



Proceso de gentrificación de la Colonia Roma



Tesis que para obtener el título de arquitecto presenta:
Mondragón Yépez Mauricio

Universidad Nacional Autónoma de México
Facultad de Arquitectura

Sinodales:
Dra. Cejudo Collera Mónica
Dr. Quiroz Rothe Héctor
Arq. De la Torre Zatarain Luis Eduardo

Julio 2015

Ciudad Universitaria, D. F.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Introducción	4
Capítulo I Marco teórico	8
1.1 Explicación del fenómeno	10
1.1.1 Origen y discusión del término	10
1.1.2 Teoría de la demanda	14
1.1.3 Teoría de la oferta	19
1.1.4 Nuevas líneas	24
1.2 La gentrificación en la práctica	30
1.2.1 Actores y elementos	31
1.2.2 Etapas	39
1.3 Antecedentes históricos urbanos	44
1.3.1 Raíces de la gentrificación en Europa	44
1.3.2 Antecedentes del desarrollo urbano en el D.F.	56
Capítulo II Caso de estudio	76
2.1 Desarrollo de la Colonia Roma	78
2.2 Delimitación de la zona de estudio	92
2.3 Características de población	94
2.4 Cambio de usos de suelo	98
2.5 Cambio de valores de suelo	105
2.6 Imagen urbana	107
Conclusiones	120
Referencias	126
Anexo. Entrevistas con agentes de gentrificación	132

Desde hace ya bastantes años, la Colonia Roma sufre un complejo proceso llamado gentrificación. Este fenómeno urbano se refiere a la renovación integral de una determinada parte de la ciudad (generalmente en zonas céntricas) que trae consigo cambios en la estructura, infraestructura y superestructura urbana.

Los cambios comunes que la gentrificación trae consigo son: inversiones en el sitio, mejora notable de la imagen urbana, desplazamiento de la población de clase baja por una nueva clase media, cambios en el mercado del suelo, cambios de uso de suelo, aparición de una mayor cantidad de comercios y servicios. A pesar de las características antes mencionadas, cada proceso de gentrificación es distinto debido a las circunstancias en las que está circunscrito, es por eso que el fenómeno no puede estandarizarse en su totalidad, cada caso tiene resultados e implicaciones diferentes.

La Colonia Roma, siendo una de las colonias con más tradición en la Ciudad de México, ha estado sujeta a una serie de condiciones que la han hecho susceptible a ser gentrificada. Desde sus inicios como una colonia hecha para la clase alta porfiriana, esta parte de la ciudad gozó de una serie de características morfológicas privilegiadas que le dieron una gran calidad estética. A partir de los años cincuenta, la ciudad central comenzó a perder competitividad debido a la oferta de nuevas residencias en los suburbios de la ciudad, debido a esto las clases medias-altas se desplazaron del centro a las periferias dejando espacio disponible para las clases bajas en la ciudad central. A partir de esto, la colonia comenzó un severo proceso de degradación que culminó con el sismo de 1985, el cual terminó de desvalorizar el suelo de la colonia. Con este hecho empezó el proceso de reinversión y revalorización de la zona que ha visto, a partir de los años noventa, a las clases populares

desplazadas por una emergente clase media-alta que ha acelerado su ritmo de llegada alrededor del año 2004.

El estudio del proceso de gentrificación en México es relativamente nuevo, sin embargo, día con día este fenómeno afecta a más gente y de no ser estudiado, analizado y medido no podremos saber las ventajas, desventajas, oportunidades y amenazas que la gentrificación representa para nuestras ciudades.

Los objetivos de esta investigación son muy específicos:

Principalmente se busca entender y explicar el proceso de gentrificación de la Colonia Roma como un modelo de estudio que sirva para empezar a describir el fenómeno de la gentrificación en el contexto de la ciudad de México, para lo cual tuvieron que desarrollarse diversas tareas muy específicas:

1. Entender y explicar las diferencias históricas entre el urbanismo mexicano y el urbanismo europeo.
2. Conocer las distintas líneas teóricas que explican la gentrificación.
3. Entender y explicar cuáles son los actores, elementos y etapas de la gentrificación.
4. Delimitar una zona de estudio dentro de la misma colonia que sea la más representativa del fenómeno.
5. Entender el proceso de gentrificación propio de la colonia y describir cuáles han sido las circunstancias, características y consecuencias del fenómeno en el sitio.
6. Analizar los cambios que la gentrificación ha traído consigo a la colonia.

Este documento está dividido en dos partes: la primera se centra en el estudio de teorías y casos europeos y estadounidenses debido a que el estudio del fenómeno de la gentrificación ha tenido mayores alcances en esos lugares. La segunda sección de este documento pretende aterrizar el conocimiento adquirido encima del caso de estudio ya mencionado para generar explicaciones sobre el fenómeno dentro del contexto específico de la Colonia Roma.

Es importante mencionar que este estudio es de aproximación a la gentrificación, pues profundizar en todas las características e implicaciones del fenómeno es un trabajo teórico y práctico mucho más extenso pero con mayores oportunidades de análisis.

CAPÍTULO I
MARCO TEÓRICO

1.1 EXPLICACIÓN DEL FENÓMENO

1.1.1 Origen y discusión del término.

El término gentrificación fue creado en el año de 1964 por una socióloga alemana radicada en Inglaterra llamada Ruth Glass que se dedicaba a estudiar las transformaciones urbanas de Londres en esa época. Llamó su atención la llegada y establecimiento de jóvenes de clase media y alta a los barrios industriales viejos, cerca de las fábricas y de los puertos. A esta clase social que había concentrado la riqueza durante las últimas décadas se le conocía como *gentry*, era la clase alta de la época que sostenía la costumbre de tener una residencia en el campo además de la que tenía en la ciudad, de ahí Ruth Glass denominó a este fenómeno *gentrificación*, nombre por el que es conocido hoy en día. *Uno a uno, muchos de los barrios obreros de Londres han sido invadidos por las clases medias. Míseros, modestos pasajes y cottages –dos habitaciones en la planta alta y dos en la baja- han sido adquiridos, una vez que sus contratos de arrendamiento han expirado, y se han convertido en residencias elegantes y caras. Las casas victorianas más amplias, degradadas en un período anterior o reciente –que fueron usadas como casas de huéspedes o bien en régimen de ocupación múltiple- han sido mejoradas de nuevo. Una vez que este proceso de gentrificación comienza en un distrito continúa rápidamente hasta que todos o la mayoría de los originales inquilinos obreros son desalojados y el carácter social del distrito se transforma totalmente.*¹

El estudio de este fenómeno ha ido evolucionando a través del tiempo, podemos identificar dos etapas muy concretas con las cuales empezó su estudio antes de diversificarse en las vastas líneas de investigación que se trabajan actualmente:

¹ SMITH, N. *The New Urban Frontier. Gentrification and the revanchist city.* Londres:Routledge, 1996.

1. El estudio metodológico del tema empezó en los sesenta con estudios meramente empíricos enfocados exclusivamente en el mercado de vivienda. Se observaba que algunos barrios originalmente de clase obrera eran rehabilitados y habitados por jóvenes de clase media. Las escasas investigaciones estaban destinadas al estudio de esta clase media gentrificadora y a los cambios producidos en los barrios rehabilitados, trataban de estereotipar tanto a la nueva población como a los sitios específicos donde se observaba estos cambios tan peculiares. Estos primeros estudios dejaban de lado a la población desplazada y carecían de profundidad en sus observaciones.
2. Los estudios con enfoques y herramientas teóricas no aparecieron hasta finales de los setenta. La gentrificación dejó de verse como un proceso aislado, empezó a verse la relación entre el fenómeno y el mercado de suelo, es decir, con la reorganización de los barrios no solamente a nivel vivienda, sino también en la estructura urbana completa.

El paso del tiempo ha hecho evidente que la gentrificación es un fenómeno social, económico, espacial y político, dentro del cual la rehabilitación de las viviendas es únicamente una faceta. Esta está ligada al rescate de espacios públicos de tránsito, descanso y recreación; a la desaparición de instalaciones industriales en los centros de las ciudades; a la creación de nuevas oficinas, comercios, servicios y lugares de consumo de moda; a la actualización de la reglamentación de suelo; al desplazamiento de grupos vulnerables; entre muchas otras implicaciones.

Estos cambios, son producto de fuerzas estructurales que van más allá de las condiciones locales. Hay políticas de estado a favor de la privatización de los servicios, una industria reestructurada, una economía que facilita y asegura determinados tipos de inversiones, un cambio a empleos en el

sector terciario de la economía, una emergente clase trabajadora con características muy específicas y por consecuencia una manera diferente de utilizar el espacio urbano.

Dada su complejidad, el fenómeno ha sido abordado desde distintos enfoques, por tanto ha sido denominado de diferentes maneras a conveniencia de lo que los autores sostengan. Es así como han surgido varios términos en contextos diferentes como *whitepainting* en el caso de Toronto o *brownstoning* para Nueva York. En español se han propuesto varias formas de denominar el fenómeno que lo encierren en su totalidad, tales como recualificación social, aburguesamiento, aristocratización y elitización residencial. Cada una de estas acepciones ha sido criticada por diversos motivos y diferentes autores.

De acuerdo con London y Palen², el término *recualificación social* resulta elitista, pues tiene una connotación denigrante respecto a los grupos sociales preexistentes en la zona; la palabra *aburguesamiento* es imprecisa; *aristocratización* es un término incompleto, pues los protagonistas del fenómeno no pertenecen a la aristocracia del lugar; el concepto *elitización residencial* definido como *la penetración del capital comercial y de servicios o profesionales de clases medias en espacios urbanos antes ocupados residencialmente por comunidades de sectores populares*³ es excluyente en tanto el fenómeno no tiene que ver principalmente con un fenómeno habitacional. El término *elitización* es el término en español con un fundamento más sólido pues como sostiene su autora: *este vocablo recoge la esencia de clase inherente al proceso, a la vez que permite la inclusión de los segmentos medio-altos que son una parte muy importante del mismo... La noción de elite alude al protagonismo de un grupo específico, privilegiado, con capacidad de*

² HANNIGAN, J. A. *The postmodern city. A new urbanization?* Current sociology. 1995

³ MONREAL, P. *Antropología y pobreza urbana*. Los Libros de la Catarata, 1996.

*influencia social, de liderazgo y de influir en la toma de decisiones. Los miembros de la elite, como expuso hace ya tiempo en su estudio clásico Pareto, participan de todas o de alguna de las siguientes cualidades: importante nivel de riqueza, pertenencia a ciertas familias relevantes y/o buenas conexiones sociales.*⁴

A pesar de la discusión académica en torno a la palabra precisa que debe definir al fenómeno, la gran mayoría de los autores hispanoparlantes siguen refiriéndose a él como *gentrificación*.

Debemos entender que un proceso tan dinámico y caótico no puede ser restringido a definiciones reduccionistas, hacer esto únicamente limita nuestra posibilidad de conocimiento del tema. Es necesario identificar la gran variedad de procesos que contribuyen a esta reestructuración urbana y tener la capacidad de relacionarlos para construir un verdadero entendimiento del fenómeno.

⁴ GARCÍA, Herrera Luz Marina. *Elitización: propuesta en español para el término gentrificación*. Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9796. Depósito Legal: B. 21.742-98. Vol. VI, nº 332, 5 de diciembre de 2001.

1.1.2 Teoría de la demanda

El geógrafo David Ley sentó las bases de su teoría en el documento *Inner city resurgence units societal context (1978)*, formulando su postulado a partir del estudio del caso de Vancouver, Canada. El enfoque de Ley, conocido como la teoría basada en la demanda, concibe a la economía, la política y la cultura como los factores fundamentales del proceso durante el periodo del post-industrialismo; sostiene que la gentrificación surge con los procesos de la reestructuración económica, sociocultural y demográfica. Ésta nueva dinámica en la que la sociedad ha dejado de ser productora de bienes para producir servicios ha dado lugar a una nueva clase social con un poder adquisitivo mayor, que se siente atraída por la vida urbana y demanda las comodidades que implica vivir al centro de las ciudades. Para Ley, el gobierno y las negociaciones políticas aceleran el proceso al aumentar el precio del suelo; provocando el aumento de las expectativas de los propietarios. De esta forma, la oferta satisface la demanda del grupo cuyo poder económico determinará el desplazamiento de ocupantes con menores ingresos.

De ahí en adelante, Ley explicó la gentrificación en el contexto de las ciudades postindustriales preocupado particularmente por las políticas culturales de la gentrificación, pero sin dejar de lado los cambios económicos (en las ciudades canadienses). Ley sostenía que la sociedad postindustrial había alterado la lógica de la localización de los usos de suelo en contextos urbanos canadienses, al mismo tiempo que profesionistas de la nueva clase media se estaban expandiendo con la intención de encontrar una calidad de vida con pretensiones no solamente económicas. Para este autor, la gentrificación representaba una nueva etapa en el desarrollo urbano en la que factores de consumo como el gusto o una búsqueda de cualidades estéticas en las ciudades eran fundamentales para que esta nueva clase media viera una alternativa a la suburbanización en la urbanización de las ciudades, lo cual no podía ser calculado por fuerzas de producción o por el mercado de vivienda. *La tesis postindustrial de Ley estaba claramente enraizada*

*en los cambios estructurales de producción, el cambio en la división de trabajo y el incremento de una clase local impartidora de servicios.*⁵

En las ciudades capitalistas desarrolladas, se ha concluido que la clase media debería ser el elemento central en el estudio de la gentrificación. Durante las últimas tres décadas, se ha tratado de entender el crecimiento y comportamiento de la clase media, particularmente por qué ha buscado alojarse en los vecindarios que antes se encontraban en decadencia. Para Lees, Slater y Wyly, a pesar de lo complejo del fenómeno, hay varios puntos clave a observar para entender las prácticas de esta nueva clase media y poder definir al arquetipo de persona que funciona como agente gentrificador:

Identidad contracultural, política y educación.

Para David Ley, el liberalismo político genera políticas en beneficio de la sociedad como si fuera una clase homogénea, en cambio, entre los profesionistas sociales y culturales se desarrollan políticas que representan a una nueva clase cultural, un ejemplo es el grupo asentado en los centros urbanos canadienses. Esta clase generó identidad colectiva por lo que la vida de la ciudad central era considerada más que una ventaja para desplazarse al trabajo, ésta representó la constitución de un estilo de vida urbano en los setenta. La articulación de reformas a las políticas urbanas combatió el régimen de postguerra dominado por la hegemonía empresarial. En este contexto, el perfil de políticos reformistas coincidió con el perfil de la juventud urbana profesional, a lo que además se sumaron factores ecologistas que revelaron más matices en la relación de la gentrificación y las reformas políticas. En Montreal, la fuerza social se relacionó con las políticas progresistas. Esa tendencia reformista se reprodujo en los viejos vecindarios donde se concentraron

⁵ Hamnett (1991: 177)

los profesionistas de la nueva clase cultural, convirtiéndolos en precursores de la gentrificación.

Cuando el típico joven diseñador sale de su casa, está buscando algo diferente a lo que buscaban sus padres. Estará buscando un lugar divertido y jovial donde pueda realizar sus actividades, pero sobre todos, estará buscando un lugar donde se sienta diferente y en casa al mismo tiempo, un vecindario que refleje sus gustos, un lugar “cool”.⁶

Posterior a 1968, muchos vecindarios céntricos de las ciudades europeas y canadienses vieron cómo su estatus social y económico se elevó debido a que los centros de las ciudades se convirtieron en los lugares de manifestación de la gente que buscaba tolerancia, libertad, diversidad y consciencia. Todo esto ocurrió en un momento en el que las estructuras industriales y de empleo estaban cambiando, había una alza en los desarrollos habitacionales e industria de la construcción, el consumismo de la gente se incrementaba y el estilo de vida artístico empezaba a asentarse.

Cuando esta juventud que pujaba por los valores antes mencionados se insertó en la base de empleos de esta nueva economía que dejaba de lado la producción de bienes para producir servicios buscaban un sitio donde vivir que reflejara sus valores de vida. Es así que de acuerdo con David Ley⁷, en los barrios gentrificados existe una tendencia política de izquierda que está preocupada por derechos vecinales, derechos de las minorías, mejoramiento de los servicios públicos y atención al patrimonio, medio ambiente y espacios públicos.

⁶ Lees, Slater, Wylly. *Gentrification*. Routledge. 2008

⁷ Ley, David. *Gentrification and the politics of the new middle class*. Environment and planning D: Society and Space. 1994

Género

Desde principios de la década de los ochenta está claro que las mujeres son mucho más participes de los procesos de gentrificación debido a su inserción en la fuerza laboral. La creciente importancia de mujeres profesionistas solteras y con pareja nos ha hecho ver que las viviendas de la ciudad central son mucho más propicias para la división de trabajo doméstico que las viviendas de los suburbios. El auge de la educación superior en los setentas permitió que muchas mujeres escogieran cuál sería su rol en la sociedad más adelante, además de eso, les permitió experimentar un ambiente urbano muy distinto al que estaban acostumbradas. Posteriormente, al acostumbrarse a las comodidades, solidez y accesibilidad de la ciudad central, muchas de ellas rechazaron el regreso a los suburbios. Ese hecho les abrió las puertas de empleos bien pagados.

En buena parte la gentrificación es el resultado de la ruptura del sistema clásico patriarcal de un hogar. Es frecuente que las parejas profesionistas encuentren trabajos en los centros de negocios de las ciudades y que por lo mismo hallen atractivos los barrios céntricos de las ciudades. La gentrificación es consecuencia de la capacidad de estas parejas de costear una vivienda céntrica debido al doble ingreso que recibe la casa, además de la practicidad de tener todos los servicios necesarios cerca para sostener este estilo de vida.

La postergación del matrimonio facilita este consumo, pero al mismo tiempo lo hace necesario si las personas quieren conocer gente y crear amistades. La gente soltera va a los bares de solteros para conocer gente y los casados necesitan amistades y personas fuera de su círculo laboral, todo esto sucede en lugares públicos. Estos sitios están mucho más concentrados en los centros de las ciudades y también están mucho más integrados a las viviendas. El cluster se da cuando la gente decide ir a vivir cerca de estos lugares de consumo y los emprendedores

identifican esta concentración de gente con cierto poder adquisitivo y establecen sus negocios ahí.

Alan Warde sostiene que para poder entender quienes son los gentrificadores es necesario verlo desde la perspectiva de género, no social. Para él, la gentrificación es más sobre la estructura u organización de los hogares. Para el gentrificador soltero, el acceso a alternativas comerciales y de servicios tradicionalmente cubiertos por una mujer en los hogares. Mientras que para las parejas, vivir en el centro de las ciudades es una solución de los problemas de acceso al trabajo y practicidad para el trabajo casero.⁸

⁸ Warde, Allan. *Gentrification as consumption: issues of class and gender*. Environment and planning D: society and space. 1991

1.1.3 Teoría de la oferta.

El geógrafo Neil Smith formuló su teoría con base en la oferta de viviendas y espacios que pueden experimentar gentrificación. Al centrar la atención en la oferta, da prioridad a los factores económicos sobre los culturales; y hace del concepto “rent-gap” o diferencia potencial del beneficio obtenible mediante un uso más lucrativo del suelo.

Smith observó que en el siglo XIX las ciudades presentaban mayor valor del suelo en el centro que en la periferia, situación que cambió para el siglo XX con el auge del capitalismo y la suburbanización de la industria y de la población; devaluándose el precio del suelo en el centro, sobre todo entre 1960 y 1980. En ese periodo se presentó una barrera económica y física en los centros urbanos que impidió la inversión en ellos, por una parte debido al alto costo de mantener los edificios y por las limitantes que los usos de suelo establecen. Es así que la gentrificación se presenta cuando el “rent-gap” es suficiente para asegurar un beneficio económico.

Neil Smith describe tres tipos de gentrificación: 1. los promotores de vivienda que compran una propiedad, la remodelan y lucran con el nuevo valor de ella, 2. los particulares que adquieren una propiedad y la remodelan para vivir en ella, y 3. los propietarios que rehabilitan sus propiedades para ponerlas en renta. Estos tipos de gentrificación coinciden con la teoría del ciclo de vida de los barrios, según la cual; todos experimentan las fases de crecimiento, declive y revitalización; éste ciclo se presenta en términos económicos de competencia entre clase sociales que le da a la manifestación material la capacidad de determinar el precio de las viviendas. Durante los ochentas, el autor ha ajustado su enfoque al contexto actual, y postula que la gentrificación se explica por el deseo de los gentrificadores de distinguirse de los otros grupos sociales, suponiendo una diferenciación cultural, social y económica.

Desde el punto de vista económico, al tiempo que el costo de las nuevas casas en los suburbios incrementó y la distancia de éstas al centro de la ciudad también, la rehabilitación de la vivienda de la ciudad central se volvió más viable económicamente. De acuerdo con la teoría neoclásica, la suburbanización refleja la nueva preferencia espacial de la población y la creciente posibilidad de pagar por ella. La rehabilitación también es vista como un movimiento de “regresar a la ciudad”, que se reflejó mejor en los primeros proyectos de gentrificación que contaron con apoyo gubernamental para la renovación. En Estados Unidos, para 1962, menos de la tercera parte de las familias que adquirieron propiedades para rehabilitarlas provenían de los suburbios; aunque se esperaba que la proporción de habitantes de los suburbios incrementara al tiempo que el área fuera mejor publicitada y la Sociedad Hill, que era el promotor, adquiriera mayor renombre. Un estudio realizado en 1975 demostró que sólo una pequeña cantidad de familias regresaron de los suburbios, así fueron las clases media y alta las que se consolidaron en las residencias centrales rehabilitadas.

La teoría de la gentrificación debe explicar por qué algunos vecindarios son más rentables para renovar que otros. Para dicha explicación es necesario examinar la gentrificación en un contexto histórico y estructural del capitalismo y del desarrollo urbano. En la economía capitalista, la tierra y las mejoras que se construyen en ella se convierten en comodidades, los derechos de propiedad privada confieren al dueño el monopolio sobre el control de esa tierra y sus mejoras, que funciona a la vez como monopolio del control sobre los usos que se le dan al espacio; de esa condición podemos derivar el concepto de renta del suelo. Aunque la tierra y sus mejoras son constituidas en un espacio fijo, su valor no siempre es el mismo; el valor de las mejoras construidas en un espacio determinado dependerá del valor de la renta del suelo. Por ejemplo, cuando el crecimiento económico se detuvo en el sector industrial, el capital que existía en el entorno construido se convirtió en inversión potencial, en este caso la

expansión espacial fue la respuesta a la necesidad emergente de acumulación de capital. La suburbanización ilustra bien los dos lados de la naturaleza de la inversión en el mundo de la construcción: como vehículo para la acumulación de capital y como obstáculo para la acumulación furtiva.

El valor del suelo en la ciudad central en relación con el de los suburbios decayó entre los años veinte y los sesenta (en Estados Unidos) como consecuencia de la expansión, produciendo los barrios y ghettos que se convirtieron en problemas para la clase media suburbana. Para explicar las causas de la depreciación del capital en la ciudad central, la relación entre valor del suelo y valor de la propiedad es esencial. El valor del suelo para es una categoría que se refiere al precio del terreno sin intervenciones y la expectativa de su uso futuro, el valor de la propiedad generalmente significa el precio al que una construcción es vendida, incluido el valor del suelo. Para elaborar la relación entre ambos conceptos es necesario desagregar las dos medidas del valor en cuatro categorías: valor, precio de venta, renta y renta capitalizada del suelo y la renta potencial del suelo.

La decadencia histórica de los barrios de la ciudad central en términos de instituciones, actores y fuerzas económicas requiere la identificación de algunos procesos que caractericen las distintas etapas de su decadencia, aunque presenten algunas variaciones en cada caso. El primer proceso es el de las nuevas construcciones y su primer ciclo de uso; cuando un vecindario es nuevo, el precio de la vivienda refleja el valor de las estructuras y mejoras añadidas más la renta de suelo adquirida por el dueño anterior. Durante el primer ciclo de uso, la renta del suelo suele incrementar a medida que el desarrollo urbano lo hace, pero eventualmente la decadencia de la vivienda se presenta y deja sólo tres alternativas: añadir innovación tecnológica, luchar contra la obsolescencia del estilo o darle mantenimiento. La depreciación del valor de la propiedad después del primer ciclo de uso genera la

necesidad inminente de mantenimiento regular que incluya reparaciones mayores aunque impliquen inversiones más fuertes.

Otro proceso involucrado es el que protagonizan los propietarios como inquilinos; en algunos vecindarios, los vecinos participan con el mantenimiento de las propiedades, situación que brinda estabilidad a esas áreas, en cambio, las propiedades habitadas por inquilinos tienden a depreciarse desde el principio a menos de que éstos se preocupen por el mantenimiento y jueguen el rol de consumidores e inversionistas. Con una depreciación sostenida en las propiedades, los propietarios tendrán problemas para venderlas, lo que les quita incentivos para reinvertir en ellas una vez que se encuentran descuidadas. Otro proceso ocurre cuando se deja la venta de estas propiedades en manos de instituciones financieras; en Estados Unidos, algunos vecindarios experimentaban relativa estabilidad a pesar de la depreciación de las propiedades, cuando las instituciones financieras comenzaron a intervenir comprando las casas de la población blanca a precios muy bajos para después revenderlas a la población negra en precios altos, se dio un fenómeno de desplazamiento racista; este procedimiento se conoció como “blockbusting”. El proceso de deterioro por descuido del mantenimiento de las propiedades genera menores oportunidades de inversión a medida que el capital se deprecia y el propietario pierde el interés en ellas, la falta de inversión por parte del propietario se acompaña de la falta de inversión de las instituciones financieras. Las propiedades no sólo se deterioran en valor y aspecto, también presentan deterioro en el ambiente social cuando factores como el vandalismo se presentan y afectan aún más las condiciones de vida de esos vecindarios. Ante esta situación, el propietario eventualmente deja de invertir por completo, rehusándose a hacer reparaciones y limitándose a realizar los pagos básicos. Finalmente, el proceso de abandono llega cuando los dueños no consiguen recaudar suficiente dinero de las rentas para cubrir los gastos de mantenimiento básico e impuestos.

Estos procesos dan lugar al concepto diferencial de renta. Este es una disparidad entre la renta potencial del suelo y la renta del suelo actual capitalizada por su tipo de uso de suelo. Cuando existen estos desplazamientos, el diferencial de renta surge de la depreciación del capital. Al calcular el diferencial de renta se puede determinar si el presente uso de suelo podría contribuir a obtener un pequeño beneficio económico en caso de renovar la propiedad. Así, la gentrificación ocurre cuando el diferencial de renta es suficiente para que los desarrolladores puedan comprar estructuras baratas, puedan cubrir los costos de la constructora, que las utilidades de la rehabilitación puedan pagar los intereses de la hipoteca y los créditos de construcción y que al final tengan la posibilidad de vender el producto a un precio que satisfaga al desarrollador.

1.1.4 Nuevas líneas.

La controversia sobre la conceptualización y metodología de la gentrificación derivada del análisis por partes del proceso, hoy en día es tratado con una visión más conciliadora, que considera el proceso como el resultado de una serie de factores interrelacionados, donde ninguno es más importante que los demás, tomando en cuenta el contexto económico internacional, pero también el contexto interno de cada zona que presenta gentrificación.

Durante los años ochenta y hasta mediados de los noventa, la gentrificación se abordó desde distintos enfoques. A finales de los ochenta, la corriente conservadora de la economía neoclásica concluyó que la gentrificación no era más que un proceso insignificante y por lo tanto, se detuvo el trabajo de investigación que se venía haciendo sobre el tema. Tal situación dejó a la literatura de la gentrificación dominada por lo académicos que realizaban análisis críticos generalmente divididos en dos enfoques; uno que contemplaba la importancia de la producción contra el consumo y otro que contrastaba la economía con las explicaciones culturales.

En 1984, la geógrafa Damaris Rose argumentó que la gentrificación es un concepto caótico y que tanto sus procesos como sus elementos debían ser replanteados. Para ella, la gentrificación implica una multiplicidad de fuerzas que buscó ubicar en un modelo que fuera capaz de lidiar con la historia. Ella criticó el trabajo de los marxistas sobre la gentrificación por su errónea relación entre producción y consumo; pensaba que se habían olvidado de los elementos gentrificadores de la producción, prestándole poca atención a lo que ocurría detrás de los perfiles demográficos y del estilo de vida de los mismos gentrificadores. Para ella, el concepto base del análisis fue el de gentrificadores marginales, en el que enfatizaba el rol de las mujeres en la economía. Según Rose, el entendimiento del cómo y por qué ocurre la gentrificación implica analizar el proceso en términos que vayan más

allá del concepto de gentrificadores. La concepción caótica de los problemas sobre la gentrificación no genera soluciones, por lo tanto, plantea que se debe dejar de asumir que los gentrificadores son universales y aparecen en todas las clases sociales; que si actualmente existen necesidades similares entre clases es por encontrarse ligadas a los mismos roles en la producción, pero estas relaciones no deben ser reducidas a fuerzas estructurales que generan cambios en la economía. Si analizamos todos esos factores juntos, tenemos lo que definió como gentrificadores marginales, éstos dan la posibilidad de formar alianzas entre grupos, en especial los que tienden a ser desplazados.

Sostenía que para tener la posibilidad de desarrollar alianzas y formas organizacionales que nos acercaran al diseño de una ciudad para todos o en menor escala, de una ciudad central, la investigación empírica era fundamental; esta analiza las interrelaciones entre la forma en que la reestructuración tiene lugar en la economía de una ciudad, los cambios en los procesos de producción y cómo tipos particulares de gentrificación surgen en la ciudad.

Smith, en 1987, declaró que Rose había complicado demasiado el término causando un innecesario caos conceptual. Él creía que la noción de la producción y el consumo se encuentran ligados y que la demanda tiene la capacidad de alterar la naturaleza de la producción; que el nuevo modelo implica la construcción de ambientes de consumo en las ciudades, pero no significa que estos cambios urbanos sean producidos por la demanda de los consumidores. Smith insiste en que la gentrificación sea definida desde su esencia (producción, capital) y no desde sus márgenes (consumo, cultura).

En el mismo año, Munt retomó la importancia de la cultura para la teoría de la gentrificación y la combinó con la de lo económico, argumentando que las aproximaciones marxistas e institucionalistas se

olvidaron del papel de la demanda y que las aproximaciones individualistas fallaron en la forma en que la contextualizaron en lo económico y cultural. La socióloga Sharon Zukin creía que la apertura a factores no económicos dentro de las ciencias sociales aportaba un nuevo aire, mismo que la hizo reconocer la ausencia de la cultura en la política económica marxista y sus teorías de la gentrificación. Para Zukin, el área ubicada como la penumbra de la gentrificación se encuentra limitada por estrategias para la acumulación de capital en el grupo social dominante y las instituciones económicas. Esto se refleja en la apreciación que los actores gentrificadores suelen tener al material y cualidades estéticas de los edificios antiguos; el interés en la preservación y la restauración urbana contemporánea es visible en el arte y arquitectura de las ciudades estadounidenses del siglo XIX, así como en sus programas de ciudad a lo belle époque. La movilización política por el estatus legal de un edificio histórico generalmente atrae la atención de grupos con distintos intereses; los del lado de la preservación histórica generalmente buscan satisfacer su orgullo cívico, mientras otros aprovechan el atractivo para generar un preservacionista modo de consumo. La validez cultural otorgada por los habitantes a dicha práctica, automáticamente le otorga a la clase media la identidad colectiva y las credenciales sociales a las que aspiran; es así que la ideología de gentrificación legitima ante la sociedad su reproducción aunque eventualmente, la contribución cultural de los gentrificadores eleve tanto los costos del lugar, que termine siendo inaccesible para ellos mismos. Es así que la idea de gentrificación se va arraigando como práctica cultural en la clase media. Algunas instituciones económicas financian la restauración de edificios, muchas veces para volverlos oficinas, éstas oficinas dan empleo a los gentrificadores potenciales, pero en realidad no hay interés por construir zonas habitacionales que la mayoría de ellos puedan pagar. Los actores gentrificadores prefieren las zonas céntricas porque el transporte, la distribución de servicios e infraestructura suelen estar más a la mano; muchos de ellos prefieren

caminar o desplazarse en bicicleta a sus trabajos en lugar de recorrer distancias largas en automóvil o tren.

De esta forma, para Zukin existen por lo menos tres formas de estudiar la gentrificación integrando los aspectos culturales y económicos; el primero es la sinergia entre la gentrificación y un estudio comparativo de vivienda y mercado en las áreas metropolitanas, el segundo son los planes a largo plazo de financiamiento local, sobre los intereses de la élite política y social y finalmente, la morfología de las áreas urbanas, los cambios de forma y la manera en que esos cambios se insertan en la ciudad, muestra cómo es que los cambios en el espacio y en la construcción concretizan, transmiten y transforman los intereses de los habitantes de la ciudad.

En 1991, Chris Hamnett analizó cómo podían complementarse las explicaciones de David Ley y Neil Smith bajo el supuesto de que la realidad puede percibirse distinta dependiendo de la perspectiva con que se vea; realizó una síntesis sobre la relación e implicaciones de la producción y el consumo y determinó, quizás influenciado por Rose, que la teoría de la gentrificación debe surgir desde la producción de los gentrificadores potenciales.

Según Hamnett, el debate sobre la explicación de la gentrificación se ha desarrollado por el conflicto entre los que argumentan que el fondo del problema se encuentra en los cambios mundiales de las estructuras de producción, la división social y espacial del trabajo y en la concentración de la nueva clase media en ciudades específicas con una composición demográfica particular, con tendencia al consumo cultural. Es importante integrar la producción y el consumo, pero no sólo en términos que den primacía a las cuestiones de producción o a las reinterpretaciones del consumo. La gentrificación es un producto estructural del mercado del suelo y la vivienda; la existencia de vivienda relativamente barata y devaluada es necesaria, pero no es el elemento principal para explicar el fenómeno, tampoco lo son los gentrificadores

potenciales, la cultura, el consumo o la reproducción. Para tener una explicación completa es necesario incluir un análisis que determine de dónde es que los gentrificadores vienen y por qué gentrifican, y cómo es que las áreas y propiedades que se gentrifican se producen, sin olvidar a los actores clave que en el proceso han participado como gentrificadores y que deben reconocerse como agentes individuales. Él cree que existe un soporte empírico de todas las teorías y que es necesario llegar a la conclusión de que todas se encuentran en un estado lógico de complementariedad.

En 1994, Lees fue otra académica que consideró el replanteamiento de la gentrificación más allá de los factores económicos o de la cultura; ella consideró combinar ambos campos para analizar las diferencias y contradicciones entre los dos, compartiendo el concepto de complementariedad para poder lograrlo.

Ante la diferencia de concepciones, la gentrificación se vio forzada a considerar diferentes elementos para enriquecer su explicación y poco a poco se fue enfocando en las diferencias entre factores como raza/etnia/sexualidad y rural/urbano. El desarrollo de dichos factores en la teoría ha complementado el estudio de la gentrificación; ahora que se da importancia a las diferencias, contingencias y al contexto, la mayoría de investigadores del tema se han vuelto más cuidadosos al ofrecer análisis complejos sobre trayectorias y experiencias particulares de la gentrificación.

1.2 LA GENTRIFICACIÓN EN LA PRÁCTICA

Cada proceso de gentrificación es único, pues está acotado a sus propias circunstancias, tales como momento histórico, ambiente cultural, contexto social, escenario económico, incluso situación geográfica. Sin embargo en todos los procesos hay elementos similares que nos permiten categorizar y de alguna manera estandarizar el fenómeno. Estas semejanzas resultan fundamentales para el mejor estudio, comprensión y explicación de la gentrificación, pues mediante el desarrollo de los puntos comunes puede empezar a construirse una teoría de este proceso urbano. Dentro de las semejanzas entre los procesos están las que tienen que ver con los elementos que hacen posible la gentrificación y las similitudes que tienen que ver con las fases del proceso y su temporalidad.

1.2.1 Actores y elementos.

Gentrificadores

El proceso de gentrificación inicia con la presencia de agentes de gentrificación. Personas jóvenes, generalmente profesionistas, con un poder adquisitivo relativamente alto pero sobre todo constante, sin responsabilidades familiares y dispuestas a tomar riesgos en busca de una vida urbana. Debido a que los susodichos son personas nuevas en sus carreras, es de esperarse que no tengan el suficiente dinero para adquirir una vivienda en un barrio consolidado. Sin este grupo todo el proceso deja de existir.

La reestructuración mundial del capital y los cambios específicos en los tipos de actividades económicas que están creciendo y dejando de existir en las ciudades han resultado en un mercado laboral diferente. El sector dedicado a la manufactura ha descendido en números, así como las actividades relacionadas con los servicios, administración, gobierno, comercio y actividades profesionales han incrementado. Muchos trabajadores de bajos sueldos han abandonado la ciudad central para estar cerca de las fábricas que ahora se ubican en las periferias de las ciudades, mientras que la base de empleos de perfil profesional dentro de la misma se engrosa. Los empleos con las características antes mencionadas son ocupados por residentes de la ciudad y *commuters*⁹, los cuales también tienden a mudarse a la ciudad central por los altos costos que sus desplazamientos diarios implican. Es en este sector en donde se encuentra a los gentrificadores.

⁹ El término commuter se utiliza para denominar a las personas que viven en las periferias de las ciudades (generalmente en los suburbios) y que tienen un empleo en el centro de la ciudad. Se desplazan una gran distancia para llegar a sus empleos en las mañanas y en las noches hacen el mismo tardado trayecto para llegar a sus casas.

La actitud de estos jóvenes profesionistas ante la reproducción es uno de los factores clave para que este proceso se reproduzca con tanta rapidez, pues estas decisiones generan más parejas sin hijos o personas solteras que demandan vivienda cuyas necesidades espaciales son totalmente diferentes a las de familias jóvenes que optan por vivir en los suburbios. Este hecho, aunado a la inclusión de las mujeres en la fuerza laboral y su deseo de establecer carreras profesionales exitosas, hacen que la demanda de vivienda de todo tipo se incremente considerablemente.

La postergación de responsabilidades familiares y la acumulación de ahorros permiten a estas personas tener acceso a determinados bienes y a adquirir nuevos hábitos de consumo. Estos últimos son muy importantes para que el fenómeno de gentrificación se reproduzca y así haya nuevos espacios comerciales que satisfagan las demandas de este mercado específico. Es así que los nuevos comercios cobran gran importancia en estas zonas gentrificadas pues gran parte de los hábitos de consumo de esta nueva clase se manifiestan fuera de la casa, en espacios públicos o lugares de reunión, ya sea en cines, teatros, exposiciones, bares o restaurantes. *El objetivo es tener una experiencia que vaya más allá de un intercambio de bienes, pues añadido a la compra está el estatus que les da estar en esa tienda de ese barrio específico consumiendo determinada marca*¹⁰. La rehabilitación de los comercios locales al empezar a gentrificarse una zona cataliza el proceso.

¹⁰ Beauregard, Robert. *The chaos and complexity of gentrification. From gentrification of the city (1986)* en Lees, Loretta; Slater, Tom y Wyly, Elvin. *The gentrification reader*. Routledge. 2010.

Los desplazados

Si bien el proceso no tendría lugar sin el grupo de los gentrificadores, también es necesario que exista gente lo suficientemente vulnerable y que oponga poca resistencia a la llegada y eventual dominio de una clase más acaudalada. Este es el caso de los desplazados.

La gente más susceptible a ser expulsada a raíz de un proceso de gentrificación son aquellos que viven en lugares que en el momento son baratos pero que poseen características arquitectónicas deseables y que se encuentran viviendo en lugares cercanos a los centros de trabajo o de negocios. La mayoría de estas personas viven al margen del mercado laboral o incluso fuera de él, algunas de ellas muy cerca de la línea de la pobreza. Esta gente vive en estos lugares porque ahí las rentas son baratas, tienen vínculos emocionales y/o familiares con estos sitios, están cerca de las posibles fuentes de empleo y en estos lugares específicos tienen ventajas comparativas en los servicios que necesitan para vivir.

El vínculo entre los gentrificadores y los posibles desplazados empieza en el mercado laboral. Las mismas razones que le dieron empleo al primer grupo fueron las razones que le quitaron el empleo al segundo. Los desplazados, además de estar en una ubicación deseable, están en una situación vulnerable, pues no tienen ni dinero, ni recursos, ni poder político para mantenerse ahí. La diferencia entre lo que demandan de servicios públicos y lo que contribuyen en impuestos y a la circulación del capital mediante consumo se combina con la incapacidad de mantener casas decentes, esto los hace indeseables desde la perspectiva gubernamental.

El concepto de desplazamiento figura como un elemento fundamental en el estudio de la gentrificación; forzar a los grupos menos privilegiados de la sociedad a desplazarse de los espacios y lugares donde han construido su vida es una de las situaciones que constituyen y definen a

la gentrificación como la reconstrucción de espacios para la clase media y élite de la sociedad.

Desde el punto de vista conservador, la intervención gubernamental debe ser mínima; el mercado y la competencia son los que deben dictar las reglas, así el desplazamiento de algunos grupos es consecuencia del inevitable ajuste en el proceso urbano del mercado de vivienda; incluso algunos analistas llegan a decir que el desplazamiento es raramente causado por la gentrificación. Los esfuerzos por prevenir el desplazamiento con normatividad, como el control de las rentas, parecen perjudicar al reducir los incentivos para los promotores que pudieran construir vivienda más rentable. Por otra parte, los analistas y activistas de la izquierda perciben al desplazamiento como un indicador sistemático de las modificaciones en las necesidades básicas de las personas.

En Estados Unidos, el lado conservador ha concluido que la concentración de pobreza urbana justifica el desplazamiento de sus residentes a comunidades subsidiadas, el desplazamiento que sucede por las innumerables acciones de la iniciativa privada que generalmente carecen de regulación no suele ser criticado. El gobierno estadounidense ha contribuido al desplazamiento de su población con estrategias como el “bulldozer federal”, que básicamente consiste en tomar las casas o departamentos de las clases desprotegidas para demolerlas y vendérselas al sector privado, situación que suele beneficiar a los grupos con poder a costa de marginar aún más a los desplazados. Estas políticas de renovación urbana comenzaron en 1949, y para 2007 se estimó que alrededor de 12.68 millones de familias fueron desplazadas.

Rowland Atkinson identificó los problemas metodológicos implicados en el reto de documentar los efectos de la gentrificación en el desplazamiento; el primer problema es que el proceso va eliminando las evidencias de su propia existencia a nivel local, haciendo casi imposible

para los investigadores independientes rastrear a los desplazados para tener la oportunidad de preguntarles detalladamente las razones por las que abandonaron sus antiguos vecindarios. Desarrollar estudios de este tipo implica un alto gasto en tiempo y dinero. El segundo conflicto ocurre cuando las estadísticas gubernamentales no reflejan la realidad social; la mayoría de las estadísticas sobre desplazamiento dirigen las preguntas del sondeo al dueño de la vivienda, de manera que cuando los desplazados se mudan a las casas de sus amigos o familiares, no figuran en los sondeos utilizados para medir el proceso de desplazamiento, sesgando la información obtenida. El último obstáculo es la facilidad para pasar por alto el desplazamiento a causa de la intensa movilidad que se presenta en los vecindarios; las razones por las que las personas se mudan de un lugar a otro pueden ser múltiples, no todas tienen que ver con segregación, por lo que resulta difícil identificar los casos en los que sí sucede por efecto de la gentrificación.

El fenómeno de la gentrificación y el desplazamiento no es propio de un país, en los últimos años, la gentrificación se ha reconocido como un fenómeno global; entre 1951 y 1990, los proyectos de infraestructura y desarrollo en India han desplazado aproximadamente a 14.5 millones de personas, en China, el proyecto de las Tres Gargantas desplazó a más de 1.1 millones, mientras que las preparaciones para los juegos olímpicos de Beijing en 2008 desplazaron 1.25 millones. En una era donde muchas instituciones y grupos sociales están convencidos de la idea de que la desregulación en los mercados hace que la economía funcione mejor, y donde la gentrificación no es más que un cambio en el equilibrio del ordenamiento urbano, no es fácil proteger a los desplazados ni a la creación de vivienda accesible, sin embargo, han surgido movimientos anti gentrificación que se encuentran peleando por el derecho de los habitantes a conservar su vivienda. El activista y académico Chester Hartman figura como un actor clave en el debate sobre el desplazamiento en Estados Unidos; él rechaza la concepción clásica sobre la relación costo-beneficio de la política de vivienda, y propone

tomar en cuenta que el desplazamiento implica costos emocionales, psicológicos, individuales y sociales.

Facilitadores

Cualquiera de los dos actores anteriores no son suficientes por sí mismos para poder provocar el fenómeno de gentrificación. Es necesario identificar a los agentes que permiten que este proceso se consume, esos son los facilitadores.

Los procesos de gentrificación son facilitados y a la vez permitidos por gobiernos locales, entidades financieras, inversionistas privados y compañías de financiamiento. Los gobiernos locales promueven y regulan estos cambios pues se benefician de ellos al desplazar a los grupos de clase baja que demandan muchos servicios y programas sociales para remplazarlos por gente consumidora de clase media cuyos ingresos circularán en la economía local y cuyas contribuciones engrosaran la base arancelaria. También es necesario pero no suficiente que haya oportunidades de negocio y condiciones atractivas para que lleguen inversiones privadas a la zona. Finalmente, podrían sumarse todas estas características, pero sin la intervención de instituciones financieras y compañías de financiamiento el producto de las inversiones y los estímulos jamás sería accesible para un consumidor final.

Vivienda gentrificable

El último elemento que le da forma a la gentrificación es la existencia de viviendas baratas. Todos los agentes antes mencionados deben converger en localizaciones específicas. Estos espacios son generalmente barrios con valor arquitectónico o histórico o estructuras

industriales o comerciales con potencial. Deteriorados pero no estructuralmente comprometidos y relativamente cercanos para que haya un efecto de reproducción y que los grupos gentrificadores puedan protegerse a sí mismos. Es importante señalar que como en el caso de los agentes, la devaluación de la vivienda en un barrio dentro de la ciudad central puede o no ser gentificado, esta es otra de las características que son necesarias pero no suficientes. Se han visto mayoritariamente tres modelos de barrios en los que suceden estos procesos de gentrificación. Esto no quiere decir que no pueda suceder en algún otro sitio con antecedentes y características diferentes.

El primer caso son los barrios que fueron creados para la clase obrera. En estos lugares vivían los trabajadores de las fábricas aledañas junto con sus familias. Al salir las fábricas del centro de las ciudades dejaron una gran superficie de infraestructura construida que empezó a deteriorarse junto con las casas de los trabajadores que se habían mudado una vez más cerca de sus centros de trabajo o siguieron viviendo en estos barrios. Un segundo caso es cuando el barrio comenzó como un barrio de clase media, esto hace que el deterioro de las viviendas pase por un proceso diferente. La devaluación de estas áreas frecuentemente tiene que ver con el abandono de la zona por las clases medias originales en busca de un mejor lugar para sus nuevas familias, teniendo en cuenta el aumento de su poder adquisitivo. La clase media original es remplazada por personas de menor ingreso y al cabo de un tiempo la vivienda puede mantenerse en buen estado, entonces este cambio de propietarios vuelve a suceder. A este particular cambio de los propietarios de una vivienda se le llama proceso de filtrado¹¹.

¹¹ El proceso de filtrado se refiere al cambio de propietario de una vivienda debido a la posibilidad que tiene este de acceder a otra (compra o renta) y así dejar que su inmueble sea ocupado por una persona de un poder adquisitivo más bajo.

Con el paso de los años los inmuebles van deteriorándose y perdiendo valor (este concepto no contempla el precio del suelo). Dada esta condición, las familias que mantienen o incrementan su poder adquisitivo

Eventualmente el vecindario se ve invadido por grupos de gente de muy bajo ingreso, el costo de mantenimiento y reparaciones necesarias excede su presupuesto, entonces es cuando el deterioro comienza. Es así como el dueño del inmueble en muchas ocasiones subdivide su propiedad en pequeños cuartos para poder rentarlos a más personas y tener una renta mayor por su inmueble. De este modo el dueño puede invertir ese dinero en el mismo y retrasar este deterioro, de no hacerlo, la desinversión crece junto con el deterioro.

Un tercer caso muy peculiar en el caso de vivienda gentrificable es la creación de vivienda barata a partir de barrios de uso mixto particularmente industriales en los que podían encontrarse naves industriales y bodegas abandonadas. Estos distritos mixtos generalmente estaban ubicados cerca del centro de negocios y fueron vendidos o rentados para desarrollar alguna otra actividad industrial, pero sus operadores no fueron capaces de mantener estos edificios en buen estado, cayendo así en el deterioro y la devaluación. Este es el famoso fenómeno de los Lofts.

tienen la posibilidad de acceder a una vivienda que con el paso de los años ha disminuido su valor. De este modo, estas familias desocupan sus lugares de vivienda originales y dejan los inmuebles para que gente con un poder adquisitivo menor acceda a ellas. A este traspaso de inmuebles de una clase social a otra más baja se le denomina “filtrado”.

1.2.2 Etapas de la gentrificación

De acuerdo a la mayoría de los autores, existen tres fases en el proceso de gentrificación, las cuales son nacimiento, desvalorización y revalorización. Esta afirmación está basada casi exclusivamente en el caso de las ciudades europeas, en las que el crecimiento de las ciudades se dio de manera similar en el sentido del impacto de los cambios económicos y su temporalidad en las mismas. Contrario a esta idea, Pacione y Redfern¹² sostienen que en algunos barrios hay una etapa previa llamada *etapa preindustrial*, sin embargo, puede entenderse como una etapa redundante o innecesaria, pues no consiste en más que en decir que existía un barrio antes de la etapa industrial.

Nacimiento

La primera etapa por el que pasa un barrio al gentrificarse es la aparición del mismo y su conformación como zona obrera. En las ciudades europeas industriales, las fábricas se asentaban en los centros urbanos o en lugares convenientes para la industria, tales como puertos, zonas cercanas a la materia prima o a los caminos, pero casi siempre dentro de la ciudad intramuros. Este hecho generaba una gran migración del campo a las ciudades y dado que la gente recién llegada necesitaba un lugar cercano al lugar de trabajo surgieron nuevos barrios adyacentes a las fábricas en donde se asentaba el grueso de la población migrante.

Además de las nuevas circunstancias urbanas en las que se encontraba al proletariado, la industrialización también tuvo fuertes consecuencias en la burguesía y la nobleza, pues cambió por completo el entorno

¹² Se presume que en esta etapa, los barrios ya existentes tenían un origen burgués y eran mixtos en cuestión de clases sociales porque al no haber presiones para competir por el espacio urbano no existía segregación social.

urbano en el que estaban acostumbrados a vivir. La ciudad central se masificó y se densificó, generando problemas en el medio ambiente, pero principalmente trayendo problemas de insalubridad. Esto, a su vez, produjo una repulsión de las clases altas hacia la clase obrera que se reproducía rápidamente, acabando en una migración de la gente acomodada a las periferias de las ciudades, buscando grandes espacios, salubridad y tranquilidad, permitida por los nuevos modos de transporte. Es así como se establece un modelo de división espacial.

Desvalorización

La segunda etapa del proceso de gentrificación es la etapa de abandono, descapitalización o desvalorización de la zona. A partir de que las inversiones inmobiliarias se mueven a las periferias, el centro pierde competitividad frente a estas nuevas zonas de la ciudad, entrando en un círculo de degradación. Esto produce la llamada desvalorización, la cual produce las grandes diferencias entre el valor del suelo y su valor potencial.

La fase de abandono es el verdadero motor de todo el proceso, pues si una zona determinada no sufriera esta rápida desvalorización, la sustitución de la población, cambios de usos de suelo y variación de actividades sucedería de una manera gradual.

Es conveniente hacer énfasis en la importancia del capital privado. Estas inversiones han sido tan significativas para las ciudades que han llegado a desarrollar colonias completas, zonas enteras de comercios y servicios, incluso han sido detonadoras de Distritos Centrales de Negocios. Estas inversiones son las que se retiran de los centros urbanos y es interesante ver como el capital público desaparece de forma paralela al privado.

Posteriormente la industria se desplazará a las nuevas periferias en donde encontrará nuevas ventajas comparativas, al igual que los obreros cambiarán de localización para establecerse en los nuevos barrios destinados para las viviendas. Es así como se acelera el deterioro principalmente de las viviendas hasta que la ruina de las mismas acaba expulsando al resto de los vecinos y da lugar a la llegada de personas de clase baja atraídas por las bajas rentas, hecho que contribuye al abandono de la zona debido al rechazo que la gente siente por ella.

Cuando el deterioro de todo un barrio es importante, la explotación actual del suelo es muy diferente a la que se podría obtener con un uso óptimo del mismo a través de la inversión, esto da lugar a la última etapa del proceso.

Revalorización

A partir del cambio de paradigma económico en el mundo occidental y la terciarización de la economía, los centros de las ciudades se han convertido en un fuerte atractivo para las empresas prestadoras de servicios por la cercanía que tienen a los centros turísticos, culturales, comerciales y financieros. Dado que estas empresas son la nueva bandera del crecimiento económico, están dispuestas a pagar más por el suelo, disparando el valor de la mercancía inmobiliaria.

El mercado inmobiliario en los suburbios ya había sido explotado y el capital estaba buscando nuevos lugares de inversión. Las mejores oportunidades de inversión en la ciudad no están en las zonas con los precios de suelo más altos, están en los lugares donde el suelo es más barato pero con un alto potencial de crecimiento, de tal suerte que a través de la inversión estos barrios se conviertan en las zonas más cotizadas de la ciudad, así los beneficios se maximizan. Sin embargo, el capital privado no pondrá los ojos en estas zonas sin que antes haya un aliciente para la inversión, no es suficiente que haya una posibilidad de

revalorización, tiene que haber incentivos, es en esta etapa donde entra la administración pública con medidas como cambios de uso de suelo, aprobación de nuevos planes de desarrollo urbanos, etc.

De este modo el proceso de gentrificación se consuma, habiendo desplazado a la población de bajos recursos para sustituirla por una nueva clase media que dada su condición, puja por espacios centrales en la ciudad; por medio del enorme capital inmobiliario que ha encontrado en los barrios centrales deteriorados el nicho perfecto para las grandes inversiones incentivado por una administración pública que ha permitido que los reglamentos cambien para reactivar determinadas zonas de la ciudad que sería imposible rescatar con capital público.

1.3 ANTECEDENTES HISTÓRICOS URBANOS

1.3.1 Raíces de la gentrificación en Europa.

Hacia el año 1900 los problemas de las ciudades del siglo XIX, en especial los barrios pobres, comenzaron a causar malestar y alboroto entre muchos de los fundadores del urbanismo. Dicha situación aunada al naciente movimiento planificador promovió que la idea de una ciudad gigante se fuera transformando en primera instancia con la descentralización y la construcción de nuevas casas y fábricas en la periferia de los suburbios.

La descentralización se hizo posible en parte al nuevo sistema de transporte público; como ahora las ciudades se iban habitando en las periferias, era necesario un sistema de transporte eficiente que permitiera la comunicación con el centro de las mismas; la respuesta se encontró en el uso del tranvía eléctrico, el tren de cercanías, el metro y el autobús. Las construcciones se vieron favorecidas gracias a que algunas constructoras al notar la nueva demanda de materiales y mano de obra bajaron los costes de sus productos, en especial entre los años veinte y los treinta, facilitando la edificación de muchos inmuebles. El intenso crecimiento que presentaron las ciudades de la época y algunos de los problemas que se venían arrastrando se controlaron gracias a una planificación más cuidada y con mayor apego a la legislación. De esta forma, la mayoría de la población pudo experimentar mayor bienestar en su vivienda.

Uno de los casos más reveladores sobre el fenómeno de la gentrificación en Europa es Londres, *“El proceso de urbanización fuera de los límites de la ciudad, especialmente el dirigido por el propio mercado, fue más general y evidente en Londres y Nueva York que en París, Berlín o cualquier otra ciudad europea. Y, de todas las grandes capitales, Londres fue, en ciertos aspectos importantes —el transporte público, las hipotecas*

baratas y a largo plazo, las relaciones entre empresas privadas y las grandes construcciones estatales- la ciudad más interesante, más vital y con una problemática más evidente"¹³. A principios de 1900, uno de los principales problemas en Londres era la superpoblación y el hacinamiento de la misma. En 1885, la Comisión Real había solicitado la construcción de casas para trabajadores en el casco urbano, idea que se abandonó por diferencias políticas en 1890.

Londres experimentó una migración selectiva cuando los trabajadores más privilegiados abandonaron las zonas de viviendas superpobladas para ir a vivir a las nuevas casas de cuatro habitaciones que ofrecía el Consejo, al tiempo que el trabajador promedio debía quedarse en los barrios pobres empeorando la congestión en Londres. *"Las casas del Consejo les ofrecían más espacio y mejor diseño por poco dinero, pero seguían costando más que el alquiler de una miserable habitación cerca del centro y además no se podían subarrendar."*¹⁴

En comparación con el Consejo del Condado Londres, las demás autoridades municipales no hicieron mucho en materia de urbanización. Algunas de ellas compartían las ideas de transporte público de Charles Booth; él veía una posible solución al problema de la vivienda en un extenso y completo servicio de transporte que fuera adecuado para trayectos cortos o largos, que se extendiera hasta los extremos de los límites metropolitanos o hasta donde la población decidiera y necesitara ir, por lo que la nueva idea de urbanización se acotó a ofrecer mejores estructuras para que los promotores pudieran realizar su trabajo.

El gobierno presentó una ley sobre casas y planificación de ciudades que después de algunos conflictos con el Parlamento, fue aprobada en 1909. El objetivo de la nueva ley fue ofrecer condiciones que permitieran mejorar la salud física, moral, carácter y condición social de la población a través de "hogares saludables". Para ofrecer hogares saludables era

¹³ HALL, Peter. Ciudades del Mañana. Ediciones del Serbal, Oxford 1996. p.59

¹⁴ *Ibíd.* p.61

necesario poder derrumbar los barrios bajos para reconstruir y erradicarlos, de esta forma, bajo el supuesto de que la sociedad londinense seguiría expandiéndose, la ley pretendió planificar el crecimiento con la colaboración de los sectores público y privado.

El problema fue que entre 1900 y 1914, las demoliciones superaron las construcciones agravando la escasez de vivienda para la clase obrera y sin poder llegar a acuerdos sobre las posibles soluciones. Es así que la vivienda para la clase trabajadora se convirtió en responsabilidad pública; las autoridades locales construyeron más de un millón de casas que incluso tenían su propio jardín, éstas se encontraban en las ciudades satélite, en la periferia de las grandes urbes. En 1912, Unwin, quien realizó los primeros diseños de ciudad jardín, argumentó que la forma de las nuevas construcciones debía ser en forma de satélites semiautónomos, rompiendo con su idea de la ciudad jardín pura. Los nuevos barrios no fueron del completo agrado de sus habitantes, por ejemplo en Becontree, que era el más alejado, se marcharon más de 30,000 personas en un periodo de 10 años y otras 10 000 más entre 1928 y 1929. Las personas que se fueron de este barrio porque no podían costear los alquileres ni el transporte regresaron a los barrios pobres.

Producto de la expansión, una de las nuevas necesidades de Londres se concentró en el transporte, situación que con apoyo de la empresa privada pudo resolverse al implementar un extenso servicio de metros, trenes y tranvías que resultaron funcionales para todo tipo de trayectos. *“Desde el primer momento se consideraron los tranvías como un instrumento de política social: las reducciones de las tarifas de las primeras horas de la mañana aseguraban que los billetes de transporte y los alquileres serían menores a los alquileres de las viviendas en el casco urbano londinense. Era por ello que la gente puede tener aire, espacio y paisajes agradables prácticamente al mismo precio y, en la mayoría de*

los casos, incluso más barato"¹⁵. Hacia 1914, alrededor de 260 000 personas se transportaban diario en tranvía y 560 000 más en tren. La clave del proceso de suburbanización fue el transporte. El transporte no sólo facilitaba la comunicación en el país, también favoreció la especulación de la vivienda en los alrededores de Londres; principalmente por el paso del ferrocarril. La especulación fue aprovechada por promotores que ofrecían viviendas para la clase trabajadora emergente.

Después de la guerra, los cambios en la estructura económica dieron pie al surgimiento de una nueva clase de trabajadores de cuello blanco que de 1911 a 1951 representaron el 30% de la población activa; ésta clase se interesó en la compra de las nuevas casas que se construían, pero para que las casas se vendieran debían parecer por lo menos de clase media y ser baratas. Como el elemento que más llamaba la atención era la fachada de las casas, éstas consistieron en solares largos y estrechos que se repetían en hileras paralelas de parcelas idénticas y se construían con rapidez, teniendo como resultado barrios suburbanos aislados donde el tipo de casas y la densidad señalaban el status social de sus habitantes.

Este nuevo modelo de barrios fue fuertemente criticado por los arquitectos en los años treinta, en gran parte por la segregación que generaban y por lo monótono de sus diseños. Con el nuevo modelo de vivienda y la distribución geográfica de la población industrial, se pensaba que si Londres crecía más allá de las 15 millas que le daba el metro, dejaría de ser Londres; enfatizando en la necesidad de límites para el crecimiento de la ciudad. De seguir creciendo, se irían colocando círculos de ciudades industriales alrededor de Londres, pero ya no se concebiría como Londres. Las medidas propuestas para limitar el crecimiento fueron un cinturón verde de por lo menos una milla de

¹⁵ Ibid p. 61

anchura en torno a la ciudad y el control de las nuevas industrias en los límites de la capital.

Charles-Édouard Jeanneret (Le Corbusier) tuvo una gran influencia sobre el urbanismo del siglo XX, sobretodo las ideas que desarrolló en los veinte, utilizadas entre 1950 y 1960 para planificar las viviendas de clase obrera en cientos de ciudades. Le Corbusier fue un arquitecto obsesionado con la idea de arreglar el desorden, de que todo estuviera en el lugar que le corresponde; ésta idea se refleja en su frase *“una casa es una máquina para vivir”*. Durante su estancia en París, creía que la planificación de las ciudades resulta demasiado importante como para dejarla en manos de sus habitantes, es así que desarrolló sus principios de urbanismo en La Ville contemporaine en 1922 y en La Ville radieuse en 1933, así su principio fue *“debemos descongestionar los centros urbanos aumentando la densidad. Al tiempo tenemos que mejorar el tráfico y aumentar el número de espacios verdes. La paradoja se resolvía edificando más alto y en un espacio más reducido”*¹⁶

Le Corbusier veía la necesidad de que las ciudades se construyeran en espacios limpios, geoméricamente y que debido a la demanda del comercio éstas reconstruyeran su zona central. Para él, la construcción geométrica de las ciudades daría respuesta a las necesidades de tráfico: *“Las estadísticas nos muestran que los negocios se hacen en el centro. Esto quiere decir que debemos hacer grandes avenidas que crucen nuestras ciudades. En consecuencia los centros actuales deben ser demolidos. Si quieren sobrevivir, todas las grandes ciudades deben reconstruir su zona central.”*¹⁷ Siguiendo esta lógica, la estructura espacial de la ciudad contemporánea reflejaría una estructura social específica y segregada, reservando los rascacielos del centro para que trabajara la élite, fuera de esa zona habrían áreas residenciales de dos tipos, una de apartamentos de lujo con edificios de seis pisos y con

¹⁶ Ibid p.219

¹⁷ Ibid p.219

mucho espacio libre y la otra con casas modestas para los trabajadores con la mitad de espacio libre. De esta forma, Le Corbusier conseguía las “celdas”, una celda debía satisfacer las necesidades a nivel práctico y emocional de sus inquilinos, dejando de lado la idea de la arquitectura local para permitir que los inquilinos estén dispuestos a trasladarse si las posibilidades de trabajo exigen movilidad.

En Inglaterra, aunque las familias con niños en general preferían las casas con jardín y patio privado al nivel de las habitaciones principales de la vivienda, darles gusto significaba desplazar a las tres cuartas partes de la población; uno de los errores fundamentales de Le Corbusier y sus seguidores fue que los arquitectos de clase media no sabían ni entendían cómo es que vivían las familias de clase trabajadora.

El gobierno inglés quería contención urbana; que se pusiera fin al programa de nuevas ciudades, por lo que en 1955, a través del ministerio de vivienda, se inició un plan de demolición de los barrios pobres; el plan duró dos décadas, durante las cuales el gobierno siguió planificando cinturones verdes que sirvieran de límite al crecimiento urbano. Pero el gobierno no contaba con la inesperada alza de la tasa de natalidad que al dispararse hizo que aumentara el precio de suelo, dejando como alternativa construir más denso y más alto; a finales de los cincuenta el número de viviendas construidas en bloques de cinco pisos o más era del 7%, para mediados de los años sesenta representaban el 26%. Con el urbanismo se fue eliminando la tendencia del “bulldozer federal”. A finales de los setenta, se hacía cada vez más evidente que la gente abandonaba las zonas de los grandes bloques, terminando con entre 30 y 40% de sus pisos vacíos.

Con todos estos cambios urbanos surgió un fenómeno en las capitales europeas, donde los activistas de las comunidades locales se manifestaban contra sus ayuntamientos para detener la renovación total de sus centros históricos. Ellos decidieron enfrentarse al método bulldozer, rechazando la idea de desaparecer los viejos edificios para

facilitar el tráfico y separar las zonas peatonales de las de tránsito rodado. *“En esta época toda Gran Bretaña estaba ocupada en preservar algo. En los años 1960, se había considerado que el cambio era bueno porque mejoraba la ciudad, proporcionaba nuevos servicios, abría espacios, creaba vivienda, que eran las cosas que a gente quería y, además, se obtenían beneficios con los que pagar las obras. Pero casi de golpe esto se percibió como negativo. Se pasó de la construcción indiscriminada al aquí no se puede tocar nada”*¹⁸ El malestar crecía porque la comunidad perdía al tiempo que el Estado sacaba el mayor provecho posible de la planificación; en 1979, la iniciativa privada notó que convenía más renovar que reconstruir, obteniendo los mismos beneficios. Así, los comercios de barrio se sustituyeron por boutiques y se construyeron las zonas comerciales que hoy en día son tan conocidas, un buen ejemplo es el Coven Garden. El método bulldozer no fue la única alternativa para destruir los comercios locales, en lugar de eso se le fueron sumando novedosos atractivos a los viejos negocios que los volvieron irresistibles para el nuevo mercado. Los responsables de estos proyectos se preocuparon por mantener la continuidad en el proceso de urbanización y brindarle a las empresas el tipo de edificios que ellas querían.

El crecimiento de las zonas urbanas y la expansión de las vías de transporte continuaron creando necesidades a la población; como el automóvil, tener uno permitía a los trabajadores vivir más lejos de su lugar de trabajo, pero también generaba contratiempos: al aumentar el número de automovilistas en las calles de las ciudades, se llegaba a tales concentraciones que algunos comercios ubicados en cruces de avenidas principales tuvieron que cerrar; incluso las calles tuvieron que ser ensanchadas y mejoradas para poder absorber la nueva invasión automovilística. Para hacer frente a la nueva situación, Robert Moses planificó un sistema de carreteras; constituyó una red de vías urbanas que hicieron posible a las personas que trabajaban en Manhattan

¹⁸ *Ibíd.* P. 276

trasladarse a sus casas a 30 millas de distancia. Entre 1907 y 1908 se creó el primer barrio jardín suburbano creado especialmente para los automovilistas. Aunque esto sucedía en Estados Unidos, los desurbanistas soviéticos de los veinte ya habían pensado que la electricidad y las nuevas tecnologías de transporte, en especial el automóvil, permitirían que las ciudades se desahogaran.

Después de la Segunda Guerra Mundial, se había conseguido controlar la expansión suburbana. Podía contemplarse la gran cantidad de construcciones en el oeste, megalópolis y barrios residenciales en la costa este, la precisión geométrica en que estaba separada la ciudad del campo en el este, y la gran red de autopistas que los conectaban. Los efectos de la planificación del uso de suelo en Inglaterra después de la guerra generaron contención; donde el porcentaje de suelo rural convertido en urbano se mantuvo en niveles mínimos, suburbanización; al separar las zonas residenciales de las laborales y por último, la inflación del valor del suelo y de la propiedad; donde el costo de la vivienda había alcanzado un precio que nunca antes se había visto. En ese contexto, las grandes ciudades controlaron su crecimiento periférico; concentrando las construcciones en pequeñas ciudades y pueblos, los suburbanitas estaban satisfechos con el estilo de vida y con los trayectos cotidianos por su deseo de acercarse lo más posible al campo y los promotores cada vez construían solares más pequeños en densidades más altas; preferían edificar viviendas caras, desatendiendo al sector menos favorecido. *“Ambos sistemas de planificación habían tenido resultados inconsistentes y perversos. Tanto el sistema compacto británico como el norteamericano, más flexible, habían creado estructuras urbanas que poca gente hubiera escogido y que pocos hubieran querido si hubiesen podido escoger. En ambos países al rico le había ido bien y al pobre mal; en ambos casos, los pobres habían quedado relegados a las peores casas dentro de los viejos cascos urbanos. Las clases medias habían conseguido resultados opuestos: en Gran Bretaña vivían concentrados en altas densidades de población, en*

pequeñas casas que pronto se convertirían en barrios deprimidos, mientras que en Estados Unidos las viviendas habían quedado excesivamente dispersas, lo cual significaba un despilfarro de suelo que no beneficiaba a nadie, con el consiguiente incremento en los servicios. Sin embargo, en los dos países, el control sobre el uso de suelo había hecho que el suelo edificable fuera escaso y de este modo, habían ayudado al especulador. De manera que, en ambos lugares, a la gente normal y corriente le hubiera ido mejor con un régimen de planificación mucho más flexible, o mucho más controlado; lo que no había ido bien había sido tomar una posición intermedia.”¹⁹

La aparición de tantas corrientes en el urbanismo generó constantes paradojas teóricas, parecía que se había dividido en dos mundos: uno en el que las escuelas de urbanismo se obsesionaban con la teoría y otra donde los técnicos hacían frente a la planificación del mundo real; para los setenta, el urbanismo había cambiado drásticamente y en los ochenta, parecía que incluso llegaría a su fin por los problemas económicos que se venían gestando desde los cincuenta.

Las recesiones de los setenta y ochenta habían cambiado la perspectiva del problema que se enfrentaba, quedando amenazada su legitimidad. En este periodo cerraron la mayoría de las fábricas de Inglaterra, y con eso se perdieron alrededor de dos millones de empleos. En Estados Unidos se perdieron aproximadamente treinta y ocho millones de empleos. Fue así que los neoconservadores comenzaron a poner en duda la teoría económica keynesiana y el estado de bienestar; la planificación había disminuido el funcionamiento de las leyes del mercado, apagando el espíritu empresarial. *“En la actualidad los urbanistas se enfrentan a una nueva problemática: el declive económico estructural de las comunidades urbanas y la reconstrucción de una nueva economía a partir de la antigua. Además, el urbanismo debe enfrentarse a la pesadilla que significa el retorno del más antiguo de los*

¹⁹ *Ibíd.* p.318

*problemas urbanos, y que de hecho fue el que le ayudó a nacer y le legitimó: la existencia de la clase urbana más pobre, una masa resentida y desconfiada que les espera a las puertas de la ciudad*²⁰ El urbanismo ya había experimentado este proceso en Inglaterra por los cincuenta, con el gobierno conservador y sus acciones que casi lo desaparecen, sin embargo resurgió en los sesentas; uno de los periodos más prósperos que ha tenido. Se tenía la sensación de que el urbanista fomentaba el crecimiento urbano con todos los recursos que tenía a su alcance; si la ciudad era concebida como una máquina de crear riqueza, entonces la función del urbanismo era engrasarla. El urbanismo tuvo que cambiar primero por causas económicas; la planificación del uso de suelo durante los cincuenta y sesenta, donde se identificó el mayor crecimiento de la economía capitalista y donde la planificación funcionó como una herramienta para dirigir y controlar el crecimiento explosivo cambió drásticamente con la recesión de los setenta y ochenta, la problemática ahora era otra y dejaba amenazada la legitimidad del urbanista. Incluso en 1972, se hizo un estudio para identificar la magnitud del problema en las zonas más desfavorecidas de las urbes, en los informes finales publicados en 1977, se llegó a la conclusión de que la pobreza ya no era provocada por la incapacidad de los propios individuos, sino que era debido al fracaso de la economía urbana.

El gobierno se vio obligado a actuar al respecto, por lo que trasladó sus inversiones de los programas para cascos urbanos a la promoción de crecimiento económico para favorecer el desarrollo de nuevas industrias en los centros urbanos, los recursos destinados a la creación de nuevas ciudades ahora se invertirían en las antiguas, se ampliarían los programas urbanos y se fomentaría la colaboración entre el gobierno central y local en las zonas más desfavorecidas de las ciudades. *“La dirección y control del crecimiento que había sido una de las preocupaciones tradicionales del sistema de planificación británico*

²⁰ Ibid p. 371

*desde 1947, fue substituido por lo que se convirtió en una obsesión: fomentar el crecimiento fuera como fuera. Ahora la cuestión era saber de qué manera se podía hacer mejor*²¹

Cuando los urbanistas y políticos británicos se fijaron en lo que sucedía en Estados Unidos a finales de los setenta, donde parecía que hubiesen encontrado la fórmula mágica para salir de la crisis que presentaban sus ciudades, se percataron de que esa fórmula mágica era la revitalización urbana, ésta consistió en un nuevo tipo de colaboración creativa entre el gobierno de la ciudad y la iniciativa privada, apoyada a la vez por Washington. Era necesario encontrar en las ciudades un nuevo rol como centro de servicios que las volviera a hacer atractivas para los suburbanitas. Los yuppies lo entendieron y rescataron las zonas pobres y abandonadas que se encontraban cerca de las áreas residenciales, invirtieron en restaurar boutiques, bares y restaurantes; todo esto para hacer la ciudad más atractiva, que atrajera turistas y así se convirtiera en una nueva fuente de ingresos.

Durante los años ochenta y noventa, el urbanismo y la política urbanista se han desplazado en direcciones opuestas hasta quedar completamente separados; el urbanismo británico que siempre se había mostrado flexible ante las condiciones que surgieran ahora ha adoptado el camino de la codificación y la legislación, en cuanto al tema de la regeneración de la ciudad, la política urbana utiliza métodos innovadores y competitivos como el programa City Challenge; que fomentaba una competencia entre ciudades para conseguir ayuda económica y que motivó mucho a las autoridades locales.

Otro factor que hay que tener en cuenta es el que ha tomado fuerza desde mediados de los noventa: el incremento de hogares donde la gente vive prácticamente sola, estudios realizados en Gran Bretaña en 1995 indican que para el año 2016 habrá no menos de 4.4 millones de nuevas unidades familiares aunque no parezca posible construir más

²¹ *Ibíd.* p. 358

viviendas en las ciudades que ya son muy densas sin importar si hay capacidad económica o no. El urbanismo ha empezado a desligarse de la construcción de viviendas, que era lo que le había dado legitimidad durante el siglo XX; ahora ocupa un papel de restauración o regenerador del entorno, quizás la clave se encuentra en que el urbanismo vaya cambiando según las necesidades de la población.

1.3.2 Antecedentes del desarrollo urbano en el Distrito Federal

A pesar de lo reciente que pueda parecer este fenómeno urbano conocido como gentrificación, es importante entender lo profundas que son sus raíces en la historia urbana. Los antecedentes de este relativamente nuevo proceso se remontan tan atrás porque los anteriores modelos sociales, económicos, políticos, urbanos, etc. son la base de las estructuras que hoy rigen nuestras ciudades. Es necesario conocer el desarrollo de los acontecimientos así como su momento histórico para poder entender de manera integral este fenómeno que tiene lugar en nuestras ciudades.

Al término de la segunda Guerra Mundial, para no perder el ritmo de crecimiento y el expansionismo del mercado, fue necesario implantar una estrategia de desarrollo industrial que a su vez traía una política proteccionista y un acelerado crecimiento de la inversión gasto público; complementadas con una política salarial fuertemente restrictiva. De modo que la modernización sólo ocurría en actividades de servicios ligados a la industria y el consumo de clases medias y altas. El país comenzó a importar más, haciendo que las exportaciones fueran cada vez menos, convirtiendo la balanza comercial de nuevo en deficitaria. “El continuo incremento en el nivel de precios más que proporcional al aumento de los salarios, hizo que el índice del salario real cayera de 100 en 1940 a 86.8 en 1954.”²²

Se aceleró la creación de organismos para la producción de insumos básicos en bienes y servicios, de esta forma se pasó de tener 29 instituciones financieras públicas en 1940 a 123 en 1954, aunque el problema fue que estuvieron en su mayoría orientadas a resolver problemas coyunturales, lo cual hizo muy difícil su coordinación y control, que terminó reduciendo su capacidad financiera y orillándolas a recurrir a los recursos del gobierno federal para asegurar la continuidad

²² Ibíd. P. 256

de sus operaciones al ritmo que el expansionismo económico exigía. *“La fundación de organismos en estas actividades, o el desarrollo de las ya existentes, fue condición indispensable para el desarrollo de una economía moderna, caracterizado por una red eficiente de servicios, comunicaciones y transportes. Por otra parte, fue necesario crear organismos encargados de la seguridad social para transitar con relativa tranquilidad social hacia una economía industrial, caracterizada por la existencia de masas asalariadas.”*²³

En ese contexto, el Estado desarrolló una serie de acciones para apoyar la industrialización como:

- Realización de grandes obras de infraestructura para satisfacer las necesidades de las grandes empresas que se instalaron en las zonas industriales del país
- Acciones en el campo que garantizaran el suministro de materia prima que requería la industria
- Limitaciones a sindicatos
- Estímulos fiscales para favorecer la creación de más planta industrial
- Mayores impuestos a los productos que intentaban ingresar al país para disminuir la competencia con los productos mexicanos

“Durante el sexenio de Ávila Camacho se emitieron algunas legislaciones, entre las que destacaron: las procedentes del Segundo Plan Sexenal respecto a la urbe; el Reglamento a las fracciones I, V y VII de la Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal y los decretos de creación de nuevas zonas industriales; la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal; el Reglamento sobre Fraccionamientos de Terrenos en el Distrito Federal y las muy importantes modificaciones al mismo; la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal; el Reglamento para la División Ejidal;

²³ Ibíd. P. 280

la Ley que eximió de impuestos a las actividades mercantiles, industriales e industriales nuevas en el Distrito Federal; el Reglamento de las Construcciones y Servicios Urbanos en el Distrito Federal, y finalmente, el Decreto por el cual se prevenía el no aumento de las rentas por la ocupación de inmuebles. En el Segundo Plan Sexenal, la mayor preocupación del DDF se centró en lograr una mayor eficientización del aparato administrativo; impulsar la creación de cooperativas de consumidores, sobretudo en estratos populares; tener un buen nivel de infraestructura y de equipamiento en la ciudad; a la vez que, continuar con los esfuerzos de planeación de lo que ya se avizoraba como un espacio conflictivo.”²⁴

En el Reglamento a las fracciones I, V y VII de la Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal, se establecieron disposiciones para controlar los asentamientos en el Distrito Federal, como la delimitación y prohibiciones de las zonas a partir de los usos, se definieron los destinos de las zonas industriales por el tipo de industria que se pretendía instalar. Las zonas industriales se fueron situando principalmente a lado de las vías de ferrocarril y con posibilidad de conectarse con las zonas habitacionales de la ciudad. De tal forma, se constituyeron once zonas industriales:

I. Entre la calzada Nonoalco, el río Consulado, la calzada Vallejo, las calles de Lerdo, Manuel González y prolongación de la avenida Insurgentes. Destinada a industrias en general excepto las que emitieran olores persistentes, emanaciones gaseosas y desechos líquidos nocivos.

II. Limitada por la prolongación de las calles del Estaño, Inaguarán, Cobre, Boleo, Canal del Norte y Gran Canal de Desagüe. Aquí se cubrían las necesidades de las industrias de elaboración y transformación de productos animales.

²⁴ SÁNCHEZ R., Gerardo G. La Ciudad de México en el Periodo de las Regencias. 1929-1997. UAM, GDF. 1999. P.104

III. Limitada la Norte por la Av. Canal del Norte; al poniente por la Avenida del Trabajo y calles Vidal Alcocer, Olmo, Pradera, General Rocha hasta Cuauhtemotzin, siguiendo por la calzada San Antonio Abad y la Av. Taller. Destinada a industrias que no requerían grandes predios ni servicios de espuelas de ferrocarril.

IV. Dividida en dos secciones: una entre las calles Laguna de Términos. Ferrocarril de Cuernavaca, Lago Onega, Lago Alberto, Bahía de Santa Bárbara, Las Palmas, Bahía de la Ascención y Ferrocarriles Nacionales; y la otra entre Lago Erne, Ferrocarril de Cuernavaca, Lago Lamond, Av. De los Morales, calle sin nombre y Río San Joaquín. Destinada a establecimientos Industriales que no produjeran olores fuertes, ruido, emanaciones gaseosas ni desechos líquidos nocivos.

V. Limitada la este por la calle de Becerra. Destinada a industrias afines a la del cemento, cal, yeso, etc.

VI. Denominada Loma de Santo Domingo; limitada al este por la vía del Ferrocarril Cuernavaca; al norte por la colonia Observatorio y al sur por Bella Vista. Para industrias de elaboración y transformación de productos animales.

VII. Limitada al norte por Av. San Juan de Aragón, al oriente por la Colonia Industrial, al sur por el Ferrocarril Industrial y al poniente por la calzada Guadalupe. Destinada a talleres mecánicos, plantas de montaje de automóviles, laboratorios, etc.

VIII. Ubicada al oriente de Villa Madero. Destinada a industrias que producían emanaciones gaseosas y desechos líquidos nocivos.

IX. En Azcapotzalco. Destinada a industrias en general, excepto las que producen emanaciones gaseosas y desechos líquidos nocivos.

X. Integrada por la fajas de cien metros de ancho adyacentes a las barrancas y ríos de la parte oeste del área urbana. Destinada para la explotación de tabique.

*XI. Formada por las áreas de explotación de minas de arena en Tacubaya y Mixcoac”.*²⁵

Para la ubicación de las zonas industriales se pretendió disminuir los efectos de ellas en el resto de la ciudad, por lo que se procuró no instalar industrias que emanaran gases nocivos al norte de la ciudad, que no hubieran ruidos que rebasaran los niveles establecidos, que las industrias que generaban desechos líquidos nocivos estuvieran cerca del Canal de Desagüe, etc. Pero los resultados no fueron los esperados puesto que debido al exceso de población y la búsqueda de mayores ganancias por parte del sector empresarial los ordenamientos no se cumplieron, siendo la mancha urbana la que absorbió en pocos años las zonas de fábricas.

En el sexenio de Miguel Alemán (1946-1952), se dio continuidad a la idea de apoyo a la industrialización, beneficiándose con los recursos que el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento otorgó al país por la creación del Proyecto de Inversiones del Gobierno Federal y Dependencias Descentralizadas que programaba las inversiones públicas para apoyar la promoción del desarrollo. El esplendor no duró mucho tiempo, y la crisis vino cuando el Estado apostó todo al desarrollo de la industria; al tiempo que dejó de invertir en actividades agropecuarias, además de la sobreprotección que el Estado le brindó a la industria; situación que se reflejó con la devaluación del peso mexicano en 1948.

Aun así el Estado siguió favoreciendo la industrialización del país y cuando se inició la construcción de zonas industriales aumentó la demanda de mano de obra para que estas funcionaran. Esta situación atrajo a los trabajadores del campo, que por las condiciones de

²⁵ Ibid. P. 106

marginación en que se encontraban veían en las zonas industriales una oportunidad para salir adelante. Es así que las zonas urbanas fueron alojando a quienes llegaron en busca de nuevos empleos; acelerando un desarrollo contradictorio en las principales ciudades del país. Estas ciudades recibieron nuevos implantes urbano arquitectónicos inducidos por la modernidad y se amplió la mancha urbana, situaciones que fueron generando una nueva dinámica social.

Con el Decreto de Congelación de Rentas, en el sexenio de Miguel Alemán, el decreto se convirtió en una herramienta del sector inmobiliario para hacer cambios en uso de suelo, en especial en el centro de la ciudad. El decreto de congelación de rentas tuvo lugar en un contexto de protestas de los inquilinos por el constante aumento del costo del alquiler y las malas condiciones generales del alojamiento. La política puesta en marcha en 1942 mantuvo sin variación el precio del alquiler en los inmuebles que pagaban hasta 300 pesos en ese momento; en 1948 se amplió de manera indefinida. Dicho decreto continuó vigente hasta finales de los noventas, por lo que el impacto que tuvo en el desarrollo de la ciudad en ese período fue significativo.

Fueron varios los efectos perjudiciales que este decreto trajo a la ciudad, pero sin duda el más dañino de ellos fue el distanciamiento de la inversión privada del sector de vivienda en arrendamiento. Debido a que las rentas no podían incrementarse era incosteable para los propietarios de edificios mantenerlos en buen estado, esto aunado a las cláusulas del decreto que impedían a los arrendatarios desalojar a los inquilinos, cambiar de uso de suelo o vender la propiedad, hacía imposible una oferta decente de vivienda en arrendamiento.

Durante estos años se planeó hacer una gran intervención en esta zona “Proyecto de Planificación para la Zona Centro”, entre las intervenciones se incluía la reorganización de actividades comerciales e industriales, el reacomodo de habitantes de las viejas vecindades en otras partes de la ciudad y el derrumbamiento de edificios viejos, sustituyéndolos por

otros, abriendo calles, prolongando avenidas y construyendo estacionamientos. Estas transformaciones contribuirían a conseguir el Plano Regulador que tanto ansiaba el gobierno.

En los años cuarenta se permitió el fraccionamiento de ejidos y otro tipo de propiedades, y como consecuencia de la evolución de la mancha urbana, se impusieron restricciones a la generación de fraccionamientos en el Distrito Federal. A finales de esa década, la Ciudad de México figuraba ya como un asentamiento con fuerte influencia en el país, en particular la zona centro. Para 1940, alojaba el 9.1% de la población total del país y el 8.7% de los establecimientos de la industria de la transformación. Sin la base material que posibilitó el abastecimiento constante de agua potable, que condujo aguas residuales fuera de la ciudad evitando inundaciones y que permitió un mínimo de comunicación entre espacios productivos, habitacionales y comerciales, el crecimiento del capital, de la ciudad y de la arquitectura no habría sido posible.

A principios de los años cincuenta se vislumbraba un nuevo contexto social para el país. El crecimiento era estable; los beneficios del desarrollo se hicieron notorios entre los grupos urbanos, principalmente en los sectores medio y alto, mismos que propiciaron nuevas áreas de consumo. Sin embargo, la clase más desprotegida también incrementó sus carencias al albergar a los migrantes que no conseguían insertarse en el mercado laboral que buscaban, así, la brecha social en la Ciudad de México era cada vez más evidente.²⁶

²⁶ En este período empezó a hacerse más evidente los dos fenómenos paralelos del crecimiento de la ciudad. Por un lado estaba el urbanismo y la arquitectura regular, cuyos proyectos se enfocaban en la satisfacción de las necesidades espaciales del sector medio y alto de la sociedad. Entre los arquitectos más destacados de la época están Mario Pani, Carlos Obregón Santacilia, Enrique del Moral y José Villagrán García; ellos desarrollaron algunas propuestas arquitectónicas y urbanísticas para atender algunas de las demandas del país. Por otro lado la ciudad crecía acelerada y desordenadamente debido a la gran

En el sexenio de Gustavo Díaz Ordaz (1964-1970), se dio a conocer el Programa de Desarrollo Económico, mismo que enfatizaba la necesidad de orientar la actividad de la iniciativa privada indicándole las acciones que realiza el sector público; generando posibilidades de inversión. Durante los años sesenta, el PIB mostró un crecimiento anual promedio de 7%, pero la diferencia de apoyo entre sectores era evidente, siendo la industria manufacturera la que representara casi el grueso de empresas del sector. Así se comprueba el desarrollo desigual del país. *“La ciudad de México adquirió una dimensión metropolitana. La regulación a los fraccionamientos en el Distrito Federal de los cuarenta en contraste con los permisos del Estado de México para permitirlos en su territorio motivaron que en los cincuenta sucediera un desbordamiento poblacional en los municipios de Chimalhuacán, Ecatepec, Naucalpan y Tlalnepantla, y durante los sesenta en Atizapán, Cuautitlán, La Paz, Huixquilucan y Tultitlán. Con este nuevo proceso de expansión el número de habitantes de la ciudad se incrementó de 3 137 599 a 5 251 755 y a 8 799 937 de los años cincuenta a los sesenta y setenta.”*²⁷

Tal extensión territorial y los altos índices de urbanización le permitieron a la Ciudad de México posicionarse como la región más importante del país. Dada la excesiva concentración de poderes y actividades económicas de la ciudad, se formularon alternativas de desconcentración que incluían solucionar el problema de vivienda de la parte central; desapareciendo un anillo de tugurios, resolver problemas viales abriendo avenidas, enviando algunas de las actividades de la merced a lugares más propicios y disminuir el tráfico abriendo cuatro terminales de autobuses foráneos ligadas al Sistema de Transporte Colectivo, recuperar el interés en el centro de la ciudad rescatando

demanda de vivienda insatisfecha de los migrantes que venían en busca de oportunidades de empleo.

²⁷ Ibid p. 157

inmuebles con interés histórico, modificando uso de suelo e incrementando sus áreas verdes.

En la administración de Díaz Ordaz también se llevaron a cabo acciones al respecto; la ampliación y renovación de avenidas principales como la calzada de Tlalpan y el inicio de la rama poniente del Anillo Periférico. Pero sin duda, una de las obras de vialidad y transporte más importantes es el Sistema de Transporte Colectivo Metropolitano, cuya construcción inició en 1967. Éste agilizaba los traslados de los trabajadores al conectar los extremos de la ciudad, inaugurando en 1969 la primera línea. El metro conectaba principalmente las zonas fabriles con las habitacionales.

De 1952 a 1970, el problema de producción de vivienda en la ciudad estaba latente y el Estado tenía una gran participación; en parte para no generar conflictos con grupos obreros y para activar la economía. Los conjuntos habitacionales parecían la solución al problema, por lo que organismos impulsores de vivienda como el ISSSTE, el Departamento del Distrito Federal, PEMEX, IMSS, el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.A., el Instituto Nacional de la Vivienda y el Programa Financiero de Vivienda también fueron de vital importancia.

Durante la administración del regente Ernesto P. Uruchurtu, se puso atención especial a la oferta de vivienda para personas de escasos recursos como barrenderos del DDF, pepenadores y en general, los desplazados por las obras que se hacían en la ciudad. Se siguieron construyendo viviendas dirigidas a la clase media, además de crear el programa "Ayuda Mutua"; con la intención de proporcionar lotes con servicios y asesoría de especialistas a las personas de escasos recursos para que con el trabajo en conjunto se fueran construyendo las viviendas. Otros conceptos de vivienda se presentaron en los desarrollos urbanos en zonas privilegiadas; éstos también figuraron como conjuntos depredadores de ambientes naturales, por ejemplo Prados de

Churubusco y Ciudad Satélite a fines de los cincuenta y la Unidad Bosques de las Lomas a mediados de los sesenta.

En ese contexto se fueron creando y extendiendo asentamientos irregulares ya no sólo en el valle, también a los cerros que rodean la ciudad donde vivían principalmente familias de migrantes en condiciones críticas; tal es el caso de Ciudad Nezahualcóyotl, uno de los asentamientos irregulares más grandes de México y América Latina. *“Cuando se fueron acabando las zonas planas, se recurrió, entonces, al fraccionamiento de los cerros aledaños, tal situación aconteció en zonas de Naucalpan, Ecatepec y Atizapán de Zaragoza, particularmente en colonias como el Molinito, la Olímpica, Lomas de Chamapa, Lomas de Guadalupe, Caracoles, etc.; y en el caso del Distrito Federal, en Iztapalapa, en partes del Cerro de la Estrella y en la zona de minas localizadas al sureste de esta demarcación o en la delegación Álvaro Obregón. En dichos lugares, los propios pobladores fueron sumando condiciones para hacerlos habitables; y el logro de satisfactores como la introducción de líneas de agua potable o drenaje, se sujetó a la voluntad de autoridades y, previos procesos de regularización e incorporación de trabajo de los mismos habitantes.”*²⁸ La precariedad en que vivían los habitantes de estas colonias dio pie a manifestaciones sociales, mismas que crearon el Movimiento Urbano Popular al que incluso se sumaron académicos y estudiantes que presentaron alternativas de solución.

La dinámica económica reflejó más contradicciones en el territorio; era un desarrollo desequilibrado en parte por la localización de las principales zonas industriales del país y la falta de inversión en las zonas rurales. La administración se vio forzada a tomar cartas en el asunto y creó el Plan Nacional de Desarrollo Urbano en 1982. En cuanto a vivienda, debido al alto índice de hacinamiento, el plan previa racionalizar la distribución en el territorio nacional de las actividades económicas y de la población, promover el desarrollo urbano integral y

²⁸ Ibíd P. 273

equilibrado en los centros de población, propiciar condiciones para atender favorablemente la necesidad de suelo urbano, vivienda y servicios, además de mejorar y preservar el medio ambiente. El Plan también proponía un Sistema Urbano Nacional que representara la estructura básica del territorio, compuesto por catorce sistemas urbanos integrados, estableciendo una serie de ciudades con servicios regionales que funcionaran con homogeneidad.

A pesar de los intentos por controlar el desarrollo de la ciudad, el problema con los asentamientos irregulares hicieron que durante la administración de López Portillo se defendiera fervientemente la propiedad privada del suelo en zonas rurales y urbanas. En primera instancia se intentó controlar la situación con leyes, pero no funcionó como se esperaba. Como siguiente medida se utilizó la fuerza pública para desalojar a los invasores; tal fue el caso de la colonia Aculco casi al inicio del sexenio, donde los bulldozer destruyeron las construcciones improvisadas y algunas consolidadas. Estas acciones complacieron a los grupos empresariales, especialmente a los relacionados con negocios inmobiliarios; el gobierno castigaba la ilegalidad en las acciones de las clases populares, pero cuando se trataba de clases altas incluso otorgaba concesiones de suelo propiedad de la nación.

Como parte de las intervenciones que se hicieron en la ciudad durante los setenta, el rescate al Centro Histórico pretendía instrumentar tareas de protección, conservación y restauración de las expresiones urbanas y arquitectónicas en un perímetro de 668 manzanas donde muchos de los edificios tienen el carácter de monumentos catalogados. *“Como resultados concretos, el proyecto de recuperación realizado en esos años, mostró: el remozamiento y reconstrucción de 1436 monumentos, la ejecución del proyecto del Templo Mayor con la construcción de un nuevo museo, la restauración de la antigua Acequia Real, la restauración de la Plaza de la Soledad y la construcción del Palacio Legislativo de San Lázaro; además de la reubicación de las bodegas de la Merced y las*

*terminales de autobuses foráneos*²⁹. Aunque la intención de intervenir el Centro Histórico tenía buenos fines, surgieron muchos problemas; uno de ellos fue la reubicación de los habitantes afectados por los proyectos del Templo Mayor y el Palacio Legislativo. Otro inconveniente fue que dentro de los cambios que se harían al centro no se tomó en cuenta a la población que lo mantenía con vida, por el contrario, el centro se fue deshabitando cuando se dedicaron esos espacios a “actividades selectas” principalmente industriales y comerciales.

Como parte de las medidas para reconstruir el sistema financiero del país después de 1994, en la zona metropolitana de la Ciudad de México, el Plan Nacional de Desarrollo intensificó los procesos de desconcentración industrial, proponiendo desarrollo en otros estados de la república. El documento señalaba la imperante necesidad de frenar la migración a la ciudad, ofreciendo como estímulo fortalecer las condiciones de desarrollo rural para arraigar sus pobladores.

Si bien, desde los años setenta, la Ciudad de México mostraba una dinámica económica donde el sector terciario iniciaba un proceso de especialización, la industria en general vio descender su índice de crecimiento respecto a otras zonas del país como Aguascalientes, Durango y Coahuila. Como efecto las industrias más débiles tuvieron que cerrar ante la imposibilidad de crecimiento y adaptación a las nuevas condiciones de producción; la industria manufacturera por ejemplo, se fue desplazando a los municipios metropolitanos como Ecatepec, Naucalpan, Nezahualcóyotl y Tlalnepantla.

Los establecimientos de servicios se duplicaron en la ZMCM de 1980 a 1993; la delegación con más unidades de servicios fue la Cuauhtémoc, que concentró el 26.5% del total de los establecimientos y el 35.6% de trabajadores ocupados de la metrópoli. En cuanto a los municipios

²⁹ Ibíd P. 249

metropolitanos, Nezahualcóyotl destacó al concentrar el 3.3% de establecimientos y el 4.8% del personal ocupado.

Con tal expansión de la urbe, también fue necesario expandir el sistema de transporte colectivo; se impulsó el Metro; *“de 5 líneas, 80 estaciones, 78.8 kilómetros y 113 trenes existentes en 1982; se llegó a 8 líneas, 125 estaciones, 141 kilómetros y 180 trenes en 1988. Con esta forma de ampliar el Sistema de Transporte Colectivo, por un lado se dio mayor apertura al DF, y por otro se extendió hasta los límites con el Estado de México.”*³⁰ Las obras de infraestructura y equipamiento a la ciudad impactaron no sólo por su funcionamiento; también en usos de suelo, estilos de vida e imagen. Por ejemplo, los cambios en la Ciudad por la construcción de la línea 8 del Metro generaron la renovación de los sitios por donde pasó.

Al tiempo que crecían los establecimientos en la ciudad, también lo hacía el interés de la administración por entrar en la modernización urbana. Durante el sexenio de Miguel de la Madrid, se incluyó la intención de reordenar la ciudad en el Programa de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y de la Región Centro, que después se convertiría en el Programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Distrito Federal (PRUPE). En este documento se identificaron las consideradas zonas de influencia de la ciudad y se les denominó Región Centro. La intención fue que se integraran condiciones de planeación que atendieran la problemática que compartía la zona conurbada de la ZMCM. Estas zonas, en especial las pertenecientes al Estado de México solían tener problemas con el abasto de servicios por discusiones entre el gobierno del Distrito Federal y el del Estado de México a cerca de a quién le correspondía hacerse cargo de ellas.

³⁰ Ibid P. 319

En el PRUPE destacaron tres objetivos: la primera se enfocó a dar atención a los problemas del suelo, infraestructura vial y la fijación de límites al crecimiento de la zona urbana, la segunda pretendió dar sentido a una reestructuración total del área administrativa del Distrito Federal; creando figuras alternas a las delegaciones con funciones operativas; centros urbanos de 100 a 150 hectáreas que concentrarían las funciones administrativas de los centros. Estos centros se comunicarían por medio de corredores urbanos (principales vialidades de la ciudad), y se establecerían en Azcapotzalco, La Villa, Tacuba, Zaragoza, Iztapalapa, Tacubaya, San Ángel y Coapa; además de la del Centro Histórico. El tercer objetivo era buscar atención estructurada al proceso de degradación del medio ambiente; se insistiría en que las industrias contaminantes fueran trasladadas a otras regiones del país y se regularía la generación de contaminantes, además de que se recuperarían y ampliarían las zonas de reserva ecológica. El Programa se sometió a consulta ciudadana y obtuvo algunas críticas; aunque realmente no se pudo llevar a cabo debido a la imposibilidad financiera del gobierno de la ciudad y a la crisis por los sismos de 1985.³¹

En 1980 la Dirección de Planificación del Departamento del Distrito Federal presentó el proyecto que modifica el Plan Director de 1976 y establece ocho Centros Urbanos, planteamiento que no está de acuerdo con la realidad de oferta y demanda, sin embargo este proyecto no se implementa y los Centros Metropolitanos existentes continúan su desarrollo. El Plan 1980 establece corredores comerciales y permite en éstos la modificación del uso del suelo, la construcción de edificios altos. El Plan 1980 aumentó la intensidad de uso del suelo hasta 10 veces la superficie del predio, lo cual promovió la especulación de la tierra y el

³¹ Debido a los sismos del 85, también se hicieron modificaciones al Reglamento de Construcciones para el DDF; indujo cambios en la producción arquitectónica y en 1993, se hizo una cuidadosa clasificación de los edificios por géneros, magnitudes e intensidades de ocupación; se pusieron restricciones en las construcciones de acuerdo a las zonas de la ciudad, a los usos y alturas.

desquiciamiento en la zonificación del uso del suelo, las obras de infraestructura y equipamiento urbano. En las zonas residenciales en donde predominan las construcciones de poca altura, se permitió la construcción de edificios altos de 10 a 30 pisos lo cual provocó problemas en el congestionamiento de tránsito en estas áreas, incompatibilidad en los usos, y deterioro del paisaje urbano y el barrio e insuficiencia de los servicios.

En 1981 se estableció la Secretaría de Desarrollo Urbano y obras públicas del Estado de México para enfrentar los ya muy considerables problemas de una ciudad de cinco millones de habitantes

en los 17 municipios conurbados. Hasta entonces sólo se habían planteado estudios que ofrecían una visión particular pero no se había establecido un programa regional operativo. En 1983 se aprobó la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de México y en 1984 el Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado, que contempla por primera vez en forma integral la Región Cuautitlán - Texcoco.

La Comisión de Conurbación del Centro del País, formuló el primer Plan de Ordenamiento para la Región Centro del País que fue aprobado el 28 de noviembre de 1982 y que no tuvo seguimiento. En 1983, la Secretaría de Programación y Presupuesto delimitó la Zona Metropolitana de la ciudad de México para fines de programación y la integró con el Distrito Federal, 53 municipios del Estado de México y uno del Estado de Hidalgo. En 1984 el Departamento del Distrito creó la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, que formuló el programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Distrito Federal. El programa no se aprobó y la Secretaría fue sustituida por la Dirección General de Planificación.

En 1986 la Dirección General de Planificación, presentó el proyecto para actualizar el Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1980, con el nombre de "Programa General de Desarrollo Urbano del

Distrito Federal”. La consulta a la población se realizó durante un año y en junio de 1987 se aprobó. Este proyecto se ajustó tomando las experiencias del sismo del 85 por lo que se redujeron considerablemente las alturas permitidas de construcción en la ciudad de México y la intensidad del uso del suelo, atendiendo a las demandas de la población y a la recomendación del Comité de Desarrollo Urbano y Reconstrucción, que se encargó de evaluar el riesgo de los sismos en la metrópoli y proponer soluciones urbanísticas.

Se canceló la zona de amortiguamiento del Plan de 80 y se modificaron un gran número de usos en zonas de la ciudad a solicitud de los vecinos. El sistema de Centros Urbanos incluyó 36 centros urbanos y comprende la mayor parte de los existentes. Las medidas tomadas en el “Programa General de Desarrollo Urbano en el Distrito Federal 1987” en relación a los sismos, fueron por primera vez enfocadas no sólo a la estabilidad de las construcciones sino a la disposición urbana para prever el alto riesgo que representan estos movimientos.

De 1988 a 1994, se retomó la aspiración de convertir al Centro Histórico en un espacio de actividades selectas; introduciendo comercios, servicios financieros y culturales para sectores de altos ingresos, pero bajo nuevas condiciones. Se intentó controlar al comercio informal instalado en sus calles al prohibir el asentamiento de vendedores en el Perímetro principal del Centro; de 1988 a 1994 la regencia construyó pequeñas plazas comerciales como Plaza Roldán, Soledad, la Paja, Pino Suárez y Plaza Venustiano Carranza para otorgarles un espacio fijo.

En 1996, el Programa General de Desarrollo Urbano describió a la Ciudad de México como *“sometida a un fuerte proceso de expansión de la periferia, con despoblamiento de sus áreas intermedias, terciarización de actividades, concentración administrativa, deterioro ambiental y una tendencia a la megalopolización; el Programa se planteó como objetivo general mejorar el nivel y la calidad de vida de la población urbana y rural del Distrito Federal, en el marco de una integración nacional y*

*regional armónica y equilibrada, mediante la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, y la concreción de las acciones temporales y espaciales que lo conforman”.*³²

Como parte de la estrategias de ordenamiento destaca el querer manejar la urbe con un enfoque regional, definiéndola como Zona Metropolitana del Valle de México; en ella se reconocían nueve sectores: Ciudad Central, Poniente, Sur, Oriente 1, Oriente 2, Norte 1, Norte 2, Norte 3 y Nororiente; en ellos se establecieron áreas de integración metropolitana en las que se recomendaba una planeación con criterios comunes. Es importante destacar que para que estas acciones funcionaran, dentro de la planeación se consideraba indispensable la participación ciudadana en la organización de la megalópolis. En 1997 el último regente de la ciudad, Oscar Espinoza Villareal anunció la conclusión del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México. Otra acción para el reordenamiento de la ciudad surgió durante el sexenio de Salinas, con las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado; ellas intentaron incidir en las zonas de difícil manejo por los grupos sociales que las habitaban, eran un intento de control al intentar hacer converger intereses entre habitantes de espacios específicos para fijar usos a las zonas por periodos de tiempo; ejemplos de ZEDEC's son Polanco y Santa Fe.

En diciembre de 2000, a través de un instrumento informativo, el *Bando N° 2*, se dieron a conocer las directrices de la política de desarrollo urbano del segundo gobierno democrático del Distrito Federal que limitaban la construcción de unidades habitacionales (mayores de 35 viviendas) y desarrollos comerciales en las cuatro delegaciones centrales. Este Bando restringía expresamente el crecimiento de la ciudad en nueve delegaciones (Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco), señalaba que promovería el crecimiento de población en

³² *Ibíd.* PP. 312-313

las cuatro delegaciones centrales (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), pero omitía cualquier referencia a las tres delegaciones restantes (Azcapotzalco, G. A. Madero e Iztacalco).

La preocupación, expresada en el *Bando* de forma contundente, de revertir el crecimiento desordenado de la ciudad, la pérdida de población, el vaciamiento de las áreas centrales y la urbanización del suelo de conservación ecológica la comparten académicos, gobiernos, intelectuales, funcionarios y otros actores sociales, pero las discrepancias y críticas se hicieron por la forma pragmática en que se pretendían alcanzar tales propósitos.

Los compromisos y metas de la política habitacional se plasmaron en dos documentos: a) el *Bando informativo N° 2*, comentado antes, señala que se impulsaría en las delegaciones centrales un programa de construcción de vivienda para la gente humilde de la ciudad; y b) el *Acuerdo sobre Política Habitacional* (17/01/ 2001) que estableció la realización de 25,000 acciones de vivienda en 2001 (10 mil de nueva edificación en las cuatro delegaciones centrales y el resto de mejoramiento en las demás delegaciones).

Posteriormente las metas se incrementaron a 150 mil acciones para el periodo 2001-2006.

El Centro Histórico de la ciudad de México se creó mediante decreto presidencial en abril de 1980 bajo la figura de *Zona de Monumentos* con 9.1 kilómetros cuadrados. Este territorio, que a mediados del siglo XIX más o menos constituía *toda* la ciudad, en el año 2000 alojaba 1.9% de la población del D. F. y representaba 1.4% de su superficie urbana (0.8% de la población y 0.5% de la superficie de la Zona Metropolitana del Valle de México). Sin embargo, funcional y simbólicamente este territorio cumple una función que rebasa con mucho su superficie y la de la capital de la nación.

El Centro Histórico mantiene su vitalidad y función de centro metropolitano a pesar del surgimiento de nuevas centralidades y del deterioro de algunos de sus barrios. En efecto, hoy día este pequeño territorio de la ciudad constituye la mayor concentración de actividades comerciales (formales e informales), administrativas, culturales y de servicios, así como la mayor densidad de monumentos históricos y artísticos del país. Es el territorio más accesible de la zona metropolitana (la red de transporte público y en parte la red vial se dirigen a él o lo atraviesan), por lo que atrae multitudes.

CAPÍTULO II

CASO DE ESTUDIO. LA COLONIA ROMA

2.1 DESARROLLO DE LA COLONIA ROMA

Contexto histórico de su creación.

En el período de la administración porfiriana (1876-1910), México atravesaba momentos difíciles, de efervescencia social y la pacificación de la nación parecía todo un reto, sin embargo, la gestión se realizó con un régimen personalista, autoritario y sumamente exitoso, puesto que se logró que los ciudadanos renunciaran a sus libertades civiles con tal de mantener la paz y seguridad que se iba consiguiendo. El establecimiento de la paz política fue considerado como el requisito esencial para la construcción de la nación y para el desarrollo económico, justificando así la imposición autoritaria del orden en nombre del progreso como un medio necesario. Gracias a la pacificación, hubo inversión extranjera.

El progreso abarcó todos los ámbitos, desde la banca hasta las comunicaciones, la salubridad y el avance médico, las artes y la literatura, pero quizás el más relevante se apreciaba en las obras públicas y el desarrollo urbano. Después de 1900, se mostró especial interés en la edificación de obras públicas y monumentos, de obras de saneamiento y de urbanización cuyo fin último era demostrar que México finalmente era una “nación civilizada” ante nacionales y extranjeros. Así, la labor emprendida por la élite porfiriana consistió en hacer coincidir el devenir histórico del país con un estilo arquitectónico que glorificara y legitimara la república liberal. Las constructoras, el remozamiento de los distintos medios y vías de transporte, hicieron del paisaje urbano un tributo a la modernidad.

Como centro del poder político y administrativo, la ciudad de México fue la ciudad porfiriana por excelencia, al presentarse una voluntad de transformación del espacio urbano por órdenes de la autoridad principal del Estado. La ciudad de México se modernizó y actualmente ofrece el

principal referente espacial del período administrativo de Díaz. El legado arquitectónico del porfiriato traduce los hitos históricos más destacados del liberalismo al lenguaje artístico y se identifica con las nociones de poder y supremacía, es así que en la ciudad de México quedó grabada la huella del régimen de Díaz.



Plano general de la Ciudad de México en 1900. Fuente AHDF.

Como era de esperarse, la Ciudad de México se volvió atractiva para la gente de provincia, esto aunado a la implementación de nuevas tecnologías, a los avances médicos y a la salubridad de la que ahora gozaba la ciudad concluyó en una demanda muy alta del suelo de la capital. La explosión demográfica³³ obligó a la administración porfirista a crear nuevas colonias para los diferentes estratos sociales, a tal grado que para finales de su administración la superficie de la Ciudad de México había aumentado cinco veces.

³³ La Ciudad de México, entre 1858 y 1910 creció demográficamente más de 200%.

Al oriente de la ciudad se ubicaron las clases bajas y medias-bajas ya que esas eran las zonas de menor altitud y salitrosas de la periferia de la ciudad. Además de las malas condiciones para el desarrollo urbano, el gobierno no desarrolló las obras de infraestructura prometidas, de tal suerte que estas colonias no estaban pavimentadas, se inundaban constantemente en época de lluvias, el drenaje corría a cielo abierto, etc. En contraste, los terrenos ubicados al poniente y surponiente de la ciudad gozaban de características privilegiadas para la creación de las nuevas colonias, lógicamente estos predios fueron ocupados por la clase alta porfiriana. Contrario a la traza de la ciudad, la retícula de estas nuevas colonias no estaba orientada norte-sur, estaba alineada al paseo de la reforma, fue así como se crearon las colonias Cuauhtémoc, Juárez, Condesa y Roma.

La Colonia Roma.

El origen de la Colonia Roma se remonta a principios del siglo XX, en específico al año de 1902. En el límite surponiente de la antigua Ciudad de México existía una hacienda llamada “Hacienda de la Romita”, de la cual posteriormente derivaría el nombre de esta colonia. Eduardo W. Orrín solicitó en enero de 1902 un permiso al ayuntamiento para fraccionar los terrenos ubicados en la esquina de la Av. Chapultepec y Av. La Piedad (hoy Av. Cuauhtémoc), en el predio denominado “Potreros de la Romita”, perteneciente a los señores Echegaray y Calero Sierra. En el documento de petición, Orrín se comprometía a realizar trabajos de drenaje, agua potable, pavimentación, así como a ceder espacio para jardines, templos, mercado, una escuela y un cuartel de policía. Finalmente y después de algunas modificaciones hechas al proyecto por la Comisión de Obras Públicas, en noviembre de 1902 se aprobó el

convenio para realizar la Colonia Roma³⁴. Al fundarse la colonia, las calles que la componían eran, sentido oriente-poniente: Av. Chapultepec, Puebla, Durango, Colima y Tabasco y sentido norte-sur: Guaymas, Morelia, Córdoba, Orizaba, Jalapa y Tonalá. Otra característica de esta colonia fue la nomenclatura de las calles, en vez de utilizar números como se estilaba en aquella época, se nombró a las calles como las principales ciudades del país.



Tavares López Edgar, La colonia Roma, México: ed. Clío (1995) Pg.24.

La Colonia Roma fue diseñada para albergar a la aristocracia y burguesía porfiriana, nos damos cuenta de esto por distintos elementos de diseño urbano como son el ancho de las calles, las esquinas en pancoupé, presencia de plazas y camellones y tamaño de los lotes, cuyas dimensiones iban desde mil hasta cinco mil metros cuadrados, con frentes de lote desde veinte hasta treinta y cinco metros. Otro elemento característico de la categoría de la colonia son los diferentes estilos arquitectónicos que podemos encontrar en ella, como son el art decó, art nouveau y el estilo ecléctico. A pesar del paso del tiempo y todas sus

³⁴ El término colonia es un nombre basado en las primeras poblaciones europeas en América, ya que como podemos ver, los nuevos asentamientos estaban bien planeados. Además de la traza, ya contemplaban una infraestructura vigente hasta nuestros días y equipamiento urbano.

implicaciones, aún podemos hallar varios edificios representativos de la etapa de nacimiento de la Colonia Roma, tales como la casa Lamm y la casa universitaria del libro. Además de las características de imagen urbana, llama la atención que para 1913 la colonia tenía su propia línea de tranvía eléctrico que la conectaba con el centro de la ciudad. Todos estos elementos hacían de la colonia Roma una de las más lujosas de principios del siglo XX.



Plano de la Colonia Roma. Propuesta No. 1. Contrato celebrado entre las Autoridades del Ayuntamiento y los fraccionadores de la Colonia Roma, el 30 de enero de 1904, foja 1, expediente 33, Ramo Colonias, AHDF:



Tavares López Edgar, La colonia Roma, México: ed. Clío (1995) Pg. 25



AGN, Colección Fotográfica de Propiedad Artística y Literaria, Charles B. Waite, Puentes, foto 55. en: http://biblioweb.dgsca.unam.mx/libros/mexico/decadas/0010/fotos/xx_037.html

De acuerdo con las etapas de la gentrificación descritas anteriormente en este documento, podemos darnos cuenta de que esta es la primera etapa de una zona gentrificada. Resulta especialmente interesante el origen de la colonia, pues además de ser un desarrollo con todas las características necesarias para pasar por un proceso de gentrificación, la Colonia Roma fue creada con ciertos cánones estéticos que han contribuido a crear la imagen que tenemos de ella.



Camellón en Alvaro Obregón. Fuente: Tavares López Edgar, La Colonia Roma, México: ed. Clío (1995) pg 31

Para finales de la guerra de revolución y contrario a la tendencia demográfica del país, las ciudades habían mantenido un ritmo de crecimiento estable. Para la década de los veinte en la Ciudad de México se establecieron los poderes federales y se fundaron una gran cantidad de instituciones, de tal modo que el grueso del aparato administrativo del país se ubicó en el centro de la ciudad, haciéndolo el lugar de comercio y servicios. Esto provocó un mayor interés en la capital, generando una nueva explosión demográfica y por tanto la creación de nuevas zonas periféricas que satisficieran la necesidad de suelo de la gente que lo demandaba. Las colonias creadas en la época porfiriana se vieron obligadas a transformarse de diferentes maneras, fue así como las colonias Guerrero y Doctores, entre otras se proletarizaron, en cambio ejemplos como el de la colonia Santa María la Rivera, Condesa, San Rafael y Roma albergaron actividades y estratos sociales varios.

La expansión de la colonia empezó en la tercera década del siglo XX con la inclusión del antiguo pueblo de la Romita a la colonia Roma, en el año de 1922 este pueblo se integró a la traza de la colonia extendiendo las calles de Durango y Colima hacia el oriente hasta llegar a Av. Cuauhtémoc, tratando de respetar lo mejor posible los elementos característicos del pueblo. Por otra parte, no es claro el momento en el que la colonia se expandió hacia el poniente de Av. Insurgentes, abarcando parte de la colonia Condesa, sin embargo a partir de la década de los treinta la colonia continuó creciendo hacia el sur respetando la traza original pero respondiendo a las necesidades del momento, esto se hace evidente cuando comparamos el tamaño de los lotes cercanos a Av. Chapultepec con los lotes de más al sur, pegados a Av. Baja California y cuando vemos el ancho de calles o nos fijamos en los estilos arquitectónicos de cada una de las zonas.

Para la década de los treinta las colonias de alta jerarquía creadas a principios de siglo aún conservaban su categoría de colonias residenciales. En los años cuarenta, gracias al auge económico que vivía el país debido a la industrialización, en la Ciudad de México se crearon

nuevas colonias suburbanas como la Anzures, Polanco y Lomas de Chapultepec, haciendo así que las colonias centrales de alto nivel perdieran competitividad y que se acentuara el proceso de filtrado. En respuesta a la dinámica poblacional de la Ciudad de México, en la Colonia Roma se incrementó la construcción de edificios de departamentos, aumentando su densidad y en consecuencia la necesidad de comercio y servicios. El cambio de usos de suelo en la colonia se hizo aún más evidente en 1947 a partir de la apertura de la primera tienda de “Sears” en México, seguida del establecimiento de un supermercado y posteriormente de la inauguración del “Palacio de Hierro de Durango”.



Fotografía aérea de la Colonia Roma. Vuelo de 1938. Fuente: Fundación ICA



Colonia Roma en 1949. Fuente: Fundación ICA.



Colonia Roma en 1949. Fuente: Fundación ICA.

La Colonia Roma ya era entendida como un lugar de oficinas, comercio y servicios de todo tipo en los años sesenta, sin embargo, en esa década y en la siguiente la situación de la colonia se acentuaría aún más con algunos cambios que afectaron a la ciudad en su conjunto, pero sobre todo a la ciudad central. En 1963 la construcción del Centro Médico y del Hospital General; en 1969 la construcción de la línea 1 del metro; en 1970 la apertura del tramo de la línea 3 del metro que va de Tlatelolco a Hospital General y finalmente el término de los ejes viales cuyo proyecto comenzó a finales de los cincuentas pero que no fueron concluidos hasta ya entrados los años setenta³⁵. Las obras públicas recién mencionadas le dieron mucha mayor importancia tanto comercial como de servicios al centro de la ciudad, lo cual produjo que la población que habitaba en las zonas cercanas y en concreto en la Colonia Roma acelerara su proceso de desalojo.



Martín Hernández, Vicente Arquitectura doméstica de la ciudad de México 1890-1925 México: ed. UNAM (1981).

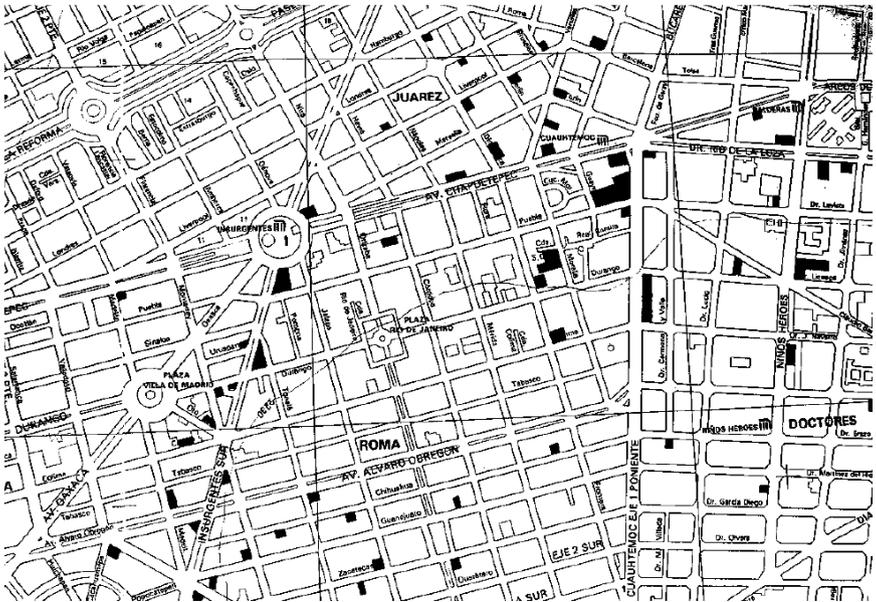
³⁵ SÁNCHEZ, Ruiz Gerardo. *La Ciudad de México en el periodo de las regencias 1929-1997. Dinámica social, política estatal y producción urbano arquitectónica*. Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco. 1999



Fotografía aérea de la Colonia Roma. Vuelo de abril de 1985. Fuente: Fundación ICA.

El suceso que finalmente llevó al colapso a la colonia fue el sismo de 1985. Como es conocido, el centro de la ciudad fue el que mayor daño sufrió, únicamente en la delegación Cuauhtémoc cerca de 260 edificios se derrumbaron y más de 180 resultaron dañados. Las calles de la colonia Roma que sufrieron más daños fueron San Luis Potosí, Tonalá, Tehuantepec, Álvaro Obregón y Colima; en ellas se derrumbaron una gran cantidad de edificios del período porfiriano y de edificios relativamente nuevos, sin duda alguna este trágico suceso fue el que más cambios produjo en la colonia.

Fue justo en este punto en el que la colonia culminó con la etapa de desvalorización del suelo. Después del sismo de 1985 las calles y edificios de la Colonia Roma estaban en buena parte destruidos. Además de la gran cantidad de gente que tuvo que desalojar la zona a causa de derrumbamiento o daño estructural en sus viviendas, se sumaron al desalojo las personas que tenían posibilidad de abandonar la colonia, pues no se sentían seguras. A partir de esto, la oferta de suelo barato en la Colonia Roma se incrementaría, pues además del miedo generalizado de vivir en la zona centro de la ciudad, los costos de reparación de edificios principalmente antiguos era elevado y no había quién demandara suelo en la zona. Es en este momento en donde se hace evidente la diferencia de potencialidades.



Plano en el que se ubican los edificios que se cayeron en el terremoto de 1985. Fuente: Carta preliminar de ubicación de daños de los sismos S.I.G.S.A. en donde se muestra la ubicación de los derrumbes fotoidentificados en el vuelo de fecha 19 de septiembre de 1985.

No mucho tiempo después, la Roma empezaría a tener actividad nuevamente. Al ver que vivir en la Colonia Roma era accesible, mucha gente nueva (una buena cantidad de extranjeros incluidos) empezó a demandar suelo ahí, de tal suerte que en los años tempranos de la década de los noventa comenzaron a verse algunas inversiones en la colonia. La última etapa del proceso de gentrificación se haría evidente a partir de esto.

A partir de la modificación al reglamento de construcciones del Distrito Federal, varias de las casas que habían sufrido daños por el sismo fueron restauradas, también se vieron nuevas casas, edificios de departamentos y oficinas en menor grado. Poco a poco tanto la Colonia Roma como la ciudad central en general recobraban protagonismo en la vida de la ciudad.

A causa de la promulgación del bando 2 en el año 2000, el mercado de suelo empezó a tener cierto vigor por las vastas oportunidades de inversión. Pero no fue sino hasta el 2004 que empezó el auge de esta colonia. A partir de dicho año empezaron a verse una gran cantidad de edificios nuevos de departamentos y de oficinas, casas que se convertían en departamentos, se veían menos lotes baldíos así como una gran cantidad de nuevos servicios y giros comerciales. Evidentemente todos estos cambios han ido alterando la imagen urbana y las actividades que se desarrollan en el espacio público, así como el tipo de personas que frecuentan la zona.

Actualmente la Colonia Roma es un lugar que sigue en transformación, sigue siendo terreno fértil para inversiones inmobiliarias y es sin duda una de las zonas con mayor dinamismo en la ciudad.

2.2 DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

A pesar de que los procesos de gentrificación abarcan zonas completas de ciudades, en este caso una colonia entera, hay sitios dentro de estos polígonos en el que el proceso se desarrolla de manera más intensa y evidente. Dados los objetivos, el tiempo y la profundidad de este trabajo de tesis no puede hacerse un análisis detallado de toda la superficie de la Colonia Roma, es por eso que se delimitó una zona de estudio que se tomará como base para los análisis de cambios de uso de suelo, valores del mismo, actividades, reglamentación e imagen urbana.

La zona de estudio no fue escogida arbitrariamente, se eligieron los tres corredores más representativos de la colonia.

La calle de Colima existe desde la fundación de la Colonia Roma a principios del siglo XX y es una de las que mayores cambios ha sufrido a raíz de la última etapa del proceso de gentrificación. Los edificios de vivienda nueva son más que los edificios de vivienda popular, hay varios museos y muchos nuevos comercios que han desplazado a la actividad comercial de barrio.

Sin duda alguna la avenida Álvaro Obregón es una de las calles más representativas de la Roma, además de que marcaba el límite sur de la colonia original, sus características morfológicas hacen evidente el estatus que la colonia ha tenido durante todo su desarrollo. Estas características aunadas a que es una de las calles más transitadas de toda la zona, hacen de avenida Álvaro Obregón uno de los perfectos receptores de inversiones.

Finalmente la calle de Orizaba es, a mi entender, la que más inversiones ha recibido en menos tiempo. Es una calle que corre de sur a norte partiendo la colonia en dos, en uno de sus extremos remata con una de las plazas más bellas y representativas de la ciudad, en ella se conservan

una considerable cantidad de edificios con valor arquitectónico y la escala de la calle es mucho más amigable que las todas calles de doble sentido, además de que tiene camellón. Estas características han convertido a Orizaba en uno de los destinos favoritos de los nuevos negocios, principalmente los que fomentan la vida nocturna.



2.3 ANÁLISIS DE POBLACIÓN

Como hemos visto, los procesos de gentrificación tienen fuertes repercusiones en la dinámica poblacional de las zonas en las que se presentan estos procesos y la Colonia Roma no es la excepción. Desafortunadamente los indicadores de los censos y conteos de INEGI a lo largo del tiempo no se han mantenido constantes y no pude hacer tantas comparaciones como hubiera querido. Además de esto, dichos indicadores no son relevantes para nuestro caso de estudio, sin embargo, observando de cerca los datos y comparando la información que nos dan los censos y conteos a lo largo de los años pueden sacarse conclusiones interesantes.

La población total de la colonia ha disminuido pero no de manera dramática. Al haber propiedades tan grandes que estuvieron subdivididas por los propietarios era de esperarse que el número de habitantes se redujera conforme estas casas fueran siendo adaptadas para usos comerciales y de oficinas, además de reducir la densidad de población. Deberíamos de ver una disminución de población total del 90 al 95 y un aumento gradual del 95 al 2000 y de 2000 a 2010.

El único dato de edad media que se tiene es el del conteo de 1995, el cual indica que la edad promedio de la colonia es de 30.4 años. Sin embargo podemos ver en los demás datos que la población mayor de 18 años pero menor de 60 es la gran mayoría desde 1990 hasta el 2010. Además de esto, los número se han mantenido estables en este sentido, es decir, de acuerdo al fenómeno analizado, con el paso de los años esperaríamos la reducción de la población mayor de 60 años y el incremento de las personas en el rango de los 18 y 60 años.

En el rubro económico encontramos movimientos más interesantes. La PEA (población económicamente activa) de 1990 a 2010 aumentó más del 9%, además de que la población ocupada en el sector secundario

disminuyó de 1990 a 2000 un 37% y la población ocupada en el sector terciario aumentó alrededor de 6% en el mismo período. Un cambio dramático que podemos ver es que de 1990 a 2000 las personas ocupadas como jornaleros o peones disminuyeron en un 99%.

Los cambios en las viviendas también son dignos de mención. De 1990 a 2010 el total de viviendas habitadas aumentó en un 34%, y vemos que el crecimiento más acelerado de las mismas es de 2000 en adelante. Este hecho necesariamente significa que se construyeron más viviendas. Sin embargo, lo que le da más sentido a este crecimiento en el número de viviendas habitadas es el promedio de habitantes por viviendas, el cual se redujo de 3.85 hab/viv en 1990 a 2.58 hab/viv en 2010. Con estos datos podemos explicarnos el casi imperceptible incremento de población que ha tenido la colonia roma a través de los años, pues a pesar de que hay muchas más viviendas, los ocupantes por cada una de ellas se redujo drásticamente en 20 años.

También resulta muy interesante comparar las características de población de la colonia roma con las del Distrito Federal, podemos seguir pistas del proceso de gentrificación si lo hacemos. Con los pocos indicadores que pudieron compararse, nos damos cuenta de que la población económicamente activa masculina y femenina está más equilibrada en la colonia roma que en el resto del Distrito Federal. También es muy importante la relación entre hogares con jefatura femenina contra hogares con jefatura masculina, en el D.F. sólo el 31% de los hogares tienen jefatura femenina, mientras que en la colonia roma hasta el 40% de los mismos son encabezados por alguna mujer. Hay que notar que el promedio de habitantes por vivienda en el D.F. es superior al de la colonia roma.

Las características de población nos apuntan a creer que el proceso de gentrificación está sucediendo. Los hogares han reducido su número de habitantes, es decir, las familias son más pequeñas; las mujeres tienen un rol similar al de los hombres en cuanto a producción de dinero; la

gente ocupada en el sector secundario de la economía se ha visto reducido considerablemente e incluso los trabajadores ocupados como peones han desaparecido prácticamente. Todos estos son factores que ponen en evidencia el desplazamiento de población, la conformación de familias sin hijos, la cantidad de mujeres trabajadoras, factores que son inherentes al proceso de gentrificación.

TABLA DE EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN LA COLONIA ROMA

INDICADOR	1990	1995	2000	2005	2010
Población Total	25433	22349	21956	21710	22937
Población de 18 a 59 años	18086	16759	16083	16576	17795
Población 60 años y más	4807	4715	4641	4807	3378
Población Económicamente Activa	11032		11084		12883
Población Ocupada en el Sector Secundario	1764		1118		
Población Ocupada en el Sector Terciario	8744		9299		
Población Ocupada como Jornalero o Peón	8442		82		
Población Ocupada con Menos de 1 Salario Mínimo Mensual de Ingreso	1855		701		
Población Ocupada con 1 a 2 Salarios Mínimos Mensuales de Ingreso	3792		2147		
Población Ocupada con 2 a 5 Salarios Mínimos Mensuales de Ingreso	3480		3324		
Total de viviendas habitadas	6592	6869	7049	7633	8804
Promedio de Habitantes por Vivienda	3.85	3.2	3.03	2.77	2.58

TABLA COMPARATIVA POBLACIÓN DE LA COLONIA ROMA CONTRA POBLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL (censo 2010)

INDICADOR	DF		COLONIA ROMA	
	total	%	total	%
Población Económicamente Activa	4035075	100%	12883	100%
Población femenina económicamente activa	1645396	40%	5863	45%
Población masculina económicamente activa	2389679	60%	7020	55%
Total de hogares censales	2388534	100%	8520	100%
Hogares censales con jefatura femenina	749744	31%	3457	40%
Hogares censales con jefatura masculina	1638790	69%	5063	60%
Promedio de Habitantes por Vivienda	3.6		2.58	

2.4 ANÁLISIS DE CAMBIO DE USOS DE SUELO

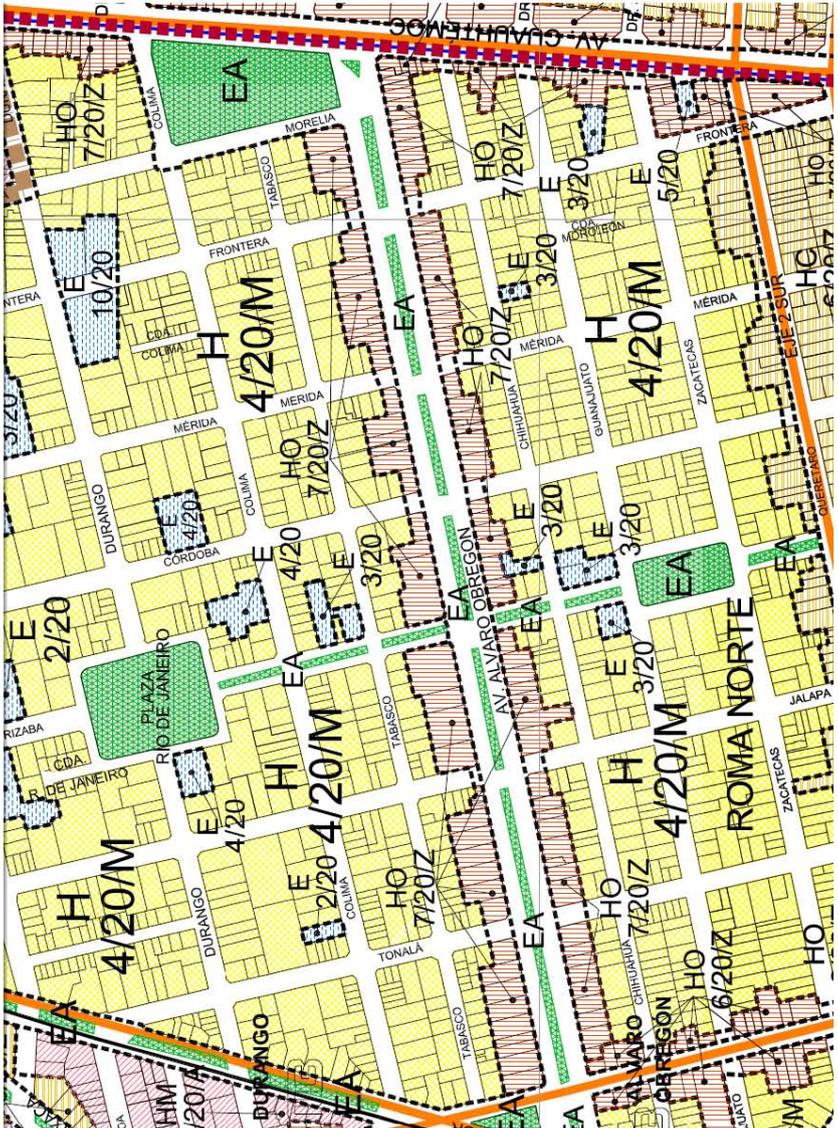
Uno de los cambios más evidentes durante un proceso de gentrificación resulta ser el cambio de usos de suelo. Es importante aclarar que el uso de suelo puede verse de dos maneras: la primera es el uso de suelo estipulado por la normatividad vigente, es decir, el uso de suelo que debería de regir en una zona específica y la segunda es el uso de suelo real, el cual es el uso que se le está dando al suelo en este momento. Idealmente no debería de haber discrepancia, la normatividad debería ser respetada y el suelo debería ser usado de la manera que lo estipula el reglamento pertinente, sin embargo, en los procesos urbanos sucede que el mercado y la necesidad de cambio de uso de suelo preceden a la capacidad institucional de detección de esta necesidad de actualización de la normatividad en zonas específicas. Precisamente esto sucedió en la Colonia Roma.

Si observamos el programa delegacional de desarrollo urbano de 1997 de la delegación Cuauhtémoc y nos centramos en la Colonia Roma, podemos darnos cuenta que la norma claramente estipula que el uso de suelo para nuestra área de estudio es exclusivamente habitacional. Sin embargo, si observamos el levantamiento de la Doctora Contreras Padilla hecho en 2007 para su tesis *El deterioro urbano arquitectónico de la Colonia Roma norte*, es evidente que el programa delegacional de desarrollo urbano vigente no estaba siendo ni de lejos respetado. En el recién citado levantamiento podemos observar que existe comercio, oficinas, consultorios, incluso equipamiento que la normatividad no contemplaba.

Para 2008 el gobierno de la Ciudad de México decidió renovar la normatividad urbana en la delegación Cuauhtémoc y a través de la SEDUVI se promulgó el *Programa delegacional de desarrollo urbano en Cuauhtémoc 2008*. En este documento podemos observar que el uso de

suelo correspondiente a nuestra zona de estudio fue modificado: además de identificar el equipamiento en la zona, se modificó el uso de suelo únicamente sobre la avenida Álvaro Obregón, cambiando de uso habitacional a habitacional con oficinas. Pues para 2011, en el levantamiento de uso de suelo real realizado para esta tesis, nos encontramos con que, una vez más, el reglamento no se está respetando. Existe uso habitacional, habitacional con comercio, comercial, mixto y oficinas, además del equipamiento urbano. Incluso antes de la publicación del nuevo reglamento competente a la Colonia Roma, ya existían determinados usos de suelo que no aparecen en la nueva normatividad.

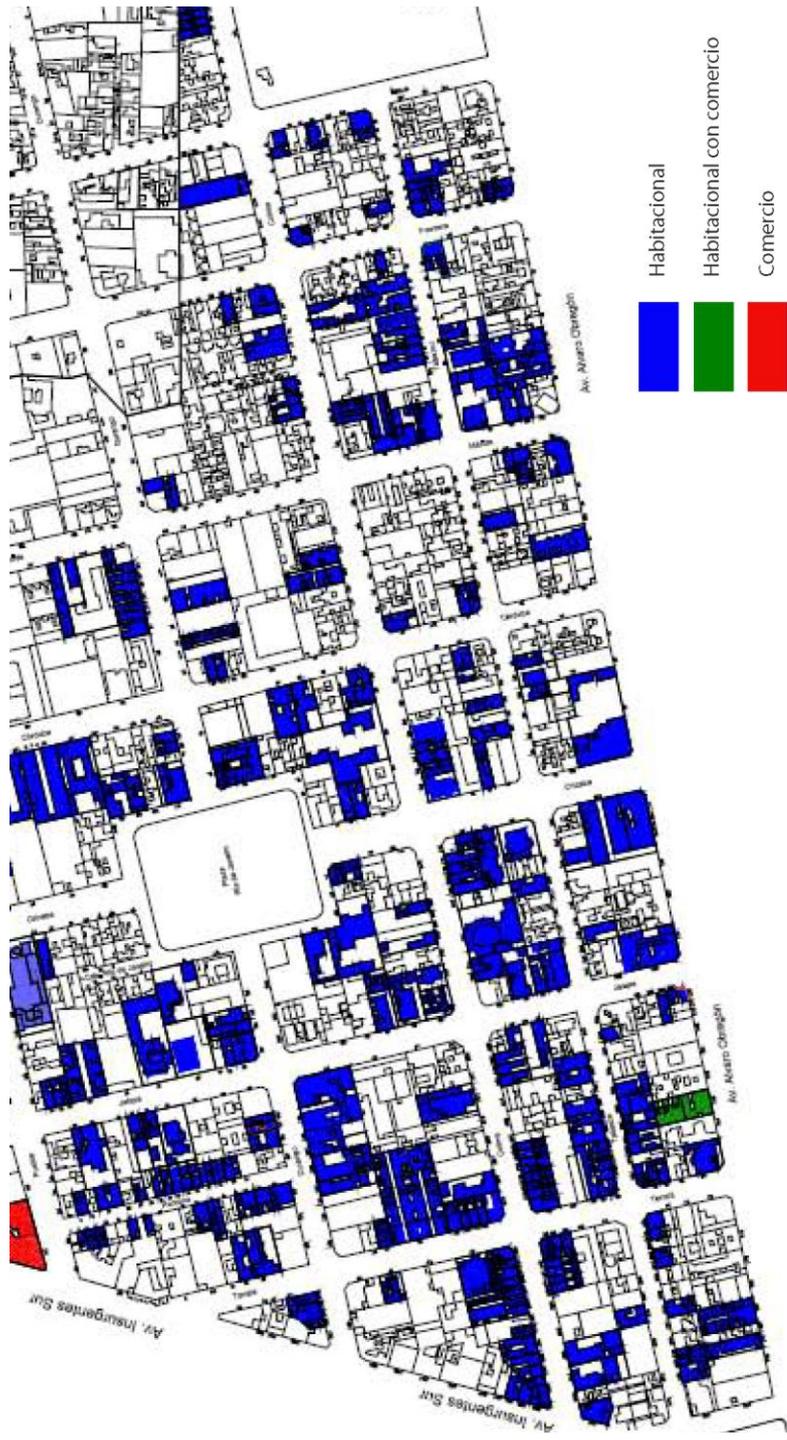




- H habitacional
- EA espacio abierto
- HM habitacional mixto
- HC habitacional con com
- HO habitacional con ofic
- E equipamiento

- A alta densidad (33m²)
- M media densidad (50m²)
- B baja densidad (100m²)
- Z lo que indique la zon del prog

Plan delegacional de desarrollo urbano 2008



Usos de suelo originales de edificios catalogados
 Levantamiento Mtra. Alejandra Contreras



U Usos de suelo de edificios catalogados 2007
 Le Levantamiento Mtra. Alejandra Contreras



Usos de suelo actual
 Levantamiento propio

2.5 CAMBIO DE VALORES DE SUELO

El valor del suelo es, sin duda, el indicador más confiable que tenemos para darnos cuenta del proceso de gentrificación. En esta tabla podemos observar el cambio en los valores de suelo en vivienda de 1980 a 2013.

Podemos darnos cuenta que desde 1986 el valor del metro cuadrado de vivienda en la colonia roma ha aumentado ininterrumpidamente. Hay períodos de tiempo en los que el valor aumentó más que otros y esto puede atribuírsele a diversos factores. Por ejemplo, el aumento de 1993 a 1998 (mayor al 100%), puede deberse a que el valor de la vivienda en general en 1993 era muy bajo debido a la crisis nacional. De 1998 a 2002 (aumento de valor del suelo de más de 400%) muy probablemente se debe a la promulgación del bando 2 en el año 2000, pues la Colonia Roma, estando dentro de la delegación Cuauhtémoc se benefició de las cláusulas de este reglamento.

De ahí en adelante podemos observar un aumento del valor de suelo, de tal modo que en 2013, el metro cuadrado de vivienda valía casi el doble que 11 años antes.

Este aumento de valor de suelo, aunado a los otros ejes de este documento, nos llevan a concluir que hay un proceso complejo llamado gentrificación.

Valor de la vivienda en la Colonia Roma

Año	Valor por m2 (pesos)
1980	7 150
1986	50 704
1990	807 694
1993	1 948
1998	4 133
2002	16 831
2003	17 626
2004	18 086
2005	16 296
2006	17 670
2007	17 657
2011	24 121
2012	28 991
2013	31 018

Tabla y gráfica elaboración propia con datos de avisos de ocasión del periódico El Universal de los años 1980, 1986, 1990, 1993 y 1998 y con valores de la base de datos de Softec.



Otro aspecto importante de un proceso de gentrificación es el cambio en la imagen urbana de la zona gentrificada. En esta sección se analiza la imagen de la Colonia Roma.

Primero se describen y mapean los estilos arquitectónicos dominantes de la zona de estudio, posteriormente se muestran mapas de la vivienda nueva contra la vivienda antigua y del comercio nuevo contra el comercio antiguo.

2.6.1 Tipologías arquitectónicas

Debido a su longevidad, la colonia roma ha visto modificada su imagen urbana por varios estilos arquitectónicos propios de sus respectivas épocas. Esto le ha dado una enorme riqueza perceptiva a través del tiempo, contribuyendo así a la imagen de la colonia que tenemos actualmente. Los estilos arquitectónicos que prevalecen en las calles de la colonia a la vista de todos son los siguientes:

1. Eclecticismo.

El eclecticismo es un estilo mixto en las bellas artes, cuyos rasgos son tomados de varias fuentes y otros estilos. Casi nunca constituyó un estilo específico en el arte, es caracterizado por el hecho de que no era un estilo particular. En general, el término describe la combinación de una variedad de influencias, principalmente de elementos de diferentes estilos en la arquitectura, la pintura, y las artes gráficas y decorativas. Se manifiesta en Occidente entre 1860 y finales de los años 1920.

Sus principales referencias son el gótico (neogótico), románico (neorrománico) y el barroco (neobarroco), sin embargo también fueron utilizados elementos de la arquitectura bizantina, árabe y mudéjar. Es un período complicado de la historia de la arquitectura en el que existe una superabundancia de tendencias que se entrecruzan. Así, su característica principal es la de combinar dos o más estilos arquitectónicos en una nueva estructura, que a su vez, resulte algo nuevo con características de las corrientes que toma, pero con otras nuevas. El término de "arquitectura ecléctica" se aplica también de forma libre a la variedad de estilos surgida en el siglo XIX luego del auge neoclásico.

2. Art nouveau

El art nouveau (arte nuevo) es un movimiento artístico que surge a fines del siglo XIX y se proyecta hasta las primeras décadas del siglo XX. Generalmente se expresa en la arquitectura y en el diseño.

Es un estilo decorativo desarrollado durante la Belle époque en Europa y Estados Unidos. Toma su nombre a raíz de una exposición que realiza Munch en la galería parisina "La maison del Art Nouveau", diseñada por Siegfried Bing (1838-1905), aunque se conoce con distintos nombres según los países: modernismo en España, Jugendstil en Alemania, Sezession (en Austria), Liberty en Inglaterra, Floreale en Italia, modernisme o Estilo modernista en Cataluña etc.

Recurría a líneas sinuosas y composiciones asimétricas. Los motivos más frecuentes eran flores, hojas y la figura femenina. Se aplicó al diseño de interiores, joyas, forja, vidrio, cerámica, telas y, sobre todo, a la ilustración, que alcanzó gran popularidad gracias al invento de la litografía.

Este movimiento utiliza las soluciones que la revolución del hierro y del cristal aportan a la arquitectura, aunque se sirve de la industria para la decoración de interiores y las forjas de las rejerías, etc.. Sus formas son blandas y redondeadas, aunque no es esto lo único característico del modernismo sino la profusión de motivos decorativos. La influencia del modernismo arquitectónico se deja sentir aún en la arquitectura actual.

3. Art decó.

El art decó es un estilo propio de las artes decorativas desarrollado en el periodo de entreguerras, entre 1920 y 1939 en Europa y América. Alcanzó su máximo esplendor en la Exposición Internacional de Artes Decorativas de París de 1925. Se caracteriza por la profusión ornamental, el lujo de los materiales y el frecuente recurso a motivos geométricos y vegetales. Como síntesis se puede decir que el Art Déco ante todo buscó la decoración por encima de la funcionalidad.

Este movimiento es una amalgama de muchos estilos y movimientos diversos de principios del siglo XX y se inspira en las Primeras Vanguardias. Las influencias provienen del constructivismo, cubismo, futurismo, del propio art nouveau, del que evoluciona, y también del estilo racionalista de la escuela Bauhaus. Los descubrimientos arqueológicos en el Antiguo Egipto marcaron su huella en ciertas líneas duras y la solidez de las formas del *art déco*, afín a la monumentalidad y elementos de fuerte presencia en sus composiciones.

Como estilo derivado de la edad de la máquina, utilizó las innovaciones de la época como aluminio, acero inoxidable, laca, madera embutida, baquelita, cromo, plástico, ente muchos otros materiales. Aunado a estos nuevos materiales, la morfología del art decó se basa principalmente en la geometría del cubo, la esfera y la línea recta, además de los imprescindibles zigzags y las líneas aerodinámicas. La

constante simetría que podemos ver en las composiciones pertenecientes al estilo es otro elemento clave en el estilo art decó.

4. Funcionalismo.

A principios del siglo xx, cuando se comenzó a superar el periodo del Art Nouveau, surgió dentro de la arquitectura moderna el concepto FUNCIONALISMO, que se fue asimilando hasta al punto de ser inseparable dentro de la arquitectura moderna. Este concepto se basa en la utilización y adecuación de los medios materiales en fines utilitarios o funcionales, que sin embargo puede ser considerado como medida de perfección técnica, pero no necesariamente de belleza.

Las teorías funcionalistas toman como principio básico la estricta adaptación de la forma a la finalidad o “la forma sigue a la función” que es la belleza básica; pero que no es incompatible con el ornamento, que debe cumplir la principal condición de justificar su existencia mediante alguna función tangible o práctica, ya que no es suficiente deleitar a la vista, sino que también debe articular la estructura, simbolizar o describir la función del edificio, o tener un propósito útil.

Resumiendo en las palabras de G. Dorfles, es funcional “aquel sistema constructivo en que el empleo de los materiales está siempre de acuerdo con las exigencias económicas y técnicas en el logro de un resultado artístico. Al decir arquitectura funcional se quiere indicar, pues, aquella arquitectura que logra, o se esfuerza por lograr, la unión de lo útil con lo bello, que no busca sólo lo bello olvidando la utilidad, y viceversa”.

El auge del funcionalismo dentro del movimiento moderno se debe a que se convirtió en una alternativa al repertorio tradicional, que se encontraba inhabilitado en responder a las nuevas necesidades de la sociedad. En el periodo entre guerras, y especialmente hacía 1920, el

movimiento Moderno madura con las obras de Le Corbusier y la fundación de la Bauhaus (en donde se conjuga la teoría y la práctica mediante el contacto con la realidad de trabajo), que se consideran como el periodo “Clásico”.

La característica fundamental de la arquitectura moderna es que la resistencia del edificio está en los marcos estructurales, los muros no trabajan sino como simples divisiones, pudiéndose suprimir en algunos casos para formar grandes vanos abiertos o vidriados. Los pisos y techos se construyen rellenando los espacios de viga a viga con ladrillos especiales, o bien armando losas que actúan como pequeñas vigas apoyadas en sus extremos. En ambos casos, pisos y techos constituyen un solo elemento que puede volarse sin apoyos en uno de sus extremos. Los elementos constructivos se pueden dividir en las piezas que trabajan en sentido vertical y las que trabajan en sentido horizontal, a la primera categoría pertenecen postes y columnas y a la segunda, vigas con apoyo y volados. De estas dos se construye el marco estructural símbolo de elasticidad.

Se utilizaron fachadas de vidrio o metal, para lo cual se tuvo que innovar construyendo pilares internos y pisos volados; esto crea una transparencia interior y exterior, que permite la fusión y la superposición de espacios, creando un ambiente funcional y abierto al plano. Con el uso de todas estas posibilidades y características de construcción se realizaron obras arquitectónicas que pasarían a la historia como un testigo del contexto histórico y social de la época.

5. Posmodernismo

La evolución del movimiento moderno trajo consigo otra derivación que se empezó a producir en los años 70'. La posmodernidad recoge detalles de obras anteriores, recicla técnicas, ideologías y temáticas de otros movimientos, pero visto con una estética actual.

Los objetivos de la posmodernidad, incluyen la resolución de los problemas del Modernismo, la comunicación de los significados con ambigüedad, y la sensibilidad para el contexto de la construcción, estas características incluyen el uso de formas esculturales, adornos y antropomorfismo.

Estas son las características principales de la arquitectura posmoderna:

- El edificio como hito se crea para llamar la atención.
- El proyectista de la futura obra busca el mejor lugar posible, para manejar el eje y remate visual.
- Es un objeto narcisista, pues solo le importa el entorno.
- Material utilizado en el acabado final “cristal-espejo”.
- Importancia predominante en la composición de la fachada.
- Volúmenes compuestos con losas de una o más aguas.
- Profusión de materiales y detalles arquitectónicos.
- Equilibrio entre el vano y el macizo.
- Uso de colores fuertes y contrastantes en los detalles.
- Cornisas, molduras y crecerías.

Un importante indicador de un proceso de gentrificación tiene que ver con el tipo de actividad comercial que se desarrolla en la zona. En el levantamiento desarrollado para esta investigación se detectaron 31 giros comerciales. En el plano “tipo de comercio” presentado a continuación, se observan cuáles son los locales comerciales que forman parte del proceso de gentrificación en la Colonia Roma y cuáles son los que conservan una cualidad de giros populares. Esto acaba siendo un tanto relativo, pues independientemente del tipo de giro comercial los locales los ocupa gente que vive o trabaja en la zona.

No solamente el cambio de giros comerciales altera la imagen urbana, en muy buena medida la transformación y adaptación de las viviendas también contribuye a la imagen que tenemos de un lugar. En el plano “tipo de vivienda” se marcan los edificios de vivienda nuevos y los edificios de vivienda popular. Con el término “vivienda popular” me refiero a los edificios que no son contemporáneos, es decir, me refiero a los edificios de estilos arquitectónicos anteriores que recién mencioné. Por vivienda nueva podemos entender las viviendas que están en edificios contemporáneos, así como las que están ubicadas en edificios con un buen trabajo de remodelación.



TIPO DE COMERCIO
Levantamiento propio



TIPO DE VIVIENDA
Levantamiento propio

CONCLUSIONES

La Colonia Roma posee desde su creación una serie de características que la han hecho susceptible al proceso de gentrificación por el que hoy está pasando y con el paso de los años las circunstancias se han sumado para que dicho fenómeno se consume en esta ubicación geográfica específica. Han habido cambios notables en determinados aspectos de la colonia y otros no tan evidentes, pero que vistos desde el ángulo correcto y haciendo las comparaciones pertinente nos hacen darnos cuenta de que, en efecto, hay un cambio en la dinámica de la Colonia Roma.

A pesar de que el total de la población no ha cambiado considerablemente y que los estratos de edad (que para fines de esta investigación y gusto personal resultan poco específicos) se han mantenido relativamente constantes en los últimos veintitrés años, podemos observar que sí ha habido cambios importantes en algunos rubros, principalmente económicos. Además de que la PEA ha aumentado cerca de un 10% desde 1990, hay movimientos considerables en la población ocupada en el sector secundario y en el sector terciario de 1990 a 2000 (intuyo que si los datos de 2010 hubieran estado disponibles esta tendencia se habría visto reafirmada) y resulta verdaderamente notable que en este mismo período la población ocupada como jornalero o peón prácticamente desapareció. Siendo así, podemos concluir que, en efecto, hay gente empleada en el sector comercial y de servicios que ha estado llegando a la Colonia Roma, por lo menos desde 1990 y que poco a poco ha ido desplazando a los anteriores habitantes de la colonia.

Aunado al incremento del total de viviendas habitadas, el dato que es de llamar la atención tiene que ver con el promedio de habitantes por vivienda, ya que este se redujo considerablemente de 1990 a 2010 y es

mucho más bajo que el promedio de habitantes por vivienda en el Distrito Federal. Además, resulta interesante observar la mayor participación de las mujeres habitantes de la Colonia Roma en el ámbito económico y de jefatura de hogar, pues están mucho más presentes en estos dos rubros que las mujeres del Distrito Federal. Los apuntes anteriores no hacen más que señalarnos que la estructura de los hogares de la colonia roma ha cambiado con el paso de los años, confirman que las familias tienen menos hijos que en años anteriores y que la población femenina está mucho más activa en el rubro económico y de toma de decisiones que la mayoría de los hogares en el Distrito Federal.

Si bien es más que evidente que los usos de suelo han cambiado con el paso de los años, me tiene un poco inquieto la razón por la cual el uso que se le está dando a los predios no coincide con el que está reglamentado. Puedo entender que el mercado genera estos cambios de uso, pero lo que no puedo entender es por qué si por ejemplo, el día de hoy hay cinco usos de suelo dominantes en un sector y que aparentemente funcionan bien, el reglamento publicado el día de mañana desconoce estos cinco usos y dice que sólo están permitidos tres usos de suelo; es justo el caso de la colonia roma. En 2007 la maestra Alejandra Contreras hizo un levantamiento de los usos que se le estaban dando a los edificios catalogados de la colonia roma, en el cual aparecían seis usos de suelo. Pero para 2008 el plan delegacional de desarrollo urbano de la delegación Cuauhtémoc negó los usos ya existentes y propuso usos de suelo que no se estaban cumpliendo, y la verdad es que yo no vi ninguna clausura ni suspensión de actividades por esos tiempos.

Si hasta este punto ya teníamos indicios claros de una dinámica peculiar en la Colonia Roma, echar un vistazo al cambio de valores de suelo lo deja todo más claro. De 1986 a 1990 el valor por metro cuadrado de vivienda en la colonia roma aumentó más de 1500%, eso es un aumento de valor brutal para 4 años. De ahí en adelante el valor de vivienda se ha

ido incrementando ininterrumpidamente, en algunos períodos más aceleradamente que en otros. Por ejemplo, de 1998 a 2002 el metro cuadrado de vivienda aumentó más del 400% debido a la promulgación del bando 2 en el año 2000. Desde entonces hasta la fecha ha aumentado otro tanto, de tal suerte que de 2002 a 2013 el valor del metro cuadrado de vivienda duplicó su valor.

*Mudarse a la Colonia Roma era accesible, en ese entonces por el sismo del 85 habían muchas estructuras demolidas en lotes, era una colonia que tenía muy devaluado el suelo por el tema del sismo... ...había mucha oportunidad de tener inversiones, se adquirían propiedades para remodelarlas o convertirlas en casas, o casas que se convertían en departamentos, como éramos pioneros aquí, del capital nuevo que llegó pudimos participar en varios proyectos...*³⁶

En cuanto a las características del cambio de imagen urbana podemos observar que existe una gran riqueza en el paisaje urbano debido a los distintos períodos estilísticos por los que pasó la colonia Roma, sin embargo la mayoría de sus edificios son construcciones del período moderno y posmoderno que se encuentran en un estado no muy bueno. Además de eso, es curioso cómo la gran mayoría de los giros comerciales corresponden al nuevo ambiente de la colonia, sin embargo se tiene esta idea de la colonia como un sitio más barrial. *Es una colonia que le gusta mucho a mi jefe, tiene muchas cosas a la antigua y el mobiliario es muy tradicionalista*³⁷. *...la colonia Roma es una colonia con mucha tradición, mucha identidad...*³⁸

Después de analizar cada uno de los puntos centrales de la gentrificación y aplicarlos a la Colonia Roma, me parece que es suficientemente seguro decir que sí existe un proceso de gentrificación. A pesar de esto, está claro que quedan muchas incógnitas que están

³⁶ Entrevista con un colono de la Colonia Roma.

³⁷ Entrevista con un colono de la Colonia Roma.

³⁸ Entrevista con un colono de la Colonia Roma.

más o menos relacionadas con dicho fenómeno y que es necesario responder para empezar a entender el proceso de gentrificación en el universo de las ciudades mexicanas.

Una de las cuestiones más importantes es, sin duda, saber quienes son los gentrificadores mexicanos, pues no hay manera de definir un proceso de gentrificación en México si no se tiene claro a quién estamos estudiando. *...Es un poco esta persona a la que le gusta vivir su ciudad, que le gusta caminar su ciudad, que es céntrica, que está buscando vivir o trabajar, hacer su vida en la zona centro de la ciudad, llámese colonia Cuauhtémoc, Condesa, Escandón, San Miguel Chapultepec, San Rafael, Juárez, Roma, Centro, es gente que igual está buscando un estilo de vida un poco más bohemio, que probablemente ya no tiene un automóvil porque decidió que es mejor moverse en ecobici, a pie, en moto, en transporte público, no necesariamente necesita un coche para desplazarse en esta ciudad que es tan grande, quiere vivir la ciudad un poco, más apegado a su ciudad, y bueno de gustos, es gente interesada en arte, en moda, en música, diseño, son creativos, probablemente trabajan en publicidad, se dedican a hacer cine, son escritores, etc., un poco ese tipo de personas.*³⁹ Junto con esta necesidad de definir a los agentes de gentrificación mexicanos, cabe preguntarnos qué tan influenciados están por los estilos de vida extranjeros, es decir, ¿estos valores de persona céntrica, bohemia, amante del arte, diseño, etc. son valores que el mexicano profesionalista joven sólo desarrolló en respuesta a algún contexto histórico específico o hay algún factor externo que impulsa a esta gente a adquirirlos y ostentarlos?

Me parece que otro punto importante a tratar para seguir aclarando este proceso a la mexicana es el motivo que impulsa a las personas a “retomar” estos barrios específicos. Es decir, si se trata de acercarse al centro de la ciudad para reducir los tiempos y costos de transporte, tener comercio y servicios a la mano, comprar vivienda barata para

³⁹ Entrevista con un colono de la Colonia Roma.

remodelarla y vivir una vida “urbana”, ¿por qué sólo se están gentrificando colonias como la Roma, la Juárez, Condesa, el mismo centro? ¿qué hay de colonias como la doctores o la obrera, que son aún más céntricas y mucho más baratas que las anteriores? ¿tiene esto algo que ver el tema del valor histórico de las ciudades y con los imaginarios urbanos?

Finalmente, me parece que otro tema muy delicado en este tipo de procesos tiene que ver con la regulación. Se me hace impensable que teniendo identificado el fenómeno las regulaciones relacionadas a los giros comerciales y usos de suelo sean totalmente incongruentes. Sería interesante analizar el porqué de estas discrepancias, acercarnos a las gestiones de los desarrolladores y a las autoridades delegacionales para ver de cerca las prácticas que tienen que ver con este tema y desenmarañar un poco estas inconsistencias.

La gentrificación, siendo un tema tan nuevo para las ciudades mexicanas, representa una oportunidad de investigación desde una perspectiva muy rica, dada la complejidad del fenómeno. Este trabajo de tesis pretende ser el primer esbozo personal de entendimiento del fenómeno en las ciudades mexicanas a partir del cual podría desarrollarse una línea de investigación que conduzca a conclusiones no solamente en el ámbito teórico, sino que estas conclusiones puedan decantarse en propuestas concretas.

Artículos

CAMARERO BULLÓN, C. Vazquez Varela, Carmen. *Espacio urbano y segregación social. Procesos y políticas en el casco histórico de Madrid*. Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona, nº 32 (<http://www.ub.es/geocrit/b3w-32.htm>)

GARCÍA, Herrera Luz Marina. *Elitización: propuesta en español para el término gentrificación*. Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9796. Depósito Legal: B. 21.742-98. Vol. VI, nº 332, 5 de diciembre de 2001.

GONZÁLEZ, Sánchez Jorge. *Dinámica reciente de la vivienda en renta en la ciudad de México*. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138- 9788. Depósito Legal: B. 21.741-98 Vol. X, núm. 218 (49), 1 de agosto de 2006.

LEY, D. *Alternative explanations for inner-city gentrification*. Annals of the Association of American Geographers, 1986, vol. 76, p. 521-535.

MOYA, Gutierrez Armando. *Rehabilitando Históricamente al Porfiriato: Una Digresión Necesaria Acerca del Régimen de Porfirio Díaz. México 1876-1910*. en Revista de Ciencias Sociales (Cr) Vol. I Num. 119. Universidad de Costa Rica. Costa Rica. 2008 pp.83-105.

QUIROZ, Rothe Héctor. *Extranjeros en el barrio. Inmigrantes artífices y consumidores en la transformación reciente de la colonia Roma, México DF*. México. 2011.

SARGATAL, Bataller María Alba. *Estudio de la gentrificación*. revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales - universidad de barcelona - nº 228, 3 de mayo de 2000.

SMITH, Neil. *Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not by people*. Journal of american plannings ass, vol. 45ociation. 1979

VAN WEESEP, J. *Gentrification as a research frontier*. Progress in Human Geography, 1994, vol. 18, nº 1, p. 74-83. Ref. 95H/02266.

WARDE, A. *Gentrification as consumption: issues for class and gender*. Environment & Planning D:

Society & Space, 1991, vol. 9, nº 2, p. 223-232. Ref. 92H/01276.

Libros

ATKINSON, R. y BRIDGE, G. *Gentrification in a global context. The new urban colonialism*. Routledge, Londres

Bentley; Alcock; Murrain; McGlynn; Smith. *Entornos vitales. Hacia un diseño urbano y arquitectónico más humano. Manual práctico*. Gustavo Gili. Barcelona. 1999.

HALL, Peter. Trad. Consol Freixa. *Ciudades del mañana*. Ediciones del Serbal. Barcelona. 1996.

HANNIGAN, J. A. *The postmodern city. A new urbanization?* Current sociology. 1995

LESS, L., SLATER, T. y WYLY, E. *Gentrification*. Routledge, Londres. 1998.

LESS, L., SLATER, T. y WYLY, E. *The gentrification reader*. Routledge. Londres. 2010

MONREAL, P. *Antropología y pobreza urbana*. Los Libros de la Catarata, 1996.

PACIONE, M. *Urban problems. An Applied Urban Analysis*. London: Routledge, 1990.

SÁNCHEZ, Ruiz Gerardo. *La Ciudad de México en el periodo de las regencias 1929-1997. Dinámica social, política estatal y producción urbano arquitectónica*. Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco. 1999

SÁNCHEZ, Ruiz Gerardo. *Planificación y urbanismo de la Revolución Mexicana. Los sustentos de una nueva modernidad en la Ciudad de México 1917-1940*. Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco. 2002

SMITH, N. *The New Urban Frontier. Gentrification and the revanchist city*. Londres: Routledge, 1996.

Tesis

BASTIDA, Guzmán Armando. (2008). *Remodelación y obra nueva de un inmueble catalogado*. Tesis de licenciatura. Universidad Nacional Autónoma de México.

CONTRERAS, Padilla Alejandra. (2007). El deterioro urbano-arquitectónico de la colonia Roma. *El impacto de las dinámicas socioeconómicas que han intervenido en el proceso de decadencia de la Roma de 1985 a la actualidad*. Tesis de doctorado. Universidad Nacional Autónoma de México.

DE PABLO, Serra Nuria. (2007). La reutilización de inmuebles como proyecto de desarrollo inmobiliario en la colonia Roma, Ciudad de México. Tesis de maestría. Universidad Nacional Autónoma de México.

DOMÍNGUEZ, Mateos Norma. (2005). *Recuperación del patrimonio arquitectónico siglo XX "Colonia Roma"*. Tesis de licenciatura. Universidad Nacional Autónoma de México.

GARCÍA, García Alejandro. (2008). *Hacia la rehabilitación de la colonia Roma, vivienda con comercio*. Tesis de licenciatura. Universidad Nacional Autónoma de México.

GÓMEZ, Rábago Maricela. (1998). *Causas y efectos del deterioro en zonas patrimoniales. Caso de estudio: colonia Roma*. Tesis de licenciatura. Universidad Nacional Autónoma de México.

ESPINOSA, Palacios Macedo Mariana. (2006). *Planteamiento metodológico para la intervención de conjuntos patrimoniales. El caso de la calle de Colima en la colonia Roma*. Tesis de maestría. Universidad Nacional Autónoma de México.

IRLES, Machuca Denise Catherine. *Residencia para estudiantes en la colonia Roma*. Tesis de licenciatura. Universidad Nacional Autónoma de México.

RIVERA, Plascencia Erika Loana. (2009). *Museo de arte contemporáneo en la colonia Roma*. Tesis de licenciatura. Universidad Nacional Autónoma de México.

SANTILLÁN, Arredondo Sandra. (2001). *Tratamiento urbano-paisajístico para el mejoramiento de la imagen urbana en las avenidas Álvaro Obregón y Orizaba, en la colonia Roma*. Tesis de licenciatura. Universidad Nacional Autónoma de México.

VALERIO, Naranjo María Guadalupe Leticia. (2009). *Rehabilitación de la trama urbana habitacional en la colonia Roma. Recuperación y remodelación de un edificio*. Tesis de licenciatura. Universidad Nacional Autónoma de México.

Bases de datos

IRIS-SCINCE. *Conteo de población y vivienda del Distrito Federal. Resultados definitivos.* INEGI 1990

IRIS-SCINCE. *Conteo de población y vivienda del Distrito Federal. Resultados definitivos.* INEGI 1995

IRIS-SCINCE. *Conteo de población y vivienda del Distrito Federal. Resultados definitivos.* INEGI 2000

IRIS-SCINCE. *Conteo de población y vivienda del Distrito Federal. Resultados definitivos.* INEGI 2005

IRIS-SCINCE. *Conteo de población y vivienda del Distrito Federal. Resultados definitivos.* INEGI 2010

Softec. Estudio de mercado de vivienda en la colonia Roma. 2010

Periódicos

El Universal, 1980. Tomo 3, 14 de enero a 20 de enero. Aviso oportuno.

El Universal, 1986. Tomo 1, 1 de enero a 5 de enero. Aviso oportuno.

El Universal, 1990. Tomo 1, 1 de enero a 7 de enero; tomo 2, 8 de enero a 14 de enero. Aviso oportuno.

El Universal, 1993. Tomo 1, 3 de enero a 9 de enero; tomo 2, 10 de enero a 16 de enero; tomo 3, 17 de enero a 23 de enero. Aviso oportuno.

El Universal, 1998. Tomo 1, 1 de enero a 4 de enero; tomo 2, 5 de enero a 11 de enero; tomo 3, 12 de enero a 18 de enero. Aviso oportuno.

ANEXO

ENTREVISTAS CON AGENTES DE GENTRIFICACIÓN

Arq. Richard de Pirro, Director de la firma DGL arquitectura.

M-¿Cuándo llagaste tú o cuándo llegaron ustedes como despacho aquí a la colonia?

R- Bueno, llegamos como despacho y para vivir, primero fue el despacho, primero nos fuimos del despacho durante 6 meses y luego ya nos casamos y ya venimos a vivir también aquí en 1993, comenzamos a trabajar por ahí de febrero-marzo del 93, y nos mudamos aquí en julio del 93, hace 18 años.

M-Y ¿cómo fue que llegaron aquí justo a la colonia y no a otro sitio?

R-Fue una serie de circunstancias. Una que esta casa fue adquirida unos años antes de un propietario que no había logrado cobrar renta por mucho tiempo, y nosotros nos dedicamos a negociar con los inquilinos y poco a poco se fueron yendo, en ese entonces la casa estaba bajo el control del Frente Cardenista, un partido político que fue creado para confundir al electorado, yo creo, por el PRI, alrededor del 90, y parte de la estrategia de ese momento, yo creo que sigue siendo estrategia de los partidos políticos es la invasión de propiedades en la ciudad, y eso les da como posición y fuerza, esta propiedad estaba bajo el partido, que actuaba como propietario, porque unas 20 familias que vivían aquí pagaban renta al partido, se negoció con el partido y con la gente y poco a poco se les fue pagando pequeñas cantidades, se desalojó la casa durante más o menos un año, y ya nos entregaron la casa de una manera tranquila y pacífica, nunca tuvimos que recurrir a las cortes ni al desalojo, fue un proceso tranquilo, y osado, pero siempre se avanzó, ya en ese momento, por el 92 ya se tomó posesión de la casa, y comenzamos una muy ligera obra de restauración, no había presupuesto, más que nada quitarle los aspectos de la invasión , habían construido varias estructuras de metal y cartón, materiales muy reciclados en la azotea, que fueron desmantelados, se pintó se le metió una nueva instalación de luz muy sencilla, el sótano todavía tenía un

metro de agua, en esos meses la casa se la rentamos a Arturo Ripstein director mexicano , aquí se filmó una buena parte de la película Principio y Fin, con ese dinero se le metió instalación eléctrica al sótano, también hicimos obra para quitar el agua del sótano, porque teníamos un problema de drenaje y pues poco a poco hemos ido arreglando la casa.

M- Y todo este proceso desde que llegaron a negociar con el partido ¿Cómo en qué año fue?

R- 90-91.

M- Y ¿por qué decidieron invertir aquí en la colonia Roma y no en otro sitio?

R- En el caso de mi socia y esposa, los dos en ese entonces estábamos buscando como una especie de regreso a la ciudad, ambos crecimos en los suburbios de México, en las Lomas de Chapultepec, después de mi experiencia de 8 años de vivir en ciudades norteamericanas, contextos urbanos, había un gran deseo de regresar a la ciudad central, y la Roma siempre ha sido y sigue siendo de los lugares que más bellos se nos hacían del Distrito Federal, es una colonia que nos encantaba, en ese entonces era una colonia más diversa de lo que es hoy en día, la gentrificación ha tenido un efecto de ir quitando a la gente pobre, era muy distinto, ha cambiado muchísimo en los últimos 18 años.

M- Y ¿por qué tenías como ganas de regresar a la ciudad central y no de seguir en los suburbios?

R-Bueno, porque era accesible, en ese entonces habían, por el sismo del 85 habían muchas estructuras muchas estructuras demolidas en lotes, era una colonia que tenía muy devaluado el suelo por el tema del sismo, teníamos bandas que venían de la colonia Doctores, era una colonia donde uno tenía que tener conciencia, estar tranquilo con esas condiciones para poder vivir tranquilo aquí, era una oportunidad de

tener una propiedad, y de vivir en una zona central en la Ciudad de México que está cerca del centro, de Reforma.

M-Y bueno, tú si vives aquí en la colonia Roma, pero ¿por qué te gusta vivir también aquí más que tener tu oficina nada más?

R- Bueno, la colonia Roma es una colonia con mucha tradición, mucha identidad, en el momento en que nosotros nos mudamos la colonia estaba pasando por una especie de transición, era posible mudarte aquí y no sentirte como un invasor, la colonia ha sido bastante permeable socialmente, nos gustaba mucho la idea de que era una colonia donde estaban representados todos los grupos sociales, no era una colonia de elite, era un colonia donde había una especie de relación a la banqueta, poco a poco fuimos conociendo a los vecinos, a los comerciantes, por nombre y ya los saluda uno con gusto, hay sub zonas de La Roma que creo que aún son más cerradas, estructuras sociales más impermeables, pero en esta parte de La Roma nos sentimos muy a gusto, ha sido muy fácil vivir aquí y poco a poco convertirte en una parte de la Roma.

M-Y desde que ustedes llegaron acá en el 91-92 ¿cómo has visto que ha evolucionado la zona?

R- En la zona poco a poco se fueron ocupando estructuras vacías, y poco a poco se fueron llenando los lotes baldíos, que muchos fueron por el sismo, se han ido llenado con edificios, el valor del suelo ha incrementado muchísimo, La Roma, estaba pelona, nosotros sembramos los árboles que tenemos enfrente, Tabasco se fue haciendo más verde, también se ha ido poblando, era mucho más vacía, más tranquila, no había tráfico, no había problema de estacionar, ahora ya no se puede estacionar, en parte porque los lotes baldíos que eran estacionamientos provisionales se han ido perdiendo, ha habido un importante incremento en densidad poblacional por los proyectos nuevos, incrementan los comercios y eso ha causado que sea muy diferente.

M- Y en cuanto a la dinámica social ¿cómo ha sido la evolución a demás de que ahora es muchísimo más densa?

R- La dinámica social, yo creo que lo que ha pasado es que nosotros de cierta manera no creo que disfrutemos de una dinámica social entre todos los vecinos, más bien nosotros nos hemos ido asociando con otras personas que comparten nuestros intereses, especialidades en el arte, el diseño, la Roma más que nada era un imán para cultura, ahora en ella hay de todo abogados, economistas y todo, nuestras estructuras sociales no son tanto geográficas, nosotros somos amigos de nuestros vecinos porque llegaron pocos años después de nosotros, y tuvieron bebés, y son extranjeros, digo yo soy un extranjero, hay muchos extranjeros en la Roma, pero nuestras redes sociales son más por diseño, arte, las galerías, y el mundo social que generaron, por muchos años eran como instituciones, de una vez al mes, ahora se hace de repente, pero antes era de rigor, esta misma casa le rentó a la UNAM para poner una, se va conociendo más y más gente del medio, había mucha oportunidad de tener inversiones, se adquirían propiedades para remodelarlas o convertirlas en casas, o casas que se convertían en departamentos, como éramos pioneros aquí, del capital nuevo que llegó pudimos participar en varios proyectos.

M-Ahorita estabas hablando de que han llegado muchos extranjeros, ¿qué crees que sea lo que los atraiga a la Roma?

R-Es casi una ciudad utópica, tiene un diseño urbano que la hace muy bella, tiene buenas zonas verdes, bonitos parques y plazas, es segura, creo que por el delicado balance de los usos de suelo, los vecinos si bien no nos conocemos como amigos, nos reconocemos como vecinos, el saludo cortés, y eso siempre contribuye a la seguridad de la zona, es bella, es céntrica, es antigua, tiene una sensación de tradición, y los extranjeros han llegado porque han podido llegar, habían lugares para poder rentar y vivir que representaban una oportunidad, hasta hace poco la roma seguía siendo muy accesible, gente que no tenía mucho

dinero, pero que tenía presupuesto y les alcanzaba para vivir aquí, puedes vivir aquí con una bici y ya, no necesitas moverte en coche, tienes todo el transporte público alrededor, tienes varias paradas de metro, el metrobus adentro de la colonia, no tienes que salir de la colonia para consumir, todo lo que necesitas lo encuentras en la Roma.

M-Y ¿cuáles son las expectativas que tienes tú como el jefe del despacho dentro de la colonia?

R- No estoy seguro de mis expectativas, tengo mis deseos, nos gustaría ver en la colonia una más cautelosa administración de los usos de suelo, y de los permisos de construcción por parte de la delegación, creo que es inevitable que se gentrifique la Roma, pero creo que una colonia que fue diseñada para casas con lotes unifamiliares de 600 metros, ya con esos mismos lotes pero en estructuras multifamiliares de 3, 4, 5 veces la densidad poblacional, tienen que reevaluar la relación de población-espacios públicos. Incrementar la densidad poblacional implica contabilizar también las cargas de estacionamiento, de espacio público abierto para comodidad de los habitantes, entonces la Roma está tan bien ubicada que es bella, pero por ejemplo, el camellón de Álvaro Obregón ha sido invadido por comercio ambulante bajo el cobijo de la delegación, digo, tenemos nuestro mercado los sábados y domingos, y esas cosas contribuyen positivamente a la vida pública de la Roma, pero a la vez uno ve mucha construcción, pero nada de mantenimiento a banquetas, ni del alumbrado público, uno se preocupa de que están desmedidamente cobrando derechos de construcción, pero no se ve una clara reinversión y eso es preocupante porque la zona sí necesita mejorar muchísimo, el problema del drenaje, inundaciones muy fuertes en ciertas temporadas del año que se tienen que mejorar, hay una tendencia también a convertirlo como en un centro médico de la ciudad, hay muchos hospitales en la Roma, creo que eso no es tan malo, pero genera mucho movimiento, mueve a la población fija, pero también tenemos a la población flotante, hay que comenzar a prever más, que

las instalaciones y servicios de la zona puedan atender el incremento del movimiento

M-¿Qué otras preocupaciones a futuro sobre lo que pueda suceder con la colonia tienes?

R-Los temas del sismo por ser una zona vulnerable, qué tanto tiempo más va a pasar para otro sismo y qué tanto nos puede afectar, otra cosa es la transformación desmedida del paisaje va a afectar sus valores, edificios demasiado altos, no tener cuidado con las visuales de la zona que son tan importantes, la falta de estacionamiento, y éstos en segunda fila en las calles, quizás deberían implementar los parquímetros pero que el presupuesto sirva para mejorar la zona, nos preocupan las intervenciones de arriba abajo que no nacen de nosotros, siempre son un peligro en el D.F., la delegación hace cosas sin consultar a nadie, entonces uno siempre es vulnerable a ¿qué se les ocurrirá ahora?, en la Condesa que no es la Roma, pero iban a cerrar ciertas calles, pero no estaba conciliado con los vecinos, era como un pleito que se estaba promoviendo en un nivel de arriba para abajo, entonces los vecinos conscientes, educados, y activos, es muy importante que se concilien las cosas, que se promuevan movimientos que nazcan de los vecinos mismos.

Sra. María Asunción Sevilla García, dueña del restaurant El Patiecito Uruguayo.

M- ¿Cuándo llegó el negocio acá a la Roma? Porque yo tengo entendido que ahora están aquí pero antes estaban junto a los Bisquets Obregón...

M.A.- Mira, te voy a platicar un poquito de la historia. Se abrió un pequeño negocio en el pasillo de Álvaro Obregón, que yo lo inicié, por ese motivo es que se llama el patiecito. Nunca pensé que iba a crecer, afortunadamente crecí. Hubo el momento en el que se requirió rentar una accesoria, con el tiempo iba creciendo y se presentó la oportunidad de rentar otra accesoria, o sea que ya eran dos locales, así se inició patiecito. De Álvaro Obregón pues ya nos tuvimos que pasar para acá por x motivo.

M-¿Cúando fue que empezaron en el patiecito original y cuando se movieron para acá?

M.A.-En el patiecito original empezamos en marzo 2007.

M-¿Y luego por qué tuvieron que pasarse para acá?

M.A.-Porque pidieron el local. Nos empezaron a ver como estábamos creciendo y lógico nos pidieron el local y este fue el más cercano que encontramos.

M-¿Usted es mexicana?

M.A.-Soy mexicana.

M-¿No hay ningún otro inversionista extranjero?

M.A.-No no no, soy la única.

M-¿Cómo fue que decidió llegar a la Roma. Por qué decidió invertir en la Roma y no en cualquier otro lugar?

M.A.-Fue algo que no se tenía pensado, la iniciativa la tomé yo pensando en vender quesadillas, nunca pensé que iba yo a crecer, gracias a Dios crecí y lamentablemente las personas que piden los locales ya vieron crecimiento, pero la colonia me gustó.

M.-¿Por qué le gustó la colonia?

M.A.-Pues era un buen punto y la verdad todo esto que te digo fue sorpresa, ni yo misma lo tenía planeado, nunca me imaginé tampoco crecer.

¿Usted vive aquí o en algún otro lado?

M.A.-Yo vivo en otro lado

M.-¿Pero dentro de la misma colonia?

M.A.-Sí

M.-¿Usted ha vivido toda la vida aquí en la colonia Roma?

M.A.-No, en otra parte, pero no te voy a decir donde vivo.

M.-¿Entonces usted por qué decidió venir a la colonia Roma?

M.A.-Porque conocí a un extranjero, yo siendo de México no conocía la colonia. Teniendo treinta y tanto años conozco a un extranjero, me vengo para acá a vivir, estuve viviendo como tres años, ahora ya no vivo aquí ya vivo en otra parte.

M.-¿Por qué decidió poner un restaurante uruguayo?

M.A.-Jejeje, precisamente porque el extranjero es uruguayo, por ese motivo se llama “el patiecito uruguayo”

M.-Desde que usted llegó a la colonia, ¿cómo ha visto que esta ha evolucionado?

M.A.-Han cambiado bastante, hay más negocios, cuando yo recién llegué, pues yo fui la primera en Álvaro Obregón que inicié esta gastronomía, no había nadie, ahora ya está invadido todo, me vieron.

M.-Entonces todo este cambio ha sido relativamente rápido, si usted dice que llegó en 2007...

M.A.-En 4 años pues sí hay más negocios, ya hay más gastronomía de la que yo estoy trabajando.

M.-¿Cuáles son las expectativas que usted tiene como negocio dentro de la colonia?

M.A.-Buscar algo más grande, ¿por qué no? Ver todo lleno. Mi imaginación vuela mucho, pero si ya logré algo así, ¿por qué no voy a lograr lo otro?

M.-¿Usted cómo cree que va a seguir creciendo la zona?

M.A.-Pues sí está creciendo y va a crecer más, se está viendo en los negocios que están poniendo, más que nada de aquel lado (se refiere al norte de A. Obregón) y ya se está viniendo para acá.

M.-¿Cuáles son las preocupaciones que usted tiene como dueña del negocio respecto a la colonia? ¿Cuáles son los puntos flacos que le ve a la colonia?

M.A.-Pues, por ejemplo, aquí es un desierto la calle. Me imagino que poco a poco irán viniéndose para acá a abrir negocios, porque incluso yo en esta calle fui la primera que puso el negocio y ya aquí al lado pusieron otros negocios, pero sí tiende a crecer más la zona.

M.-Me comentaba que le gusta mucho esta colonia, pero ¿por qué le gusta?

M.A.-Pues yo creo y he visto que en otras colonias no trabajan lo que yo estoy trabajando, ahora, otra cosa muy importante, condesa está saturada.

M-¿Y a usted no le preocupa un poco que esta colonia pueda volverse como la condesa?

M.A.-Pues no, la verdad no me preocupa, ni siquiera me he enfocado en eso, pero yo creo que la gente sabe, sabe a dónde ir a comer.

Alejandro Yasutake, gerente del restaurante MOG en la colonia Roma.

M- ¿Cuándo llegaron ustedes a la Roma?

A.Y.- Aproximadamente hace como 1 año 4 meses

M- ¿Cómo fue que llegaron acá?

A.Y.- De hecho mi jefe tenía una cafetería más pequeña en lo que es Jalapa, el café Yin se llama. Posteriormente quisieron hacer algo un poco más grande, con una visión así como casual, con un poquito de todo, entre moderno y viejo

M- ¿Por qué decidieron invertir en la colonia Roma?

A.Y.- Es una colonia que le gusta mucho a mi jefe, tiene muchas cosas a la antigua y el mobiliario es muy tradicionalista.

M- ¿Tú vives aquí en la colonia Roma?

A.Y.- No, yo vivo en el Edo. Mex.

M- ¿Por qué no vives aquí?

A.Y.- Esque en el estado yo tengo una casa bastante amplia y me agrada más allá.

M- ¿Cómo has visto que han evolucionado las cosas en la colonia desde que ustedes llegaron?

A.Y.- Pues ha habido más flujo de gente, más turismo, llegan muchos turistas por lo mismo, porque es una colonia muy tradicionalista, se enfocan mucho en eso y tú intestas tener un enfoque como contemporáneo.

M- ¿Cuáles son las expectativas futuras que tienen ustedes como MOG en la colonia?

A.Y.- Estamos esperando próximamente, en un año, abrir un hotel, de hecho ya adquirimos el terreno y la casa, ahorita estamos en planes todavía.

M- ¿En dónde está futuro ese hotel?

A.Y.- En la romita

M- ¿Cuáles son las preocupaciones o temores que tienen de estar en la colonia Roma, cuáles son las flaquezas que le ven ustedes?

A.Y.- Pues nuestro mayor temor es que se vaya perdiendo el ambiente que hay en la colonia y que se vuelvas más occidentalizado, por decirlo de una forma.

Carlo Ross, socio fundador de Sicario.

M- Bueno, es 2 de febrero y estamos aquí con Carlo Ross que nos regaló esta entrevista, estamos en sus oficinas de Durango y bueno pues, la primera pregunta es: ustedes como Sicario, ¿cuándo llegaron a la colonia Roma?

C-Mira, nosotros nos establecimos en la colonia Roma con nuestro primer local que fue Sicario, la tienda, hace aproximadamente 3 años y medio, más o menos, y nos tomó como 6 meses desde que le echamos el primer ojo a estar buscando locales por ahí, entonces más o menos desde hace 4 años fue que le pusimos el ojo a la colonia.

M- Ah, ok, y ustedes son todos socios mexicanos o ¿hay algún extranjero?

C-No en realidad todos somos socios mexicanos, la mayoría somos amigos desde la infancia, de hecho todos somos de aquí, del D.F.

M- Y ¿cómo fue que llegaron acá? ¿cómo fue que se decidieron por la Roma y no por algún otro sitio?

C-Pues mira, nosotros tuvimos un primer local en Polanco, nada más que nos dimos cuenta de que nuestro mercado y nuestro concepto iba un poco dirigido igual al tipo de gente que no tanto frecuentaba Polanco, entonces decidimos que lo más obvio dado nuestro concepto era movernos a un espacio un poquito más acorde a nuestro mercado, y la primer opción, la más obvia era la Condesa, pero cuando empezamos a analizar locales en la Condesa, nos dimos cuenta de que pasaba por una etapa de sobreexplotación, ya estaba trillado, ya no era algo nuevo, entonces decidimos ir a buscar qué era lo que venía, lo que seguía, y pues un poco en parte se debe a la tienda de Kong, que en ese entonces era la tienda de Kong , ahorita ya no existe, se dividió en Vértigo y la de la esquina, Gurú, que está justamente en la calle de Colima esquina Córdoba, esa fue probablemente la primera tienda de ese tipo que se

puso en la colonia Roma, nosotros éramos muy amigos de Quique Ollervides que en ese entonces era socio de Kong, y recuerdo que alguna vez nos invitó a la presentación de algo, llevaba a penas como 6 meses abierta esa tienda y nos gustó muchísimo la colonia, bueno la colonia ya la conocíamos desde antes, pero en general el movimiento de ver esa calle donde prácticamente antes no había nada, estaban nada más la tienda de Shelter y la tienda de Kong , y que yo recuerde no había nada más en la calle de Colima, así que decidimos buscar un local por ahí y apostarle a que hacia allá se iba a mover la tendencia, y pues creo que le atinamos.

M-Y tú hablas de este mercado específico que ustedes están buscando, ¿Cuáles son las características ya más puntuales de ese mercado que ustedes decidieron venir a perseguir acá a la Roma?

C-No quisiera sonar muy obvio y utilizar el término hipster, porque ya todos estamos hartos de escucharlo, pero sí es un poco esta persona a la que le gusta vivir su ciudad, que le gusta caminar su ciudad, que es céntrica , que está buscando vivir o trabajar, hacer su vida en la zona centro de la ciudad, llámese colonia Cuauhtémoc, Condesa, Escandón, San Miguel Chapultepec, San Rafael, Juárez, Roma, Centro, es gente que igual está buscando un estilo de vida un poco más bohemio, que probablemente ya no tiene un automóvil porque decidió que es mejor moverse en ecobici, a pie, en moto, en transporte público, no necesariamente necesita un coche para desplazarse en esta ciudad que es tan grande, quiere vivir la ciudad un poco, más apegado a su ciudad, y bueno de gustos, es gente interesada en arte, en moda, en música, diseño, son creativos, probablemente trabajan en publicidad, se dedican a hacer cine, son escritores, etc., un poco ese tipo de personas.

M-¿Y tú vives aquí en la colonia Roma?

C- Yo vivo en la Condesa. Vivo cerca de aquí pero más por la Condesa.

M-¿Y por qué no vives acá en la Roma?

C- Porque es muy caro.

M-¿Es más caro que en la condesa?

C-Bueno, obviamente depende, es como en todo, hay zonas bonitas y no tan bonitas, la zona bonita de la Roma es impresionantemente cara, cuando anduve buscando dónde me convenía más, analicé todas mis opciones, y bueno, se dio un buen deal donde vivo ahorita y me gusta mucho la calle donde vivo, pero definitivamente mi primer opción fue la Roma y hasta la fecha sigo buscando propiedades a ver si de repente sale algo interesante por ahí, pero sí, definitivamente ahorita está sobrevaluadísimo.

M- Y ¿cómo has visto que ha evolucionado la zona desde que ustedes llegaron acá como Sicario?

C-Pues mira, ha sido un proceso interesante, muy lento al principio, lo cual nos tenía un poco preocupados en el sentido de que de repente no veíamos que realmente fuera a existir este boom en cuanto a flujo, comercialmente hablando, sin embargo, se vino de un año para acá, más o menos, que abrió el hotel Brick, y empezaron a abrir más restaurantes, Sobrinos, la franquicia abrió en Álvaro Obregón, abrió Rosetta, empezaron a abrir muchos restaurantes que atrajeron a un público de gente que igual no estábamos tan acostumbrados a ver en la Roma, y entonces de pronto, pues de la imagen de que parecía que no habría boom, y que se veía muy lento, de pronto se empezaron a dar los corredores culturales Roma-Condesa, esto hizo que mucha gente conociera la colonia, de un día para otro muchísimos locales abriendo puertas, muchísimas oficinas mudándose a la colonia, de pronto American Amps se puso en la esquina, empezamos a ver como este surgimiento de muchos nuevos locales, y pues del lado comercial padrísimo, sí se notó esta parte de flujo, de boom y demás, pero como todo, tienes la contraparte que también te empieza a dar miedo como una colonia que era muy como de barrio, gente muy conocida,

tranquila, sin tráfico, de pronto de un día al otro empiezas a ver que ya hay más turismo local, por así decirlo, más tráfico, más caos, y pues una vez que algo se pone de moda y empieza a crecer, pues también se le va el lado pintoresco que tenía antes.

M-Claro, y es justo una de las otras preguntas a las que iba, ¿cuáles son los miedos, como socio de Sicario con respecto al futuro y al cambio tan vertiginoso que está teniendo la colonia?

C-Pues mira, en parte el aspecto comercial, una vez que empiezas a ver que surgen muchos locales en una zona, que se comienza a volver comercialmente atractiva, muchas veces a los dueños de los locales les empiezan a crecer un poco el colmillo, empiezan a quererte cobrar más, a querer abusar dado a su posición privilegiada, porque saben que si no eres tú, alguien más va a querer tomar ese local, y es triste porque tú eres quien trabajó ese local desde el inicio, picando piedra como para que alguien más llegue y te arrebate, pues lo que estuviste trabajando, en parte pues está ese miedo de que las personas que están a cargo de los locales se empiezan a volver un poco más agresivas en ese sentido, y por otro lado también tienes la parte de que ya ese turismo se puede llegar a convertir en una plaga, un poco lo que pasó en la Condesa, que de ser una colonia preciosa, con lugares muy bonitos, ahorita hay calles que parecen de mala muerte, el claro ejemplo lo vemos en la Zona Rosa, que fue una de las zonas de recreación más bonitas de la ciudad, y de un alto nivel social y demás, y de pronto se comenzó a volver el lugar de giros negros, prostíbulos, digo, ahorita la están recuperando, pero durante mucho tiempo la Zona Rosa, la veías como de ni siquiera pararse por ahí porque estaba medio gacho, hay muchos estereotipos, igual está un poco exagerada esa visión, pero es un poco lo que pasa con cualquier zona que de pronto de tener un lugar bonito, pintoresco, exclusivo hasta cierto punto o que te hace sentir como que estás en otra parte tranquilidad, de pronto se empieza a llenar de gente, a llenar de masas, se empiezan a abrir comercios que igual y no van tan de acuerdo a la zona, y quieren ver nada más el lado comercial sin preocuparse por

lo estético, por otro tipo de cuestiones y pues se dan choques culturales de ambientes o gente, no se ha dado tanto, pero por ejemplo cuando abren muchos antros o bares el tipo de gente también cambia, y pues esperemos que esto se conserve más como una zona residencial, comercial, pero con más como de día, no tanto de noche, esperemos.

M-Y ¿pues cuáles son sus expectativas como negocio, como Sicario a futuro dentro de la colonia?

C -A nosotros nos gusta mucho la colonia, tenemos ya 3 locales en la colonia, nos gustaría seguir aportándole lo que podamos, no se trata de querer frenar el crecimiento, o querer decir no va a evolucionar esto, es un proceso que se tiene que dar, pero creo que siempre es interesante tratar de cuidar este aspecto estético, y tratar de cuidar esta propuesta que mucha gente está trabajando y no salirte de la raya, nos encantaría seguir aportando abriendo más negocios o comercios que vayan de la mano con esta propuesta como colectiva que se da.

M-Y bueno, finalmente, ahorita de lo que tu mencionabas, como de seguir proponiendo, ustedes como agentes de gentrificación, como agentes vivos, como agentes que cambian la colonia, ¿cuál crees que sea su responsabilidad con la colonia? precisamente para que no suceda esto que mencionaste, que de repente se vuelva excesivamente comercial y que siga teniendo esas características.

C-Para lograr esto, antes que nada lo que se tiene que hacer es respetar mucho a la colonia, a los vecinos, a toda la gente que estaba ahí desde antes y no querer llegar a imponer tus propias reglas, siempre es bueno escuchar a tus vecinos, la unión hace la fuerza, tratar de unirse con las otras personas que están haciendo lo mismo, ver de qué manera se pueden hacer cosas en conjunto, por ejemplo el corredor cultural Roma-Condesa, pues la verdad es una iniciativa muy buena que nosotros desde el principio estuvimos ahí apoyando mucho, participamos muy activamente en estos eventos, y son este tipo de

eventos que hacen que instancias gubernamentales nos escuchen como un grupo de personas que estamos tratando de desarrollar algo padre, pero tratando de que las calles estén limpias, que las jardineras de afuera de nuestros locales estén muy bonitas, tratando de que traigan el programa de la ecobici hacia La Roma, tratando de que con la fuerza que podemos llegar a tener con todos los locales seamos escuchados, respetar las fachadas, no tratar poner algo que no vaya con la colonia, no querer tirar un edificio para poner uno más alto, respetar las casa antiguas, la arquitectura tan bonita que tiene la colonia y pues seguir innovando en lo que hacemos.