

Pueblos indígenas de la Ciudad de México y el derecho a la ciudad: el Pueblo de Xoco vs Mítikah

Nancy Paola Dávila Fisman

Introducción

En la Ciudad de México, la transformación constante de la metrópoli se entrelaza con una diversidad cultural vibrante, en la que destacan los pueblos originarios. Con raíces que se remontan a épocas precoloniales, estos grupos han logrado preservar su identidad étnica y cultural, a pesar de enfrentar hoy desafíos importantes para defender sus territorios y consolidar un espacio urbano inclusivo.

Muchas de estas comunidades se encuentran inmersas en procesos de urbanización acelerada y comparten inquietudes sobre iniciativas como el Programa General de Ordenamiento Territorial (Gobierno de la Ciudad de México, 2021) y el Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México 2020-2040 (Gobierno de la Ciudad de México(b),2021), al tiempo que expresan inconformidad con las acciones emprendidas por la Secretaría de Pueblos y Barrios Indígenas y Comunidades Indígenas Residentes en la Ciudad (SEPI).¹

El caso del Pueblo de San Sebastián Xoco² resulta especialmente ilustrativo. Su confrontación con el megaproyecto MítikahCiudad Viva (Arquitectura a Debate: El Proyecto Mitikah en la Ciudad de México, 2023) ha puesto en evidencia los debates en torno al derecho a la ciudad y la protección de los pueblos originarios. Iniciado en 2009 en la alcaldía Benito Juárez y ubicado en la zona de Xoco (vecina a las colonias Del Valle y Coyoacán), el proyecto forma parte de un complejo de usos mixtos que incluye un rascacielos de 67 pisos (equivalente a 276,3 metros de altura), diseñado por la firma PelliClarkePelli (*Mítikah Ciudad Viva*, 2025). Desde sus inicios, el desarrollo, organizado en diversas fases y auspiciado por

1 La inconformidad surgió a raíz de la publicación de un documento oficial que, en lugar de reconocer los 197 pueblos originarios registrados en 2017 (Consejo de Pueblos y Barrios Originarios del DF, 2017), solo incluyó a 50, dejando fuera a 147 comunidades. Dicho documento fue dado a conocer en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (Órgano de Difusión del Gobierno de la Ciudad de México, 2023).

2 En este texto nos referiremos al Pueblo de San Sebastián Xoco, Pueblo de Xoco o Xoco de forma indistinta.

el gobierno de la Ciudad de México, ha experimentado modificaciones en su concepción y ejecución.

En 2015, el proyecto fue adquirido por la empresa Fibra Uno (2015) por 185 millones de dólares, presentándose como un desarrollo que impulsaría la “urbanización sustentable” mediante un innovador enfoque residencial, corporativo y comercial (Valle, 2015). Sin embargo, la construcción de la Torre Mítikah generó tensiones y enfrentamientos entre los residentes de Xoco y la constructora, conflicto que alcanzó su punto álgido en 2019 con la tala de 80 árboles en la zona (Ruiz, 2019).

Más allá de señalar un proceso de gentrificación, este megaproyecto evidencia un despojo territorial y la disminución de recursos naturales esenciales para el Pueblo de Xoco, afectando la continuidad cultural, ambiental e histórica de sus comunidades. Asimismo, resalta las tensiones existentes entre los intereses de los promotores inmobiliarios y las acciones del Estado, poniendo de relieve el difícil equilibrio entre el desarrollo económico y la preservación del patrimonio cultural de los pueblos originarios.

El presente capítulo se estructura en tres secciones principales. En primer lugar, se ofrece un recorrido por el contexto histórico y jurídico que ha configurado la situación de los pueblos indígenas en la Ciudad de México, proporcionando una visión integral de sus derechos y de las políticas que los afectan. A continuación, se analiza de forma general el proyecto Mítikah Ciudad Viva, destacando sus implicaciones en el entorno urbano y su transformación del territorio de Xoco, con repercusiones tanto en el medio ambiente como en la cohesión social de la comunidad. Por último, se examina el rol de los agentes inmobiliarios y del Estado en este proceso de reconfiguración territorial, subrayando las tensiones y conflictos que emergen al superponer el desarrollo urbano con la conservación del patrimonio cultural.

Cabe señalar que ese trabajo tiene como propósito contribuir al debate sobre el derecho a la ciudad, enfatizando la importancia de una planificación urbana inclusiva que respete y proteja los derechos de los pueblos originarios, sin renunciar al desarrollo económico y a la salvaguarda del legado cultural y ambiental.

Contexto jurídico de los Pueblos Originarios de la Ciudad de México

Los pueblos que hoy se autodenominan “pueblos originarios” son herederos de los antiguos señoríos que habitaron la Cuenca de México antes

de la llegada de los españoles. Estos grupos formaron parte de un sistema socioeconómico basado en el complejo lacustre, las tierras fértiles y las extensas zonas boscosas que abrazaban la región montañosa (López Austin, 1961: 35–36). Durante la colonización hispana del siglo XVI, si bien conservaron en líneas generales sus territorios, fueron reorganizados bajo el control colonial, convirtiéndose en una fuente fundamental de recursos humanos y materiales para la construcción de la sociedad novohispana, la cual quedó sometida al dominio de la Corona española (Miranda, 1979: 34–35).

Con la llegada de los conquistadores se encontraron sociedades con gobiernos establecidos y diferenciados. Los españoles impusieron a todos estos grupos la etiqueta de “indios” para marcar su diferencia, justificándola por su falta de catolicismo y origen europeo. Así, muchos de los *altépetl* y señoríos preexistentes en el centro de México y otras regiones continuaron funcionando como entidades políticas y sociales durante el Virreinato, conservando su territorio e identidad étnica; a estas se les denominó “Repúblicas de Indios” (Díaz Serrano, 2021, pp.279–284). Los conquistadores aprovecharon estas entidades para gobernar las nuevas tierras sin contar con suficientes recursos propios, reconociendo la propiedad de la tierra a las comunidades indígenas mediante la emisión de títulos legales y la devolución de territorios despojados por los mexicas antes de la conquista.

En la Ciudad de México conviven asentamientos del pueblo náhuatl, especialmente en la zona sur, junto con comunidades indígenas procedentes de diversas regiones de la República. Estas comunidades mantienen sus formas de organización política e instituciones sociales, así como sistemas normativos y prácticas culturales, aunque su acceso al territorio y a los recursos naturales sigue siendo limitado. Si bien muchos de estos pueblos han logrado preservar tradiciones, especialmente aquellas vinculadas al ciclo festivo-religioso, no todos se identifican o son reconocidos formalmente como pueblos tradicionales (Medina, 2007:81).

Analizar la conceptualización de los pueblos y barrios originarios de la Ciudad de México desde las ciencias sociales implica adentrarse en las luchas emprendidas por sus habitantes para visibilizar y defender sus desafíos ante el Estado y la sociedad. A través de sus movilizaciones, la cuestión indígena ha ganado protagonismo en la agenda pública.

Integrados en el tejido urbano, estos pueblos conservan rasgos mesoamericanos que se han mantenido o transformado a lo largo del tiempo, dando lugar a nuevos procesos que configuran su identidad. Su convivencia con la metrópoli le otorga características distintivas frente a otros

grupos originarios, quienes muchas veces pasan desapercibidos en medio del tráfico y la expansión inmobiliaria, a pesar de conservar un patrimonio tangible expresado en vestigios arqueológicos, diseños territoriales, estilos constructivos, iglesias y haciendas.

Desde la acelerada urbanización de la década de 1990 en la Ciudad de México, han surgido signos de movilización política en respuesta a las amenazas sobre su integridad social y cultural. La reforma política de 1996, que restableció los derechos políticos en el entonces Distrito Federal (actual Ciudad de México), permitió a sus habitantes elegir al jefe de gobierno, y en 1997 el Partido de la Revolución Democrática (PRD) un partido de la oposición en ese momento asumió el control de la capital. Este periodo fue crucial, tanto a nivel nacional como internacional, para el fortalecimiento de los pueblos indígenas como entidad política reconocida.

La categoría de “pueblos originarios” se ha consolidado además como una herramienta política fundamentada en bases etnográficas e históricas. Fue adoptada formalmente en el Primer Congreso de Pueblos Originarios del Anáhuac (1996), un evento significativo que reunió a diversas comunidades de la región —incluyendo representantes de Morelos y del propio Distrito Federal, en localidades como Milpa Alta y Xochimilco— y que se celebró dos años después del levantamiento zapatista. En ese congreso, los participantes se definieron como originarios y se alinearon con las protecciones del Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) (Ortega, 2010:87-117).

En este contexto, el término “pueblos originarios” no solo describe una realidad etnográfica y una larga historia de resistencia frente a la colonización y la occidentalización, sino que también simboliza el esfuerzo por conservar el control de sus tierras y recursos ante el avance del desarrollo urbano. Según Medina (Medina, 2007:87-117), esta denominación ha resultado decisiva en las luchas por el reconocimiento y la afirmación de los derechos, así como en la preservación de las especificidades culturales de estas comunidades. Medina destaca características distintivas de los pueblos originarios de la Ciudad de México, tales como su carácter corporativo, patrones específicos de asentamiento y la conservación de la toponimia local; además, subraya la continuidad de las prácticas agrícolas, legado de la tradición mesoamericana.

Asimismo, Medina (Medina, 2007:118-119), señala la importancia de la estructura familiar central —compuesta por familias troncales— y la existencia de diversas organizaciones comunitarias que fortalecen la cohesión social. Los calendarios ceremoniales y los ciclos festivos, que marcan

el ritmo de la vida comunitaria, junto con una rica memoria histórica son vitales para la identidad de estos grupos.

Por otra parte, Mora (Mora,2007:41) describe a los pueblos originarios destacando su profundo vínculo con el territorio y la relevancia de sus tradiciones y estructuras organizativas en la vida comunitaria, al tiempo que enfatiza la complejidad de las redes de relaciones políticas y socioculturales que los sostienen.

Este panorama permite comprender la complejidad y riqueza de la vida social y cultural de los pueblos indígenas en el contexto urbano de la Ciudad de México, donde la interacción entre tradición y modernidad configura identidades en constante evolución.

Contexto jurídico de los Pueblos Originarios de la Ciudad de México

El reconocimiento oficial de los derechos de representación y participación política de los integrantes de los pueblos y comunidades originarias de la Ciudad de México se dio por primera vez con la reforma del 27 de mayo de 2010, a través de la creación del consejo de los pueblos. Antes de esta reforma, la normatividad vigente en materia de participación ciudadana en la entonces capital del país no incluía disposiciones que reconocieran estos derechos específicos.

La incorporación de este marco legal fue un parteaguas en el proceso de visibilización y empoderamiento de las comunidades indígenas en el ámbito político de la ciudad. Hasta entonces, su voz y sus demandas habían permanecido al margen de los mecanismos institucionales de participación, lo que dificultaba la defensa de sus intereses y la preservación de su identidad cultural en un contexto de acelerada transformación urbana.

La reforma de 2010 abrió la puerta a la creación de instancias de diálogo y consulta entre las autoridades y los representantes de los pueblos indígenas, como el mencionado consejo. Esto les permitió incidir de manera más directa en la toma de decisiones que afectan sus territorios y formas de vida, aunque persisten retos sobre la efectividad de estos mecanismos y la voluntad política para hacerlos plenamente operativos.

En definitiva, el reconocimiento de los derechos políticos de los pueblos indígenas en la legislación de la Ciudad de México constituyó un avance significativo, aunque insuficiente, en el camino hacia una mayor inclusión y participación de estos actores en la construcción de una ciudad más justa e intercultural.

Como parte de la lucha por el reconocimiento de los derechos de los pueblos indígenas en la Ciudad de México, en 2011 se presentó una iniciativa de ley para establecer una normatividad específica que protegiera y promoviera sus derechos y cultura. Aunque esta iniciativa no se concretó, el esfuerzo no cesó. Finalmente, en 2019 se promulgó la “Ley de los Derechos de los Pueblos y Barrios Indígenas y Comunidades Residentes en la Ciudad de México”, que complementa la Constitución de la Ciudad de México, vigente desde 2017.

El 29 de enero de 2016 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforman diversos aspectos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de la Ciudad de México. Esta reforma incluyó, entre otros elementos, que la Ciudad de México seguirá siendo la sede de los Poderes de la Unión y Capital de la nación; y que el territorio seguirá siendo el mismo, pero se conformará como un Estado de la Unión con el nombre de Ciudad de México.

El artículo 2, párrafo 1, de la Constitución Política de la Ciudad de México (en adelante CPCDMX), cuyo título es “Del carácter intercultural, pluriétnico, plurilingüe y pluricultural de la Ciudad”, reconoce a los pueblos originarios como componentes constitutivos de la Ciudad.

...1. La Ciudad de México es intercultural, tiene una composición plurilingüe, pluriétnica y pluricultural sustentada en sus habitantes; sus pueblos y barrios originarios históricamente asentados en su territorio y en sus comunidades indígenas residentes. Se funda en la diversidad de sus tradiciones y expresiones sociales y culturales ... (Constitución de la CDMX,2017:3)

Específicamente, en el Título Cuarto, Capítulo I - “De los pueblos originarios y de los que habitan la Ciudad de México”:

Artículo 22 - De los pueblos originarios, habitantes, vecinos y transeúntes” define los siguientes conceptos

En la Ciudad de México se entiende por:

- a) Originarias, a las personas nacidas en su territorio, así como a sus hijos e hijas;
- b) Habitantes, a las personas que residan en la Ciudad;
- c) Vecinas, a las personas que residen por más de seis meses. Esta calidad no se perderá en los casos que la ley establezca; y
- d) Transeúntes, a las personas que no cumplan con las características anteriores y transitan por su territorio (Constitución de la CDMX,2017:52).

Esta legislación resulta esencial para salvaguardar los derechos colectivos de los pueblos originarios y de las comunidades indígenas residentes en la Ciudad de México. En particular, los artículos 57, 58 y 59 de dicha

ley son fundamentales para comprender la concepción de estos pueblos y comunidades en la capital, pues establecen las directrices sobre “Derechos de los Pueblos Indígenas en la Ciudad de México”, la “Composición Pluricultural, Plurilingüe y Pluriétnica de la Ciudad de México” y los “Derechos de los Pueblos y Barrios Originarios y de las Comunidades Indígenas Residentes”, respectivamente.

De acuerdo con la legislación vigente, se consideran pueblos y barrios originarios a aquellos que mantienen un vínculo ancestral con el territorio de la Ciudad de México, previo a la colonización y a la delimitación de las fronteras actuales. Estos grupos conservan sus propias instituciones sociales, económicas, culturales y políticas, así como sistemas normativos, tradición histórica, territorialidad y cosmovisión, de manera total o parcial. Esta definición jurídica cobra especial relevancia al reconocer y proteger su identidad y sus derechos en el entorno urbano.

No obstante, la falta de un censo exhaustivo dificulta el panorama: aunque se reconocen 197 pueblos originarios registrados en 2017 (Consejo de Pueblos y Barrios Originarios del DF, 2017), el documento oficial solo incluyó 50, dejando fuera a 147 comunidades. Dicho registro se dio a conocer a través de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (Órgano de Difusión del Gobierno de la Ciudad de México, 2023). La amplia presencia de pueblos y barrios originarios a lo largo de la ciudad refleja su relevancia y arraigo histórico, pero la ausencia de un censo actualizado impide contar con una visión precisa de su situación actual dentro del contexto urbano.

Contexto Histórico y Cultural del Pueblo de San Sebastián Xoco

El pueblo de San Sebastián Xoco, ubicada al centro-sur de la Ciudad de México, en la alcaldía de Benito Juárez, destaca por su profunda herencia agrícola que data de la época prehispánica. A pesar de las importantes transformaciones urbanas y el avance de la modernidad, Xoco ha logrado conservar su esencia como comunidad originaria, gracias a la cohesión de sus habitantes en torno a rasgos culturales e identitarios distintivos.

El nombre de Xoco proviene del náhuatl; sin embargo, su origen y significado no se interpretan siempre de la misma manera. De acuerdo con diversos testimonios, se ha definido como lugar de frutas agrias o lugar junto a los tejocotes; se dice, asimismo, que podría ser la contracción

de antiguos nombres de pueblos registrados como Xocotitlan, Xocoyocan o Xocotenco...(PUEC-UNAM.2019:4-8)

La estructura organizativa de Xoco ha sido fundamental para la conservación de los bienes comunes y la realización de las festividades tradicionales. La comunidad ha mostrado una notable resistencia a las presiones de los promotores inmobiliarios, manteniendo un sistema de mayordomías que evidencia la fortaleza de sus lazos comunitarios.

El Pueblo de Xoco limita al norte con la Avenida Popocatepetl, al oriente con la Avenida México-Coyoacán, al sur con la Avenida Río Churubusco y al poniente con la Avenida Universidad, lo que la convierte en una zona estratégica de la ciudad. La Avenida Río Churubusco también define parte del límite norte del municipio de Coyoacán. La colonia Xoco alberga varios equipamientos destacados, como el Centro Bancomer, los centros comerciales Centro Coyoacán y Patio Universidad, la Secretaría de Educación Pública, la fábrica Laposse, Nissan Soni Universidad, Toyota Universidad, Mazda Universidad, el Hospital San Ángel Inn Universidad y la Torre Mítikah, aún en construcción.

Además de su infraestructura comercial e institucional, Xoco alberga varios espacios culturales significativos, como la Cineteca Nacional, el Auto Drive Cinema Plaza Universidad, el Centro Cultural Roberto Cantoral, las oficinas del Instituto Mexicano de la Radio, el Instituto Nacional Indigenista y la Sociedad de Autores y Compositores. Estos elementos no sólo caracterizan la diversidad funcional del barrio, sino que también reflejan su rica vida cultural y comunitaria. Para comprender la configuración espacial de Xoco, es imprescindible considerar una amplia cronología que nos permita apreciar las transformaciones experimentadas por esta comunidad a lo largo de su historia. Al analizar las fases de urbanización del último siglo y contrastarlas con los recientes proyectos inmobiliarios a gran escala, queda claro que los cambios espaciales recientes han alterado significativamente la estructura espacial de la ciudad.

En la actualidad, Xoco ocupa aproximadamente 30 hectáreas (0,3 km²), lo que constituye el 1,12% de la superficie total de 26,63 km² correspondiente a su demarcación. Un hecho relevante es que el 92% de los habitantes de Xoco carecen de títulos de propiedad, situación que ha agravado las presiones ejercidas por entidades privadas sobre la comunidad. Esta falta de garantías jurídicas sobre la tierra subraya una vulnerabilidad crítica frente a los avances del desarrollo urbano (UACM,2024:35).

La zona que actualmente ocupa el pueblo originario de San Sebastián Xoco ha sido escenario de diversos asentamientos humanos desde la época prehispánica hasta nuestros días, lo que la convierte en un importante

territorio ancestral. Varias culturas, entre ellas la teotihuacana, han dejado su huella en esta región. Se han encontrado restos arqueológicos que datan de hace más de 1500 años, lo que indica que este lugar ha sido estratégico para los asentamientos prehispánicos. Estos antiguos pobladores han legado un rico patrimonio cultural a los habitantes contemporáneos del territorio.

De acuerdo con descubrimientos arqueológicos de 1935 en el montículo conocido como El Cerrito y los realizados por investigadores del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) en 2018, revelan la presencia de asentamientos pertenecientes a las etapas Tlamimilolpa y Xolalpan entre los siglos III y VI del periodo Clásico, antes de la llegada de los Aztecas al valle. Se señala que en esta zona pudieron asentarse pueblos como los tepanecas (Arceo, et. al. :105-018)

Tras la conquista española, una Real Cédula otorgó al marqués Hernán Cortés jurisdicción sobre el Valle de Oaxaca, que incluía varios corregimientos, entre ellos Coyoacán. Se cree que el reparto de tierras a particulares comenzó en 1609, lo que dio lugar al surgimiento de las haciendas en la Nueva España (Padrón Álvarez, 2015:35), cabe mencionar que la Hacienda de Xoco (conocida también como Hacienda de Nuestra Señora de Guadalupe perteneció primero a Coyoacán y luego a la Prefectura de Tlalpan, en este contexto, el pueblo de Xoco se transformó en una importante hacienda durante el siglo XVII posteriormente en 1908 el pueblo paso a ser Barrio.

En el mes de febrero de 1924, en correspondencia al gobierno nacional firmada por Candelario Torres, A. Chávez y otros representantes del pueblo de Xoco:

...con fundamento en lo dispuesto por el artículo 39 de la Ley del 6 de enero de 1915 y artículo 27 de la Constitución general de la república, venimos a solicitar se nos dote de la tierra necesaria para formar nuestros ejidos. El pueblo de que formamos parte es eminentemente agricultor y vive del producto de los jómals que reciben de las fincas colindantes, los que son insuficientes para subvenir a sus necesidades más imperiosas, como podrá comprobarse cuando ese Gobierno a su merecido cargo envíe esta solicitud a la Comisión Legal Agraria para su tramitación y estudio. La dotación de tierras laborales es necesaria en virtud de carecer de ella en lo absoluto... (Zajía 2021:110-111)

Posteriormente el 27 de febrero de 1930 adquirió el ejido del pueblo de Xoco por acuerdo de la Comisión Local Agraria del Distrito Federal y la Comisión Nacional Agraria³ con lo que iniciaron los cambios a la estruc-

3 En 1915 la Reforma Agraria propicio el fraccionamiento de las grandes Haciendas por petición de los poblados ubicados en las inmediaciones de la ciudad por lo que el

tura original del pueblo al cambiar las actividades económicas internas con la llegada de pulquerías y fábricas de material de construcción lo que propició la aparición de vecindades constituyéndose, así como un tejido urbano⁴.

Proyecto Mítikah-Ciudad Viva

Desde 2009, Xoco ha experimentado un continuo proceso de urbanización encabezado por autoridades y constructoras, que ha tenido un impacto significativo y negativo en la estructura urbana y social del barrio. Entre los desarrollos más destacados se encuentran una plaza comercial, dos agencias de autos, dos torres de departamentos ya terminadas y una en construcción bajo el nombre de City Towers (City Towers Coyoacán, City Towers Grand y City Towers Grand Park, respectivamente), así como la ampliación de la Cineteca Nacional y el proyecto conocido como Ciudad Progresiva.

El proyecto de Ciudad Progresiva ha sido particularmente controvertido por ser la primera gran construcción que afecta cronológicamente a Xoco, y se espera que tenga repercusiones significativas debido a su tamaño y proximidad al centro simbólico del barrio, que incluye la iglesia local. Este desarrollo urbano ha generado un conflicto persistente, que refleja las tensiones entre el desarrollo económico impulsado por proyectos urbanos a gran escala y la preocupación de los residentes por preservar la identidad y el entorno de Xoco como pueblo urbano tradicional.

El desarrollo inmobiliario Mítikah-Ciudad Viva es un ambicioso proyecto que busca integrar vivienda, empleo y ocio en un mismo espacio. La envergadura de este complejo urbanístico ha requerido la participación de diversos actores, entre ellos funcionarios públicos y empresas privadas. Estos actores van desde los responsables de diversas instituciones hasta los jefes de gobierno encargados de otorgar los mecanismos ju-

24 de febrero de 1924 los pobladores del pueblo de Xoco solicitaron la adquisición de aproximadamente de 72 hectáreas de terrenos de la Hacienda de Narvarte (tenía una extensión de 365.72 hectáreas y pertenecía a la familia Escandón) debido a su proximidad territorial y comercial. Padrón-Álvarez, María Teresa, La percepción vecinal acerca de los grandes proyectos inmobiliarios, p.36

4 Había un total de 7 hornos de ladrillo y 8 pulquerías: “El Cerrito”, la más viejita era la ‘Fe’, la dueña era Mariquita Torres; ‘Las cuatro milpas’; ‘La Calandria’; junto al panteón estaba otra llamada ‘Música, Luz y Alegría’; ‘Las cinco monas’; ‘El triunfo’ y ‘La paloma azul’ Consejo Nacional para la Cultura y las Artes (Ed.), Programa de Apoyo a las Culturas Municipales y Comunitarias (PACMYC) y Delegación Benito Juárez (2010) San Sebastián Xoco: Tradición y Modernidad. México, D.F. pp.19-20.

rídico-administrativos necesarios, pasando por las empresas encargadas de financiar el proyecto. El megaproyecto ha generado polémica por su impacto en la comunidad del Pueblo de Xoco, tema que se abordará a continuación. Se ubica en Avenida Universidad 1200 y Real de Mayorazgo 130, en la colonia Xoco de la delegación Benito Juárez. Estos terrenos se integraron mediante una adecuación vial que incluyó un paso a desnivel y un área jardinada. Según lo presentado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) en 2019, el proyecto abarca una superficie de 1,028,071.9 metros cuadrados, divididos en cuatro etapas.

El proyecto inició en 2008 con la compra de terrenos en Avenida Universidad 1200 y Real de Mayorazgo 130, por parte de los bancos HSBC y Bancomer (actualmente BBVA), con una inversión de 218,138,200 millones de dólares (Carrasco, 2019:10-27). Posteriormente, HSBC encargó el diseño del rascacielos al despacho de arquitectos Pelli-Clarke-Pelli, mientras que la construcción de la estructura estuvo a cargo de la consultora IDEURBAN en colaboración con la ingeniería canadiense WSP Cantor Seinuk (Navarro, 2015).

Al inicio de la construcción, Mítikah-Ciudad Viva contaba con autorización para la edificación de nueve edificios distribuidos en dos lotes. El primero, ubicado en Real de Mayorazgo 130, corresponde a la fase cero y fase uno del desarrollo, con siete torres que presentan un avance superior al 90%. El segundo terreno, ubicado en Avenida Universidad 1200, forma parte de la fase dos, cuya construcción se encuentra actualmente en disputa, sin señales de avance.

El diseño original del proyecto Mítikah-Ciudad Viva incluía la construcción de un paso elevado que permitiría el tráfico vehicular en doble sentido (este-oeste) hacia Avenida Universidad y conectaría ambos sitios del complejo, ubicados en Real de Mayorazgo 130 y Avenida Universidad 1200. Además, estaba prevista una pequeña plaza comercial. Sin embargo, con modificaciones posteriores al diseño, el paso elevado se construyó dentro del predio de Avenida Universidad 1200. Esta modificación permitió la ampliación de los carriles de las calles Puente de Xoco y Mayorazgo de la Higuera, la cancelación de la plaza comercial y su sustitución por áreas arboladas, así como la ampliación de la calle para la construcción de bahías de transporte público, zonas peatonales y bici estacionamientos.

La privatización parcial de esta calle ha generado gran controversia y preocupación entre los vecinos de Xoco, ya que limita el acceso vehicular a la calle San Felipe y restringe el libre tránsito al centro comercial. Este conflicto se ha intensificado debido a la percepción de privatización y

restricción del espacio público, que afecta directamente a los residentes locales.



Fuente: Elaboración con el sistema de Google Maps, 2025.

Los problemas actuales se encuentran en una fase avanzada de la construcción de Mítikah-Ciudad Viva. Se prevé que, una vez finalizada, surjan nuevos conflictos relacionados con la segregación y la gentrificación de la zona. Estos problemas representan un reto importante para una comunidad que no supera los 4.000 habitantes (Market Data México, 2022).

El elemento icónico de este megaproyecto es la Torre Mítikah, destinada a convertirse en el segundo rascacielos más alto de México con una altura de 267 metros, sólo superada por la Torre KOI de Monterrey, que mide 279.5 metros (Torices, 2024). En el mismo predio de la Torre Mítikah se encuentran el hospital San Ángel Inn de 10 pisos, la Torre Vyve de 23 pisos, la Torre Churubusco de 35 pisos, un centro comercial de cinco pisos y una torre de consultorios médicos de 10 pisos.

Se planea construir la Torre Coyoacán y la Torre Universidad, ambas de 35 pisos, en el predio de Avenida Universidad 1200, junto a un hotel donde antes se ubicaba el centro Bancomer. Sin embargo, esta última fase se encuentra suspendida desde la llegada de Claudia Sheinbaum al gobierno, quien ha decidido no autorizar el diseño original debido a considera-

ciones sobre el impacto de la primera fase del proyecto y la insuficiencia de futuras medidas de mitigación una vez concluida la segunda fase. A futuro, se contempla la inclusión del centro Coyoacán como parte de una hipotética fase tres del complejo, que agregaría otra torre de 65 pisos, destinada a oficinas y comercio (SEDUVI, 2019).

Debido a problemas de financiación, el proyecto fue adquirido por FUNO (Fibra Uno)⁵, un fondo de infraestructuras e inmobiliario dirigido por los hermanos Moisés El-Mann Arazi y André El-Mann Arazi. FUNO es actualmente el mayor inversor inmobiliario en México y América Latina, siendo Mítikah-Ciudad Viva su proyecto más destacado. Este grupo administra recursos bursátiles y cuenta con una amplia gama de proyectos en todo el país, muchos de los cuales son considerados megaproyectos por su magnitud.

La transformación territorial del Pueblo de Xoco Impacto ambiental y social del megaproyecto Mítikah-Ciudad Viva

El megaproyecto inmobiliario Mítikah-Ciudad Viva enfrenta diversos problemas característicos de grandes construcciones, como el ruido constante de la maquinaria, la generación de polvo y el cierre parcial de vialidades. Además, ha provocado transformaciones territoriales de gran escala en la Ciudad de México, derivando en un deterioro sistemático del paisaje en Xoco. Este deterioro se evidencia en calles de terracería, socavones, fugas de agua y drenaje, así como en desprendimientos de concreto. En conjunto, el ruido y la polvareda generados han complicado de forma significativa la vida cotidiana de las y los habitantes, incidiendo incluso en las celebraciones locales de San Sebastián.

A. Retos en la gestión de los recursos y la movilidad

Los servicios de abastecimiento y recolección de agua representan una seria preocupación para la comunidad. Según el Plan Maestro la demanda diaria de agua potable asciende a 2,299,494.14 metros cúbicos, con ver-

5 En la página de la empresa se describen como: “Fibra UNO (FUNO), el primer fideicomiso de inversión inmobiliaria en México se constituyó en 2011 con el objetivo de liderar el mercado inmobiliario comercial del país. Con una perspectiva de largo plazo, la empresa se ha distinguido por su enfoque en la adquisición, arrendamiento, desarrollo y operación de inmuebles en diversos sectores”, p.1. Consultado vía electrónica el 20 de abril de 2024 en https://funo.mx/site_media/uploads/archivos/archivo-b3reG-1713224619.pdf

tidos de aguas residuales estimados en 434.24 metros cúbicos al día. De acuerdo con la Asamblea Ciudadana de Xoco (Quintero, 2018). Ciudad Viva contará con ocho pozos con capacidad para suministrar ocho millones de litros de agua.

En materia de movilidad, se prevé una saturación considerable debido a la llegada de aproximadamente 10,000 nuevos residentes, lo que podría suponer hasta 13,000 vehículos adicionales en circulación. El colapso histórico de las calles a causa del tránsito de maquinaria pesada condujo a la propuesta de construir un paso a desnivel sobre la calle Real de Mayorazgo, con el fin de adecuar la vialidad. Esta calle, que anteriormente separaba los lotes hoy unificados dentro del complejo, alberga la mayor parte de las instalaciones, incluyendo la Torre Mítikah al sur y el antiguo Centro Bancomer al norte, donde se planea la edificación de dos nuevas torres.

B. Conflictos comunitarios y participación ciudadana

La adecuación de esta vialidad para integrar el complejo conllevó la tala de 80 árboles en mayo de 2019, lo cual provocó protestas y fuertes críticas por la falta de transparencia e información clara. En consecuencia, la empresa fue sancionada con 40,883,537 pesos de multa por la Secretaría del Medio Ambiente (SEDEMA, 2019). Ante la presión ejercida por la comunidad, se alcanzó un acuerdo que resultó satisfactorio para las partes, siguiendo un proceso similar al del CCCH ZR y contando con la intervención del Instituto Nacional Electoral (INE), que facilitó la organización para que las y los vecinos expresaran su rechazo a las modificaciones iniciales en Real de Mayorazgo.

Según la SEDEMA (2019), la consulta ciudadana realizada en septiembre de 2020 contó con la participación de 580 personas, de las cuales 569 votaron a favor de las nuevas propuestas y solo 11 en contra. Del total de participantes, 512 presentaron su credencial de elector con secciones 4509 y 4519, correspondientes a Xoco.

Las inmobiliarias y el Gobierno de la Ciudad de México

La participación de empresas inmobiliarias y del Estado juega un papel fundamental en la configuración urbana de megaproyectos en la Ciudad de México. Este fenómeno busca crear espacios que supuestamente resuelvan problemas cotidianos como la inseguridad, la contaminación y

la mala calidad de los servicios, ofreciendo una sensación de bienestar al intervenir directamente en el entorno urbano.

La historia de la planeación urbana en México tiene sus raíces en las reformas constitucionales de 1976, que introdujeron condiciones y lineamientos administrativos para regular el desarrollo territorial mediante la aprobación de planes y programas específicos. La promulgación de la Ley General de Asentamientos Humanos ese mismo año marcó un hito al institucionalizar la planeación del desarrollo urbano en el país.⁶ Asimismo, el Plan Nacional de Desarrollo de 1978 consolidó la acción del Estado en materia de ordenamiento territorial.

Aunque la planeación normativa sigue orientando el desarrollo urbano en la actualidad, persisten importantes tensiones y conflictos entre intereses públicos, sociales y privados. Estos conflictos reflejan cómo los grandes proyectos urbanos suelen estar influenciados por una lógica de competencia económica global, priorizando los intereses económicos dominantes sobre los procesos de gestión y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional. Esta dinámica subraya la necesidad de revisar y ajustar continuamente las políticas urbanas para equilibrar los diversos intereses y garantizar un desarrollo urbano más justo y sostenible.

El antecedente de estas políticas urbanas se remonta al Bando Informativo Número Dos (G.O.F., 7 diciembre de 2000)—conocido popularmente como “Bando Dos”—implementado durante la administración de Andrés Manuel López Obrador en la Ciudad de México. Este decreto tenía como objetivo aprovechar infraestructuras subutilizadas en delegaciones centrales como Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Cuauhtémoc, áreas que enfrentaban un proceso de despoblamiento. Con el fin de repoblar estas zonas, el Gobierno del Distrito Federal destinó recursos al Instituto de Vivienda (INVI) para la construcción de viviendas de interés social accesibles a la población, ubicadas en lo que se denominó

6 El 6 de febrero de 1976 se publicaron en el Diario Oficial de la Federación las reformas constitucionales a los artículos 27, 73 y 115, con lo que se establecieron las bases jurídicas de la planeación urbana en México.

La Ley General de Asentamientos Humanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de mayo de 1976, en su versión original contenía 47 artículos organizados en cuatro capítulos: I. “Disposiciones Generales”; II. “Disposiciones Generales”; II. “De la concurrencia y coordinación de autoridades”; III. “De las aglomeraciones urbanas”, y IV. “De la regulación de la propiedad en los núcleos de población”. Posteriormente, entre 1976 y 1977, las legislaturas de todas las entidades federativas aprobaron sus respectivas leyes de desarrollo urbano local, con lo que se completó la estructura jurídica de la planeación urbana a nivel nacional, como fue el caso del entonces Distrito Federal.

“ciudad central”. Se facilitaron los trámites para el cambio de uso de suelo y se impulsó la construcción de viviendas para familias de ingresos bajos.

Sin embargo, la implementación se desvió hacia desarrollos de lujo y centros comerciales, lo que contradecía el propósito inicial. Este cambio generó efectos adversos, tales como el continuo desdoblamiento de las zonas centrales y el aumento descontrolado de la densidad habitacional en la periferia, lo que agravó problemas en los servicios básicos y la seguridad, y resultó en el encarecimiento del suelo (Maldonado, 2015; 112-113). Este decreto también pretendía preservar el suelo con valor ecológico y facilitar el acceso a la vivienda para la población de bajos ingresos en delegaciones centrales como Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez. Aunque se logró revertir la pérdida de viviendas en estas zonas, el Bando 2 tuvo la consecuencia no deseada de encarecer el costo del suelo, lo que orientó a la oferta privada hacia la construcción de viviendas de categoría media y media alta, dirigidas a sectores con mayores ingresos.

En 2007, el instrumento fue derogado para reabrir las posibilidades de construcción en todo el Distrito Federal, dado que había propiciado edificaciones irregulares, deficiencias en los servicios, un encarecimiento del suelo y molestias vecinales. Desde entonces, el gobierno capitalino ha seguido impulsando la densificación de las delegaciones centrales mediante un modelo de ciudad compacta. En estas zonas, las viejas casonas deterioradas —o aquellas cuyos propietarios no pueden mantenerlas— se han convertido en reservas de suelo para la edificación de nuevos departamentos.

No obstante, en continuación de esta línea, Marcelo Ebrard —sucesor en la administración— modificó las Normas Generales de Ordenación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), en particular la Norma Número 26, la cual establece los lineamientos para la construcción de vivienda de interés social (SEDUVI, 2020). Estas normas buscan regular el tamaño máximo de las viviendas y asegurar que los proyectos destinados a interés social se adapten a circunstancias especiales, como la sustitución de viviendas en riesgo o la preservación de barrios históricos.

Desde una perspectiva jurídica y urbanística, el desarrollo de Mítikah-Ciudad Viva presenta un claro ejemplo de cómo los grandes proyectos inmobiliarios pueden transformar significativamente el territorio urbano. La participación de múltiples actores públicos y privados ilustra la complejidad administrativa y jurídica que conlleva la ejecución de un proyecto de esta envergadura. La colaboración entre las instituciones gubernamentales y las empresas privadas es crucial para garantizar la existencia de mecanismos legales y administrativos que permitan sacar adelante

el proyecto. La interacción entre las políticas públicas y la dinámica del mercado inmobiliario ha moldeado profundamente el paisaje urbano de la Ciudad de México, poniendo de relieve la necesidad de una regulación más equitativa y sostenible para gestionar el desarrollo urbano y mitigar sus impactos negativos.

Reflexiones finales

La implementación de Mítikah–Ciudad Viva en el pueblo de Xoco ha evidenciado las tensiones entre la modernización urbana y la preservación comunitaria en la Ciudad de México. Por un lado, el megaproyecto trajo una transformación radical del tejido urbano local: alteró la escala arquitectónica, saturó infraestructuras y comprometió recursos ambientales, incluso poniendo en jaque patrimonio histórico tangible e intangible. Por otro lado, sus efectos sociales han sido igualmente profundos: la cohesión de una comunidad centenaria se vio amenazada por la gentrificación acelerada, el desplazamiento de residentes y la fractura en las dinámicas cotidianas e identitarias.

Lejos de ser un caso aislado, lo ocurrido en Xoco refleja procesos que pueden repetirse en otros pueblos originarios urbanos si no se toman medidas. Sin embargo, la experiencia de Xoco también deja lecciones positivas. La movilización comunitaria logró visibilizar el conflicto y presionar por cambios institucionales, como el inicio de consultas indígenas urbanas y la realización de peritajes sociales para exigir justicia.

Esto subraya que la planificación urbana debe evolucionar hacia modelos más incluyentes, participativos y sensibles al contexto local. Las propuestas esbozadas en este documento –que van desde reforzar la voz ciudadana en las decisiones, hasta proteger legalmente el patrimonio– apuntan hacia una ciudad donde el desarrollo no signifique la negación de la memoria ni la expulsión de quienes la encarnan. En última instancia, ciudad viva no debe entenderse solo como un eslogan comercial, sino como un compromiso por mantener vivas las comunidades en su propio territorio, reconociendo su valor cultural y su derecho a seguir escribiendo la historia urbana.

El reto para las autoridades y la sociedad capitalina es equilibrar la balanza entre la inversión inmobiliaria y la cohesión social, de modo que megaproyectos como Mítikah no vuelvan a tejerse a costa del tejido urbano tradicional, sino en armonía con este, garantizando el derecho a la ciudad para todos.

Referencias

- ARCEO Cuevas, M., Pérez Galicia, A., & Delgado Campos, G. J. (2021). El Pueblo de Xoco: de lo originario al mercado inmobiliario. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 11(2), 105–108.
- s/A., *Arquitectura a Debate: el proyecto Mitikah en la Ciudad de México*. (2023, 28 de febrero). Arquitectura.
- s/A. (2025). *Mítikah ciudad viva*. Real Estate Market & Lifestyle.
- GOBIERNO del Distrito Federal. (2000). *Bando informativo número dos*. Gaceta Oficial del Distrito Federal, 7 de diciembre de 2000.
- CARRASCO Araizaga, J., & Cruz Vargas, J. C. (2019). Mitikah, un gigante que impone su ley en la Ciudad de México. *Revista Proceso*, (2234), 10–27.
- CARRASCO, J., & Cruz, J., (2019). *Estructura político-territorial del Imperio tenochca: La Triple Alianza de Tenochtitlan, Tetzaco y Tlacopan*. Fondo de Cultura Económica, El Colegio de México, Fideicomiso Historia de las Américas.
- CONSEJO de Pueblos y Barrios Originarios (2017). *Seguimiento al Consejo de los Pueblos y Barrios Originarios del Distrito Federal*. Padrón de Pueblos y Barrios Originarios de la Ciudad de México. Gobierno de la Ciudad de México.
- COSSÍO, D. (Coord.). (1977). *Historia General de México* (Tomo I). El Colegio de México.
- CUENCA, A. (2024, 20 de mayo). *En Proyecto Mítikah el Gob CDMX suspendió 181 mil metros cuadrados de construcción*. Capital CDMX.
- DÍAZ Serrano, A. (2021). Las repúblicas de indios, ¿fronteras interiores de la Monarquía hispánica? En D. R. Pérez Gerardo (Ed.), *Vivir en los márgenes: Fronteras en América colonial: sujetos, prácticas e identidades, siglos XVI-XVIII* (pp. 267–290). Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Históricas.
- GOBIERNO de la Ciudad de México (b). (2021). *Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México 2020–2040*. México, Ciudad de México.
- GOBIERNO de la Ciudad de México. (2021). *Programa General de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México*. México, Ciudad de México.
- LÓPEZ Austin, A. (1961). *La constitución real de México-Tenochtitlán*. Instituto de Historia, Seminario de Cultura Náhuatl, UNAM.
- MALDONADO Victoria, H. E. (2015). Nuevos paradigmas de diseño urbano en la Ciudad de México. En M. V. Ferruzca Navarro et al. (Coords.), *Aproximaciones conceptuales para entender el Diseño en el Siglo XXI*

- (pp. 112–113). Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco.
- MARKETDATAMÉXICO. (2022). *MarketDataMéxico* - Inteligencia Comercial.
- MEDINA, A. (2007). *La memoria negada de la Ciudad de México: sus pueblos originarios*. UNAM. México. s/e.
- MIRANDA, J. (1979). *Las ideas y las instituciones políticas mexicanas* (2.^a ed.).
- MORA, T. (2007). *Los pueblos originarios de la Ciudad de México: Atlas etnográfico*. Gobierno del Distrito Federal.
- NAVARRO, I. (2015). Mitikah, la torre abortada luego de siete años de obra. *Diario Milenio* (Sección: Más Estados). <https://www.milenio.com/estados/mitikah-la-torre-abortada-luego-de-siete-anos-de-obra>
- NAVARRO, I. (2015). Mitikah, la torre abortada luego de siete años de obra. *Diario Milenio*. <https://www.milenio.com/estados/mitikah-la-torre-abortada-luego-de-siete-anos-de-obra>
- ÓRGANO de Difusión del Gobierno de la Ciudad de México. (2023). *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*, México.
- ORTEGA Olivares, M. (2010). Pueblos originarios, autoridades locales y autonomía al sur del Distrito Federal. *Nueva Antropología*, 23(73), 87–117.
- PADRÓN Álvarez, M. T. (2015). *La percepción vecinal acerca de los grandes proyectos inmobiliarios: El Caso de Ciudad Progresiva en Xoco* [Tesis de maestría, Universidad Autónoma Metropolitana]. En M. C. Sánchez Mejorada Fernández-Landero & V. Delgadillo Polanco (Coords.), *Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas*. <https://core.ac.uk/download/pdf/128739019.pdf>
- DELEGACIÓN Benito Juárez. (2010). *Programa de Apoyo a las Culturas Municipales y Comunitarias* (PACMYC) & Delegación Benito Juárez.
- PROGRAMA Universitario de Estudios de la Ciudad-UNAM (2019). *San Sebastián Xoco: Rasgos culturales de un pueblo originario*. Materiales de divulgación del Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, con apoyo de la Secretaría de Educación, Ciencia, Tecnología e Innovación de la Ciudad de México. Convenio SECTEI/245/2019. https://www.puec.unam.mx/pdf/materials_divulgacion/2_San_Sebastian_Xoco_opt.pdf
- QUINTERO, J. (2018). Protestan en Xoco por la afectación de torre Mitikah. *La Jornada*, México. Recuperado en <https://www.jornada.com.mx/2018/08/01/capital/033n3cap>

- RUIZ, A. C. (2019). Mítikah pagará 40.8 millones de multa por talar más de 80 árboles. *Pie de Página*. México, s7e.
- SECRETARÍA de Desarrollo Urbano y Vivienda [SEDUVI]. (2020). *Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano*. México, Gobierno de la Ciudad de México.
- SECRETARÍA de Gobierno & Dirección Ejecutiva de Seguimiento al Consejo de los Pueblos y Barrios Originarios del Distrito Federal. (2021). *Padrón de Pueblos y Barrios Originarios de la Ciudad de México*. México, Secretaría de Gobierno.
- SECRETARÍA de Desarrollo Urbano y Vivienda (2019). *Comunicado sobre proyecto inmobiliario Mítikah*.
- TORICES, G. (2024). *Torre Mítikah: ¿Cómo se construyó el edificio más alto de CDMX?* Grupo Torices, s/e.
- UNIVERSIDAD Autónoma de la Ciudad de México (2024). *Peritaje social antropológico y en derechos humanos del pueblo originario de San Sebastián Xoco, Pueblo de Xoco*. México. Ediciones de contacto.
- VALLE, A. (2015). Fibra Uno determina transformar Mítikah. *Diario El Financiero*. México.
- ZAJÍA de Castañeda, M. E. (2021). Algunos aspectos del proceso de absorción de los antiguos pueblos de Xoco y Axotla, por la Ciudad de México. *Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales*, 80 (1975), 110–111.