de proyectos y la materialización de la obra urbana, conforman el hilo conductor para develar las causas del proceso de renovación urbana la participación de los agentes y mecanismos de la renovación urbana de la zona en estudio.

3.1. Operacionalización de variables

La operacionalización de las variables constituye una fase importante de la investigación. La operacionalización organiza la comprensión de los conceptos (Inche, 2003), define los límites de la investigación por medio de las variables contenidas en el planteamiento del problema, la hipótesis y la (s) pregunta(s) de investigación (Cuadro 4).

Cuadro 4. Elementos de verificación de la hipótesis

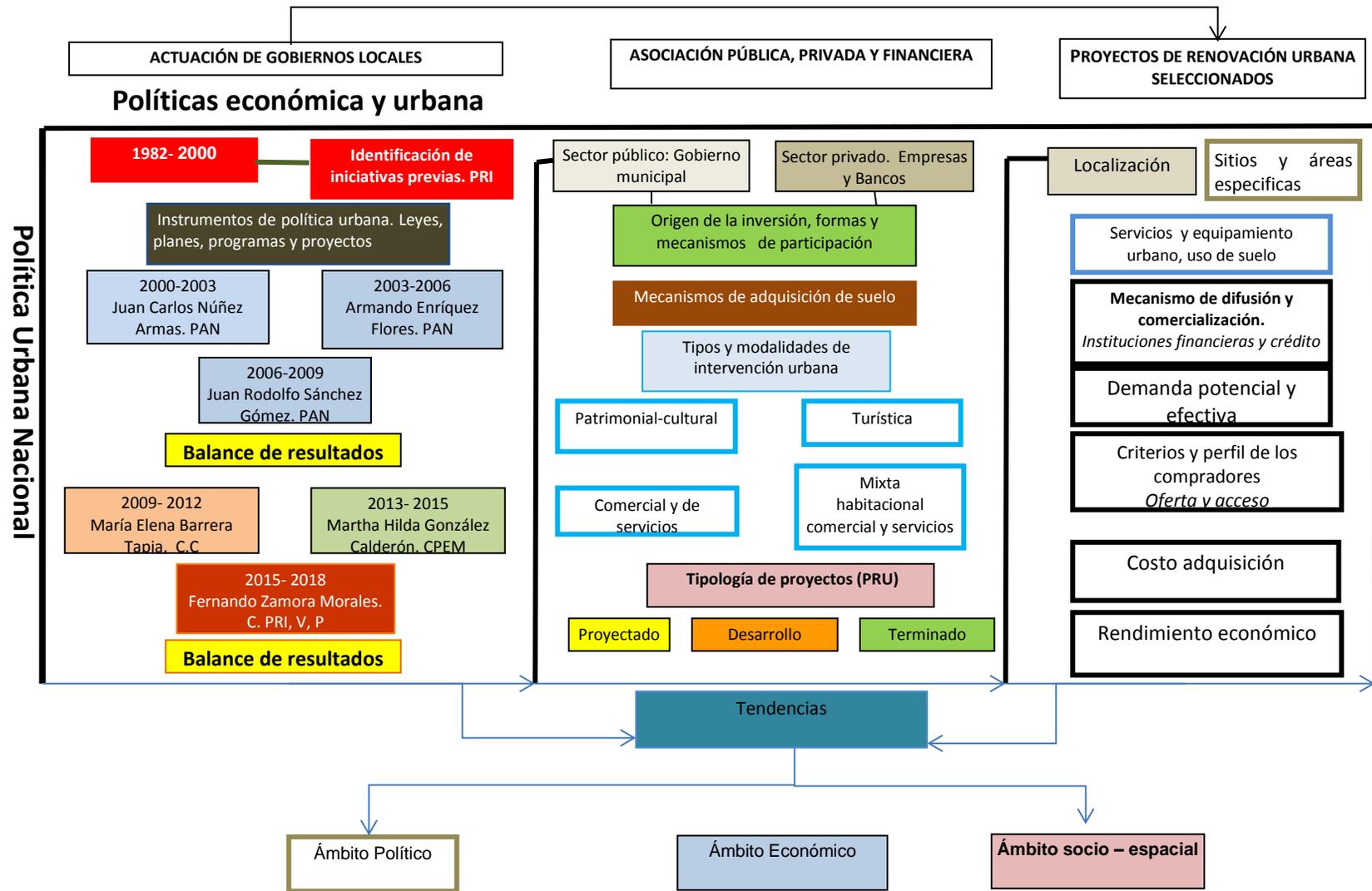
Universo y Contexto específico	Ciudad de Toluca de Lerdo	Delegación centro histórico de la ciudad de Toluca
Variables	Proceso de Renovación urbana (Variable dependiente)	<ul style="list-style-type: none"> • Políticas públicas • Alianza de los sectores público, privado y financiero • Proyectos urbanos
Unidad de Análisis	Unidad Básica centro o primer cuadro	Sitios y áreas en las que se proyecta o desarrollan las intervenciones.
Referentes empíricos	<ul style="list-style-type: none"> • Ordenamientos, programas y proyectos de desarrollo urbano municipal (2000-2018). • Mecanismos de participación y gestión del suelo. • Tipos y modalidades de intervención urbana 	<ul style="list-style-type: none"> • Proyectos de renovación urbana seleccionados • Localización, servicios y equipamiento urbano, uso de suelo • Mecanismo de difusión y comercialización. • Instituciones financieras y crédito • Criterios y perfil de los compradores
Prospectiva de los efectos	<ul style="list-style-type: none"> • En la imagen urbana • En la economía local 	<ul style="list-style-type: none"> • En la estructura urbana • En la población

Fuentes y técnicas	Análisis bibliográfico, información censal, técnicas estadísticas, elaboración de tablas y gráficos	Ficha de observación y registro de campo, entrevistas semi estructuradas, fotografías, fichas técnicas estadísticas, elaboración de tablas y gráficos.
---------------------------	---	--

Elaboró: Orozco & Valencia, 2017

El universo y el contexto: la ciudad y la delegación centro histórico, la unidad de análisis: centro histórico, sitios y áreas en las que se proyectó o desarrollan las intervenciones urbanas. La variable dependiente (VD) el proceso de renovación urbana en el período 2000-2018, las variables independientes (VI), las políticas públicas, la asociación del sector público y privado y las modalidades de los proyectos de renovación. El modelo de interpretación comunica sintéticamente los componentes esenciales de la hipótesis y orienta los procedimientos para contrastarla (Figura 7).

Figura 7 Modelo interpretativo del Proceso de Renovación urbana en el centro histórico de la ciudad de Toluca, 2000-2018



Elaboró: Orozco & Valencia, 2017.

3.2 Etapas metodológicas

El planteamiento hipotético deductivo y la definición de los objetivos específicos delimitan la estructura metodológica a partir de la cual se construyó el argumento de la investigación, definiéndola con un procedimiento mixto, el cual identifica tres etapas (a) Gabinete, (b) gabinete - campo y (c) gabinete - integración. (Figura 8).

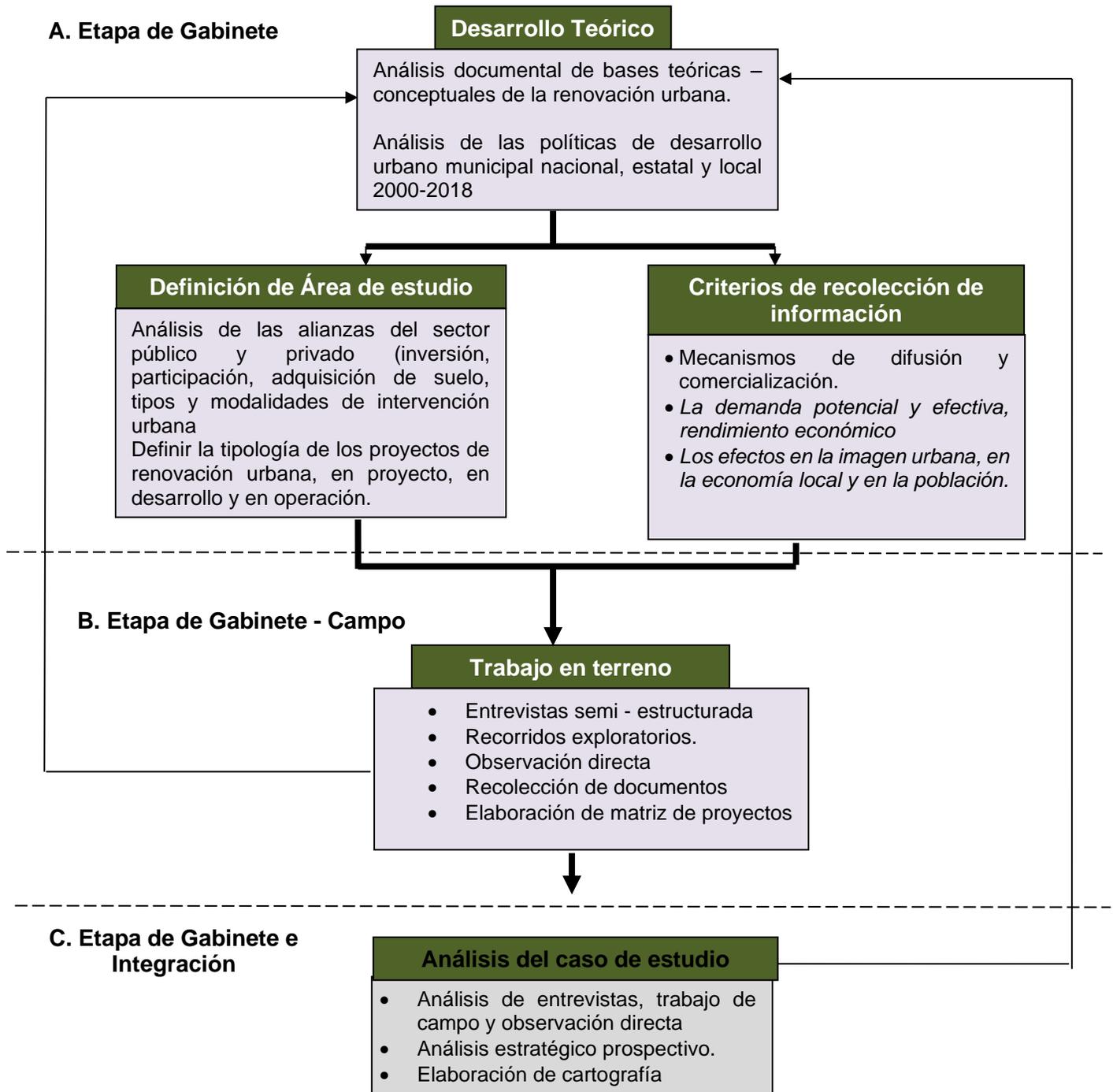
Etapa de gabinete

Primera etapa de la investigación que consiste en el análisis documental, análisis de artículos científicos y recopilación de datos de planes de desarrollo e informes municipales de las diferentes administraciones durante el periodo de estudio, los cuales fundan los enfoques teóricos de la renovación urbana y distinguen sus manifestaciones de acuerdo con los diferentes autores, que aportan bases para el desarrollo de la investigación.

El análisis de las políticas de desarrollo urbano en la perspectiva de las administraciones municipales de Toluca (en forma general en la década previa al delimitado para esta investigación) propiamente en el período 2000-2018, se analizan las administraciones comprendidas en el subperíodo 2000-2009, que corresponden al Partido de Acción Nacional (PAN) y las administraciones del subperíodo 2009-2018, las cuales se ubican en el marco de las alianzas entre partidos políticos.

En ambos subperíodos se realizan el balance de su desempeño en materia urbana, así como su relación con las políticas nacional y estatal de desarrollo urbano. Los materiales y las técnicas de recolección de datos, comprende la revisión de instrumentos de planeación como son: programas, proyectos, bando municipal, informes, y ordenamientos jurídicos de competencia urbana, así como entrevistas semi estructuradas aleatorias.

Figura 8. Esquema Metodológico



Elaboración: Orozco & Valencia, 2017

Etapa de gabinete-campo

La segunda etapa comprende la identificación de la asociación del sector público y privado, indagando sobre el origen de la inversión, formas y mecanismos de participación, de adquisición de suelo, tipos y modalidades de intervención urbana, para definir la tipología de los proyectos de renovación urbana: en proyecto, en desarrollo y en operación, según sea el caso.

Los materiales y las técnicas de recolección de datos, comprende registros administrativos de los organismos en la materia, estadísticas oficiales, entrevistas semi estructuradas a informantes clave, recorridos exploratorios con base en una cédula de observación que permitió identificar los proyectos y el patrón (es) espacial de la renovación urbana en la delegación Centro Histórico de Toluca. También se obtuvo información sobre las acciones de los gobiernos locales (Cuadro 5).

Cuadro 5. Registros de la cédula de observación directa

Año	En que se plantea el proyecto
Lugar de renovación	Área que se plantea renovar
Motivos de la R. U	Por qué renovar esta área
Inversión	Monto del proyecto u obra
Actores	Quién impulsa esta renovación
Gestión financiera	Cómo son los modelos de gestión y financiamiento

Fuente: Cedula de información

Se realizó la observación de los proyectos de renovación urbana previamente identificados y localizados en un mapa base en sitios y áreas específicas, el equipamiento urbano, los servicios y el uso del suelo del entorno se caracteriza con información estadística disponible (INEGI, 2010). Los datos se capturaron en hojas Excel este insumo se utilizó en la elaboración de graficas comparativas y posteriormente se realizó la cartografía de los casos representativos.

La demanda potencial y efectiva, el rendimiento económico de la inversión, se estimó a partir del costo del proyecto, capacidad de la oferta y criterios de *acceso: costo de adquisición* y perfil deseable de los compradores, a través de la estimación del poder adquisitivo.

Los materiales y las técnicas de recolección de datos, comprende registros administrativos, estadísticas oficiales, entrevistas no estructuradas a informantes clave, recorridos exploratorios y registro de la información en medios electrónicos. La exploración de la opinión de los usuarios del centro histórico, principalmente los que viven en Toluca y municipios circunvecinos, sobre la imagen urbana, la diversificación de la economía local por medio de una cédula, aplicada aleatoriamente, que permitan la integración de los resultados.

Etapas de gabinete-integración

En la etapa final se determinaron las tendencias del proceso de la renovación urbana en el centro de la ciudad de Toluca, con la información del análisis de datos obtenida en gabinete y campo, se realizó el análisis estratégico (Miklos, T., 1988; Godet, M. 1993; Aclé, T. A., 1993) Orozco, M. E. & Gutiérrez, D.L, 2014), con base en ello se determinaron las tendencias, la elaboración de cartografía que esquematiza la diferenciación espacial de los proyectos de renovación urbana en el área de estudio.

Capítulo 4.

Visión política y plan de gobiernos locales

El presente capítulo es resultado de la revisión y organización de información dispersa consignada en los documentos oficiales: planes de desarrollo e informes de gobierno de seis administraciones locales en el periodo 2000 – 2018. Caracteriza la alternancia política y la planeación administrativa que ha dirigido en más de dos decenios la visión de los gobiernos y la programación de proyectos de renovación urbana en el municipio de Toluca.

El municipio es la unidad política y administrativa de las entidades federativas del país. Es la instancia de gobierno investida de competencias propias del poder político local, tiene autonomía en organización, autoridad jurisdiccional de su territorio y es responsable de proporcionar bienes y servicios a la población (DOF, 1917).

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce la autonomía en las siguientes dimensiones:

1. Jurídica-formal: Capacidad para establecer su ámbito de competencia, autonomías gubernamental, constitucional y democrática.
2. Material o real: normativa y política, ambas competen a la autonomía económico-financiera y administrativa (Pontifes, 202, pág. 107 y 109).

La demarcación municipal es el ámbito del ejercicio de gobierno; entre el Estado y la sociedad civil. Merino (2013, pág. 17) considera a las políticas públicas como instrumentos de intervención del Estado en los problemas de orden público, por medio de la 1) selección y definición del problema, 3) diseño del programa de acción, 4) Implementación y evaluación. Tamayo (1997, pág. 281) precisa que las políticas públicas reúnen el conjunto de objetivos, decisiones y acciones de un gobierno para solucionar problemas ciudadanos y promover el desarrollo armónico.

El Estado a través de las políticas públicas, toma decisiones para sostener el desarrollo económico y social (López, Gasic & Mesa, 2012); implica la asunción del Estado de un rol activo en la promoción de las actividades económicas y la transformación del territorio, independiente o asociada con el capital privado (Harvey, 2001). Las tendencias de conflicto y cooperación se reflejan en la gestión de las ciudades, lo cual se observa en la apropiación desigual de los beneficios y valores, como en la participación de quienes influyen en su futuro (Anaya, 2002, pag.72).

4.1. Alternancia política, municipio de Toluca

Este apartado expone las características de la política pública en el período 2000- 2018. La alternancia en el municipio refleja los cambios políticos, económicos y sociales gestados desde la década de los años noventa. Rodríguez (2004) ubica la alternancia nacional en 2000, el partido revolucionario Institucional (PRI) fue sustituido por el partido acción nacional (PAN), implicó el tránsito de una filosofía que puso énfasis en lo público hacia la filosofía de lo privado, y reconoció la variable internacional.

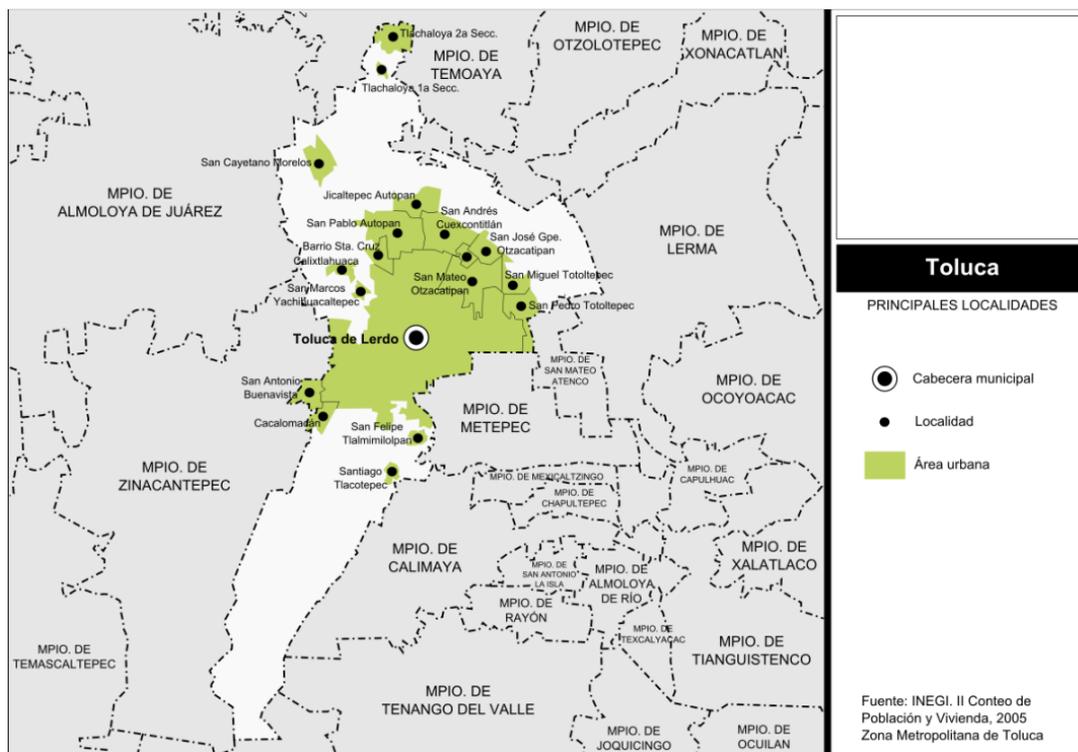
Lo público se funda en los principios de libre acceso, la transparencia y la apertura, estos principios conciernen a la incorporación del acceso franco a la decisión y el carácter franco de la decisión. La constitucionalidad de la formulación de políticas públicas constituye el fundamento de la viabilidad administrativa y la racionalidad económica, para responder a los problemas de mayor complejidad y mutabilidad (Aguilar, 1992, pág. 17).

Gobernar en contextos plurales, autónomos y problemas sociales irresueltos, demandas políticas que permitan gobernar con sentido público. Las políticas homogéneas, los estilos de gobierno excluyentes y clientelares están condenados a la ineficacia administrativa, al castigo electoral y a la hostilidad política.

No obstante que las políticas públicas y las acciones del gobierno local constituyen las decisiones que deben responder a las necesidades e intereses de las personas. Las condiciones de crisis, la escasez y los costos son los componentes críticos de toda política y administración pública.

El territorio de Toluca se localiza a 72 kilómetros de la capital del país. Ocupa una superficie de 456.17 km², 2.04% del territorio estatal (COESPO, 2010) (Figura 9).

Figura 9. Localización del municipio de Toluca



Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2005.

El territorio municipal comprende cuarenta y siete delegaciones y treinta y ocho subdelegaciones, al norte limita con Almoloya de Juárez; Otzolotepec y Temoaya; al oriente Lerma; San Mateo Atenco, Metepec norte y sur; al sur Calimaya, Tenango del Valle y Zinacantepec y Almoloya de Juárez al poniente. La dinámica demográfica se expresa en el crecimiento de la población, las políticas de poblamiento y los movimientos campo-ciudad expresan crecimiento significativo en el período 1960-1980 (COESPO, 2010).

En el período 1980-1990 el ritmo de crecimiento demográfico identifica ciclos de ascenso y descenso, la población se incrementó dieciséis veces. En treinta años la tasa de crecimiento

pasó de 3.2% a 2.0% anual. Las políticas de desconcentración y descentralización, de población, equipamientos y servicios revirtieron el crecimiento acelerado (Cuadro 5).

Cuadro 5. Tasa de crecimiento poblacional, Toluca 1980-2018

Período	TCMA
1980 a 1990	3.24
1990 a 2000	3.2
2000 a 2010	2.0
2010 a 2015	1.2
2015 a 2018*	1.5

Elaboración propia. Fuentes: censo de población y vivienda 1950-2010, conteo 1995 y 2015. INEGI. COESPO, 2010. *Proyección

Los datos del año 2000 revelan decremento del crecimiento poblacional; el gobierno municipal emprende acciones en materia de vivienda, educación, salud, recreación, comercio, transporte, entre otros, todas esenciales para la mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos (PDMT 2013 – 2015).

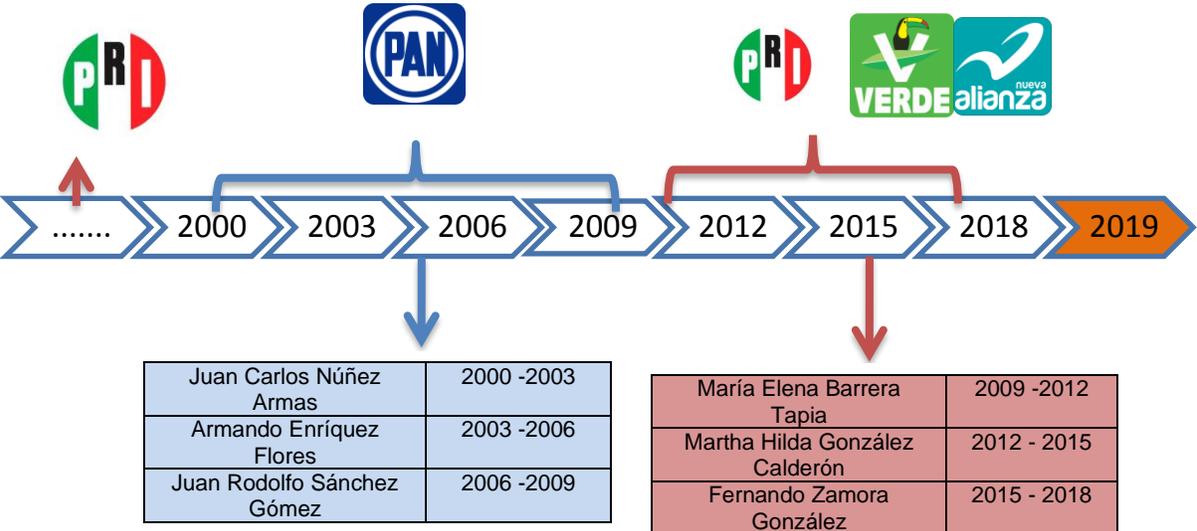
La ciudad de Toluca de Lerdo es el núcleo urbano de la quinta zona metropolitana del país, la infraestructura carretera y cercanía geográfica con la ciudad de México han favorecido el crecimiento demográfico y la expansión urbana que se extiende a municipios colindantes. La zona metropolitana alberga una población de 2,202,886 habitantes, 10% de la población nacional (Sistema Urbano Nacional, 2018).

La ciudad Toluca de Lerdo cuenta con 873 mil 536 habitantes, el 52% mujeres (455 mil 9 mujeres) y el 48% (418 mil 527) hombres, 218,639 viviendas habitadas, el 90.5% son casas, el 3.43% departamentos en edificios, 0.64% vivienda en vecindad o cuartería (INEGI, 2015). Este recorrido precisa distintas escalas del fenómeno urbano, en su vertiente municipal, ciudadana y metropolitana.

En el período 2000-2018 sitúa los objetivos, estrategias y líneas de acción de las

administraciones locales moldearon la morfología de la ciudad de Toluca. Por varias décadas el mando municipal estuvo a cargo de representantes del Partido Revolucionario Institucional (PRI), en el año 2000 el gobierno municipal de Carlos Núñez Armas a lo largo de nueve años dio alternancia a tres administraciones del Partido Acción Nacional (PAN) (Figura 10).

Figura 10. Alternancia política en Toluca (2000 – 2018)



Fuente: Elaboración propia con base a los informes de gobierno del municipio de Toluca

En el año 2009 mediante la suma de fuerzas de los partidos PRI, Verde Ecologista y Nueva Alianza, asume la presidencia municipal María Elena Barrera Tapia. Seguida de la administración de Martha Hilda González, en el período 2015-2018, el priista Fernando Zamora y la prerrogativa de reelección aprobada en el año 2016 se postuló por un período de seis años, no fue favorable la candidatura.

En enero de 2019 inició la administración de Juan Rodolfo Sánchez Gómez, por el Movimiento de Regeneración Nacional (MORENA) y presidente municipal de 1997-2000 postulado por el PAN.

Lopera-Medina (2014, pág. 30), señala que el desarrollo de la planificación está determinado por aspectos políticos asociados al tipo de Estado (socialista o capitalista en sus vertientes distintas), el régimen político democrático o autoritario y relaciones de actores con distinto grado de poder. La autora identifica la concepción política y la concepción tecnocrática de la planificación. La primera asume un proceso social y político histórico y reconoce la influencia de las fuerzas productivas y la organización social en los procesos de planificación. La segunda comprende la metodología para la toma de decisiones racionales.

La Constitución Política del Estado libre y Soberano de México y la Ley de Planeación del Estado de México y Municipios, disponen la planeación como una herramienta, el plan municipal de desarrollo es el instrumento rector que consigna los objetivos, estrategias y líneas de acción que promuevan y fomenten el desarrollo integral y la mejora de la calidad de vida de la población (PDM 2016-2018). La dirección perfila en la visión el sentido de los planes, programas, proyectos y estrategias para alcanzar las metas (Cuadro 6).

Cuadro 6. Visión política en Toluca 2000-2018

Presiente municipal	Período	Visión
Juan Carlos Núñez Armas	2000-2003	“Municipio seguro, ordenado y limpio”
Armando Enríquez Flores	2003-2006	“Tu capital con valor”
Rodolfo Sánchez Gómez	2006-2009	“Trabajamos honestamente por Toluca”
María Elena Barrera Tapia	2009-2012	“Seguridad para ti y los tuyos”
Martha Hilda González Calderón	2012-2015	“Municipio Educador”
Fernando Zamora González	2015-2018	“Toluca Capital con Valor”

Elaboración propia. Fuente PDM 2000-2018

I. Administración 2000-2003

Esta administración estuvo a cargo del Ingeniero Juan Carlos Núñez Armas miembro del Partido Acción Nacional. La política bajo la visión metropolitana de largo plazo y mejoramiento de la administración de los recursos locales.

La estrategia consideró los indicadores de población y la transformación de la ciudad de Toluca en un polo de desarrollo cultural, potenciando las ventajas competitivas a través del rescate, preservación y difusión identitaria y la expresión artística, modernizando los servicios públicos sin destruir el patrimonio histórico.

Para ello el plan de desarrollo 2000-2003 se guio por el financiamiento, protección ciudadana, desarrollo económico y empleo, desarrollo social y combate a la pobreza, asuntos metropolitanos y desarrollo urbano sustentable. Un logro importante fue la declaratoria del Centro histórico para recatar y conservar los inmuebles antiguos. La secretaria técnica municipal y el INHA, elaboran el catálogo de edificios históricos. Se incentivó el mercado inmobiliario por medio de la oferta de predios para vivienda vertical y el crecimiento urbano en el norte de la ciudad.

II. Administración 2000-2006

Armando Enríquez Flores integrante del PAN y presidente municipal electo, considero a Toluca no solo como zona metropolitana, también como la capital de cambio garante de servicios, infraestructura y vivienda, en condiciones de gobernabilidad para lograr desarrollo socioeconómico y territorial a través de la promoción de proyectos urbanos de alto impacto.

En la administración se mantuvo la política de rehabilitar la imagen urbana, equipamiento, modernización comercial y de servicios, fomento turístico, rehabilitación de edificios histórico y áreas verdes, sendas y estacionamientos en el centro de la ciudad.

Las obras públicas representativas la bóveda alterna al río Verdiguél, la instalación del centro de control de semáforos con cámaras viales y el puente Alfredo del Mazo.

El Centro Oncológico Estatal inaugurado por el gobernador Arturo Montiel Rojas, el 19 de agosto de 2005 colocó a la ciudad de Toluca con servicios de salud especializados.

III. Administración 2006-2009

En este período a cargo el Lic. Rodolfo Sánchez Gómez mantuvo al PAN en la presidencia municipal. Comprometió desarrollo integral productivo, equitativo y ético. Se pretendía lograr que Toluca tuviera el más alto índice de desarrollo humano sustentable del país, coordinación de la sociedad, el gobierno e instituciones e implementación de estrategias de modernización comercial y turismo.

En el ámbito urbano una estrategia importante fue revitalizar el centro histórico de la ciudad de Toluca, la regulación de cambios de uso de suelo, reglamentación de las construcciones, renovación, remodelación y rehabilitación de equipamiento, infraestructura y espacios públicos y las plazas Fray Andrés de Castro, Gonzáles Arratia, España y los Mártires (PDU 2006-2009).

Otros proyectos consignan recuperación de los espacios públicos, creación del Museo de Ciencia e Industria (MUMCI) con inversión privada, remozamiento de templos y edificios históricos, iluminación de monumentos de valor histórico. Esta administración municipal mejoró y facilitó las condiciones para desplazarse a pie, creó el programa de peatonalización de las calles del centro histórico, promovió los lugares históricos y fortaleció el comercio normando y regularizando la actividad de los tianguis y en la vía pública.

La acción representativa identifica el ordenamiento de comercio en el mercado Juárez, consta de la reubicación de veintiocho mil comerciantes informales en la zona periférica de palmillas, fue reconocida por la sociedad toluqueña y el congreso estatal le otorgó el premio estatal de políticas públicas debido al impacto político, económico y social.

IV. Administración 2009-2012

En 2009 nuevamente la presidencia municipal queda en el Partido Revolucionario Institucional en manos de María Elena Barrera Tapia. Las Líneas de identifican ejes

primordiales: Toluca sana, emprendedora, segura y participativa (PDM, 2009-2012).

Entre las acciones trascendentes los trabajos del centro histórico para promocionar y difundir el valor histórico de la ciudad, reglamentación de artículos regulatorios de la imagen urbana, recuperación de espacios públicos: instalación de juegos, pintura de bardas, reforestación, homologación de anuncios publicitarios, entre otros (Primer Informe de Gobierno, 2009-2012).

En 2011 se siguió la política de descentralización de actividades, servicios, población y apertura de espacios públicos de esparcimiento y ocio. Entonces las instalaciones de la XXII zona militar, con extensión de 22.5 hectáreas se convierte en Parque Metropolitano Bicentenario, con instalaciones y servicios deportivos y culturales, lago artificial alimentado por aguas residuales y de reusó, área recreativa con 43 juegos infantiles, estaciones de ejercicio para adultos, juegos para personas discapacitadas, trota pista de 2.5 kilómetros (ADN Noticias, 2017)

Bajo la visión de ciudad moderna y atractiva se incentiva a los empresarios a invertir en el potencial industrial, turístico y deportivo de la ciudad. Presentaron proyectos de infraestructura para atraer turismo, destaca un centro comercial, teatro, restaurantes, unidades deportivas, parques, estacionamientos y un casino.

Se concesiona la remodelación y administración del teatro Morelos, dotándolo de tecnología de punta que permitiera espectáculos de talla internacional. Aunado dos estacionamientos públicos con capacidad para mil automóviles, uno en el sótano de la Plaza Ángel María Garibay (Noticias Toluca, 2012).

Se proyecta con dinero público la iluminación de edificios con valor histórico y cultural. Realización de recorridos nocturnos guiados. Con el objeto de exponer trabajos de las regiones del país y una sala para la riqueza artesanal del Estado de México, la iniciativa de la Casa Nacional de las Artesanías en la casa de cultura ubicada en la calle de Pedro Ascencio. El mercado de dulce para aglutinar quioscos en la Plaza Fray Andrés de Castro, la estación

de teleférico con inversión privada cruzaría el centro de la ciudad desde la plaza Fray Andrés de Castro al Calvario contemplado como una obra concesionada (Primer Informe de Gobierno, 2009-2012).

En el andador Pedro Ascencio cierre al paso de vehículos para instalar mesas en las calles, para incentivar la inversión privada en giros de arte, bares, librerías y restaurantes. Rehabilitación del parque Matlatzincas o Calvario con presupuesto público, remozamiento de la iglesia y el teatro a cielo abierto, construcción de restaurante de alta cocina y salones de eventos. La recuperación de la plaza los Jaguares para motivar un ambiente bohemio. Se considero reubicar el centro deportivo Agustín Millán en los terrenos ocupados por la XXII Zona Militar. Un centro comercial con discoteca, tiendas de ropa de marca, restaurantes y salas de cine.

Los proyectos de inversión privada serían la plaza El Molino, el museo de la ciudad ubicado en las Torres Bicentenario mostraría exposiciones acerca de la historia, arquitectura y la economía de la capital. La ciudad futura contempló la remodelación de las delegaciones, el ayuntamiento destinaría 250 millones de pesos para rehabilitar plazas centrales quioscos, iglesias y parques.

El megaproyecto Centro de Convenciones valle de Toluca al oriente del municipio, vinculándolo a la Universidad Autónoma del Estado de México, Centro Cultural Mexiquense, Tecnológico de Monterrey y Alameda 2000 (Toluca Noticias, 2010).

En la porción oriente se desarrollaría un tecno domo con industrias, construcción del centro de convenciones y negocios, con edificios corporativos y un casino. En las acciones se establece el sustento legal del centro de la ciudad de Toluca el 13 de junio de 2012, por medio de un decreto municipal en la categoría de zona de monumentos históricos, la protección y preservación del patrimonio artístico, históricos y cultural de competencia de municipal, reglamentada en la ley Orgánica Municipal del Estado de México en los artículos 31 fracción XXXVI, 48 fracción III y 91 fracción XIII, y el Código Reglamentario del municipio de Toluca, artículos 7.118, 7.119, 7.121 y 7.122. Observando la aplicación de la

Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas (Art. 4) en coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia (Art. 7 b y 12) (GEM, 2012).

La gaceta de gobierno especial del 13 de junio de 2012, lista las obras religiosas y civiles construidas entre los siglos XVI y XX, mediante la participación del Instituto nacional de Antropología e Historia, el Instituto de Bellas Artes, la ciudadanía al instituirse el Consejo Consultivo de Imagen Urbana y Patrimonio Cultural del Municipio de Toluca, órgano permanente de consulta de la ciudadanía, asociaciones, patronatos e Instituciones.

V. Administración 2012-2015

Martha Hilda González Calderón toma posesión de la presidencia municipal en 2013, planteó convertir al municipio de Toluca en educador, con un gobierno honesto y transparente cerca de la gente. Mantuvo la política de revitalización de la ciudad y promocionarla al exterior.

Estableció vínculo con la Asociación de Ciudades Hermanas de Toluca, con el objeto de promocionar aspectos turísticos, culturales y gastronómicos de la ciudad, realizó un convenio de colaboración con el Centro Cultural MOA, Colegio de Arte y Ciencia de la Vida A.C. para embellecimiento los jardines, organización del festival de ciudades hermanas, desarrollo del arte y cultura y en áreas de salud. Formó el consejo ciudadano toluqueño y se creó la Unidad de Asuntos Internacionales para proyectar al municipio en los ámbitos nacional e internacional (PDM, 2012-2015).

Creación del IMPLAM organismo público descentralizados para fortalecer al sistema integral de planeación, para la investigación y planeación participativa en temas urbanos, económicos, sociales y ambientales, coordinación de la consulta ciudadana.

La administración emprendió una política integradora en obra pública, más que la cuantía la importancia radica en los esquemas para que los ciudadanos tuvieran mejor calidad de vida, entre ellas, la construcción, renovación y rehabilitación de infraestructuras, edificaciones y rescate de espacios públicos. Se concibe el proyecto de reactivación urbana del sector norte,

circunscrito por paseo Matlatzincas, avenida de los Maestros, avenida Lerdo de Tejada y conformado por barrios tradicionales de la ciudad de Toluca.

A la altura de la desviación a cuatro caminos se construye un acceso a desnivel en la carretera Toluca-Palmillas para resolver el conflicto en la vialidad Alfredo del Mazo. La obra con longitud de 1.3 kilómetros programa inversión de 2 millones de pesos (Primer Informe de Gobierno 2012-2015).

Con la finalidad de combinar distintos tipos de suelo, potencializar y regenerar los sectores urbanos se autorizaron proyectos de gran impacto comercial y de servicios, sobresalen: Plaza Galerías Toluca ubicada en Paseo Tollocan en la colonia Santa Ana Tlapaltitlán a diez minutos del centro y cuarenta y cinco minutos de Santa Fe, con inversión de dos mil doscientos sesenta millones de pesos, área de construcción de 159 mil m² y potencial para generar 2 200 empleos (Toluca Noticias, 2014).

Para fomentar proyectos productivos y microempresas en el centro, el ayuntamiento autorizó la construcción de Paseo del Sol con inversión privada de 370 millones de pesos una tienda departamental y 32 locales comerciales y de servicios de 75 metros cuadrados, 4500 metros cuadrados de oficinas en tres pisos, sótanos y estacionamiento con capacidad para 300 vehículos (Toluca Hoy, 2015).

La construcción del hospital regional ISSEMYM, servicio de tercer nivel ubicado en la zona norte de la ciudad, avenida Nicolás San Juan No. 15 colonia ex Rancho Cuauhtémoc en Santa Cruz Azcapotzaltongo. El hospital en 4 hectáreas y 26, 500 m² de construcción, atiende 330, 000 derechohabientes, cuenta con 120 camas censables, 69 camas no censables, 36 consultorios, 4 quirófanos y 8 estaciones de hemodiálisis. La obra realizada mediante licitación pública del tipo P.P.S., finalizó en el año 2012 y una inversión de 755.74 millones de pesos (<https://www.teya.mx/hospital-regional-ISEMYM.html>). La obra creó 3,000 empleos en los sectores industrial y comercial.

El gobierno del estado autorizó la Universidad Tecnológica de México ubicada en Paseo Tollocan No. 701, colonia Santa Ana Tlapaltitlán con superficie de 16,000 m², oferta 5 maestrías, 21 carreras, la inversión fue de \$159.09 millones de pesos, con capacidad de 10,000 estudiantes (<https://www.hgcorp.com.mx/blog/unitec-toluca/>).

El primer informe de Martha Hilda reporto estimuló al desarrollo inmobiliario habitacional, construcción de diez conjuntos urbanos, con equipamiento educativo, esparcimiento recreativo y 20 desarrollos habitacionales, como son: Real de San Pablo 2 mil 698 viviendas, Hacienda del Valle II 2 mil 672 viviendas y Galaxia Toluca 4 mil 530 viviendas.

En esta administración se aprueba el proyecto Paseo Plaza el Molino con la mezcla el uso comercial y habitacional. La construcción inició en 2014 en el antiguo edificio del molino de harina La Unión, abandonado por más de treinta años. La intervención destinada al uso comercial y habitacional promovida por el sector empresarial.

La imagen urbana factor importante para atraer la inversión motivo la modernización de la Plaza Fray Andrés de Castro para promocionar la convivencia social y el intercambio comercial. Se mantuvo el rescate de los espacios públicos en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y la delegación Estado de México, con recursos del programa hábitat.

Remodelación del Teatro Morelos con la finalidad de atraer eventos internacionales y visitantes, la plaza Estado de México dedicada a la comunidad libanesa cuenta con saltos de agua, juegos infantiles, gimnasio al aire libre, plantas medicinales. Las obras fueron subsidiadas con recursos municipales, estatales y federales.

En el año 2014 se firma convenio de cooperación con la organización alemana Gesellshalt Furintertionale Zusammenarbeit (GIZ) en materia de desarrollo sustentable, propicio la gestión de la ecozona con una inversión de 50 millones de pesos. La ecozona conocida como de baja emisión es referida como área de manejo ambiental orientada a la calidad de vida de residentes y visitantes.

La zona que cubre 2.6 km, coexiste con usos habitacional (14 mil 153 residentes), comercial, oficinas, recreativo y oficinas de gobierno. Las acciones comprenden eficiencia del alumbrado público; gestión integral de residuos sólidos; recuperación de espacios públicos, educación ambiental, desarrollo urbano; y movilidad inteligente. Destaca la ruta recreativa Tolo en Bici, Bici escuela, programa de control de contaminación y monitoreo ambiental, sistema bici pública Huizi y movilidad no motorizada (Segundo Informe de Gobierno, 2015-2018).

Las rutas de las ciclovías inician en el tramo Centro Histórico-ciudad universitaria Cerro de Coatepec y andador Agustín Millán y Parque Vicente Guerrero, con longitud total de 2.3 kilómetros e inversión de ocho millones 300 mil pesos. En 2015 la inversión privada tuvo derrama significativa en la industria y el comercio (Cuadro 7).

Cuadro 7. Inversión privada en el municipio

PERIODO	EJERCICIO FISCAL	INVERSIÓN PRIVADA	INVERSION PRIVADA POR PERIODOS (MONTO EN PESOS)
(1 de enero 2013 – febrero 2015)	2013	General Motors ampliación de planta	7,014,600,000.00
		Dos nuevas plantas General Motors 2013 – 2018	64,950,000,000.00
		Expansión de la planta Bosh Toluca, 2,500 empleos	415,680,000.00
	2014	Plaza Molino	520,000,000.00
		Plaza Galerías	2,196,000,000.00
		Plaza Paseo del Sol	370,000,000.00
		Ampliación de planta Nestlé (café verde), 6,000 empleos indirectos y 900 directos.	1,600,000,000.00
		Wall Mart instalación de 6 sucursales de Bodega Aurrera Expres	100,000,000.00
		Tres sucursales de mi Bodega Aurrera	120,000,000.00
		Ampliación de la planta Henkel	720,000,000.00
		Pet Star planta de reciclaje de botellas pet	1,300,000,000.00
		Fenosa Gas en red de distribución de 9km.	35,000,000.00
		2015	Chrysler en centro de distribución de Autopartes Mopar
	Inversión privada total durante la administración		82'125,250,000.00

Elaboración propia. Fuente: tercer informe de Gobierno M. en D. Braulio Antonio Álvarez Jasso, Ayuntamiento de Toluca. Dirección de Desarrollo Económico, 2015

En 2015 remodelación del Estadio Nemecio Diez, la inversión de 80 millones de pesos

aumentaría capacidad a 22 mil espectadores, estacionamiento para 500 autos, cuatro pantallas y ampliación de la zona VIP (<https://mvsnoticias.com/>, 2015)

En pro de la imagen urbana y participación ciudadana se pintaron, 7,014 fachadas en las colonias y barrios La Teresona, San Miguel Apinahuizco, la Merced- Alameda, San Antonio Buenavista, Capultitlán y Cacalomacán lo que mejoró el entorno social y la percepción ciudadana de la seguridad. Se conformo el fondo para la promoción y difusión turística de Toluca, con inversión de cinco millones de pesos de los impuestos al servicio de hospedaje y administrados por un comité técnico (Primer informe de gobierno, 2012-2015).

VI. Administración 2015-2018

La administración a cargo de Fernando Zamora Morales da continuidad al PRI y mantiene la política de la consolidación de Toluca como una ciudad atractiva para las inversiones, potencializando las ventajas de competitividad y una administración forjada en valores.

Este gobierno planteó crear espacios de convivencia social y mejorar la imagen urbana, como parte del programa ciudades inteligentes construye parques de bolsillo localizados en la calle Benito Juárez, colonia Nueva Oxtotitlán, avenidas Las Torres esquina con Colón, Adolfo López Mateos y Juanacatlán en la colonia Sánchez. Manuel M. Flores, colonia San Sebastián y avenidas de los Maestros y Lerdo de Tejada en beneficio de ciento dieciséis mil trecientos sesenta y un habitantes.

El Parque Metropolitano Bicentenario fue decretado área natural protegida en 2017. La Secretaria de Medio Ambiente a través de la Coordinación General de Conservación Ecológica impulsa proyectos productivos y de conservación ambiental (H. Ayto. Toluca, 2017).

La administración promovió conocimiento, conservación, restauración y difusión del patrimonio cultural. Realizó actividades para mantener el legado artístico y cultural del centro histórico. Identifico 612 inmuebles públicos y privados, 306 revisados iniciaron el proceso de catalogación, reconocimiento y protección para ello se elaboraron las normas técnicas de

imagen urbana⁶, el programa pinta la fachada, obras y proyectos de desarrollo económico.

El centro estatal de convenciones y exposiciones de Toluca se inaugura el 17 de enero de 2017, en la colonia San Pedro Totoltepec, capacidad de cinco mil personas y superficie de 16 mil metros cuadrados, tres niveles, cuatro centros de negocios, seis salones, dos terrazas, sala de prensa, áreas de descanso y bufete, y salón de convenciones (Rodríguez, 2017).

El programa Huizi propuesto por la administración precedente inicia operaciones en noviembre de 2015, con 26 estaciones en el primer cuadro de la ciudad y 350 bicicletas adquirió importancia como opción de traslado saludable y amigable con el ambiente en la ciudad de Toluca.

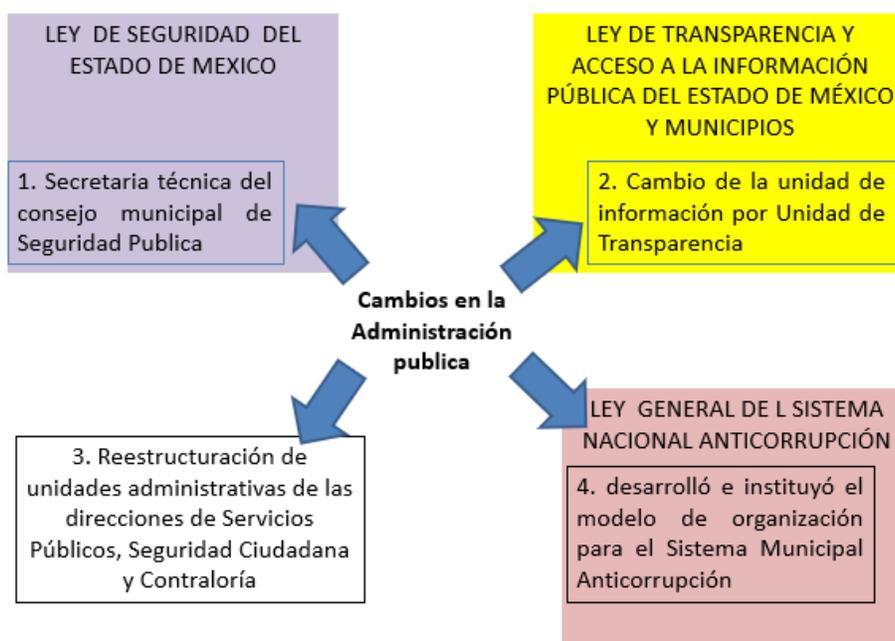
Una de las acciones criticada fue la decisión de terminar con el Instituto Municipal de Planeación Urbana (IMPLAN) creado por Martha Hilda para prevenir el crecimiento de la ciudad y mitigar los problemas en las zonas habitacionales e industriales.

En el año 2017 se reapertura el Estadio Nemecio Diez atrayendo mayor número de espectadores ofreciendo equipamiento moderno y tecnología avanzada. Entre otras acciones el gimnasio al aire libre, pavimentaciones y pinta de fachadas en zonas populares y apoyos contra la pobreza extrema.

En la materia de seguridad crea la Secretaria Técnica del Consejo Municipal de Seguridad Pública dependiente de la secretaria particular de la presidencia municipal. Cambió la denominación de la unidad de información por Unidad de gestión de transparencia de la Dirección de Planeación, Programación, Evaluación y Estadística, reestructura las unidades administrativas de las direcciones de Servicios Públicos, Seguridad Ciudadana y Contraloría, desarrolló e instituyó el modelo para el Sistema Municipal Anticorrupción (Figura 11).

⁶ Gaceta Municipal Especial el 10 de junio de 2014.

Figura 11. Cambios en la administración pública 2015-2018



Elaboración propia. Fuente: Segundo Informe de gobierno municipal 2015-2018

Aguilar (1992, pág.17, 35) señala que el policy making o formulación de las políticas modifica las reglas escritas o no escritas, procedimientos formales o no, expectativas legales o no, concepciones medidas o desmesuradas de la relación de la sociedad con el gobierno, mismas que redefinen los límites entre los ámbitos político y privado. Los procesos de privatización, desregulación, desincorporación y liberalización no son para extinguir al Estado, son para devolverle sus funciones originales y razón de ser.

Aunque la democracia resuelve quiénes serán los pocos que tomarán decisiones, poco se dice de la corrección, pertinencia y eficiencia de la decisión pública. La democracia es necesaria, pero no suficiente para corregir las políticas públicas, la democracia vista como proceso de aprendizaje permanente, aumenta la probabilidad de un buen gobierno, políticas idóneas y gestión eficiente por medio de la pluralidad, debate de los enfoques y propuestas. Despierta nuevas ideas y requiere de análisis, diseño de políticas, rendimiento de cuentas y no dejar impunes decisiones erróneas y nocivas.

El ámbito público es campo de interacciones e interpolaciones en el que los ciudadanos y sus organizaciones hacen política y las políticas que definen normas generales, eligen a los líderes, formalizan problemáticas y soluciones y ponen a trabajar a los gobiernos (Anaya, 2002).

En el municipio y la ciudad de Toluca las directrices de los gobiernos y los proyectos de intervención urbana están vinculados a ordenamientos e instrumentos desarticulados, no solo en la temporalidad, sino también discordantes en jerarquía y reformas que impactan fuertemente la gestión urbana. Por ejemplo, la ley de propiedad en condominio del Estado de México (11 de abril de 2002), norma la construcción y constitución de inmuebles horizontales, verticales o mixtos, este ordenamiento fortalece la posición del sector inmobiliario e hipotecario (Orozco & Marín, 2010; pág. 38).

Los instrumentos de largo plazo, el Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle de Toluca (GEM, 2005) y Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Toluca (GEM, 2003). Estacionados sin actualización consistente, enuncian los planes parciales intraurbanos y los proyectos estratégicos intraurbanos sujetos a las disposiciones de los planes municipales, entre ellos, la revitalización del centro histórico de la ciudad de Toluca de Lerdo.

Los bandos municipales expresan la visión desde lo local, anuncian la liberalización del suelo urbano. El bando municipal 2012-2014 estableció la recuperación de los espacios abandonados, densificar y aprovechar el equipamiento urbano. El bando municipal 2014-2016 planteó impulsar la participación del sector privado para desarrollar infraestructura

comercial e industrial, promover la creación y mantenimiento de los parques, zonas industriales, comerciales y de servicios, aprovechando las reservas territoriales, promover flujos de inversión mediante la desregulación, fomento a la inversión privada y la generación de proyectos productivos autofinanciables (H. Ayto. Toluca, 2016, pág. 38).

En la tónica de la liberación del suelo urbano la gaceta de gobierno estatal señala que la tendencia mundial en urbanismo consiste en combinar diferentes usos de suelo y densificar sectores urbanos para reactivarlos (Periódico Oficial, Gaceta de Gobierno, martes 14 de junio de 2016).

La revitalización del patrimonio histórico y ambiental del centro de la ciudad de Toluca está acompañada de proyectos específicos: ecozona, huizi y ciclo vía, remodelación del teatro Morelos, el andador González Arratia, cierre de calles, el proyecto integral del sector Alameda y parque estatal Matlatzincas. Cada proyecto acota la recuperación del espacio público con lo que se pretende mejorar la calidad de vida de los residentes, impulsar el turismo y la movilidad sustentable. La intencionalidad e iniciativa pública sostiene la coparticipación del financiamiento privado que impulsa proyectos urbanísticos que demandan grandes inversiones de capital, tal es el caso de la plaza Paseo el Molino.

Las decisiones de gobierno buenas, malas o regulares necesitan y consumen recursos políticos y fiscales. Cada decisión tiene costos de operación, si es equivocada, onerosa en el renglón de la política y la hacienda pública (Aguilar, 1992, pág. 17).

El sentido normativo condensa las necesidades, intereses y proyectos generales, refuta y busca modificar la perspectiva convencional de la política, según la cual las leyes, asignaciones y programas se rigen por el criterio de conciliación de los conflictos de intereses que implica un desenlace con ganadores y perdedores. La construcción de una ciudad democrática hace obligatorio optar por un modelo de gestión plural y solidario capaz de respetar las diferencias e igualar las oportunidades de los habitantes (Anaya, 2002).

La gestión urbana en la dimensión metropolitana es concomitante al modelo centrifugo de urbanización de las periferias, en tanto, la revitalización de sitios y áreas deterioradas y subutilizadas en el centro histórico por medio de los proyectos de renovación urbana advierte el tránsito hacia el modelo de urbanización de lo urbano mediante el cual se potencializa el desarrollo económico de la ciudad de Toluca.

La visión política de cada administración local deja claro el papel de los poderes públicos en la reapropiación privada del suelo urbano y son estos la cara visible de la transformación de sitios y áreas de alto valor de localización en la estructura urbana de la ciudad de Toluca.

La prioridad de la renovación de sitios y áreas urbanas a través de proyectos urbanísticos emergentes caracteriza el proceso en ciernes de la urbanización de lo urbano, el cual no detiene la expansión metropolitana y la deficiencia de los servicios públicos en las distintas zonas de la ciudad de Toluca.

Capítulo 5.

Clasificación de los proyectos urbanos municipales

El presente capítulo está basado de la revisión y organización de información dispersa consignada en los documentos oficiales: planes de desarrollo e informes de gobierno de seis administraciones locales en el periodo 2000 – 2018. A partir de esta revisión la información se organizó en una matriz en columnas y filas, lo que permitió conocer variables consideradas, como: el año, lugar, motivo, actores, en algunos casos el monto de la obra o proyecto y las acciones de intervención urbana. Los registros aportaron la contextualización de los principales proyectos de alta y baja intensidad de inversión planteados para la ciudad y para unidad territorial Centro Histórico de Toluca.

5.1. Inventario de los proyectos de renovación urbana

La renovación urbana delinea una estrategia que se gestó en las esferas de política internacional. Schteingart (2007, pág. 719) documenta, en la primera mitad de la década de los años noventa que la Segunda Conferencia Internacional sobre Asentamientos Humanos, HABITAT II, Estambul Turquía estableció la participación del sector privado en la “nueva ética” urbana, validó la confianza en la inversión privada para modelar la ciudad y los centros históricos. Es en este contexto las ciudades latinoamericanas comienzan a experimentar la fuerza de la iniciativa privada a través de fuertes inversiones de capital inmobiliario, en manos de grandes y poderosos grupos familiares coparticipes de los gobiernos en las políticas de organización del territorio.

En las ciudades mexicanas los proyectos de renovación urbana toman fuerza a partir de las últimas dos décadas, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014- 2018, planteó estrategias de renovación, construcción y mantenimiento del equipamiento e infraestructura para fomentar la densificación y consolidación de zona urbanas estratégicas, apoyos con recursos del programa Hábitat para proyectos integrales municipales: revitalización, protección y conservación de los centros urbanos.

Los planes de desarrollo municipal inciden en la estructura de la ciudad a través de la gestión del suelo, la política de vivienda y provisión de servicios para conectar las zonas periféricas con la mancha urbana, han tenido importantes repercusiones en el aumento de precios de suelo, haciendo prohibitivo para sectores de menores recursos adquirir vivienda, al mismo tiempo que aumenta la especulación del suelo (PNDU 2013 – 2018, pág. 21). La renovación urbana se utilizó como estrategia para revertir la decadente situación de áreas localizadas a través de proyectos de intervención urbanística para diversificar los usos y funciones económicas, los poderes públicos desempeñan un papel de primer plano en la reapropiación privada del suelo urbano.

En Toluca el gobierno municipal ha realizado acciones de rehabilitación de edificios históricos y renovación del equipamiento urbano que puedan ser atractivos a la inversión y permitan la recuperación de las funciones económicas, embellecer y modernizar física y funcionalmente la ciudad. Bajo la administración Juan Carlos Núñez Armas, en plena transición política se programaron proyectos de acuerdo con el plan de desarrollo municipal 2000 – 2003, buscando la modernización de la ciudad a través de la mejora paisajística, estableció normas para la preservación de imagen urbana y edificios históricos, obras de electrificación.

Obedeciendo a la estética de la ciudad moderna e ideas transformadoras que harían de lo antiguo una plataforma de la cultura de consumo. Se planteó el proyecto de rescate y conservación del centro de la ciudad de Toluca, el cual no se realizó en esta administración y se realizaría once años después. Se propuso también el proyecto Alameda, consistió en la adecuación de construcciones y zonas específicas: Lago, área de juegos, pavimento, escaleras, rampas, accesos, mobiliario, iluminación, sin embargo, el proyecto no se consolidó en esta administración.

En la administración 2003, 2006 Armando Enríquez Flores mantuvo la política de Núñez Armas, mejorar el equipamiento, modernización comercial y de servicios, fomento turístico, rehabilitación de edificios históricos. Destaca el proyecto de los portales cinco de febrero apoyando la idea de peatonalizar la ciudad y hacerla atractiva para los visitantes,

manteniendo una imagen histórica y cultural integrada la imagen urbana del centro. Esta administración apostó por el ordenamiento comercial a través de su reglamentación, el cual tuvo impacto regional alto y en la imagen urbana, al combatir el ambulante.

El gobierno 2006 – 2009, el Lic. Juan Rodolfo Sánchez inicia acciones y gestión de proyectos para reactivar la vida económica de la ciudad de Toluca, dirigido a la rehabilitación y rescate siguiendo la línea de modernizar los espacios atraer inversión y actividades comerciales, las obras de mediano y bajo impacto, sobre todo mejorar la arquitectura de las fachadas históricas y ornamento de parques y jardines, mobiliario urbano y rehabilitación y recuperación de espacios públicos.

El programa de rehabilitación y rescate de espacios públicos inició en febrero de 2007 constituyó una política pública que articuló los objetivos de desarrollo urbano y social, construcción de entornos seguros para los ciudadanos dispuesto en el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 y en los objetivos estratégicos de Desarrollo Social 2007-2012 (Diario Oficial, segunda sección, lunes 31 de diciembre de 2007).

Este programa estuvo dirigido a la protección, conservación y aprovechamiento de los espacios públicos, áreas de servicio y uso común: áreas verdes, parques y jardines, espacios deportivos y culturales, camellones y plazas.

El rescate de los espacios públicos se fundamenta en el enfoque institucional donde confluyen los gobiernos Federal y los locales, y la sociedad civil organizada permitió alcanzar resultados favorables para optimizar la accesibilidad y seguridad en los espacios públicos.

Inició obras de rehabilitación en la Alameda central o parque Cuauhtémoc, ubicado en la colonia la Merced, zona centro de Toluca y espacios emblemático y convivencia familiar, resguardada el monumento a Cuauhtémoc, colocado por el gobernador Gustavo Baz Prada para conmemorar el triunfo de la Revolución Mexicana, la Fuente de las Musas con más de 100 años de antigüedad. Este proyecto fue gestionado por la administración anterior, con inversión pública de más de 1.5 millones de pesos (GEM: PDM 2006-2009) (Figura 12)

Figura 12. Alameda Central de Toluca



Fuente: <https://www.ordenadorpolitico.com/wp-content/uploads/2018/05/Monumento-a-Cuauhte%CC%81moc-en-la-Alameda-e1526779394626-830x657.jpg>

La plaza España o del Quijote se ubica al este de la iglesia del Carmen en la calle de Santos Degollado u situada al este de la Iglesia del Carmen en la calle Santos Degollado, llamada mucho tiempo plaza del Carmen, adornada en los años setenta por la escultura de Don Quijote de la Mancha y Sancho Panza, obra del escultor Lorenzo Rafael, en ella se instalan puestos artesanales (Figura 13). Su nombre actual fue dado en 1910 durante las fiestas de Independencia. En el año 2012, se coloca la escultura del señor Nemesio Diez Riega, quien por más de 50 años fue el propietario del club de fútbol de la ciudad (Ayuntamiento de Toluca, 2020)

Figura 13. Plaza España



Fuente: <http://mvt.com.mx/wp-content/uploads/2018/04/estatua1>

Figura 14. Parque el Calvario



Fuente: <https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images>

En 2007 se llevó a cabo la remodelación de la Plaza Fray Andrés de Castro y el parque Matlatzincas, consistió en el diseño del Teatro al aire libre, zona de asadores, áreas comerciales y temática infantil, muro de escalada y rapel, áreas de servicio (sanitarios, módulo de información, teléfono público, consumo de alimentos, contenedores de basura) (Figura 14)

Otro proyecto arquitectónico de alto impacto en el centro histórico fue el Museo Modelo de Ciencia e Industria MUMCI, gestionando por la administración de Armando Enríquez Flores en 2004, inaugurado el 30 de junio de 2009. En un principio persiguiendo un fin económico y cultural, orientando a transformar la funcionalidad de la zona bajo un concepto innovador, fue planteado como un espacio educativo con 21 salas. De éstas, 15 permitían conocer ramas industriales tales: cervecera, vidrio, metalmecánica, cartón, papel, entre otras. Además, seis salas sobre el lado humano de la industria y un área de exposiciones temporales. (INHA, 2009) (Figura 15).

Figura 15. Centro Cultural de Toluca



Fuente: Alfa diario, 2017

Este edificio es ejemplo de la renovación y reciclamiento de espacios históricos (edificio de la compañía cervecera más importante del porfiriato: la cerveza Victoria. Avalado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH-Conaculta) para reactivar la economía, transformándolos en espacios potenciales de capital, sobre todo invita a la ciencia y a la tecnología. Haciendo honor al lema de Juan Rodolfo Sánchez, “Juntos haremos historia” desde 2006 realizó obras de mejoramiento del Centro Histórico de Toluca, remozamiento de templos y edificios históricos, creación y rehabilitación de plazas y monumentos, iluminación de sitios de valor histórico monumental.

En 2009 – 2012 regresa el PRI con la Lic. María Elena Barrera Tapia con una visión modernizada y atractiva, inicia una nueva etapa en el proceso morfológico de la ciudad de Toluca incentivando la construcción de diversas obras. Cabe señalar que se construyó este periodo administrativo, por medio de información periodística, debido a que no se tuvo acceso al plan de desarrollo municipal.

El sitio de internet Alfa Diario noticias publicó el 28 de abril de 2010, el Ayuntamiento de

Toluca presentó proyectos de infraestructura para atraer turismo a la capital mexiquense: un gran centro comercial, teatro, restaurantes, unidades deportivas, parques, estacionamientos y un casino. La política pública a seguir en la mayoría de los proyectos, serían financiados por la iniciativa privada para el desarrollo potencial turístico de la ciudad capital.

Otro proyecto fue concesionar a particulares la remodelación y administración del Teatro Morelos y elevarlo a rango de Teatro de la Ciudad, modernizándolo con tecnología de punta para espectáculos internacionales. Con estas acciones, dio la bienvenida a la construcción de nuevos espacios que atraigan a la gente promoviendo una ciudad para disfrutar y caminar, donde lo que se busca es aumentar el número de visitantes.

Una de las problemáticas comunes en las ciudades es la demanda de espacios de estacionamientos, en la administración reseñada la política de modernización proyectó dos estacionamientos públicos con capacidad para mil automóviles uno de ellos gestionado por la administración pasada, ubicado en el sótano de la Plaza Ángel María Garibay, concesionado a la iniciativa privada.

La administración de María Elena Barrera Tapia apostó por una renovación que incentivó la construcción de obra, bajo la visión de una Toluca del futuro, promoviendo buen número de acciones que conllevan a cambiar la imagen de la ciudad, rescatando el pasado histórico de la ciudad y potencializando cada uno de los elementos emblemáticos con los que cuenta el centro histórico de Toluca, bajo una red de proyectos que ofrezcan un clima óptimo para la inversión inmobiliaria, desde la oferta de infraestructura y equipamiento urbano, cultural y social.

Algunos de los proyectos de obras y mejoras durante este periodo fueron: la iluminación y el remozamiento de edificios con valor histórico y cultural, la creación de la Casa Nacional de Artesanías, la apertura del Museo Torres Gemelas del Bicentenario y la creación del Mercado del Dulce, no todos logran consolidarse, pero quedan plasmados en los objetivos de la política pública de Toluca durante esta administración

Espacios públicos como la plaza de Fray Andrés de Castro, explanada del Mercado Juárez, Parque Sierra Morelos rehabilitación del Parque Matlatzincas o Calvario, peatonalización de calles de la ciudad, pretendía la inversión pública y privada para generar comercios tipo europeo, instalando mesas en las calles, tiendas de arte, librerías y restaurantes, todas estas acciones fueron contempladas en un megaproyecto de alto impacto a nivel municipal y regional.

5.2 Balance de los proyectos de renovación 2000-2018

En el periodo 2000-2018 resalta el interés de los gobiernos municipales por cambiar la imagen y la morfología de la ciudad; la revisión documental de los diferentes informes de gobierno y los planes municipales de desarrollo durante esto dieciocho años evidencio 112 proyectos urbanos. El análisis de los datos recopilados, ordenados y consolidados en una matriz de estudio que contextualiza los principales proyectos identifica la atención al equipamiento con 36% de los proyectos, 25% la infraestructura, 23% los espacios públicos y 13% la disposiciones normativas y reglamentarias.

La primera clasificación de los proyectos se realizó bajo la siguiente conceptualización:

Figura 16. Conceptualización de proyectos 2000 - 2018

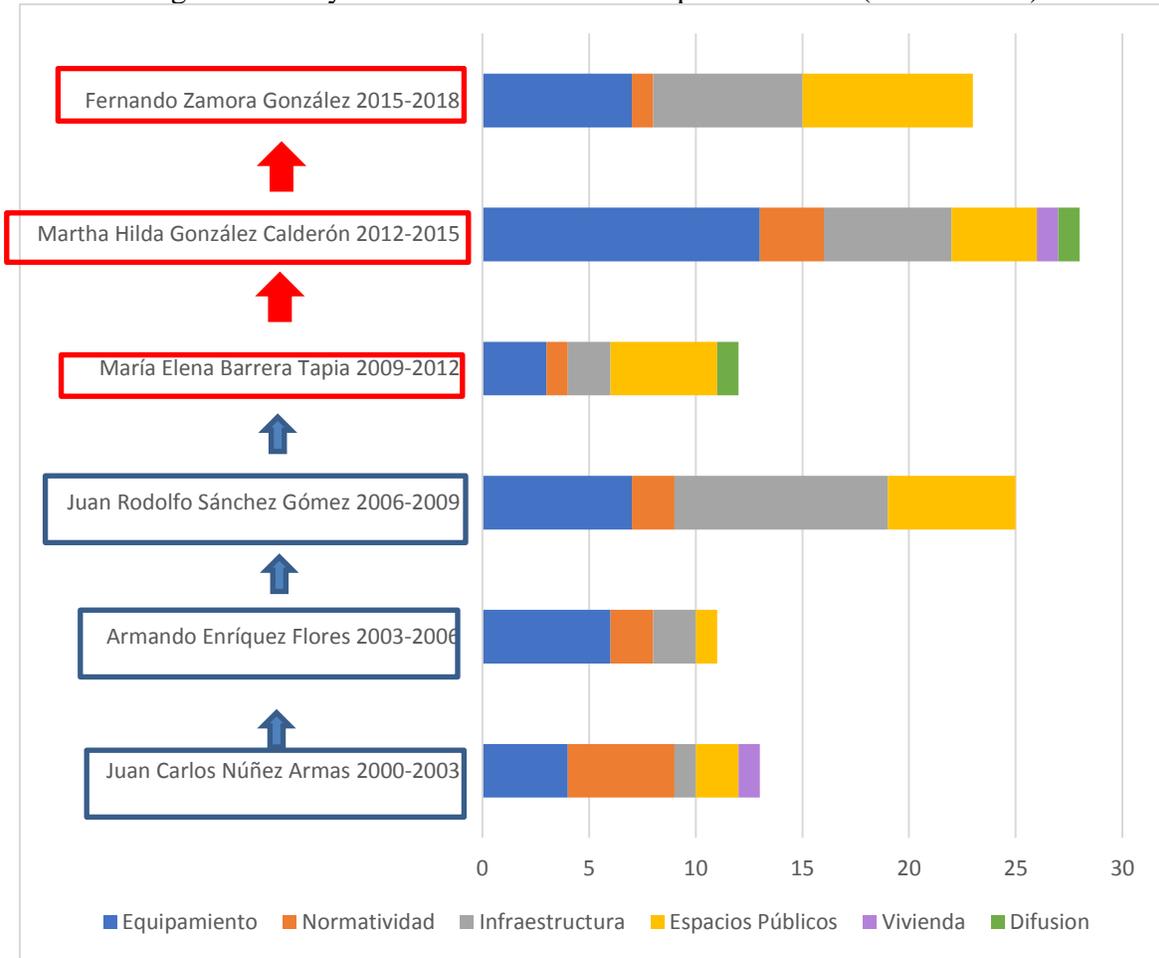


Fuente: Elaboración propia con base GEM, PDM (2000– 2018).

Bajo la idea de atraer inversión y posicionar a la ciudad de Toluca como una ciudad atractiva fueron recurrentes los proyectos de equipamiento vial, cultural, comercial y de vivienda, al recuperar, rehabilitar y mantener espacios inmuebles con fines comerciales, culturales y recreativos, lo que expresa la importancia de proyectar una imagen urbana que garantice una ciudad armónica y funcional.

Uno de los aspectos que llamo la atención en la investigación es la evolución de los indicios de un proceso de renovación urbana que comienza a gestarse de manera dispersa durante el periodo de estudio, identificar bajo que intereses se apoyó en el desarrollo de obra urbana y cómo reconfiguraba poco a poco a la ciudad (Figura 17)

Figura 17. Proyectos de obra en el municipio de Toluca (2000 – 2018)



Fuente: Elaboración propia con base GEM, PDM (2000– 2018).

En la figura número 16 se puede observar cómo durante el periodo 2000-2003 la mayor parte de los proyectos de esta administración estuvo dirigida a la normatividad y reglamentación que reuniera los elementos esenciales para lograr la declaratoria del Centro Histórico de Toluca, atendiendo a los criterios de construcción, conservación, remodelación y restauración de los inmuebles.

En cuanto a los proyectos de infraestructura la administración de Juan Rodolfo Sánchez González (2006-2009) fue la que puso en primer plano este tipo de proyectos, obras como diseño urbano de calles, rehabilitación de pavimentación, renovación de redes hidráulicas,

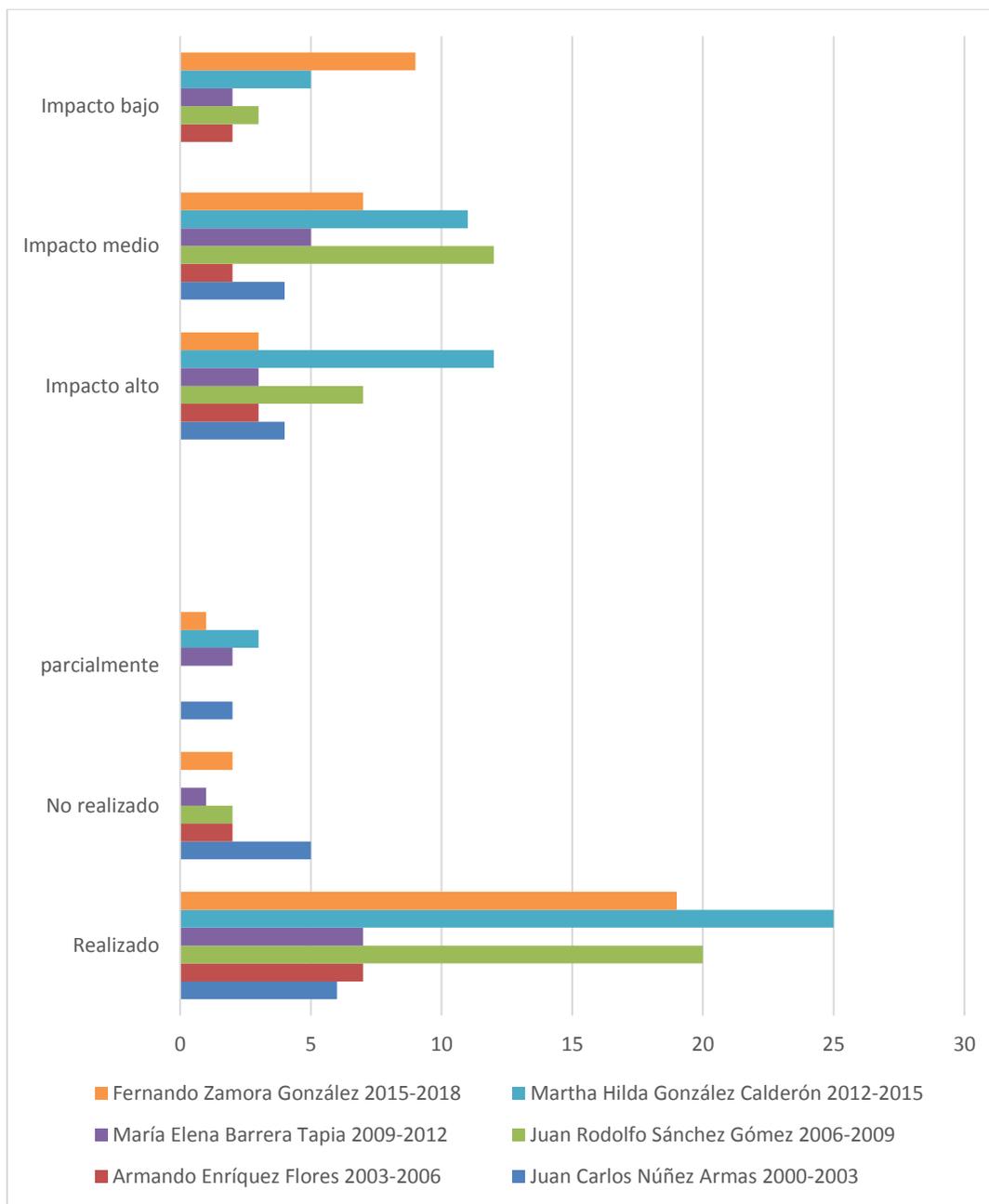
red de iluminación a elementos históricos, semaforización entre otros, que ofrezca una mejor movilidad en la ciudad.

Mientras que la administración que más atendió al equipamiento urbano fue la de Martha Hilda González Calderón 2012-2015. Impulsando la construcción de la Universidad Tecnológica, con una superficie de 25,000 m² de construcción, 20 desarrollos inmobiliarios, la construcción del paseo molino, la remodelación del estadio Nemecio Diez, la construcción del ISSEMYM y otros más

La intervención urbanística ocasiona transformaciones con diferente impacto en la sociedad y en la morfología urbana, modifica la imagen urbana, el paisaje y los usos de suelo impulsando actividades comerciales y de servicios para convertirlos en espacios atractivos a los visitantes.

Del total de 112 proyectos urbanos identificados en el período de estudio, el 82% se realizó, 8% se ejecutaron parcialmente y 12 % quedaron en documentos oficiales. La Mtra. Martha Hilda González Calderón realizó el mayor número de proyectos urbanos, seguida por Fernando Zamora quien planteó y realizó el mayor número de proyectos de bajo impacto urbano. (Figura 18).

Figura 18. Estado de los proyectos planteados, 2000 - 2018



Fuente: Elaboración propia con base a planes de desarrollo e informes de gobierno del municipio de Toluca, 2000 -2018.

Esta clasificación se realizó bajo dos criterios principales: la intervención y la escala espacial de cada proyecto realizado durante el periodo de estudio por cada una de las administraciones (Cuadro 8).

Cuadro 8. Clasificación de impacto de proyectos 2000 - 2018

IMPACTO	INTERVENCIÓN	ESCALA EPACIAL
BAJO	Conserva y restaura la imagen urbana del espacio	barrial
MEDIANO	Modifica la imagen urbana y la funcionalidad espacial	barrial
ALTO	Crea nueva imagen y funcionalidad especial	ciudad

Fuente: Elaboración personal con base a la revisión de planes de desarrollo municipal e informes

El conjunto de proyectos de seis administraciones identifica cinco formas de intervención urbanística dependiendo de los objetivos y las estrategias físicas y funcionales de los proyectos urbanos. De acuerdo con Gil Scheuren, (2002), los objetivos son los siguientes:

- a) **Conservar.** Restauración de áreas, espacios, lugares y edificaciones pertenecientes al tejido de la ciudad, mantenimiento de la apariencia visual conservando su trazado, uso, tamaño y estructura actual.
- b) **Modificar.** Dar modos nuevos de existencia que implican cambios físicos en un espacio, lugar o en edificaciones existentes aprovechando sus componentes sociales y materiales, entre condiciones nuevas y las existentes.
- c) **Crear.** Acción que propicia modos nuevos de existencia.

Partiendo de la clasificación anterior, en la zona de estudio se identificaron cinco formas de intervención a través de la obra pública municipal (Cuadro 9).

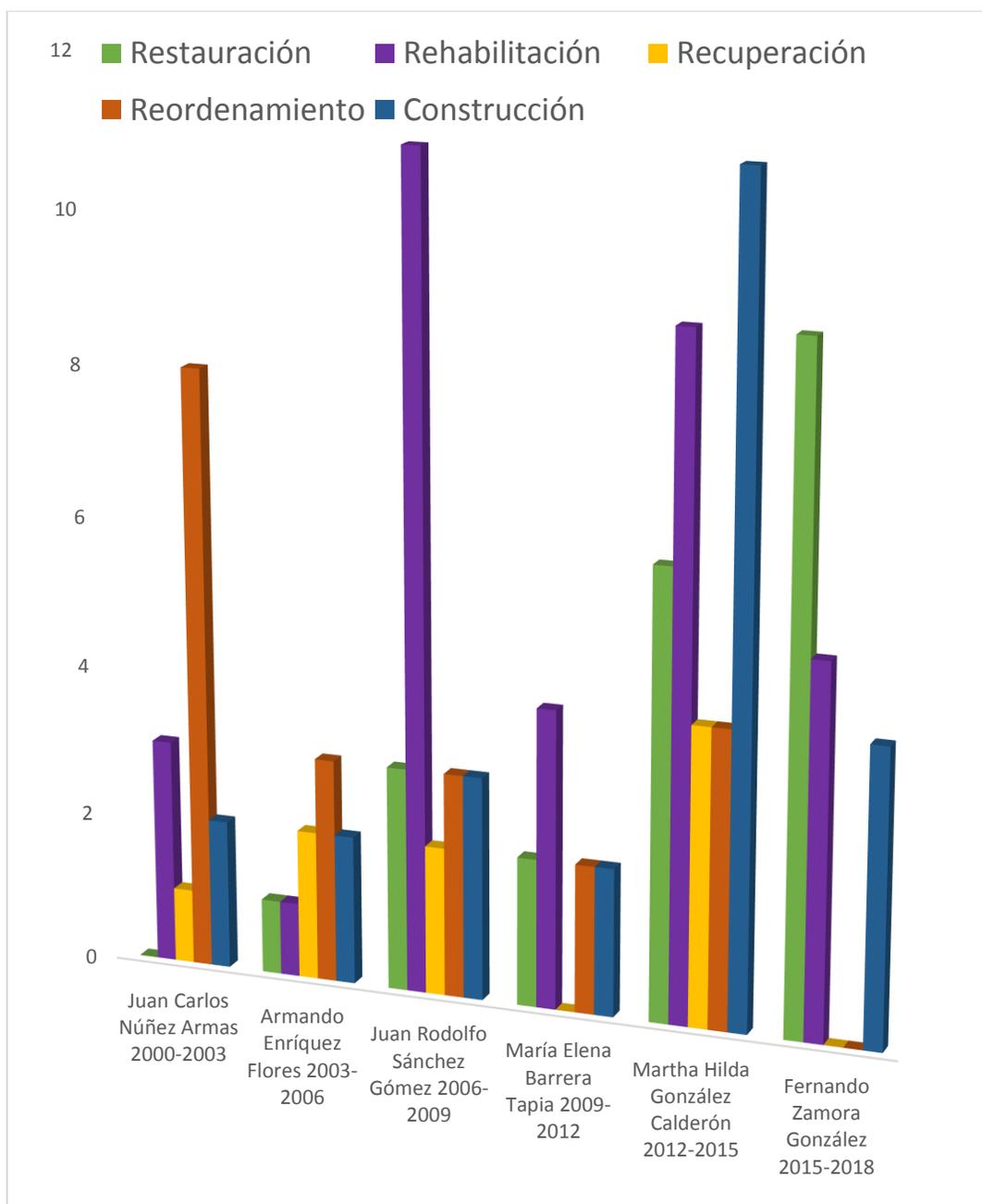
Cuadro 9. Intervenciones urbanísticas

	Concepto	Definición	Ejemplo
Conservar	Restauración	Protección, mantenimiento y conservación total o parcial del patrimonio construido, infraestructura y servicios públicos ya existentes preservando elementos constructivos y decorativos	Mejora estética de obras arquitectónicas, fachadas históricas, casonas, estatuas, calles, iluminación, etc.
Modifican	Rehabilitación	Mejora de condiciones físico espacial del medio construido para su funcionamiento o re funcionalización	Mejora de un barrio, paseo o área determinada, poniendo énfasis en el uso.
	Recuperación	Proceso de acciones que busca revitalización física, económica y social, con base a lo que ya existe (implica restauración y rehabilitación).	Recuperación del centro económico, de negocio, centro histórico, estaciones de ferrocarril, etc.
Crean	Reordenamiento	Nueva propuesta de organización física y social a base de estrategias cuyo fin es el uso de la zona	Instrumentos de reglamentación y normatividad
	Construcción	Crear algo nuevo, algo que no existe	Obra

Elaboración propia. Fuente: Gil Scheuren, 2002

Los cambios se presentaron de manera paulatina influenciados por la ideología política, la visión y objetivos de cada administración, resalta el período 2012-2015 de Martha Hilda González por el mayor número de proyectos, la mayoría de construcción, seguidos por los de recuperación (Figura 19).

Figura 19. Intervención urbanística en la delegación Centro Histórico, 2000-2018

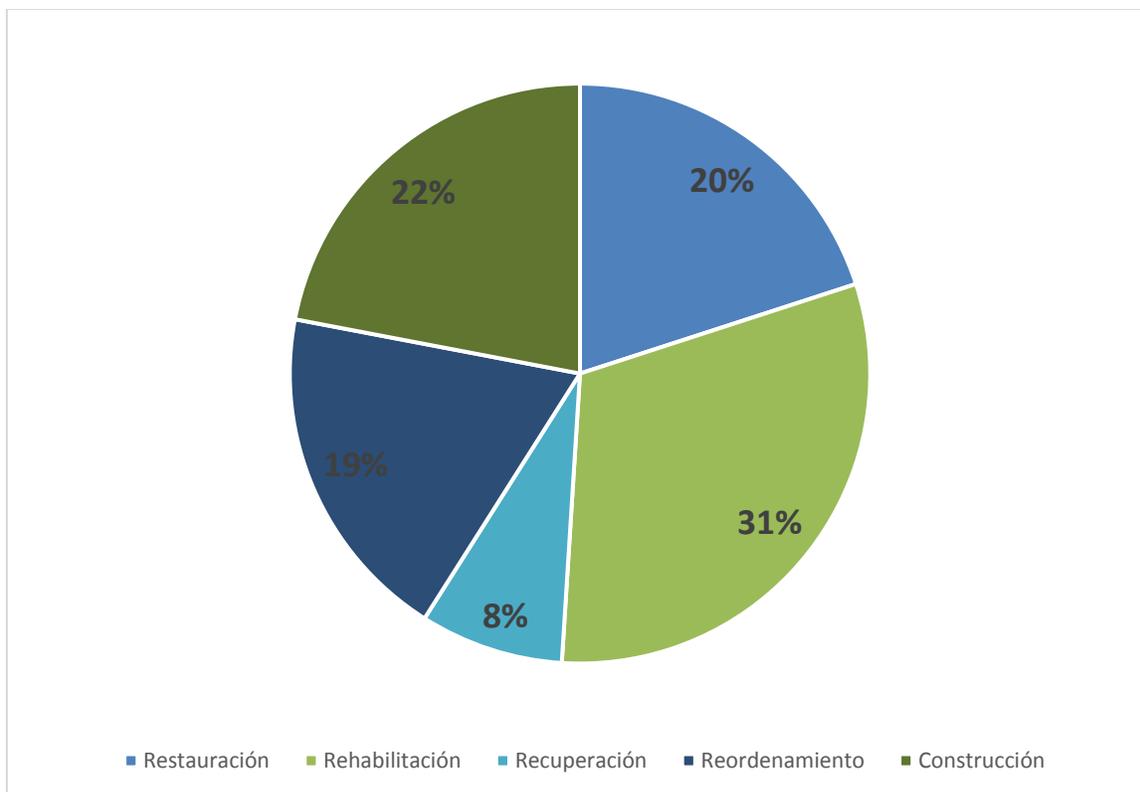


Fuente: Elaboración propia con base en los planes de desarrollo e informes del municipio de Toluca, 2000 - 2018.

Las formas de intervención generan transformaciones en la delegación centro histórico de Toluca que se presentan aisladamente en los últimos veinte años (2000-2018). Denotan cambio visible en la imagen urbana, en la mayoría de los casos enfocan la rehabilitación de espacios mejorando las condiciones físicas de espacios construidos que han sido abandonado

o que han cambiado su uso de suelo para su re funcionalización como el paseo molino y el MUMCI de Toluca, seguido por la construcción, 22% y 20% a la restauración, por el carácter histórico - cultural y las características arquitectónicas del polígono de estudio, interviene la presión de las empresas privadas y la visión de gobernabilidad (Figura 20).

Figura 20. Intervenciones urbanísticas en el Centro Histórico de Toluca, 2000-2018.



Fuente: Elaboración propia con base a la revisión de los planes de desarrollo e informes de gobierno de las administraciones del municipio de Toluca (2000 -2018)

En el período 2000-2018 la visión de los gobiernos locales configura un proceso de renovación urbana en el centro de la ciudad de Toluca basado en una tipología de proyectos de intervención urbanística que destacan, las acciones de rehabilitación, construcción y restauración. Lo que ratifica la prioridad común de mejorar la imagen urbana como potenciadora de la reactivación de la economía local, a través de la diversificación de las actividades comerciales y el flujo de visitantes.

Las estrategias de intervención plasmadas en los planes e informes municipales, distingue el interés público regido por las políticas económicas, la reubicación del comercio informal del mercado Juárez hacia la periferia de la ciudad, calificado como acierto de gran relevancia, respondió a la inmediatez de los conflictos viales y sociales, y no a las directrices de un sistema de planeación, políticas y estrategias de ordenamiento urbano.

La preservación del patrimonio histórico se limita a acciones poco trascendentes, efectuadas en calles principales, pintura de fachadas de edificios antiguos, ensanche de las banquetas y reducción del diámetro vial. La ausencia de instrumentos de ordenamiento urbano y la reactivación económica del centro de la ciudad, ha dado lugar a la experimentación sin sustento normativo a la nueva forma de gestión urbana, en la que participan los agentes de los sectores público, privado y financiero, la forma urbana de esta interacción más acabada materializa el Centro cultural de Toluca y el Conjunto Urbano Plaza el Molino. La revalorización del área central de la ciudad de Toluca se debe a la declaratoria del centro histórico, por decreto municipal llevado a cabo en 2012, bajo las estrategias de renovación dirigidas a la reconstrucción parcial o total del espacio urbano que conviertan el centro en un foco de inversión privada.

Capítulo 6.

Proyectos urbanos asociación pública y privada

En este capítulo se identifican los cambios de en la distribución espacial de los usos y funciones económicas de los inmuebles históricos localizados en el área geoestadística básica (AGEB) 1510600010487 y los proyectos de alta intensidad de inversión y uso de suelo urbano. El Centro Cultural de Toluca MUMCI y el Conjunto urbano mixto Plaza el Molino, representativos de un nuevo modelo de gestión urbana.

6.1 Proyectos de Renovación Urbana

Los Proyectos urbanos (PU) son programas de intervencion⁷, tanto del sector publico, como del privado para transformar zonas clave de la ciudad en su funcionamiento. Su importancia reside en la explicación de los cambios funcionales que experimenta la ciudad y la lucha por la competitividad urbana, las acciones destacan la mejora de movilidad y seguridad, reversion del deterioro e integración del sector privado en lo público como agente de la renovacion cultural, comercial, administrativa en las centralidades que mercantilizan la ciudad (Lungo, 2004).

El centro historico de Toluca presenta aspectos característicos de renovacion urbana, antes y despues de la declaratoria de rescate y conservacion en el año 2012. Estas intervenciones han sido dirigidas por actores interesados en la recuperación y revalorización economica a través de la acomodación de los usos del suelo a los intereses del capital inmobiliario y comercial. Las prouestas no han sido integrales que enfrenten articuladamente la problemática (Pradilla, 2011).

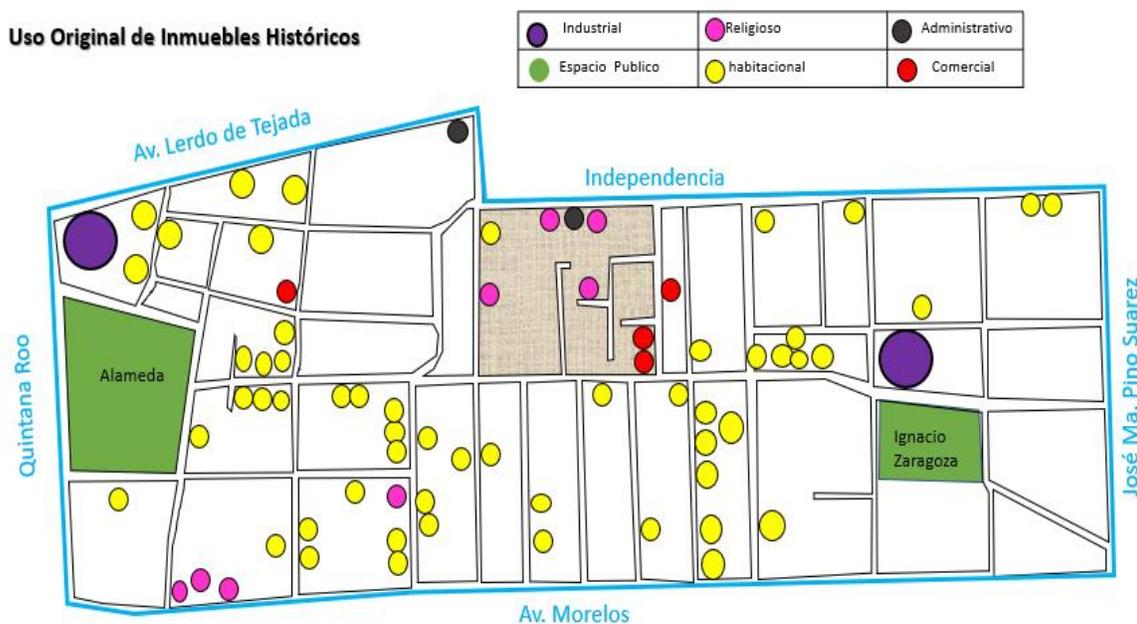
La modernización a través de proyectos de mejora del paisaje y el ambiente urbano, obedecieron a iniciativas e ideas transformadoras que hicieron de los inmuebles históricos una plataforma para captar capital a través del consumo cultural, para este fin la declaratoria

⁷ Propone una transformación en determinada zona de la ciudad para enfrentar demandas sociales y procesos de urbanos.

del Centro Histórico y las normas de preservación legitimaron las intervenciones urbanas.

Las figuras comparativas 21 y 22 de este documento, indican que de un total de 167 inmuebles históricos en el municipio de Toluca registrados en el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos e Inmuebles del INAH el 4 de abril del 2019, el 43.7% se concentra en el área geostadística básica (AGEB) de estudio 1510600010487. Resalta el uso originalmente habitacional con 53 inmuebles, 8 religiosos, 4 de uso administrativo, 2 industriales y 2 espacios públicos. El uso habitacional dominante de antiguas casonas ha sido sustituido por usos y funciones comerciales y de servicios debido a los derechos que asisten a los propietarios privados para aprovecharlos, venderlos o rentarlos, con la participación de gestores inmobiliarios, financieros y apoyo del sector público a través de las facilidades administrativas para cambiar el uso de suelo. (Figura 21)

Figura 21. Uso original de inmuebles históricos



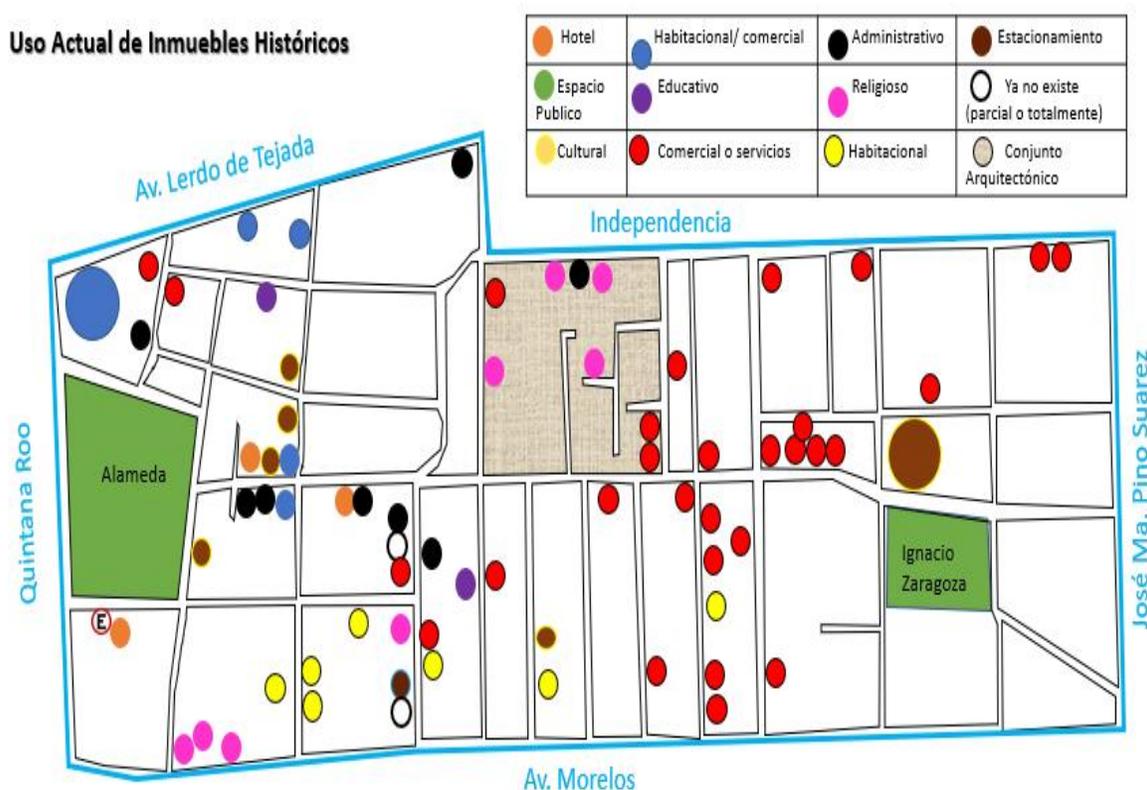
Fuente: Elaboración propia con base al INAH (Catalogo Nacional de monumentos históricos)

En estos casos el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INHA), cataloga los inmuebles, vigila y supervisa que las acciones de restauración y remodelación no afecten estructuralmente los inmuebles con el fin de fortalecer su identidad, aun cuando no tiene

ninguna injerencia en el destino de su uso y aprovechamiento, esto solo lo deciden los propietarios.

En la figura.22, es notorio el cambio que ha tenido el uso de suelo urbano en Toluca, pasando de un 72% de uso habitacional a solo el 9.5%, un aumento del 5.3% al 39.7% de inmuebles históricos que han sustituido sus uso original por comerciales, exponiendo así la aprobación de cambios de uso de suelo en viviendas que estuvieron abandonas durante mucho tiempo o simplemente porque los dueños descubren que es más rentable vender o rentar su casa para un negocio, que vivir en ella.

Figura 22. Uso actual de inmuebles históricos



Fuente: Elaboración propia con base en la verificación de campo, 2019

Aun cuando el INAH tiene la facultad de multar o incluso llevar a la cárcel aquellos que dañen o destruyan el patrimonio histórico, es visible que en el área de estudio han desaparecido completamente dos de los inmuebles históricos registrados en el Catálogo del INAH. El primero de ellos ubicado en José Vicente Villada, casi esquina con José María

Morelos derrumbado el 19 de enero de 2019 sin permiso del INAH (Agencia de Notician MVT, 25 de enero 2019), el cual actualmente funge como estacionamiento.

Figura 23. Antes de la demolición



Fuente: Google Map Dic. 2013

Figura 24. Después



Fuente: Google Map Oct. 2019

El segundo de ellos ubicado en la misma calle José Vicente Villada justo frente a las instalaciones del INAH de Toluca. Por normativa cuando alguien modifica un inmueble debe comunicarlo al INAH.

Figura 25.
Aantes



Fuente: Google Map
Dic. 2009

Figura 26
Remodelación



Fuente: Google Map Feb.2014

Figura 27.
Actualmente



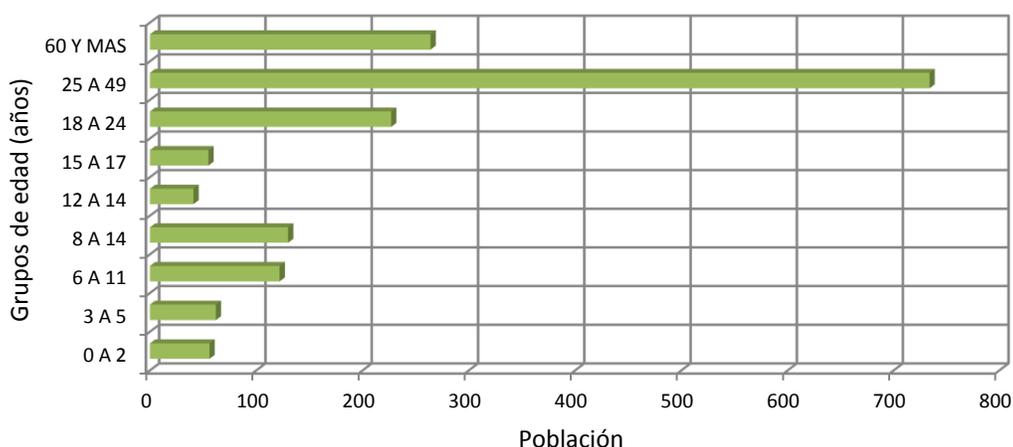
Fuente: Google Map
Oct. 2019

Las nuevas formas de promoción urbana a través de la intensificación del uso del suelo urbano remite a la asociación de los gobiernos, el sector privados y el sector financiero. Los casos maduros, representados por el “Centro Cultural de Toluca” antes MUMCI, localizado frente al Jardín Zaragoza, con uso de suelo comercial y cultural y el conjunto urbano “Plaza el molino” en el Barrio la Merced a un costado de la alameda central, con uso de suelo mixto

y que originalmente era de uso industrial, son el ejemplo de un proceso paulatino de revalorización del espacio urbano.

El entorno urbano y demográfico conforma 36 manzanas, 1,668 habitantes, 44% hombres y 56% mujeres, de los cuales 70% originarios del Estado de México y 30% inmigrantes de otra entidad. Los sectores de población dominantes en rango de edad entre 25 y 49 años, la densidad de población inferior a la media estatal (724 hab. /km²) y un patrón de ocupación compacto (INEGI, 2016). (Figura. 28)

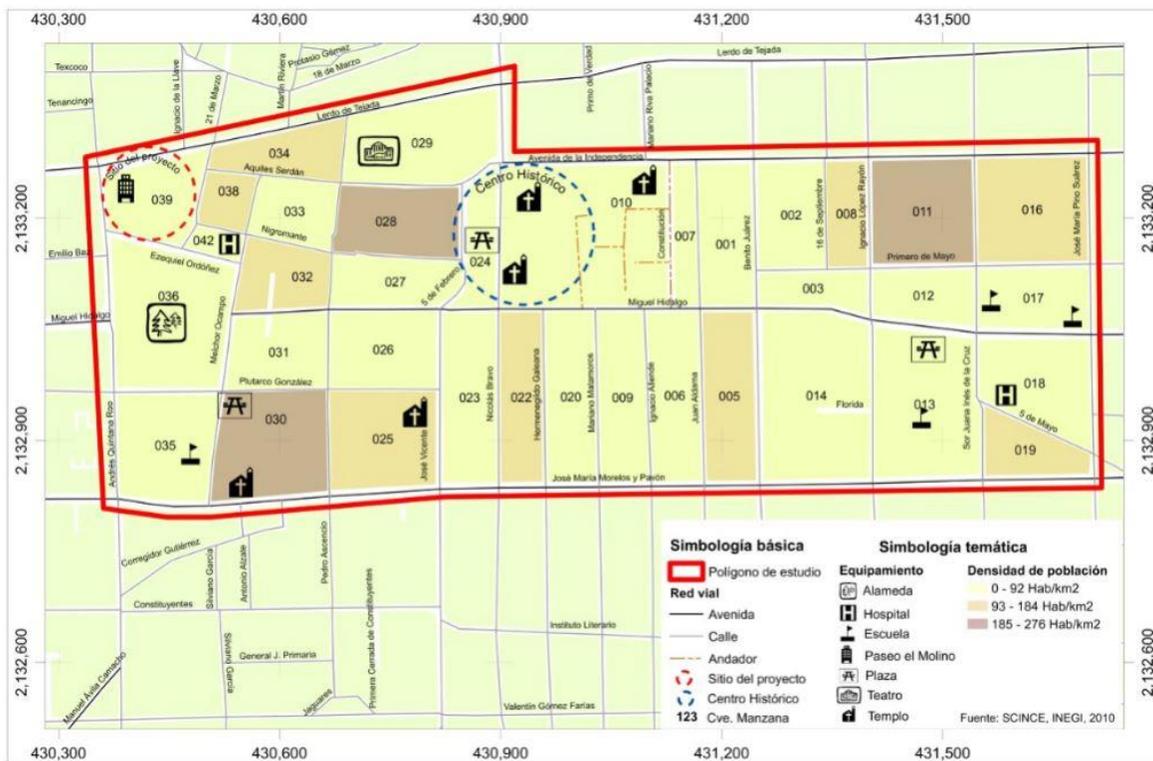
Figura 28. Grupos de edad de la población total



Elaboración propia con base en INEGI, 2016

Desde un punto de vista demográfico el área en estudio muestra como el grueso de su población es joven, y se manifiesta espacialmente a través del equipamiento que identifica los hitos: Alameda, Plaza González Arratia, Teatro de la ciudad y catedral, centro cultural de Toluca, andadores y calles que en los últimos años comienza un proceso inicial de renovación con acciones urbanísticas y cambios de uso de suelo que buscan revitalizar el centro de la ciudad de Toluca. (Figura 29).

Figura 29. Entorno urbano

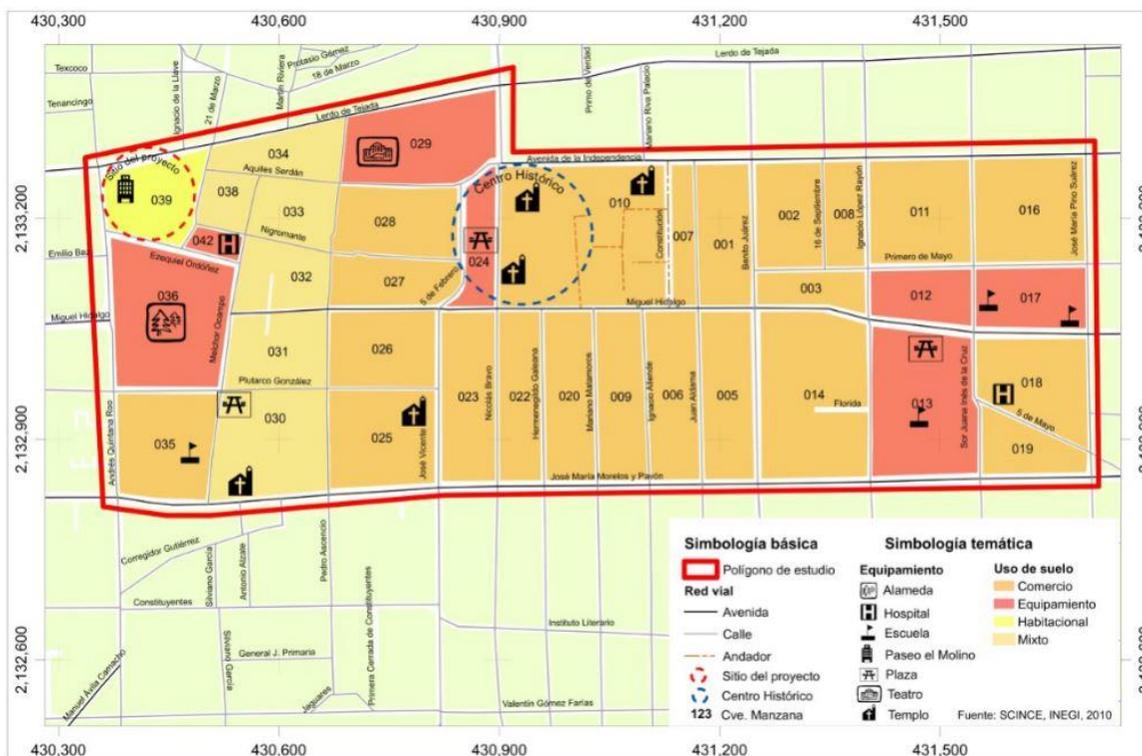


Fuente: Elaboración propia con base INEGI, 2010

En el área se distribuyen 792 viviendas, las viviendas particulares habitadas representan 70% y albergan 3.0 ocupantes promedio. El 94% de las viviendas habitadas dispone de servicios básicos: electricidad, agua potable, excusado y drenaje; y bienes que indirectamente dan cuenta de las condiciones de vida de los habitantes: radio (86%); televisión (92%); refrigerador (89%); lavadora (71%); automóvil (50%); computadora (60%); teléfono (60%); celular (82%) e internet (47%).

En cuanto a la configuración espacial resalta el uso habitacional-comercial (mixto), el uso propiamente habitacional no es representativo. Los propietarios de casas habitación desarrollan comercio de abasto menor: Panaderías; Tiendas de abarrotes; Minisúper; Fruterías-verdulerías; Farmacias; Papelerías; Gasolinera, Lavanderías y consultorio dental. Aquí se presentan dos procesos, uno que identifica a las personas que deciden rentar o vender y salir del centro de Toluca, otro referido a aquellas personas que, si quieren vivir en el lugar, pero arriendan el primer nivel para otros usos y así pagar los altos impuestos que implica vivir en el centro, lo que refleja un indicio de renovación urbana. (Figura 30).

Figura 30. Usos del suelo en el entorno urbano



Fuente: Elaboración propia con base a INEGI, 2010

El área cuenta con recubrimiento de calles, banquetas, guarniciones, disponibilidad de alumbrado público, y teléfono público en algunas vialidades. No tiene restricciones para peatones y automóviles. En la manzana del proyecto y en la Alameda, o parque central de la ciudad, alguna vialidad presenta puestos semifijos, en tanto que los puestos ambulantes se ubican en manzanas contiguas. También en el área se localizan centros educativos de varios niveles: Bachillerato; Preescolar; primaria; Secundaria.

Los servicios, las funciones comerciales y el equipamiento urbano, configuran un entorno atractivo para los residentes, visitantes locales y foráneos. Las condiciones de infraestructura, equipamiento urbano y cobertura de servicios en la vivienda, superior a 90%, determina un rezago social muy bajo (CONEVAL, 2010), muestran el resultado de una evolución económica y morfológica del espacio que provoca dinamizar la revalorización económica del centro de Toluca.

6.1.1. Centro Cultural de Toluca MUMCI.

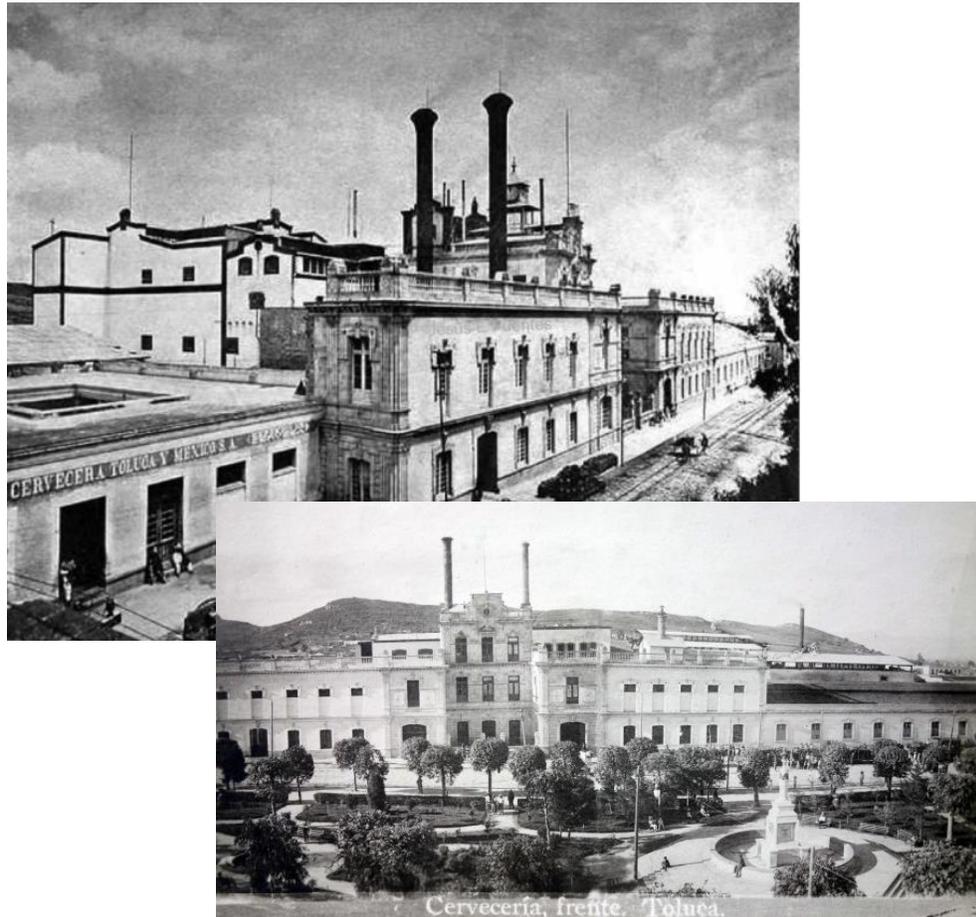
En las últimas dos décadas en el municipio de Toluca han aumentado el número de oferta cultural, no sólo en eventos, si no a través de la apertura de museos urbanos autorizados, preocupado por el rescate histórico y tradicional, sobre todo por el acercamiento al arte, para atraer un mayor número de visitantes a la ciudad tras la declaratoria del centro histórico (GEM, 2017).

El edificio del centro cultural ubicado en Avenida Miguel Hidalgo No.201 Colonia Santa Clara, frente al Jardín Zaragoza en el centro histórico de la ciudad es considerado monumento histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y uno de los más antiguos y majestuosos de la entidad comenta María Susana Victoria, coordinadora de Museografía y Desarrollo Cultural del CCT, quien participó en el proyecto de recuperación del emblemático recinto conocido como el “edificio de la corona”.

Su historia comienza en 1865; surgió como la “Compañía Cervecera Toluca y México”, año en el que se documenta el establecimiento de un taller artesanal de cerveza en la zona *fundado por* el suizo Agustín Marendaz *de origen alemán quien* descubrió la importancia del agua de los manantiales del Nevado de Toluca como materia prima para la fabricación de la cerveza, además de la introducción del ferrocarril México – Toluca como factor de localización principal que facilitaba el modo de distribución, el cual se localizaba frente al edificio. (Ramírez M, 2013).

Esta empresa, fue adquirida por el alemán Santiago Graff en 1875 y en 1945 adquirida por la empresa Grupo Modelo una de las cerveceras más importantes durante el porfiriato, la infraestructura ferroviaria fue un elemento muy importante para el desarrollo de esta industria; aquí se produjo la primera cerveza tipo Viena-Lager en México; mejor conocida como cerveza Victoria en 1945 (Figura.31).

Figura 31. Antigua fábrica de cervezas en Toluca



Fuente: México en fotos

La importancia del grupo modelo fue tal que incluso hubo una campaña de patrocinios con el equipo local “Toluca”. Cuando obtuvieron el título de campeones en 1999 cobró sentido el eslogan *“La victoria es nuestra”*, convirtiéndolo en una frase emblemática del equipo local.

En el año 2004 comienza la idea de Carlos Fernández Gonzales presidente del Consejo de Administración del grupo Modelo (Ramírez M, 2013) para crear un museo que mostrará a través de visitas guiadas el proceso de fabricación de la cerveza.

En 2007, el Grupo Modelo comienza el proyecto arquitectónico y museográfico para la restauración y conservación del inmueble histórico, la restauración a cargo del arquitecto

José de Arimatea Moyao, la construcción a cargo de la empresa promotora Aavanpro, parte del Grupo Fagas, dispuso que lo hiciera la constructora Edifiurbe S.A. de C. V. encabezada por el Ing. Luis Armando Diaz Infante y Ing. Alejandro Correa director de ingeniería y proyectos del grupo modelo, con la asesoría y colaboración del INAH (Mendoza G, 2019), para el rescate del patrimonio histórico, contribuyendo así en el proyecto de renovación urbana de la ciudad de Toluca y reusar un espacio industrial, conservando la fachada clásica y abrirlo al público como recinto cultural.

En 2009 se inauguró el Museo Modelo de Ciencias e Industria (MUMCI) a cargo del grupo modelo, el objetivo buscaba ofrecer un espacio educativo y crear conciencia en la comunidad y permitir a los visitantes descubrir lo extraordinario de lo cotidiano. Operó durante 5 años difundiendo la ciencia y las tecnologías, y mostrar el proceso de elaboración de la cerveza (Ávila. S. 2014).

En cinco años que operó el MUMCI ofreció servicios de biblioteca, ludoteca, un parque financiero, 21 salas de exposiciones con siete mil metros cuadrado, sala de exposiciones temporales con un área de 500m² y un teatro con una pantalla IMAX con una capacidad para 300 espectadores con 1031.15m², restaurante Ámbar, Restaurante Beer and Coffe Natura, Tienda EXTRA y tienda de regalos; con una superficie total de 18,694.35m² y 9947.61m² de dos niveles de estacionamiento subterráneo. Tuvo una inversión cercana a los 40 millones de dólares. Las 21 salas distribuidas de la siguiente manera (Ramírez M., 2013) (Figura 32): **Salas ala izquierda:** la industria cervecera a través del conocimiento de su historia, distribución y grupos de interés: historia de la cerveza, historia del grupo Modelo, historia de la compañía cervecera Toluca y México, comunidad, accionistas, personal, clientes y consumidores.

1. Sala Grupo Modelo: Orgullo, pasión y compromiso,
2. Sala Bebida Milenaria,
3. Sala La Victoria de Toluca,
4. Sala Grupos de Interés,
5. Sala Adicciones y trastornos alimenticios,

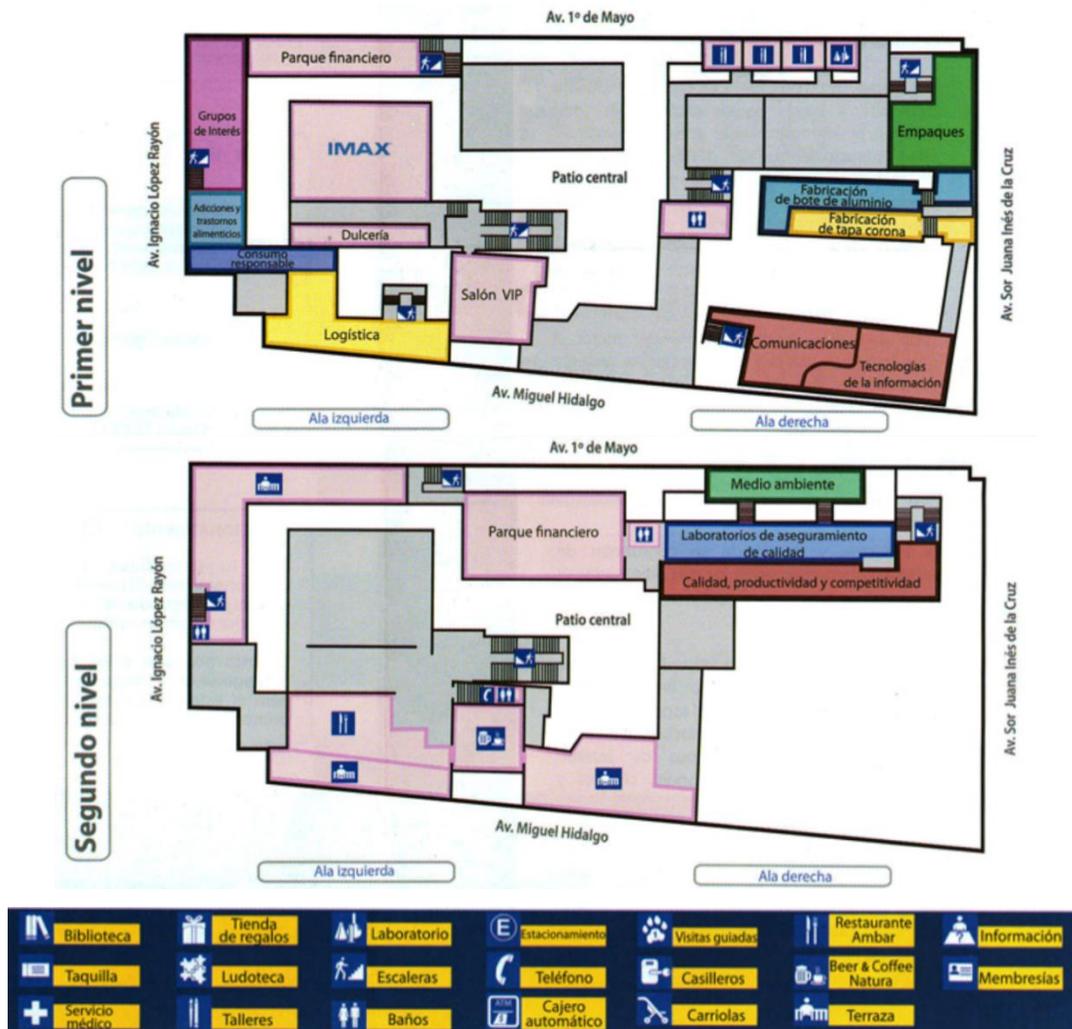
6. Sala Consumo Responsable
7. Sala de Exposiciones Temporales.

Salas ala derecha: Elaboración de la cerveza, hasta la comercialización:

1. Sala Parques Industriales,
2. Sala De arena a envase,
3. Sala Proceso Cervecerero,
4. Sala El Agua y la Industria,
5. Sala Cebada
6. Sala Los Ingredientes de la cerveza,
7. Sala El papel de los empaques,
8. Sala Aluminio: un aliado en la conservación,
9. Sala Acero y plástico: componentes de la tapa,
10. Sala La evolución de las comunicaciones,
11. Sala Tecnologías de la información,
12. Sala Desarrollo sostenible,
13. Sala Aseguramiento de calidad,
14. Sala Calidad, Productividad y Competitividad (Travel by Mexico.com,2007)

Figura 26. Distribución de Áreas en MUMCI





Fuente: Ramírez M, 2013.

De acuerdo con el diario el Sol de Toluca en 2016 El Centro cultural de Toluca fue intervenido arquitectónicamente por Javier Duarte, para iniciar los trabajos de remodelación y acondicionamiento y transformarlo en el “Centro Cultural de Toluca (Pineda,2016) que se apertura nuevamente en 2017, en él se realizan exposiciones temporales de arte, conferencias y conciertos. Este edificio histórico ha sido convertido en un icono arquitectónico para los habitantes y turistas que visitan la capital, en el que se mezcla la industria, el fútbol y la cultura y que hoy se puede disfrutar de una construcción de estilo colonial en el centro de ciudad (Figura. 27)

Figura 27. Centro cultural de Toluca



Fuente: Alfa Diario, 2017

6.1.2 Conjunto urbano “Plaza Paseo el Molino”

En el municipio de Toluca el inventario de conjuntos urbanos autorizados, muestra que los proyectos destinados a vivienda de interés social. Hasta el año 2008 emergen los conjuntos en las modalidades habitacional, residencial, comercial y de servicios; mixto (Habitacional medio, comercio y de servicios) y medio y residencial. En todos los casos las inmobiliarias promueven los proyectos (GEM, 2017).

El Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México establece que el conjunto urbano conforma la unidad espacial integral que cuenta con trazo vial, división de suelo, normas de uso, aprovechamiento y destino de suelo, obras de infraestructura y equipamiento urbano, ubicación de edificios en un predio localizado en áreas urbanas o urbanizables modelación e imagen urbana (GEM, 2001, pág. 93).

El proyecto El Molino se ubica en la manzana 39, en la avenida Sebastián Ierdo de Tejada no. 35 poniente, Centro Histórico, la Merced y Alameda, Toluca. El área de uso habitacional con 27 habitantes en 12 viviendas, 89% de esta población nació en el Estado de México. No

obstante, que el predio de la antigua harinera de Toluca está declarado en el Catálogo de Monumentos y Zonas Arqueológicas del INAH los propietarios deciden el destino y aprovechamiento.

En treinta años el inmueble se abandonó en espera de la oferta económica más atractiva. Paulatinamente la edificación se deterioró ante las inclemencias del tiempo (lluvias y temperatura). En 2014 parte de la fachada se colapsó por reblandecimiento a causa de lluvia intensa (Figura 33, 34, 35 y 36).

Figura 33, 34, 35 y 36. Mosaico del estado de la antigua Harinera de Toluca, 2014



Fuente: Milenio.com Edo de México, 2019,

En el año 2010 se anunció la construcción un nuevo complejo de usos mixtos “Plaza el Molino, la iniciativa se detuvo por carencia de recursos económicos. Hasta el año 2014 se protocolizó la adquisición del inmueble, mediante la escritura que acredita la propiedad y contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado por Moll Impulsora de Toluca S. A de C.V; Banco Actinver S.A, Institución de Banca Múltiple y Grupo Financiero Actinver.

Una vez adquirido el inmueble figura la sociedad “Plaza el Molino” S.A.P.I. de C.V., constituida el 04 de noviembre de 2013, en el Distrito Federal inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio con folio mercantil (Gaceta de Gobierno No. 0011021, 2016).

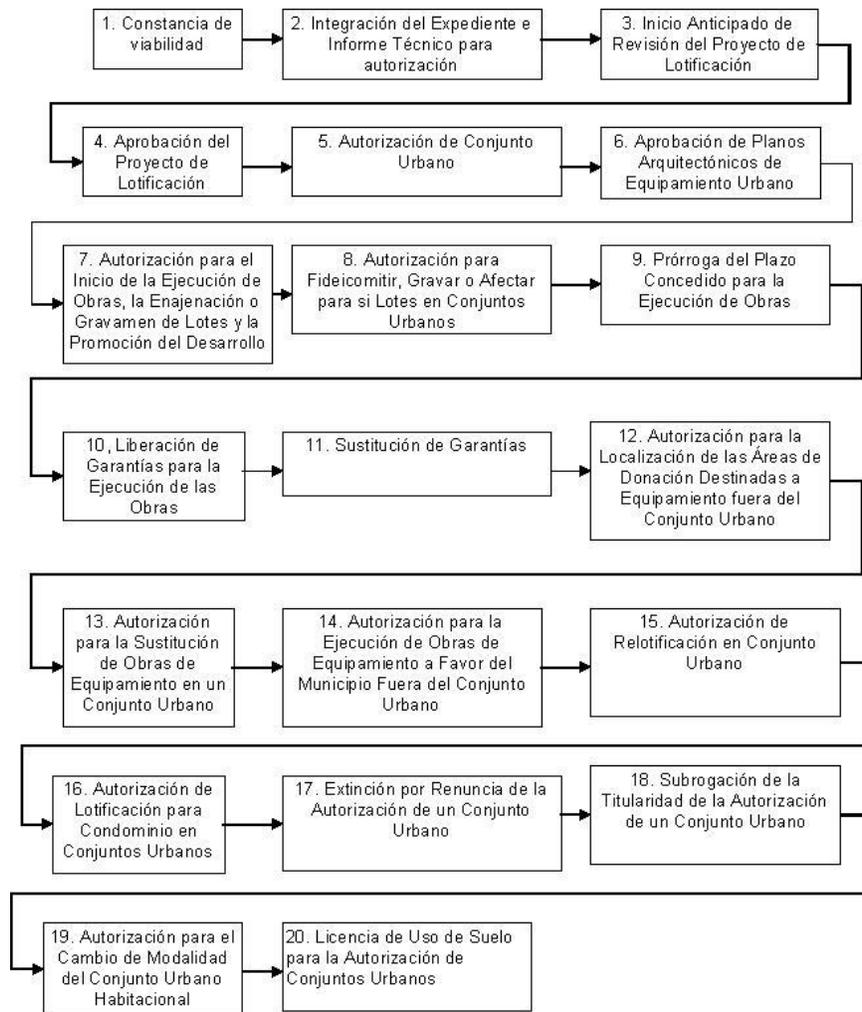
En una entrevista el director de restauración y adecuación del proyecto, menciono que debido a que se trata de un edificio histórico requirieron de permiso especial del Instituto Nacional de Antropología e Historia para conservar sus orígenes (Nava, 2019).

a) *Autorización del proyecto “Plaza El Molino”*

El Libro Quinto del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano de los Centros de Población inscrito en el Código Administrativo del Estado de México establece los criterios para planificar, ordenar, controlar, vigilar y fomentar el ordenamiento de los asentamientos humanos y desarrollo urbano.

Los conjuntos urbanos deben cumplir con lineamientos dispuestos en los Planes Municipales de Desarrollo Urbano. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano establece normas técnicas para autorizar los proyectos, supervisa las obras, equipamiento y la subdivisión de predios con 6,000 o más metros cuadrados (GEM, 2001:93). La autorización integra las licencias y dictámenes emitidos por las dependencias y organismos auxiliares de la administración pública, el procedimiento consta de veinte trámites para llevar a cabo los proyectos (Figura.37)

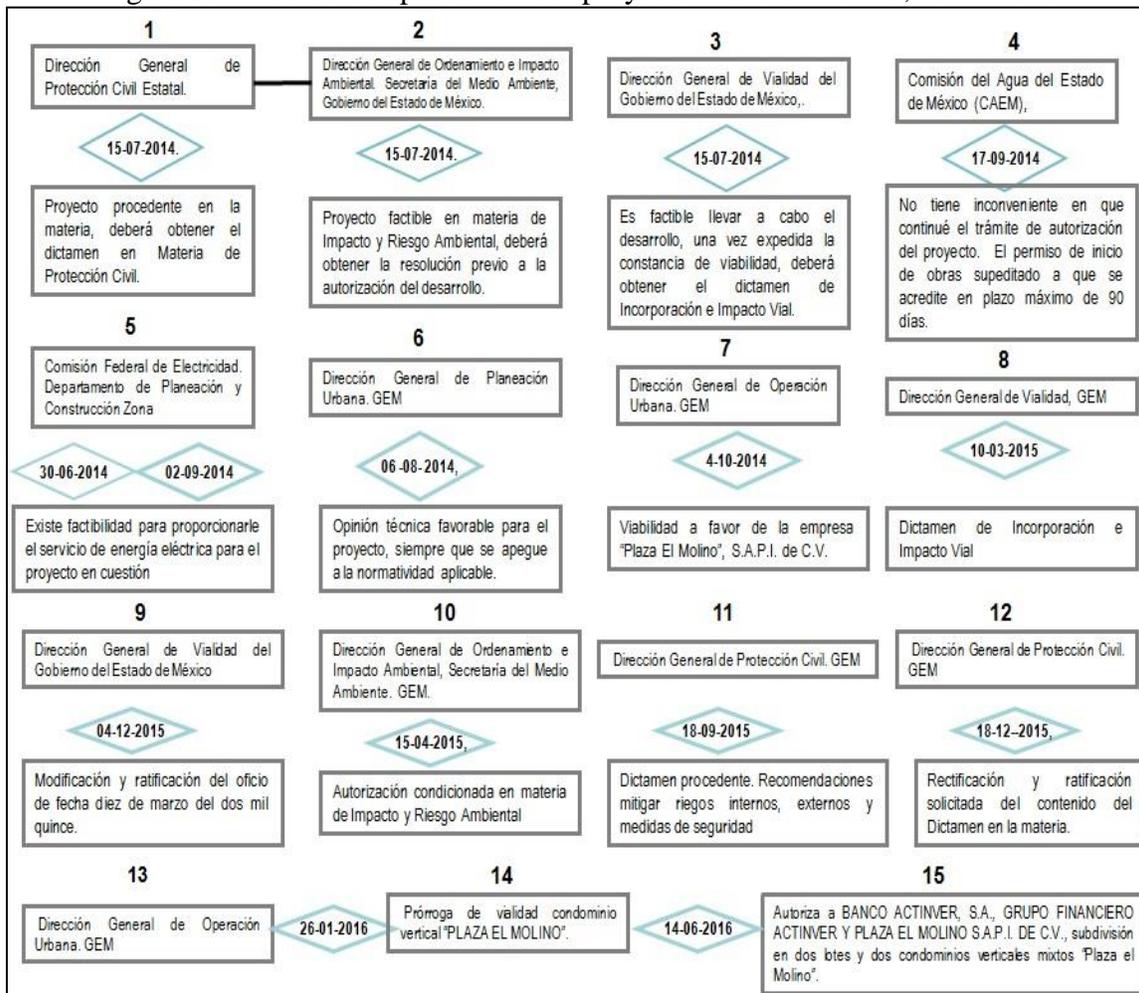
Figura 37. Etapas para autorización de conjuntos urbanos, Estado de México



Elaboración propia, con base: Secretaría de Desarrollo Urbano
 Gobierno <http://www.edomex.gob.mx/sedur/conjuntos-urbanos/tramites/licencia-uso-suelo>

Las instancias involucradas remite a la injerencia del gobierno del Estado de México a través de instancias de primero y segundo nivel. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano y Secretaría del Medio Ambiente: Dirección General de Protección Civil, Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, Dirección General de Vialidad, Comisión del Agua del Estado de México. También el Departamento de Planeación y Construcción Zona Toluca; Dirección General de Planeación Urbana, Dirección General de Vialidad, Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, y Comisión Federal de Electricidad (Figura 38).

Figura 38. Proceso de aprobación del proyecto Plaza el Molino, 2014-2016



Fuente: Elaboración con base en: GEM, 2016

La participación del ayuntamiento de Toluca se acota a la manifestación de acuerdo sobre el proyecto (18-07-2014), acreditación de la emisión del dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje (03-07-2014), emisión de constancia de alineamiento y número oficial, señalización de restricciones absolutas de construcción (03-12-2015). El proceso se resolvió en tres años. EL doce de abril de dos mil dieciséis se solicitó a la dirección regional valle de Toluca dependiente de la dirección general de operación urbana y esta de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Metropolitano autorización para subdividir dos lotes y edificar dos condominios verticales de tipo habitacional, servicios, comercios, oficinas

se solicitó a la Dirección Regional Valle de Toluca, adscrita a la Dirección General de Operación Urbana dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, autorización para realizar la subdivisión en dos lotes y dos condominios verticales de tipo habitacional, servicios y oficinas, comercial, o, autorización para realizar la subdivisión en dos lotes y dos condominios verticales de tipo habitacional, comercial, servicios y oficinas “Plaza El Molino” (Cuadro 10).

Cuadro 10. Distribución de áreas “Plaza el Molino”

Superficie desplante	M2	USO	Características
CONDOMINIO 1	4,877.00M2	Vivienda, comercio y servicios	4 sótanos (estacionamiento), PB, nivel 1 y nivel 2 (uso comercio y servicios) nivel 3 al 10 vivienda
CONDOMINIO 2	2,685.00 m2	Vivienda, comercio, servicios y oficinas	4 sótanos (estacionamiento) PB (acceso a la vivienda comercio y servicios) nivel 1 al 3 (vivienda y oficinas) nivel del 4 al 11 vivienda
TOTAL	7, 562.00m2		

Fuente: Elaboración propia con base a Gaceta de Gobierno. Núm. 001102, junio 2016

La Dirección General de Operación Urbana del municipio de Toluca emitió el acuerdo por el que se autoriza a Plaza el Molino SAPI de C.V. cambio de densidad, coeficiente de ocupación e incremento de la altura del inmueble.

Tratándose de un proyecto impulsado por el gobierno estatal, las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano se expidieron a favor del municipio de Metepec y no a favor del municipio de Toluca. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano publicó el acuerdo que autoriza a el Banco Actinver, S.A, Grupo Financiero Actinver y Plaza El Molino S.A.P.I de C.V., la subdivisión de dos lotes para construir 156 viviendas en condominio vertical de tipo medio, comercios, servicios (8) y oficinas (5), en una superficie total de 7, 562 m2.

b) Estado del conjunto urbano mixto “Plaza el Molino”

De acuerdo a lo establecido en la Gaceta de Gobierno de junio de 2016, el conjunto urbano

consta de áreas designadas al uso comercial, oficinas y departamentos tipo lofft, la base se conforma de 4 sótanos por cada torre, los tres primeros niveles destinados al uso comercial y de servicios. El uso habitacional en el condominio 1 del nivel 3 al 10, en el 2 del 3 al 11 (Figura 39 y 40).

Figura 39 y 40 Transformación física de “El Molino” vista antigua y actual





Fuente: 1) <https://images.segundamano.mx/api/v1/smmx/images/73/7314862381.jpg?rule=medium>
2) <https://www.facebook.com/TolucaLaBellaCd/photos>

El costo máximo de cada departamento varía de acuerdo con la superficie, los servicios, la vista y el nivel de ubicación. Cuenta con terraza en una superficie de 302 m². La indagación sobre el precio de un departamento arrojó 3,000, 000 de pesos, el objetivo del proyecto es la capitalización y su destino consumidores con poder adquisitivo. (inmuebles24.com, 2017) (Cuadro 10).

La expectativa de uso habitacional se dirige a un sector de población joven, las cualidades las determina la solvencia económica, capacidad crediticia e ingreso mayor a diez salarios mínimos.

Cuadro 10. Costos y servicios “Conjunto Plaza el Molino”

Prototipo departamento	Superficie de construcción	Habitación	Servicios		Precio	Pago inicial	Monto préstamo	Pago mensual
			Baños	Cajones estacionamiento				
“O” “P”	72m2 a 74.85m2	2	2	1	2,490,000-2,600,375	249,000	2,241,000	20,163
“Q”	135m2	2	2.5	2	4,279,600 - 4,674,750	427,960	3,851, 640	34,654
“R”	149m2 hasta 248 m2	2	2.5	2	5,420,500 - 6,755,100	541,050	4,484, 450	43,893
“M”	162m2	3	3.5	2	5,200,000 - 5,605,560	520,000	4,680,000	42,107
“N”	150m2 hasta 260 m2	3	2.5	2	4,800,000 - 7,281,938	480,000	4,320,000	38,868

Fuente: Elaboración con base a Gaceta de Gobierno. Núm. 001102, junio 2016

El rendimiento económico potencializa el uso comercial del inmueble: área gastronómica, centro de entrenamiento con tecnología de punta, dos estacionamientos y 10,000m² de área de esparcimiento. Diversas firmas atenderán a residentes y visitantes (Cuadro 11).

Cuadro 11. Distribución comercial “Plaza el Molino”

Nivel	Contrato cerrado	Negociación
Planta baja	BBVA Bancomer; Starbucks Café Madero; Local Toyo Deslumbra; Santa Clara	Suchito; A&T Samsunite; Office depot; Oxxo, Centro de atención TELCEL.
Primer nivel	Smart Fit	Papa John’s; Carl’s Junior; Wings army
Segundo nivel	CINEPOLIS	

Fuente: Elaboración con base a Inmuebles24.com, 2019.

Los precios de renta de locales comerciales varían por un monto de \$425.00 pesos M.N./m² (Planta baja), 375.00 pesos M.N./ m² (Nivel 1) y \$200.00 pesos M.N./m² (Terraza nivel 1), con mantenimiento del 15% de la renta mensual.

Las ventajas comparativas del conjunto urbano identifican la localización de El Molino en el centro histórico de la ciudad de Toluca, dotación de equipamiento e infraestructura, la

funcionalidad no precisa elevados gastos en acondicionamiento o medidas extraordinarias en ordenación y urbanización (Feliú Torras, 1998). La rentabilización de la oferta habitacional y comercial garantiza el rendimiento de la inversión que ascendió a 520 millones de pesos. (inmuebles24.com, 2017)

6.2 Actores de la Renovación Urbana de alta intensidad de inversión de capital

Los gobiernos locales dejan de lado la igualdad y la universalidad, validando el mercado de los servicios urbanos, vinculan el concepto de ciudadanía al de consumidor limitando la accesibilidad al consumo. Las reformas impulsadas por la lógica del mercado restituyen la concentración económica, la segregación social y la fragmentación del espacio urbano.

En los procesos urbanos intervienen diversos agentes sociales: los propietarios del suelo, los promotores e inmobiliarias que crean suelo urbano por medio de la mayor edificabilidad posible, los empresarios industriales, la ciudadanía y el poder político. Los proyectos urbanos de alta intensidad de inversión de capital desarrollados en el Centro Histórico Toluca identifican tres niveles de intervención: público, privado y social (Ver figura 41).

Con base al análisis de la información substraída de planes e informes de gobierno municipal de Toluca durante el período de estudio; así como en la Planificación Urbana se identifican tres actores principales en el proceso de la renovación Urbana: El público, el social y el privado (Gottdiener ,1997), quienes intervienen en el ordenamiento y diseño de la ciudad.

Figura 41. Actores de la renovación urbana, en proyectos de alta intensidad de inversión de capital



Fuente: Elaboración con base en planes de desarrollo e informes de Toluca, 2000 -2018.

De 102 proyectos urbanos realizados en el centro histórico, el 73%, fueron impulsados por la iniciativa pública, a través de la Secretaría Técnica Municipal, los proyectos en los que intervinieron la iniciativa pública y privada representan 8%, la intervención del sector público y social el 1%. y el 19% restante no reportó que actores intervinieron. Los porcentajes antes mencionados destacan el papel del gobierno municipal, como principal agente activo en el desarrollo urbano movido por una idea de competitividad para atraer inversión a la ciudad.

La renovación urbana gestionada por el sector público a través de proyectos de bajo perfil, la desregulación y cambios en los códigos administrativo y normativos legitiman el quehacer administrativo y fortalecen la plataforma política que impulsa hacia nuevos espacios de decisión, senaduría y diputación, entre otros. Ello expone el conflicto entre la racionalidad de las decisiones y cuestiona la responsabilidad de los gobernantes. Al mismo tiempo, surgen nuevos actores políticos con ideas, prácticas y discursos alternativos (Aguilar, 1992).

En los proyectos Centro Cultural de Toluca y Plaza el Molino, los objetivos de uso son

distintos, tienen en común el reciclaje de espacios desindustrializados y su incorporación a nuevas dinámicas de uso urbano. Los actores conjugan distintos niveles de intervención y decisión en la renovación urbana.

La propiedad privada de los inmuebles de anterior uso industrial -desindustrializados-: El grupo modelo, en calidad de persona moral. El Molino de Harina “La Unión en propiedad de la familia Henkel, en Toluca una de las más prósperas al principio del siglo XX. Localización en el primer cuadro del centro de la ciudad de Toluca, en un sector urbano consolidado, dotado de equipamiento, accesibilidad y servicios públicos. Intervención de los gobiernos estatal y municipal a través de secretarías y organismos auxiliares administrativos.

Los nuevos actores políticos con ideas, prácticas y discursos alternativos, identifica el programa de fideicomisos y fondos del gobierno federal, asociaciones civiles, asociaciones empresariales, bancos y empresas mercantiles. El INAH de competencia federal, a través de su comisión estatal supervisó y vigilo las intervenciones urbanas, el grupo modelo financió el proyecto, la construcción y remodelación del Centro Cultural Toluca.

En el proyecto Plaza el Molino, el régimen privado de la propiedad y su trasmisión a través de contrato con reserva de dominio realizado por Moll Impulsora de Toluca S.A. de C.V (Fideicomitente), Banco Actinver, S.A., institución de Banca Múltiple y Grupo Financiero Actinver (financiadores) y la Sociedad Plaza el Molino S.A.P.I de C.V (Fiduciaria) encargada de conservar la propiedad de los bienes y transmitir los beneficios a favor de un tercero (fideicomisario), además de promover la inversión de capital variable al mercado de valores, esta forma de operación instituye el fideicomiso en una nueva forma mercantil que abate riesgos, garantiza la inversión y la rentabilidad de las modernas intervenciones urbanas.

Capítulo 7. Discusión de resultados

En este apartado la discusión se realiza en dos niveles, uno en plano teórico y el segundo relativo al caso de estudio. El estado de la cuestión rescata el enfoque territorial que otorga visibilidad a las interacciones sociales a través de la materialización de las formas urbanas. Resalta que la investigación urbana se desarrolla en contextos sociopolíticos y geográficos distintos, estos contextos influyeron en los sistemas interpretativos, a través de los enfoques económicos, sociales y políticos para explicar la producción, configuración y dinámica del espacio urbano en la ciudad industrial.

En la coyuntura sociopolítica del capitalismo avanzado -globalización- las ideas, los conceptos y los estudios de caso, coinciden en que la reestructuración económica mundial a partir de los años ochenta, impulsa nuevas formas de gestión urbana, desarrolladas en sectores intraurbanos, especialmente en los centros fundacionales de las ciudades latinoamericanas.

El análisis de este fenómeno de transformación urbana ha dado lugar a una polisemia conceptual que da cabida a la restitución de nociones con fuerte tradición europea: gentrificación y renovación urbana, para describir los cambios urbanos actuales. Los argumentos en defensa del reposicionamiento teórico y analítico de la gentrificación no han logrado acuerdo en el contexto de América Latina.

Rojo (2016) exploró la utilización del término gentrificación en los estudios urbanos, por medio de 159 artículos de los últimos 5 años con bases de Web of Science y Scielo⁸. Reconoce las vertientes reestructuración urbana, recambio de clases y el número de trabajos con tendencias al alza. Precisa que las orientaciones dependen del departamento académico que lo produzca, dando lugar a la diversidad de los tipos de gentrificación y las

⁸ ¿Es posible hablar de fronteras epistémicas-políticas en la producción del término gentrificación en los estudios actuales? ¿Se sustentan las diferencias en metodologías u orientaciones teóricas particulares que siguen los departamentos académicos?

consecuencias, en su mayoría negativas para las ciudades y sus habitantes.

El análisis documentado por Rojo es contundente, sugiere que la restitución del término gentrificación debe pasar por un diagnóstico disciplinar, en la autoobservación, la mirada interdisciplinar es fundamental para formar perspectivas críticas respecto a las actuales transformaciones urbanas. El uso del término gentrificación identifica vacíos epistémicos, heterogeneidad metodológica y crítica limitada.

El proyecto *ciudad neoliberal: políticas urbanas en América Latina y España: una revisión crítica de las políticas contemporáneas*, coordinado por Janoschka (2012) y colaboradores Salinas y López, auspiciado por conocido banco. Los planteamientos y los resultados publicados otorgan a la gentrificación el nivel de concepto, con potencial heurístico, proceso y fenómeno planetario y local. Las particularidades, sin discusión asumen el término gentrificación y fenómeno ineluctable, los argumentos analíticos se toman del dominio de la economía espacial, la economía política, la sociología y la geografía urbanas, cuyo potencial teórico se ha desarrollado durante siglos para argumentar en distintos momentos, la reestructuración de las economías y las consecuencias espaciales, económicas y sociales en los ámbitos locales.

Para cerrar este apartado, Barrera (2014) establece el perfil de los estudios sobre gentrificación en el ámbito local, los cuales se ocupan de los conflictos de clase y la segregación social, debida a la renovación de barrios degradados. Las motivaciones, modos de vida y adaptación de los recién llegados (gentrificadores), proponen una terminología que intenta ser apropiada, aburguesamiento, yupificación, elitización o aristocratización, *en nuestra opinión teóricamente intrascendentes*. Reconociendo las diferencias entre ciudades, la ciudad misma y sectores urbanos, la gentrificación es un *constructo* que carece de teoría propia, el discurso que postula la validez heurística no aporta basamento para apropiarse del concepto. En síntesis, por razones teóricas y metodológicas, el paradigma de la gentrificación, no se adoptó en la presente investigación.

Por otra parte, la política pública de renovación urbana se remonta al contexto europeo de los

años cincuenta de la posguerra (Capel, 2002), emerge vinculada a la recomposición de los Estados para reconstruir las ciudades desbastadas, restituir los mercados de trabajo y activar las economías nacionales. La asincronía en cada país europeo y el virtual ganador Estados Unidos, aunado a emergentes departamentos de planeación urbana, identifican demoliciones y expropiaciones, previas a la renovación de barrios degradados ocupados por la población empobrecida. En Francia los conflictos elevaron la práctica social a una actividad radical - *revolución urbana*-; distinguió la espacialidad capitalista de la ciudad a partir de la reproducción del desarrollo desigual, fragmentación y jerarquización social y la planificación instrumental (Lefebvre, 1970).

Hasta los años ochenta, la renovación urbana se concibió como sinónimo de demolición, segregación y exclusión. Las protestas llevaron a la “*rehabilitación integrada*”, mediante actuaciones programadas buscaron mejorar las condiciones física y elevar la habitabilidad incluyente (De Campesino, 1989). Francia documenta la transición del modelo urbano centralista, estatista y autoritario, al modelo descentralizado, la planeación urbana, ya no incumbe al Estado, sino a las comunidades organizadas, que impulsaron renovaciones, innovaciones y nuevos conceptos (Garnier, 2015).

En este contexto la renovación urbana en su versión negativa y luego incluyente, está vinculada a las formas de organización política, centralizada y descentralizada. En México la planeación del desarrollo es concomitante al contexto de la segunda guerra y posguerra en su versión centralizada, dominante por varias décadas.

En el nuevo siglo la complejidad del crecimiento urbano gestado en décadas precedentes, incentivaron las políticas de construcción, renovación, equipamiento e infraestructura para fomentar la densificación, consolidar sectores urbanos estratégicos, siguiendo la línea de proyectos integrales en los municipios para revitalizar, proteger y conservar los centros históricos (PDU-2014- 2018).

El deterioro del centro de las ciudades, en general va restándole relevancia en las funciones

económicas y urbanas. Esta tendencia ha dado lugar a intervenciones urbanas con objetivos y capacidad distinta de afectación: restauración, rehabilitación, recuperación. La primera se aplica para conservar edificios históricos y valor patrimonial; la segunda en áreas urbanas que presentan deterioro físico generalizado, la finalidad es resarcir las funciones urbanas; la tercera en áreas y edificaciones degradadas, obsoletas o desocupadas, para reciclarlas a través de proyectos edificatorios y funciones económicas nuevas. La renovación urbana *-volver nuevo lo urbano-* actúa en escalas barrial y metropolitana (Hernández, 2014). Persigue la transformación física de sectores que han perdido funcionalidad urbana y económica, cuando involucra demolición de inmuebles habitados, modifica la red de acceso y afecta a población residente.

La renovación urbana en los centros de las ciudades, acompaña cambios en las *normativas de uso de suelo*, crea microeconomías terciarias- comercios y servicios- que reactivan el turismo, revalorizan el suelo urbano y atraen residentes con poder adquisitivo. El objetivo es mejorar posicionamiento en el sistema urbano, la participación de los ciudadanos es mínima. Los agentes que promueven y ejecutan la renovación urbana identifican los agentes públicos y privados, nacional e internacional (Yúdice, 2008).

La renovación urbana solo es posible si el sector público sustituye el funcionamiento del mercado por la mezcla de inversiones públicas y privadas. Las subvenciones del gobierno minimizan los costos para los ayuntamientos y la edificación nueva supone aumento de los ingresos para las administraciones locales (Richardson, 1971).

El caso de investigación

En la ciudad de Toluca, como en otras ciudades mexicanas, los gobiernos estatal y municipal son responsables de las políticas de regularización del suelo apropiado ilegalmente y la promoción de espacios industriales y habitacionales, sin embargo, la intencionalidad y la participación de diversos agentes está cambiando la forma de hacer ciudad. La promoción en obra urbana tiene la finalidad atraer inversiones, incrementar el número de visitantes y reactivar el comercio y los servicios.

La renovación urbana es un *proceso* mediante el cual la decadente situación de áreas localizadas es revertida a través de proyectos de intervención urbanística para diversificar los usos y funciones económicas, los poderes públicos desempeñan un papel de primer plano en la reapropiación privada del suelo urbano.

El bando municipal documento rector de la administración local consigna las normas jurídicas que regulan lo concerniente a la administración pública, territorio y sus habitantes. Define la visión de desarrollo económico, involucrando al sector privado para impulsar la infraestructura comercial e industrial; atraer inversión privada, mediante la desregulación y proyectos productivos autofinanciables (H. Ayto, Toluca, 2016). Cabrero (2009) sostiene que los ayuntamientos no están preparados para un manejo gerencial, debido a la escasa profesionalización de los servidores públicos.

En este ámbito y después de haber revisado, planes, programas e informes de seis administraciones locales, entre otros obstáculos, sobresale la obsolescencia de los planes de desarrollo urbano municipal, los cuales se caracterizan por la dispersión de las disposiciones regulatorias de usos de suelo, modificaciones o adiciones emergentes y ausencia de criterios ecológicos. Asimismo, la intervención en sectores urbanos deteriorados, no corresponde a las directrices de los planes de largo plazo, ni a programas y proyectos de recuperación y reciclaje en su amplio sentido, sino más bien al imperativo de los intereses políticos clientelares, emprendimientos familiares e intereses privados.

En el conjunto de 112 proyectos de renovación urbana programados en seis administraciones, sobresale la prioridad del equipamiento con 36%, 25% infraestructura, 23% los espacios públicos y 13% la normatividad y la reglamentación. En el periodo los proyectos y las obras enfocaron la restauración y rehabilitación de espacios culturales – edificios, monumentos y fachadas y creación de espacios públicos. La preservación del patrimonio histórico se limita a acciones poco trascendentes, efectuadas en calles principales, pintura de fachadas de edificios antiguos, ensanche de las banquetas y reducción del diámetro vial.

En la delegación centro histórico las transformaciones en veinte años (2000-2018)

se presentan aisladamente, denotándose cambios visibles en la imagen urbana. La mayoría de los proyectos de intervención urbana focalizan la rehabilitación, la construcción (22%) y la restauración (20%).

La renovación urbana revierte la condición de inmuebles degradados o subutilizados para diversificar los usos y funciones urbanas, la intensidad de la intervención define la magnitud de los cambios espacial y económico, la rehabilitación o remozamiento de vivienda degradada; da cabida a nuevos giros comerciales; los espacios vacíos, vacantes o espacios públicos deteriorado a nuevos equipamientos, actividades terciarias o estacionamientos.

El centro centro historico de Toluca presenta renovacion urbana, antes y despues de su declaratoria de rescate y conservacion en el año 2012. La renovación a través de proyectos de mejora del paisaje y el ambiente urbano, obedecieron a las iniciativas y las ideas transformadoras que hicieron de los inmuebles históricos una plataforma para captar capital a través del consumo cultural, para este fin la declaratoria de centro histórico y las normas de preservación legitimaron las intervenciones públicas.

No obstante que las disposiciones que reglamentan la preservación y protección de los inmuebles históricos, fungen como candados o contenedores de acciones distintas, tienen limitada función jurídica, ante la propiedad privada. En esencia la formulación de políticas (policy making), demarca los asuntos de naturaleza pública y la agenda de gobierno, y los de naturaleza privada las interacciones particulares autónomas (Aguilar, 1992).

Las fisuras entre las reglas escritas o no y procedimientos formales o no, confirma que las estrategias de intervención urbanística plasmadas en los planes e informes municipales, conforman el continuismo de visiones y decisiones proempresariales emergentes, que no, de continuidad de acciones de largo plazo en materia de renovación urbana. La situación abre la oportunidad y exhibe el germen de la gobernabilidad que hace posible la participación de diversos actores con intereses y formas de organización propias, entre ellos las fundaciones y las empresas privadas que han iniciado en el centro de Toluca una nueva forma de gestión de suelo urbano, a través de proyectos intensivos en inversión y uso de suelo.

En esta investigación esas novedosas formas de renovación urbana que expresan la destrucción total o parcial de antiguos inmuebles en el centro de Toluca, y precisando son representativos en el caso de estudio, el *Centro Cultural de Toluca MUMCI* y el Conjunto urbano mixto Plaza el Molino. Estos proyectos *visibilizan las interacciones del* sector público y privado a través de mecanismos administrativos, financieros y tecnológicos. Los inmuebles tienen reconocimiento de patrimonio histórico, sin embargo, la propiedad privada define el derecho que asiste a los particulares, persona física o moral para usar, gozar y disponer del bien.

En el inmueble *Centro Cultural de Toluca MUMCI* los objetivos combinaron la recuperación histórica y desarrollo cultural, el grupo modelo, aportó la inversión y la tecnología para diseñar el proyecto arquitectónico y museográfico del antiguo edificio de la Corona, con asesoría del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). El impacto histórico y cultural, no ha sido el esperado, actualmente se han introducido amenidades distintas a las proyectadas, sala de cine y locales comerciales.

El conjunto urbano mixto Plaza El Molino identifica un caso atípico y pionero de una nueva forma de urbanización, contempla especificaciones de ingeniería, oferta de vivienda, espacios comerciales y oficinas. Formato acorde con las tendencias observadas en la ciudad de México y en varias ciudades del mundo, conjuga los sectores público, privado y financiero, que articulan el ciclo del proyecto, el diseño, la gestión, la ejecución y la conclusión de la obra, hasta la comercialización y venta.

Su operación y ocupación permite plantear una línea de investigación a través de la siguiente pregunta ¿Qué implicaciones tendrá la puesta en marcha de un proyecto semejante, en un sector de la ciudad que no conoce de antecedentes semejantes? Acudiendo a Robert E. Park (Bettin, 1982), cuando en la tercera década del siglo XX se refería a la ciudad de Chicago teorizó sobre un proceso triple denominado competencia, predominio y sucesión entre las actividades y usos de suelo en un contexto urbano marcado por transformaciones modernizadoras.

Una de las aportaciones de la investigación es la identificación y análisis del anclaje de la renovación urbana a través del conjunto urbano Paseo Molino en el centro de la ciudad de Toluca (Valencia, Orozco, Tapia, Sánchez, 2019). El caso documentado deja planteadas una serie de interrogantes para seguir el proceso de renovación urbana. Hasta el momento no se conoce que pasará con el recurso agua que se requerirá para abastecer a los nuevos espacios comerciales y a las viviendas en condominio. Y al considerar que el Molino se encuentra bordeado por zonas de vivienda popular, la posible presión que se ejerza sobre el agua podría conllevar tensiones entre los habitantes.

Otro recurso, es el espacio de circulación vehicular, hoy manifiesta problemas en vialidades, con seis metros de ancho circulación simultánea de dos vehículos, el tercer carril transformado en ciclo vía. En “horas pico” los problemas de circulación se agravan, en especial por la presencia de un hospital en la calle 21 de marzo, en los sucesivo por la movilidad en automóvil de los residentes del conjunto El Molino.

Otra interrogante es si la oferta comercial que traerá El Molino romperá la oferta comercial actual o la desplazará, este conjunto traerá nueva oferta a partir de tiendas departamentales, relativamente ajenas a pequeños comercios cuya desaparición no puede adelantarse.

En otro escenario, la oferta local podría no entrar en conflicto con la de la plaza comercial del Molino, en su lugar, podría complementarse, podría derramar beneficios a la población que habita en las inmediaciones del lugar, cuya capacidad adquisitiva los coloca en una posición de clientela potencial.

Las consecuencias morfológicas corroboran que las intervenciones urbanas, producen transformaciones de alta y baja intensidad en la imagen urbana; sustitución de usos y funciones económicas. Las consecuencias sociales y económicas de largo alcance y líneas de investigación por abordar, identificaron incremento en el valor del suelo urbano, especulación inmobiliaria; exclusión de población de bajos ingresos por incremento del costo de las nuevas edificaciones y la transformación social. En el conjunto Plaza el Molino” es temprana la transformación social, la factibilidad de que revalorice las propiedades

circunvecinas, enfrenta arraigo de los residentes, en su mayor parte en estado de madurez. Hacia el norte, los asentamientos populares, aproximan sustitución social debida a la venta de las propiedades.

Conclusiones

La renovación urbana en el centro histórico de la ciudad de Toluca, en el período 2000-2018 configura un proceso discontinuo de intervención urbanística, que busca revertir la decadente economía local, mediante proyectos aislados, en áreas localizadas, para dotarlas de nuevos usos y funciones económicas, sin un plan de ordenación de los usos y destinos del suelo urbano.

Los proyectos urbanos unidad mínima de intervención funcionan como catalizadores de la reactivación de inmuebles y sitios degradados física y económicamente, para luego insertarlos en nuevos usos y funciones económicas. Los proyectos urbanos de alta y baja intensidad de inversión de capital, aproximan distinta capacidad de transformación del entorno urbano.

La renovación urbana pone énfasis en las implicaciones de las estrategias de reorganización física, económica y social del centro de la ciudad y en los agentes transformadores, los gobiernos locales, las políticas públicas nacionales y el sector privado que tienen injerencia determinante.

Los mecanismos y los agentes que promueven la renovación urbana, territorializan la intervención de los sectores público y privado en proyectos urbanos de bajo y alto impacto. La especificidad y materialidad de los proyectos identifica las iniciativas del gobierno local en obra urbana de interés político, económico y social, y baja intensidad de inversión de capital.

El sector privado tiene injerencia en proyectos de baja y alta intensidad de inversión, unos promovidos por un sector de tipo familiar, que habilita edificaciones antiguas, para desarrollar actividades comerciales y de servicios. El sector privado que promueve mediante una organización empresarial, proyectos intensivos en inversión, alto impacto urbano y expectativas de rentabilidad alta.

El acercamiento a las tendencias de transformación, destaca la intervención de los poderes públicos que a través de las políticas de desarrollo económico desempeñan un papel de primer plano en la revitalización económica a través de intervenciones urbanas y en la reapropiación privada del suelo urbano.

El análisis en el período 2000-2018 identifica que los proyectos urbanos de colaboración público-privada instituyen el marco de negociación de un nuevo modelo de urbanización acorde con las tendencias neoliberales de la economía.

En este marco el conjunto urbano Plaza El Molino y el *Centro Cultural de Toluca MUMCI*, develan la participación de los agentes y los mecanismos de intervenciones urbanísticas de gran formato en sitios y áreas de alto valor de localización en el centro de la ciudad de Toluca.

Plaza El Molino representa la inserción de un proyecto de renovación urbana, que emergió espontáneamente, sin ningún plan o política que haya previsto su existencia. Este anclaje urbano expresa los niveles de decisión pública y privada que materializan un modo distinto de gestión urbana en la ciudad de Toluca

El formato mixto es acorde con las tendencias del nuevo urbanismo, edificación habitacional en altura, amenidades, comercios y servicios de firmas nacionales e internacionales. La construcción en altura es un nuevo modelo de intensificación de uso del suelo urbano, gestionado por variados agentes a través de mecanismos mercantiles y civiles, esta forma de operación instituye el fideicomiso en una nueva forma que abate riesgos, garantiza la inversión y la rentabilidad de las modernas intervenciones urbanas.

“Plaza el Molino” prevé bajo impacto multiplicador en el fortalecimiento de la competitividad urbana y la cohesión social, debido a la ausencia de objetivos e instrumentos de gestión que direccionen la urbanización de lo urbano. Aunado a las decisiones de los gobiernos, bajo la lógica económica, pretenden resolver la crisis urbana a través de proyectos espontáneos y la inserción de actividades comerciales y de servicios de nueva generación.

El análisis de la participación del Estado, los instrumentos de planeación, políticas y las estrategias de gestión, la tipología de proyectos y la materialización de la obra urbana. Indica que la renovación urbana no solo revitaliza arquitectónicamente zonas deterioradas, también transforma la forma de concebir el valor histórico y el potencial de acumulación de capital del centro de la ciudad de Toluca.

La fase temprana del proceso de renovación urbana en el período 2000-2018, manifiesta una serie de implicaciones en los ámbitos, político, económico y socio espacial:

a) **Ámbito Político**

Los instrumentos de planeación regulados por las políticas de los gobiernos, exponen que el centro histórico de la ciudad de Toluca comienza a experimentar reinversión de capital inmobiliario, injerencia del sector privado y su asociación con el sector público.

Las alianzas público-privadas incentivan la inversión, que lleva a la reestructuración de la propiedad y de la edificabilidad del suelo, creando una oferta habitacional basada en la renta potencial del suelo, dirigida a la demanda de población que cuenta con poder adquisitivo.

El análisis muestra la necesidad urgente de generar instrumentos que regulen y organicen el espacio urbano para hacer frente al boom de capital y a los efectos económicos que acarrearía dicho proceso y den respuesta a la ordenación y regulación de los aprovechamientos territoriales con una visión de sustentabilidad, siempre preservando la identidad del centro histórico

El acuerdo del decreto para el centro histórico de Toluca del 13 de junio de 2012, será necesario expedir las normas aplicables para conservarlo y protegerlo desde una visión integral. Se requiere revisar la normatividad del Código Reglamentario de Toluca, sección séptima del Centro histórico, donde se establece la intervención del gobierno local para regular el uso de edificaciones y evitar su destrucción o daño.

Queda visto que cada administración maneja una concepción particular de la renovación, el

centro de Toluca ha tenido un cambio estético, provocado por diversas visiones de los gobiernos locales, sin coordinación política, guiados bajo un color partidista y plataforma política, olvidando la identidad y valor histórico de la arquitectura de los edificios históricos.

Incorporar los valores culturales e identitarios del patrimonio histórico en los planes de desarrollo municipal y desarrollo urbano. La renovación urbana focaliza la imagen del centro histórico de Toluca mediante la preservación de la estructura de los edificios, la restauración y la remodelación vigiladas por INAH. Las demoliciones identifican nuevas construcciones, la profusión de estacionamientos, actividades de comercios y servicios que alteran la dinámica local, como sinónimo de modernización.

b) **Ámbito Económico**

La revitalización económica del centro histórico de la ciudad de Toluca ha generado diversas problemáticas: proliferación del comercio informal, comercio establecidos de bienes y servicios a mediana escala, que sustituyen paulatinamente los comercios tradicionales. En esta dinámica emerge el mercado del suelo gestionado a través de firmas inmobiliarias en sitios de alto valor de localización, oficinas y viviendas destinadas a sectores de población de mayor poder adquisitivo.

La renovación urbana del Centro Histórico de la Ciudad de Toluca, debida a las actuaciones políticas de los gobiernos locales y las expectativas de capitalización del sector privado, al mismo tiempo que socializan la imagen urbana, estratifican el consumo a través del ingreso y la terciarización de los bienes y servicios.

La terciarización del centro histórico de Toluca evidencia numerosos comercios, servicios y espacios públicos ofertados para pasar un rato en familia. Una de las acciones más notorias es la apertura de estacionamientos con baja inversión y rentabilidad alta motivada por el flujo de visitantes, lo que ha traído consigo el aumento de vendedores ambulantes en el primer cuadro de la ciudad.

Las acciones de renovación de antiguas casonas incrementan las cualidades del entorno

urbano y las propiedades circunvecinas. El sector privado a través de la compra-venta adquiere las propiedades conformando corredores de comercios y servicios de consumo diverso, tal es el caso de las vialidades Venustiano Carranza y Miguel Hidalgo.

c) **Ámbito socio – espacial**

El centro de Toluca tras la declaratoria como centro histórico en 2012, inicia su transformación urbana mediante proyectos de baja y alta intensidad de inversión de capital.

El sector privado -personas físicas o personas morales- tienen un papel principal en la renovación urbana de alta inversión de capital destinada a la habilitación de edificaciones antiguas que por varias décadas han estado abandonadas y en desuso, hoy en día convertidas en centros comerciales, culturales y/o habitacionales que aumentan la renta del suelo y el consumo, en lugares icónicos del centro histórico de Toluca.

La concertación de los grandes proyectos urbanos en el centro de la ciudad, identifican los casos más notorios de renovación urbana, el MUMCI, que inicio como un proyecto de rescate histórico y cultural, y la construcción del conjunto urbano Plaza Paseo Molino. Ambos proyectos reciclan edificios históricos de uso industrial, resalta la asociación de los agentes públicos y privados. Estas intervenciones dejan de lado los intereses colectivos y la previsión de los impactos urbanos y sociales adversos.

No obstante que la declaratoria del centro histórico en 2012, aglutino los intereses del sector público y sector social, este último representado por el Patronato Centro histórico de Toluca, conformado por: empresarios y miembros de la sociedad, no se identifica el mecanismo de consulta ciudadana para efectos de dar efectividad a la elección y propuestas de representantes populares.

En este contexto la renovación urbana del centro histórico surgió como estrategia de gobierno a través de proyectos de intervención urbanística de baja escala, entre los destacados el recubrimiento del primer cuadro de la ciudad, mejoras en áreas verdes como los parques Alameda, El Calvario y Parque Cuauhtémoc, y eventos culturales que buscan recatar la

vivacidad urbana y atraer visitantes.

Si bien la renovación urbana de baja intensidad ha transformado algunos sectores del primer cuadro de la ciudad de Toluca, también es notorio el abandono de algunas edificaciones antiguas y otras que han sido remozadas para dar cabida a comercios y servicios de consumo diverso.

En el centro histórico la mayoría de las intervenciones urbanísticas atienden la mejora del entorno urbano y los espacios públicos -áreas verdes-. Las edificaciones de usos mixtos y en altura, han iniciado con el conjunto El Molino, el cual representa un hito aislado derivado de la iniciativa de los sectores privado y financiero, que por el momento rompe la imagen del centro histórico de la ciudad, la ocupación habitacional es completa, aún en estas condiciones es todavía temprano para afirmar que el modelo se multiplicará, esto dependerá de la amortización de la inversión y los rendimientos económicos futuros.

El potencial de las transformaciones urbanas en el centro histórico de la ciudad de Toluca, aún no se conocen. Los cambios visibles se aprecian en la alteración del paisaje urbano, sustitución de actividades de abasto, por actividades de consumo diverso. Los cambios previsibles identifican la revalorización del suelo urbano, venta de propiedades en las colonias populares circunvecinas, desplazamiento y sustitución de población.

El proceso discontinuo de la renovación urbana del centro de la ciudad de Toluca, identifica algunas líneas de investigación a seguir: Los efectos de largo alcance de la renovación urbana: pueden ser analizados a partir de las condiciones previas de un sector urbano, luego la intensidad de las acciones y proyectos urbanos y la formación de una situación social resultante: confrontación de los intereses colectivos y privados, reacomodo de la relación gobierno, sociedad civil y empresarios, precios del suelo, recambio social., modos de vida de los recién llegados, competencia por el agua y el espacio público de las vialidades, así como en el sustento estructural de la economía local, el comercio.

Dada cuenta que las políticas urbanas no logran contrarrestar la especulación con el suelo

urbano y urbanizable, tanto en las colonias populares circunvecinas, como en el primer cuadro de la ciudad y que las acciones han sido dirigidas por la visión particular de los gobiernos locales en turno.

El proceso de renovación urbana incluyente se visualiza como un proceso largo y complejo que requiere estrategias socio organizativas para la recuperación y conservación del patrimonio histórico y la gestión incluyente del suelo intraurbano.

Entre ellas, la participación de todos los sectores sociales, en las opiniones, propuestas y decisiones: los agentes públicos (instituciones), agentes privados (propietarios de los bienes inmuebles e inversores), fundaciones, patronatos y representantes ciudadanos.

La organización daría consistencia y legitimaría las distintas etapas del plan especial de renovación urbana del centro histórico de la ciudad de Toluca. Es indispensable el ordenamiento y regulación del territorio sin perder coherencia nacional, estatal y municipal. El plan debe ser un eje de la visión integral de ordenamiento urbano y organizarse a través de etapas y acciones sistemáticas:

Análisis de pertinencia, evaluando y anticipando los efectos positivos y negativos de las intervenciones urbanísticas de baja y alta intensidad de inversión de capital, especialmente los proyectos inmobiliarios intraurbanos. Formulación que consiste en que se reconozcan los aspectos sociales, económicos, ambientales e históricos de las zonas de intervención.

Programación de zonas susceptibles de uso urbano intensivo donde se reestructure el suelo que coadyuve en la reactivación ordenada de la economía local, mediante la participación de los actores públicos, privados y la ciudadanía.

Diseño y ejecución de una normatividad específica que regule los proyectos de renovación urbana de alto impacto social y ambiental. Evaluación y control de las intervenciones urbanísticas para evitar la especulación con el suelo urbano y medidas preventivas obligatorias de mitigación y corrección de los impactos sociales, económicos y ambientales negativos.

Finalmente, la proposición, constructo o suposición que anticipó la explicación del fenómeno investigado (Hernández et. al, 2010), articula las variables contingentes que se sistematizan el modelo heurístico de la presente investigación. No se partió de una teoría general preconcebida, se realizó la revisión del estado de la cuestión, para internalizar la naturaleza multidisciplinar de los estudios urbanos, la reflexión derivada de la literatura y la observación, permitió identificar el enfoque territorial para abordar el proceso de renovación urbana en el centro histórico de la ciudad de Toluca, 2000-2018.

El enunciado hipotético de la investigación planteó lo siguiente: Los factores o causas del proceso de renovación urbana del Centro histórico de la ciudad de Toluca, en el período 2000-2018, articulan la visión de los gobiernos locales, las políticas, los instrumentos de planeación, las decisiones públicas; las iniciativas privadas, la tipología de proyectos, la asociación pública, privada y financiera en la gestión de proyectos intensivos en inversión y uso de suelo.

Luego entonces, la construcción lógica del supuesto anticipado tiene relación con el planteamiento del problema y la revisión de la literatura. El procedimiento metodológico y los resultados descritos lo comprueban.

Permite sostener el papel protagónico de los gobiernos y políticas públicas en la gestión y transformación urbana del centro histórico, la tipología de proyectos expresa que la mayor parte (88%) fueron promovidos por el sector público. La participación del sector privado, presenta en general dos vertientes, una corresponde a proyectos de remodelación y habilitación de inmuebles antiguos de propiedad privada que han incorporado nuevos usos y funciones económicas destinadas al consumo. Se comprobó a través de los recorridos de campo que se distribuyen ampliamente en el centro histórico, localizados espacialmente en un mapa que refiere el uso anterior y el uso actual. El nuevo modelo de gestión de suelo urbano representativo de la renovación urbana intensiva en inversión y uso de suelo, caracteriza la asociación pública, privada y financiera, en los casos del Centro Cultural MUNCI y Plaza el Molino.

En términos de la contribución, la investigación aporta conocimiento sobre un tema urbano escasamente tratado, proporciona un marco analítico que retroalimenta preguntas de investigación para evaluar el proceso de renovación urbana en curso. Se documenta como fenómeno inédito para el centro de la ciudad de Toluca, la emergencia del modelo de renovación urbana intensiva en inversión y uso de suelo.

También se establecen líneas de trabajo entorno a las dinámicas de relacionamiento de los gobiernos locales y los agentes privados del capital inmobiliario, la revalorización del suelo urbano, los efectos en la economía local y en las estructuras urbana y social, en particular el recambio social. Estos temas están abiertos debido al carácter incipiente del proceso.

Las limitantes de la investigación se identifican en dos vertientes, una en el ámbito teórico, el cual implicó consumo de tiempo y lectura para discernir la postura teórica. Sin embargo, aprendimos que retomar conceptos dados sin análisis puede llevar a interpretaciones a priori y a la dispersión de los esfuerzos. La lectura de los autores clásicos en su vertiente crítica, nutrió nuestra comprensión sobre los determinantes económicos, políticos, sociales y los contextos históricos diferenciados para analizar un fenómeno urbano en un contexto sociohistórico particular.

En la vertiente empírica, la reconstrucción del quehacer público en seis administraciones, implicó gran consumo de esfuerzo y tiempo para organizar la información dispersa y a veces contradictoria de los planes, programas e informes. No es justificación, pero si estos apartados resultan ser descriptivos, consideramos es un material inédito organizado y agrupado para trabajarlo con tiempo y precisión. Por otra parte, se tuvo dificultad para lograr información del sector privado familiar o cambios de pequeñas plazas o negocios, la información recabada en una cédula muy sencilla aporta dos mapas del antes y después de la renovación urbana.

El análisis de proyectos empresariales planteó retos complicados de resolver, las figuras responsables de estos emprendimientos no son de ninguna manera visibles, a través de

documentos oficiales, información electrónica y observación empírica se reconstruyó y analizó la información.

Con base en lo anterior y tal como se señaló en las primeras páginas de esta tesis, el proceso de renovación urbana en el centro histórico de la ciudad de Toluca es un objeto de estudio no lineal y en construcción, el proceso en curso nos invita a seguir esta línea de investigación.

Bibliografía

Acle, T.A. (1993). *Planeación estratégica y control total de la calidad*. México DF: Editorial Grijalbo S.A., 44-79.

Aguilar Villanueva, L.F. (1992). El estudio de las políticas públicas. Colección de Antologías de Política Pública, México. Miguel Ángel Porrúa, Librero-Editar.

Anaya Cadena, V. (2002). *Marco teórico del gobierno y la gestión municipal*. Segunda parte. Gaceta Mexicana de Administración Pública Estatal y Municipal, No. 64.

Arboleya Chávez, L. (1996). *Expansión urbana de las ciudades de México y Toluca en función de sus principales vialidades, 1990-1994*. México, Universidad Nacional Autónoma de México.

Ávila, S (2014). Museo de la Cerveza en Toluca, próximamente. Imagen Radio, recuperado de: <https://www.imagenradio.com.mx/museo-cerveza-toluca>

Barrera, R. (2014). La polisemia y la lingüística de gentrificación. *Cuadernos Metrópole*, 16 (32), 329-340. Recuperado de <http://www.scielo.br/pdf/cm/v16n32/2236-9996-cm-16-32-0329.pdf>

Bettin, G. (1982). *Los Sociólogos de la Ciudad*, Barcelona: Gustavo Gili.

Bianchini, F. & Parkinson, M. (1993). Cultural policy and urban regeneration: the west European experience. Manchester, University Press.

Bleckwedel, E. (1952). El Plan Marshall y la recuperación anónima de Europa, Buenos Aires:

Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Económicas, Biblioteca Central Alfredo L. Palacios.

Borja, Jordi. (2003) *“La ciudad conquistada”* Madrid: Alianza editorial

Bromley, R. & Mackie, P. (2009). *Displacement the New Spaces for Informal Trade in the Latin American City Centre*. Urban Studies, vol. 46 (7), p. 1485-1506.

Cabrero-Mendoza, E. (Coord.) (2009), *Competitividad de las ciudades en México. La nueva agenda urbana*, México, CIDE: Secretaria de Economía.

Capel H. (2002). *La morfología de las ciudades: sociedad, cultura México D.F y paisaje*. El estudio de la morfología de las ciudades. I. Sociedad, cultura y paisaje urbano. Barcelona, Ediciones del Serbal.

Castells, M. (1974a). *La Cuestión Urbana*. Madrid, España: siglo XXI.

Castells, M. (1974b). *Movimientos sociales urbanos*. Madrid, España: siglo XXI.

Clerval, A. (2013). Gentrificación. Sección conceptos. *Ciudades, Regiones y Territorios*, Hipogeo, enciclopedia libre acceso. Recuperado de <http://www.hypergeo.eu/spip.php?article546#>, miércoles 20 de febrero de 2013

Coneval. (2010). Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. Recuperado de <http://www.coneval.org.mx/paginas/principal.aspx>

Contreras, M. (1998). Santiago Poniente: Análisis socioespacial de proceso de renovación urbana, comuna de Santiago (1992-1997). (Memoria para optar por el título de Geógrafo). Universidad de Chile.

De Campesino, A. (1989). La rehabilitación integrada de los centros históricos: el reto

urbanístico de finales de los ochenta. *Investigaciones Geográficas*, (07), 7-17, recuperado de <https://doi.org/10.14198/INGEO1989.07.02>

De Mattos, C; Riffo, L., Yáñez, G.; Salas, X. (2004). *Reestructuración del mercado metropolitano de trabajo y cambios socio territoriales en el Gran Santiago*. Santiago, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales-INE. PUC.

Donzelot, J. (2004). *La ville à trois vitesses: relégation, périurbanisation, gentrification*. *Revista Esprit*, Paris, n. 303, marzo-abril.

DOF (05-02-1917). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, Cámara de Diputados H. Congreso de la Unión. Secretaría de Asuntos Parlamentarios, última reforma, 08-05-2020, p. 114.

Ducci, M. (1989). *Introducción al Urbanismo*. Conceptos Básicos. México: Edit. Trillas.

Duque Calvache, R. (2010). *La difusión del concepto de gentrificación en España: reflexión teórica y debate terminológico*. *Biblio 3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Serie documental de Geocrítica. Cuadernos Críticos de Geografía Humana, Universidad de Barcelona, Vol. XV, no. 875 (21), 742-798, recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-875.htm>

Feliú Turras, A. (1998): “El patrimonio industrial, localizaciones, regeneraciones; una nueva geografía” en *Ábaco* n. 19, Oviedo, pp. 71 - 80

Garnier, JP. (2015). *Urbanismo y Neoliberalismo en Francia: una regresión interminable*, *Ciudades*, 18 (1): 183-196, Universidad de Valladolid, Instituto Universitario de Urbanística.

Garnier, JP. (2017). *Gentrificación: un concepto inadecuado para una temática ambigua*, *Papeles de relaciones eco sociales y cambio global*. no.137, p. 13-26.

Garrocho, Carlos & Campos, Juan (2007). Dinámica de la estructura policéntrica del empleo terciario en el área metropolitana de Toluca, 1994 – 2004. *Revista Papeles de Población*. 2007, vol. 13, n° 52, pp. 109-135.

Gaspar Sánchez Noé & Orozco (2013) Ciclo de vida del centro histórico de la ciudad de Toluca, Estado de México, *Revista Urbano*, Universidad del BíoBío, Vol. 16, No. 27 (2013), Ciudad y Gestión, Chile, pp.67-74.

Giddens, A. (2010) Sociología. Alianza Universidad Textos

Gil. Scheuren (2002). Una Propuesta de Acciones Urbanas para Centros Tradicionales. El caso de La Parroquia de Mérida. *FERMENTUM Mérida - Venezuela - ISSN 0798-3069 - AÑO 12 - N° 33 - ENERO - ABRIL - 2002 - 117-125*

Glass R., (1964) *London, aspects of change, «Introduction»*. Londres: in *Centre for Urban Studies*.

Godet, M. 1993. *De la anticipación a la acción. Manual de prospectiva y estrategia*, Marcombo- Boixareu, Barcelona, España. Editores

González, Hernández G. M. (2009). La revitalización del centro histórico de Zacatecas y la conciencia social. *Economía, Sociedad y Territorio*, v.9, n. 30, México. Disponible en: <http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=11111267007>

Grunstein-Dickter, A. (2004). Ideologías e instituciones de la planificación en el siglo XX: el caso del New Deal. *Sociológica*, 19(55), 245-257, disponible en <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=3050/305026635008>

Gutiérrez P. J., (1993), Christaller: la teoría de los lugares centrales, En Ávila Sánchez, H. (Coord.). *Lecturas de análisis regional en México y América Latina*, México: Universidad Autónoma de Chapingo, pp. 36-66

Hackworth, J. (2002). Postrecession gentrification in New York City. *Urban Affairs Review*, 37, (6), pp. 815-843.

Harvey, D. (1973). *Social Justice and the city*, Baltimore, John Hopkins University press.

Harvey, D. (1985). *Urbanismo y desigualdad social*, Madrid: Siglo XXI

Harvey, D. (2001), *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*, Akal, Madrid.

Hernández, F. (2014). Abordaje teórico de la renovación urbana, como proceso de transformación en la estructura urbana. Aplicación en el casco histórico de la ciudad de Mendoza, Argentina, *Cardinalis. Revista del Departamento de Geografía. FF y H- UNC*, año 2. n°2 - 1° semestre. Pp. 49 – 69, <http://revistas.unc.edu.ar/index.php/cardi/index>

Horacio, C. S. (1975) *Capitalismo y morfología urbana* en España. Batllo Hurtado, M. V. (2011) Análisis de la Renovación Urbana como Estrategia de Recuperación del Centro Histórico de Bogotá: Estudio de Caso Barrio Santa Bárbara colonial (nueva Santa Fe), en el 1976-2000

Inche M., Jorge, & Andía C., Yolanda, & Huamanchumo V., Henry, & López O., María, & Vizcarra M., Jaime, & Flores C., Gladys (2003). Paradigma cuantitativo: un enfoque empírico y analítico. *Industrial Data*, 6(1),23-37. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=816/81606104>

Inmuebles24.com (2019). Propiedades locales y comerciales, recuperado de <http://www.inmuebles24.com/propiedades/locales-comerciales-disponibles-paseo-molino-toluca-52946532.html>

Inmuebles24.com (Noviembre, 2017) Toluca. Estado de México, recuperado de <http://www.inmuebles24.com/propiedades/locales-comerciales-disponibles-paseo-molino-toluca-52946532.html>

Janoschka, M. (2012). *Resumen del proyecto ciudad neoliberal: políticas urbanas en América Latina y España*. Las políticas de gentrificación en América Latina Una revisión crítica de las políticas urbanas contemporáneas. Banco Santander.

Janoschka, M., Sequera, J y Salinas, L. (2014). Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58: 7-40

Lefebvre, H. (1970). *La Revolución Urbana*. Madrid: Alianza Editorial, Madris

Lefebvre, H. (2013). *La Producción del espacio*, Colección entrelíneas, Madrid, España: Edit., Capitán Swing Libros, S. L, Recuperado de <https://es.scribd.com/doc/212317945/>

Ley, D. (1981) Gentrification and the política of the new middle class. *Environment and Planning D: Society and Space*, 1994, vol. 12, p. 53-74.

Lievanos, J. (2016) El papel del centro histórico de Toluca como centralidad en la Zona Metropolitana de Toluca desde una perspectiva histórica. (Tesis de Maestría) FaPUR – UAEMex.

Linch, (1960). *“La imagen de la ciudad”*. Editorial. Gustavo Gili

Lockart, James, (1983). *Españoles entre indios*. Estudios sobre la ciudad Iberomericana. Madrid, pág. 451.

Lopera Medina, Mónica María. (2014). Aspectos históricos y epistemológicos de la planificación para el desarrollo. *Revista Gerencia y Políticas de Salud*, 13(26), 28-43. Recuperado de http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1657-70272014000100003&lng=en&tlng=es.

López De Obeso, J. (2003). *Renovación Urbana y gentrificación controlada*. (Tesis de

Maestría). Architectural Association, School of Architecture. Housing and Urbanism, Londres, pp. 1-74.

López, E. 2015. Gentrificación y desplazamiento en América Latina. Tres factores concatenados. Realidades de procesos de desplazamiento en América Latina. *Working Paper Series Contested Cities*. WCC-15003: 1-12.

López, E. (2016). Acerca de una gentrificación “planetaria”, políticamente útil. *Revista INVI*, Vol. 31, Numero.88, pp.217-240.

López-Morales, E., Gasic, I. & Meza, D. (2012). Urbanismo pro empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista INVI*, 27(76), 75-114. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582012000300003> Links]

Lungo, M. (2004): *Grandes proyectos urbanos*, Mario Lungo (compilador), San Salvador. UCA Editores / Lincoln Institute of Land Policy.

Marcelo Zunino, H. (2000), La teoría de la estructuración y los estudios urbanos. ¿Una aproximación innovadora para estudiar la transformación de ciudades? *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona, No 69, 1 de agosto, Barcelona, España. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-69-74.htm>

Martínez, E. J. (2011). *Paradigmas de intervención pública Latinoamericana en hábitat urbano*. Montevideo: Departamento de Publicaciones, Unidad de Comunicación de la Universidad de la República (UCUR). 2011.

Martínez Rodero, A. M. (2017). La gran Depresión, el New Deal y El trabajo Social. *Antropología Experimental*, No. 17 (25), 357-374.

Merino, M. (2013), *Políticas públicas: Ensayo sobre la intervención del Estado en la*

solución de problemas públicos, México, CIDE.

Mendoza G. (2019) Arquitectura; Un museo Modelo *Revista Construcción y Tecnología*. Marzo 11 No. 274 recuperado 16 de mayo de 2019 <http://www.imcyc.com/revistacyt/mar11/arquitectura.htm>

Miklos, T. (1988), Criterios Básicos de Planeación, *Cuadernos de Orientación Metodológica No. 1*, Dirección Ejecutiva de Capacitación Electoral y Educación Cívica, Instituto federal Electoral, Distrito Federal, México, pp. 9-93

Nava D. (5 de febrero de 2019) Paseo Molino Toluca será un nuevo hito histórico en la ciudad. *CentroUrbano*. Recuperado de: <https://centrourbano.com/2019/02/05/paseo-molino-toluca-sera-un-nuevo-hito-historico-en-la-ciudad/>

Nofre, E. (2002) Urban regeneration in Brasil: historical preservation, tourism development and gentrification in Salvador Bahía. *UrbanDesign International*, Vol. 7, N° 2, p. 109-124.

Orozco Hernández, M. E. & Marín Y. (2009) Agentes inmobiliarios y producción de la vivienda en la Zona Metropolitana de Toluca. *Dinámicas Ambientales y territoriales en México. Una perspectiva multidisciplinaria*, Coord. Jorge Tapia Quevedo, Universidad Autónoma del Estado de México.

Orozco Hernández, M. E. Hoyos G. & Marín Y. (2010). Nuevas Formas de producción Urbana: Emprendimientos cerrados Metepec, Estado de México, *Urbano*, Núm, 22, octubre, 2010, pp. 63-68, Universidad del BíoBío; Concepción, Chile.

Orozco Hernández, M. E., & Tapia Quevedo, J. (2011). *Reserva Territorial y construcción social del espacio Urbano. Zona metropolitana de Toluca, Estado de México*. En Orozco, & Sánchez (Edits.). Toluca: Universidad Autónoma del Estado de México.

Parker, S. (2004) *Urban Theory and the urban experience. Encountering the city*. Routledge. New York EE.UU.

Peck, J. & Tickell, A. (2002). Neoliberalizing Space. *Antipode. A radical journal of geography*, 34, (3), pp. 380-404.

Pineda C. (23 de julio de 2018) Inauguraron recorridos históricos en el Centro Cultural Toluca. *El Sol de Toluca*. Recuperado de: <https://www.elsoldetoluca.com.mx/cultura/inauguraron-recorridos-historicos-en-el-centro-cultural-toluca-1861173.html>

Polèse, M. (1998), *Economía urbana y regional. Introducción a la relación entre territorio y desarrollo*, Libro Universitario Regional (EULA/GTZ), Costa Rica

Pontifes Martínez, A. (2002). Marco institucional y jurídico del municipio. *Gaceta Mexicana de Administración Pública Estatal y Municipal*, no. 64, <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/gaceta-mexicana/article/view/25083/22489>

Pradilla, E. (2011), Los centros históricos en las metrópolis de hoy, en *Espacio-temporalidad y prácticas sociales en los centros históricos mexicanos*, Querétaro. Editorial Universitaria, Universidad Autónoma de Querétaro

Precedo Ledo, A. 1996. *Ciudad y Desarrollo Urbano*, Madrid, España. edit. Síntesis

Ramírez, M. (2013). *El museo de empresa privada como estrategia de marketing un estudio de caso acerca del Museo de Ciencias e Industria (MUMCI)*. (Tesis de Maestría) INAH.

Richardson, H. (1971). *Economía del urbanismo*. Madrid: Alianza Editorial.

Rincón, P. (2006). Bogotá y sus modalidades de ocupación del suelo. Análisis de los procesos de redensificación. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

Rodríguez Camou, E. (2004). Ojeda Gómez, Mario. México antes y después de la alternancia política: un testimonio, México. *Región y Sociedad*, vol. XVI, número 31, pp. 223-230.

Rodríguez (2017). Centro urbano. Disponible en:
<https://centrourbano.com/2017/01/17/inauguran-centro-convenciones-exposiciones-toluca/>

Rosenzweig H, F.; Hernández, R.; Jarquín, M. T.; Miño Grijalva, M. (1987) *Breve Historia del Estado de México*. Gobierno del Estado de México. El Colegio Mexiquense A. C

Rosenzweig H, F. (1988). La formación del Estado. Temas de historia mexiquense, Zinacantepec, México, pág. 259

Salazar Vargas C. (2008) *Políticas públicas & think tanks*, Bogotá, Konrad Adenau Stiftung, 2008.

Salinas, L. (2013). Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de buenos aires y ciudad de México. *Revista geographos* Vol. 4. N° 44.

Sassen, S. (1991). *La ciudad global*: Nueva York, Londres, Tokio. Buenos Aires, Eudeba.

Schteingart, M. (2007) Problemas y políticas urbanas en América Latina. Certidumbres y falacias. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 2007, vol. 22, n° 3, p. 717-722

Schlack, Elke. (2007). Espacio público. *ARQ (Santiago)*, (65), 25-

Segado-Vázquez, Francisco, & Espinosa-Muñoz, Víctor Manuel. (2015). La ciudad herida: Siete ejemplos paradigmáticos de rehabilitación urbana en la segunda mitad del siglo XX. *EURE (Santiago)*, 41(123), 103-129. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612015000300005>

Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association.*, 45, (4), pp.538-548.

Smith, N. (2002) New globalism, new urbanism: gentrification as global urbanstrategy. 2002. *Antipode*, Vol. 34, N° 3, p. 427-450.

Smith, N. (2008) Gentrificación generalizada: de la anomalía local a la «regeneración urbana» como estrategia global urbana. 2008. In: *Diputació de Barcelona, Ciudades en (re)construcción: necesidades sociales, transformación y mejora de barrios*. Barcelona: Área de Presidència. Observatori Territorial (Diputació de Barcelona), p. 31–48.

Soja, E. (2004). Seis discursos sobre la postmetrópolis. En: Ramos, A. (editor) (2004). *Lo urbano en veinte autores contemporáneos*. Barcelona: Ediciones UPC.

Tamayo, M. (1997). “El análisis de las Políticas públicas”. En Bañon, R. Y Carrillo, E. (Editores), *La Nueva Administración Pública*. Madrid: Alianza editorial.

Tapia Blanco, J. (2013). *Teorías de estructuración del territorio: y la dimensión subjetiva del espacio*. Disponible en: <https://es.scribd.com/document/57890423/TEORIAS-DE->

Tapia Quevedo, J. (1993) “La Urbanización dependiente de la Ciudad de Toluca” en Estrada Margarita, et. al, *Antropología y Ciudad*, México, UAM Azcapotzalco/CIESAS.

Tapia-Blanco, J. (2013). *Teorías de estructuración del territorio: y la dimensión subjetiva del espacio*. <https://es.scribd.com/document/57890423/TEORIAS-DE->

Topalov, C. (1992). *La Urbanización capitalista: Algunos elementos para su análisis*, México: Edicol.

Valencia P & Marco A. (2004). Escuelas y Paradigmas sobre la ciudad moderna. Breve recorrido por los principales discursos del siglo XX. Proyecto de Investigación. CEAUP. 2004-2005. D.T. En *Nuevos Territorios del pensamiento urbanístico*. Centro de Estudios Arquitectónicos, Urbanísticos y del Paisaje, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Paisaje; Santiago de Chile, pp. 1-31.

Valencia-Flores, S., Orozco-Hernández, M.E., Tapia-Quevedo, Jorge, Becerril-Sánchez, T. (2019). El anclaje de la renovación urbana: conjunto urbano Paseo Molino en el Centro Histórico de la ciudad de Toluca, México. *Revista de Urbanismo*, (41), doi:10.5354/0717-5051.2019.48807

Vergara, C. (2013). Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina, *Anales de Geografía*, vol. 33, núm. 1, pp. 219-234.

Vinuesa T. (1992) Cascos antiguos y centros históricos; problemas, políticas y dinámicas urbanas. Madrid, Ministerio de Obras Públicas y Transportes, 1992.

Yúdice, G. (2008). *Modelos de desarrollo cultural urbano: ¿Gentrificación o urbanismo social?* *Revista Alteridades*, 16, (38), pp.47-61.

Zukin, S. (1987) Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core. *Annual Review of Sociology*, Vol. 13, pp. 129-147, 1987.

Zukin, S. (1989): *Loft living. Cultural and capital in urban change*, Rutgers University Press, New Jersey.

Documentos Oficiales

Bando municipal de Toluca 2012 – 2014 en Gaceta de Gobierno especial 5 de febrero 2012. H. Ayto. de Toluca.

Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social [CONEVAL] (2010). *Datos sobre la carencia por calidad y espacios de la vivienda*, disponible en: <http://www.coneval.org.mx/paginas/principal.aspx>

Gaceta Mexicana de Administración Pública Estatal y Municipal, no. 64, UNAM, <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/gaceta->

mexicana/issue/view/1455

Gobierno del Estado Libre y Soberano de México (2001). Libro Quinto del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población del Código Administrativo del Estado de México, recuperado de <https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/rgl/vig/rglvig107.pdf>

Gobierno del Estado de México (2003). Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Toluca, Toluca, México, recuperado de: http://seduv.edomexico.gob.mx/planes_municipales/Toluca/PMDU-tol.pdf

Gobierno del Estado de México (2005). *Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle de Toluca*. Volumen 1. Toluca, México.

Gobierno del Estado (2012). Gaceta municipal especial, H. Ayuntamiento de Toluca, 13 de junio 2012.

Gobierno del Estado Libre y Soberano de México. (martes 14 de junio de 2016). *Periódico Oficial. Gaceta*. Sección Primera. Tomo CCI, Número 108. Toluca de Lerdo, México. Recuperado de <https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/gct/2016/jun141.pdf>

Gobierno del Estado de México (2017). *Conjuntos Urbanos*. Recuperado de: https://seduym.edomex.gob.mx/conjuntos_urbanos

Gobierno del Estado de México (2017). *Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano Autorización de Conjuntos Urbanos, 1999-2017*. Recuperado de <http://sedur.edomex.gob.mx/autorizaciones>

H. Ayuntamiento de Toluca. *Plan de Desarrollo Municipal (2000 – 2003), (2003-2006), (2006 – 2009), (2009 – 2012), (2012 – 2015) y (2015 – 2018)*

H. Ayuntamiento de Toluca. *Primer informe de Gobierno de Toluca (2009 – 2012), (2012 – 2015) y (2015 – 2018)*

H. Ayuntamiento de Toluca. *Segundo informe de Gobierno (2009 – 2012), (2012 – 2015) y (2015 – 2018)*

H. Ayuntamiento de Toluca. *Tercer informe de Gobierno (2009 – 2012), (2012 – 2015) y (2015 – 2018)*

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) (2015). Encuesta Intercensal, recuperado de: <https://www.inegi.org.mx/programas/intercensal/2015/>

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) (2016). *Inventario Nacional de Viviendas 2016*. Recuperado de <http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/inv/>

Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 y los objetivos estratégicos de Desarrollo Social 2007-2012 (Diario oficial, segunda sección, lunes 31 de diciembre de 2007).

Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, Gobierno de la República (México), 2013, disponible en: <https://www.refworld.org/es/docid/598b4edd4.html>

Sistema Urbano Nacional (2018) CONAPO – SEDATU, disponible en: <https://www.gob.mx/conapo/documentos/sistema-urbano-nacional-2018>

Páginas electrónicas:

<http://www.alfadiario.mx/articulo/2017-12-01/>

<https://www.mexicoenfotos.com/antiguas/mexico/toluca/una-cerveceria-MX14629909849167>

<http://www.inmuebles24.com/propiedades/locales-comerciales-disponibles-paseo-molino-toluca-52946532.html>

<http://mvt.com.mx/wp-content/uploads/2018/04/estatua1>

<https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images>

<https://www.ordenadorpolitico.com/wp-content/uploads/2018/05/Monumento-a-Cuauhte%CC%81moc-en-la-Alameda-e1526779394626-830x657.jpg>

Noticias Toluca.com, 2010), disponible en:

<https://www.tolucanoticias.com/2010/04/presentan-un-toluca-futurista-y.html>

H. Ayto. Toluca, 2017) PROGRAMA PARA EL DESARROLLO AMBIENTAL TOLUCA 2030 disponible en:

https://www.ipomex.org.mx/recursos/ipo/files_ipo/2017/8/5/c3e78432963949315f1ad27362a3b6bd.pdf

Periódico Oficial. Gaceta de Gobierno. Toluca, México. Martes 14 de junio de 2016

SEDESOL. (2009). Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, recuperado de:

http://www.inapam.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/1592/1/images/educacion_y_cultura.pdf

Instituto Nacional de Antropología. (2009). Nuevo museo de Toluca, recuperado de

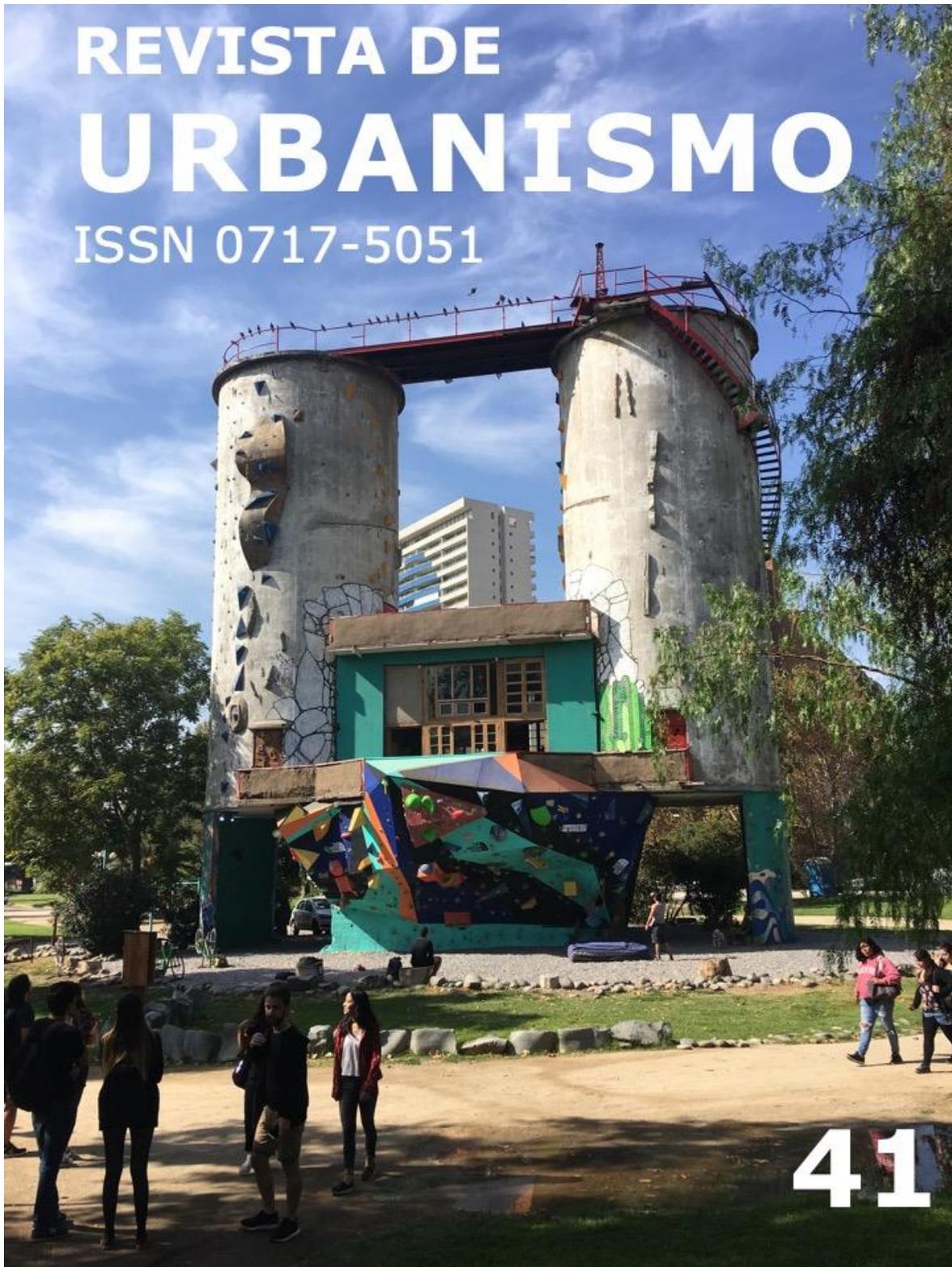
https://inah.gob.mx/en/boletines/2640-nuevo-museo-en-toluca*

EVIDENCIA DE PUBLICACIONES

**“El anclaje de la renovación urbana: conjunto urbano Paseo
Molino en el Centro histórico de la ciudad de Toluca, México”.**
**En revista de Urbanismo, FAU Universidad de
Valdivia Chile, 2019**

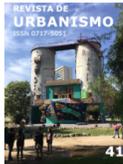
REVISTA DE URBANISMO

ISSN 0717-5051



41

INICIO / NÚMEROS ANTERIORES / Núm. 41 (2019): Diciembre



REVISTA DE URBANISMO es una producción académica con casi dos décadas de existencia perteneciente al prestigioso Departamento de Urbanismo de la Universidad de Chile, reconocido como el centro educacional más antiguo del país. Fundada en 1999, nuestra revista tiene como objetivo contribuir al desarrollo del conocimiento en materia de urbanismo, diseño urbano y ordenamiento territorial, tanto desde una perspectiva científica, teórica y conceptual, como técnica y práctica. REVISTA DE URBANISMO está dirigida a la comunidad académica global y a profesionales de la disciplina, tanto del ámbito público como privado. REVISTA DE URBANISMO da a conocer la investigación académica y aplicada, en artículos originales e inéditos, relacionados con los problemas del asentamiento humano, tanto en ámbitos urbanos como rurales, desarrollada por miembros de diversas instituciones nacionales e internacionales. REVISTA DE URBANISMO se publica semestralmente en junio y diciembre en formato

digital, y recibe artículos en español, portugués e inglés.

ISSN: 0717-5051

EDITOR/A: Jorge Inzulza Contardo

Núm. 41 (2019): Diciembre

ENVIAR UN ARTÍCULO

AVISO

Recordamos a nuestros colaboradores que REVISTA DE URBANISMO mantiene ventanilla abierta para la recepción de artículos durante todo el año.

ACCESO

Nombre

Contraseña

¿Has olvidado tu contraseña?

Claves en la formación del discurso de Inclusividad en la Arquitectura Chilena: 1960 - 2016

Turning points in the formation of a discourse of inclusiveness in the context of Chilean Architecture: 1960 - 2016

Lorenzo Berg, Max Aguirre, Antonio Sahady, Pablo Morán

DOI: [10.5354/0717-5051.2019.52368](https://doi.org/10.5354/0717-5051.2019.52368)

📄 PDF

Densidad urbana, forma y sociabilidad en la ciudad neoliberal: el caso del barrio Santa Isabel en Santiago de Chile

Urban density, form and sociability in the neoliberal city: The case of Santa Isabel neighborhood in Santiago, Chile

Andres Señoret, Felipe Link

DOI: [10.5354/0717-5051.2019.52862](https://doi.org/10.5354/0717-5051.2019.52862)

📄 PDF

Procesos de reestructuración y verticalización en el centro de Concepción: Barrio Condell

Restructuring and verticalization processes in Concepción's downtown: Barrio Condell

Leonel Pérez Bustamante, Gerardo González Bello, Daniela Villouta Gutiérrez, León Pagola Contreras, Christian Ávila Zañartu

DOI: [10.5354/0717-5051.2019.53926](https://doi.org/10.5354/0717-5051.2019.53926)

📄 PDF

El anclaje de la renovación urbana: conjunto urbano Paseo Molino en el Centro Histórico de la ciudad de Toluca, México

Anchoring of urban renewal: Urban complex Paseo Molino in the Historic Center of the city of Toluca, Mexico

Silvia Valencia Flores, María Estela Orozco Hernández, Jorge Tapia Quevedo, Teresa Becerril Sánchez

DOI: [10.5354/0717-5051.2019.48807](https://doi.org/10.5354/0717-5051.2019.48807)

📄 PDF



El anclaje de la renovación urbana: conjunto urbano Paseo Molino en el Centro Histórico de la ciudad de Toluca, México

Anchoring of urban renewal: Urban complex Paseo Molino in the Historic Center of the city of Toluca, Mexico

Silvia Valencia Flores

Universidad Autónoma del Estado de México, Toluca, México.
silvia181081@hotmail.com

María Estela Orozco Hernández

Universidad Autónoma del Estado de México, Toluca, México.

Jorge Tapia Quevedo

Universidad Autónoma del Estado de México, Toluca, México.

Teresa Becerril Sánchez

Universidad Autónoma del Estado de México, Toluca, México.

Resumen

Actualmente en los centros históricos de las ciudades mexicanas convergen tendencias modernizantes expresadas en su forma física, actividades comerciales y tensiones sociales. El artículo analiza el anclaje de la renovación urbana en el centro histórico de la ciudad de Toluca, a través del conjunto Paseo Molino, el cual marca un hito en la producción de vivienda vertical, comercios y servicios en un sector que desconoce antecedentes semejantes. Por medio de entrevistas semiestructuradas y recorridos exploratorios, se caracteriza el entorno urbano del proyecto, los agentes y mecanismos de la apropiación del suelo urbano y la prospectiva de los impactos esperados. El anclaje urbano expresa niveles de intervención y grados de decisión pública y privada que configuran un modo distinto de gestión urbana a través de la intensificación del uso urbano y mecanismos que instituyen el fideicomiso para garantizar la rentabilidad. Se concluye en la importancia del reacomodo de las relaciones gobierno y sector privado para enfrentar la continuidad del pasado que se remonta a casi dos siglos, y que en lo sucesivo constituirá un factor que podría frenar la multiplicación de modernas intervenciones urbanísticas en el centro histórico de la ciudad de Toluca.

Palabras clave: centro histórico, conjunto urbano, intervención urbanística, renovación urbana.

Abstract

Currently in the historical centers of the Mexican cities converge modernizing tendencies expressed in their physical form, commercial activities and social tensions. The article analyzes the anchoring of urban renewal in the historic center of the city of Toluca, through the Paseo Molino complex, which marks a milestone in the production of vertical housing, shops and services in a sector that does not know similar backgrounds. Through semi-structured interviews and exploratory tours, the urban environment of the project, the agents and mechanisms of the appropriation of urban land and the prospective of the expected impacts are characterized. The urban anchor expresses levels of intervention and degrees of public and private decision that configure a different mode of urban management through the intensification of urban use and mechanisms that establish the trust to guarantee profitability. It concludes in the importance of the rearrangement of government and private sector relations to face the continuity of the past that goes back almost two centuries, and which will henceforth constitute a factor that could curb the multiplication of modern urban interventions in the historic center of the city of Toluca.

Keywords: historical center, urban complex, urban intervention, urban renewal.

Documento recibido el 27 de marzo de 2018 y aceptado el 20 de septiembre de 2019.

Cómo citar: Valencia Flores, S., Orozco Hernández, M. E., Tapia Quevedo, J. y Becerril Sánchez, T. (2019). El anclaje de la renovación urbana: conjunto urbano Paseo Molino en el Centro Histórico de la ciudad de Toluca, México. *Revista de Urbanismo*, 41, 1-17. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2019.48807>

**“Gentrificación y Renovación Urbana: Revisión de la Cuestión”
en Transformaciones territoriales en México y Polonia
Vulnerabilidad, resiliencia y ordenación territorial”
Universidad Autónoma
del Estado de México, 2019.**



*Transformaciones
territoriales en México y
Polonia: Vulnerabilidad,
resiliencia y ordenación
territorial*

Marcela Virginia Santana Juárez
Rosa María Sánchez Nájera
Francisco Zepeda Mondragón
Juan Roberto Calderón Maya y
Giovanna Santana Castañeda
(Coordinadores)

"Transformaciones territoriales en México y Polonia: Vulnerabilidad, Resiliencia y Ordenación Territorial"

Esta obra fue dictaminada por pares académicos ciegos, de acuerdo con las normas editoriales de la Facultad de Geografía, UAEM

Primera edición, octubre de 2019

Transformaciones territoriales en México y Polonia: Vulnerabilidad, resiliencia y ordenación territorial

Marcela Virginia Santana Juárez | Rosa María Sánchez Nájera | Francisco Zepeda Mondragón | Juan Roberto Calderón Maya | Giovanna Santana Castañeda
(coordinadores)

Universidad Autónoma del Estado de México
Av. Instituto Literario 100 Ote.
Toluca, Estado de México
C.P. 50000
Tel: (52) 722 277 3835 y 36
<http://www.uaemex.mx>



Esta obra está sujeta a una licencia *Creative Commons* Reconocimiento 4.0 Internacional. Puede ser utilizada con fines educativos, informativos o culturales siempre que se cite la fuente. Disponible para su descarga en acceso abierto en: <http://ri.uaemex.mx>

ISBN: 978-607-633-100-2

Hecho en México
Made in Mexico

“Transformaciones territoriales en México y Polonia: Vulnerabilidad, Resiliencia y Ordenación Territorial”

Del diseño a la implementación de una estrategia de planeación y seguridad ciudadana. Caso: municipio de Toluca, Estado de México <i>Graciela M. Suárez Díaz</i> <i>Norma Hernández Ramírez</i> <i>Isidro Rogel Fajardo</i>	588
Gobernanza y políticas públicas. Toluca smart city actores y modelos de gobernanza <i>Verónica Miranda Rosales</i> <i>Pedro Libien Jiménez</i> <i>Francisco Javier Rosas Ferrusca</i>	605
Las ciudades y territorios inteligentes en el contexto de las políticas públicas territoriales; relación entre gobernanza territorial y resiliencia <i>Ryszard E. Rozga Luter</i> <i>Raúl Hernández Mar</i>	619
Análisis de la variabilidad climática en subcuencas del Estado de México y la condición de marginalidad en sus localidades <i>Dolores Magaña Lona</i> <i>Luis Ricardo Manzano Solís</i> <i>Luis Miguel Espinosa Rodríguez Miguel</i> <i>Ángel Balderas Plata</i>	652
<u>Eje temático IV Gobernanza y políticas públicas</u>	
Región Mazahua en el Estado de México: oportunidad para ordenar ecológicamente el territorio innovando <i>Rebeca Angélica Serrano Barquín</i> <i>Marcela Virginia Santana Juárez</i> <i>Giovanna Castañeda Santana</i> <i>Roque Ortega Alcántara</i>	677
Palma de aceite, políticas públicas y desarrollo rural en el sureste de México <i>Ricardo Isaac Márquez</i> <i>María Esther Ayala Arcipreste</i> <i>María Consuelo Sánchez González</i>	690
Gentrificación y Renovación urbana. Revisión de la cuestión <i>Silvia Valencia Flores</i> <i>María Estela Orozco Hernández</i> <i>Jorge Tapia Quevedo</i>	702
El gobierno y su intervención en decisiones de política en materia de planeación urbana: el paradigma entre la política pública y política gubernamental <i>Carolina Herrera Mendoza</i> <i>Juan José Gutiérrez Chaparro</i> <i>Ramiro Medrano González</i>	731

Gentrificación y Renovación urbana. Revisión de la cuestión

Silvia Valencia Flores

María Estela Orozco Hernández

Jorge Tapia Quevedo¹

Resumen

En el contexto actual, el regreso a la ciudad expone un viraje en la dirección que priorizo la atención al modelo exógeno y centrífugo de las periferias, al modelo endógeno y centrípeto, o modelo de urbanización de lo urbano (Falú & Marengo, 2004). Las ciudades muestran estructuras y dinámicas que caracterizan una nueva morfología, sostenida en la desregulación del suelo y en la brecha salarial, lo que propicia que múltiples agentes se apropien del suelo urbano: población de bajos recursos, inmobiliarias, bancos, etcétera (De Mattos, 2004). Los cambios en la morfología de las ciudades van unidos a los cambios en el sistema capitalista y a las formas de gestión de los gobiernos. Las decisiones políticas y económicas en busca de atraer inversiones, incentivan la recuperación de las zonas urbanas degradadas (Hernández, 2014). En este trabajo a través de la literatura y un procedimiento interpretativo se revisan los conceptos de gentrificación y renovación urbana en su contexto histórico y social, con la finalidad de identificar su pertinencia para analizar los cambios morfológicos, económicos y sociales del espacio urbano en el caso del Centro histórico de la ciudad de Toluca.

Abstract

In the current context, the return to the city exposes a shift in the direction that prioritizes attention to the exogenous and centrifugal model of the peripheries, to the endogenous and centripetal model, or urbanization model of the urban (Falú & Marengo, 2004). The cities show structures and dynamics that characterize a new morphology, sustained in the deregulation of the land and in the wage gap, which encourages multiple agents to

Palabras clave: Gentrificación, Renovación urbana, estado de la cuestión, cambio, ciudad neoliberal.

¹ Facultad de Planeación Urbana y Regional, Universidad Autónoma del Estado de México. correo e. silvia181081@hotmail.com, eorozcoh61@hotmail.com, jordirandal@hotmail.com

“La intervención de los Gobierno Municipales en la Renovación Urbana de la ciudad de Toluca” en” AMECIDER, 2019.



Asociación Mexicana de Ciencias para el Desarrollo Regional, A. C.

Silvia Valencia Flores y María Estela Orozco Hernández
Presentes.

Por este medio, me es grato informar que su artículo en coautoría intitulado:

"La Intervención de los gobiernos municipales en la renovación urbana de la ciudad de Toluca"

ha sido publicado en soporte electrónico en línea como un artículo del libro: **"ABORDAJES TEÓRICOS, IMPACTOS EXTERNOS, POLÍTICAS PÚBLICAS Y DINÁMICA ECONÓMICA EN EL DESARROLLO REGIONAL"**. Dicha obra cuenta con el aval de dictamen de pares académicos y es coeditada por la Asociación Mexicana de Ciencias para el Desarrollo Regional A.C. y el Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Nacional Autónoma de México; con fecha de edición del día 5 de noviembre de 2019. Este libro corresponde al Volumen I de la colección preparada en este año bajo el título: **"Regiones, desplazamientos y geopolítica. Agenda pública para el desarrollo territorial"**.

Los registros correspondientes del volumen y la colección se señalan a continuación:

Vol. I de la Colección: **Abordajes teóricos, impactos externos, políticas públicas y dinámica económica en el desarrollo regional.**

ISBN AMECIDER: 978-607-8632-07-7 ISBN UNAM: 978-607-30-2640-6

Colección: **Regiones, desplazamientos y geopolítica. Agenda pública para el desarrollo territorial.**

ISBN AMECIDER: 978-607-8632-06-0 ISBN UNAM: 978-607-30-2621-5

Su texto en línea y el volumen completo puede ser descargado y consultado por medio de su navegador PDF desde la ubicación <http://ru.iiec.unam.mx/4636/>. Igualmente será posible acceder a la colección completa desde el sitio web de la Asociación www.amecider.org.

Hago propicia la ocasión para desearle éxito en sus actividades, agradecer su participación en esta obra y enviar un cordial saludo, confiando contar con su participación en las actividades futuras de la AMECIDER.

Atentamente

"La Región Hoy"

Ciudad Universitaria, CDMX a 28 de noviembre de 2019.

Dr. José Gasca Zamora
Coordinador de la Colección

LA INTERVENCIÓN DE LOS GOBIERNOS MUNICIPALES EN LA RENOVACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE TOLUCA

Silvia Valencia Flores¹
María Estela Orozco Hernández²

RESUMEN

Actualmente el crecimiento urbano de las ciudades contemporáneas se ha configurado a través de diversas políticas de planeación implementadas por el Estado para preservar edificios deteriorados, en relación al interés privado y la inversión de capital. Por medio de documentos oficiales, planes de desarrollo e informes de gobierno, entrevistas semi estructuradas y recorridos exploratorios, en este capítulo se analizan las visiones políticas y las intervenciones de renovación urbana de los gobiernos locales, en el período 2000-2018. Se caracterizan los proyectos y las acciones de intervención urbanística en el contexto de la alternancia política. La reconfiguración urbana que presenta la ciudad de Toluca se debe a que los gobiernos municipales en pro de la competitividad de la ciudad aplican estrategias de revitalización y reciclaje de sitios y espacios intraurbanos. La prospectiva anticipa que la intervención urbanística sin planificación conduce la ruptura de la morfología e imagen urbana, enfrenta la reminiscencia del pasado en el centro histórico que se remonta a casi dos siglos. Hace necesario un cuerpo de políticas de coordinación y facilitación que prevean los efectos que los procesos y acciones intervencionistas de renovación urbana pudiera acarrear en la ciudad objeto de estudio.

Palabras Clave: Políticas, gobierno local, Intervenciones urbanísticas, ciudad.

ABSTRAC

Currently, the urban growth of contemporary cities has been configured through various planning policies implemented by the State to preserve deteriorated buildings, in relation to private interest and capital investment. Through official documents, development plans and government reports, semi-structured interviews and exploratory tours, this chapter analyzes the political visions and urban renewal interventions of local governments, in the period 2000-2018. Projects and urban intervention actions are characterized in the context of political alternation. The urban reconfiguration presented by the city of Toluca is due to the fact that municipal governments for the competitiveness of the city apply revitalization and recycling strategies for intra-urban sites and spaces. The prospective anticipates that urban planning intervention without planning leads to the rupture of urban morphology and image, faces the reminiscence of the past in the historic center that dates back almost two centuries. It requires a body of coordination and facilitation policies that foresee the effects that the interventional processes and actions of urban renewal could have on the city under study.

Keywords: Policies, local government, urban interventions, city.

¹ Maestra en Estudio Urbanos y Regionales, Facultad de Planeación Urbana y Regional. UAEMEX, Silvia181081@hotmail.com

² Doctora en Geografía, Facultad de Planeación Urbana y Regional. UAEMEX, ehorozcoh61@hotmail.com