



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO  
DESARROLLO URBANO Y REGIONAL**

**¿Gentrificación urbana en barrios tradicionales?  
Estudio de caso: Barrio de San Lucas, Coyoacán**

**TESIS**

**QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:  
MAESTRO EN URBANISMO**

**PRESENTA:  
Alan Castillo Ferraez**

**DIRECTORA DE TESIS:  
Dra. María del Carmen Valverde Valverde  
Facultad de Arquitectura**

**SINODALES:**  
**Dra. María del Carmen Juárez Gutiérrez**  
Instituto de Geografía, UNAM  
**Dra. Effychia Danai Bournazou Marcou**  
Facultad de Arquitectura, UNAM  
**Dr. Enrique Propin Frejomil**  
Instituto de Geografía, UNAM  
**Mtra. Ana Areces Viña**  
Facultad de Arquitectura, UNAM

**Ciudad de México, mayo 2017**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**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.

¿Gentrificación urbana en barrios tradicionales?  
Estudio de caso: Barrio de San Lucas, Coyoacán

TESIS

Que para optar por el grado de: Maestro en Urbanismo

Presenta: Alan Castillo Ferraez

Directora de Tesis: Dra. María del Carmen Valverde Valverde  
Entidad de adscripción: Facultad de Arquitectura

Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo

2017

**DIRECTORA DE TESIS:**

Dra. María del Carmen Valverde Valverde  
Facultad de Arquitectura, UNAM

**SINODALES:**

Dra. María del Carmen Juárez Gutiérrez  
Instituto de Geografía, UNAM

Dra. Effychia Danai Bournazou Marcou  
Facultad de Arquitectura, UNAM

Dr. Enrique Propin Frejomil  
Instituto de Geografía, UNAM

Mtra. Ana Areces Viña  
Facultad de Arquitectura, UNAM

*Siempre será en tu honor*

## **AGRADECIMIENTOS**

Agradezco a mi padre por acompañarme en cada paso, por ser mi ejemplo de fuerza y responsabilidad, agradezco sus momentos de silencio y sus historias, sus lágrimas tímidas y sus carcajadas contagiosas, te agradezco por hacer de ser tu hijo uno de mis más grandes orgullos, espero que desde donde estés te sientas orgulloso de mí.

Agradezco a mi madre por convertir el apoyo en enseñanzas y sus enseñanzas en valores que siempre me acompañaran, agradezco cada uno de sus consejos, cada una de sus inagotables muestras de amor, agradezco lo que hoy gracias a ella soy, agradezco las alas que dibujo en mí y que ahora me permiten trazar mi camino.

A mi compañera de vida, te agradezco a ti Tamara por tu comprensión y apoyo, por mitigar mis miedos y presiones, por entender que había que sacrificar horas juntos y por aun conociendo lo peor de mí siempre estar a mi lado, por enseñarme a valorar los pequeños detalles y por darme la más grande felicidad de mi vida, gracias por ser la artífice de esta etapa llamada maestría.

A mi hermana Ana María por siempre cuidarme, por sus regaños y complicidades, por a pesar de tener diferencias al final recordarme que siempre estará para escucharme o simplemente para acompañarme.

Agradezco a la Dra. Carmen Valverde por su infinito apoyo y confianza, por no sólo asesorarme sino formarme profesionalmente, por la gran oportunidad y responsabilidad de trabajar con ella, por develar mi gusto por la docencia y por seguir enriqueciendo mi pasión por la ciudad.

Agradezco a mis sinodales la Dra. Carmen Juárez, la Dra. Effychia Bournazou, al Dr. Enrique Propin y la Mtra. Ana Areces por sus observaciones, por su tiempo y paciencia, por no dejarme perder entre ideas y por ayudarme a cerrar este ciclo. A mis maestros de la maestría por enriquecer mi perspectiva y demostrar que la interdisciplina es fundamental para construir cualquier conocimiento.

A Asael y Airam quienes me han enseñado más de lo que yo pudiera enseñarles, gracias por su inocencia y amor. A Sergio Manrique por la lección de vida que me ha dado. A Gabriel por ser mi primer referente, eres más de lo que tú crees. A mi tía Lola por todo lo brindado desde que era niño y por siempre demostrarme su cariño. A Jesús por todos estos años de amistad que se han convertido en hermandad.

A todo el equipo de Espacio Urbano y Arquitectura del cual he aprendido mucho, por hacer del trabajo un verdadero deleite. A Pablo Benlliure por toda su ayuda como compañero, maestro y colega, por haberme invitado a sus clases y por siempre estar abierto a enseñar.

Agradezco a todos mis amigos y amigas, al camino que nos hizo conocernos y al que nos hace reencontrarnos. A Mariana Pérez y a Manuel Garnelo por su incondicional apoyo. A Angel Cortés por ser tan buen amigo y por su ayuda en esta investigación. A Hazziel

Padilla por compartirme de su conocimiento el cual poco a poco me ha ido abriendo puertas. A Priscila Aguayo por demostrar que la amistad es más que una manera de llamar a un compañero de clase.

A los habitantes de San Lucas Coyoacán por brindarme un poco de su tiempo y muy valiosa información. A Sergio Enríquez por las bases cartográficas y a todos quienes de manera directa o indirecta hicieron posible la elaboración de este trabajo.

Agradezco a la Dra. Carmen Juárez y al Dr. Enrique Propin por todo el apoyo que me han dado una y otra vez, y por motivarme a seguir adelante desde el aula y fuera de ella. A la Mtra. Ana Areces por desde el inicio de la maestría acompañar nuestra formación. Al Dr. Gustavo Garza, a la Dra. Naxhelli Ruiz y al Dr. Raúl Salas por sus valiosos comentarios y por tan buenas clases.

Agradezco a la UNAM, porque siempre será un orgullo pertenecer a ella y trabajar por ella, y porque sus planteles y símbolos siempre formarán parte de mí.

Finalmente, agradezco a mi eterna alegría, te doy gracias Matilde por haber llegado a llenar mi vida, por ser la razón de mis sonrisas aparentemente sin sentido, porque el tan solo verte día a día ya es un logro y porque todo mi esfuerzo y dedicación llevarán implícita tu maravillosa existencia.

# ÍNDICE

Introducción .....	1
Capítulo 1. Posiciones teórico - conceptuales relacionadas al proceso de Gentrificación..	4
1.1 Perspectivas teóricas del proceso de Gentrificación.....	4
1.1.1 Conceptualización.....	4
1.1.2 Efectos de la Gentrificación .....	6
1.1.3 Métodos de medición del proceso de gentrificación .....	7
1.1.4 Gentrificación en América Latina .....	9
1.2 Espacio y Sociedad .....	11
1.2.1 Espacio.....	11
1.2.2 Sociedad.....	16
1.3 Densificación urbana y urbanizaciones cerradas.....	21
1.3.1 Densificación urbana .....	21
1.3.2 Urbanizaciones cerradas .....	22
1.4 Sector público .....	23
1.5 Mercado Inmobiliario .....	25
Capítulo 2. Metodología.....	27
2.1 Método de estudio de caso .....	27
2.2 Esquema metodológico .....	28
2.2.1 Delimitación del área de estudio .....	28
2.2.2 Aspectos cuantitativos .....	30
2.2.3 Aspectos cualitativos .....	31
2.2.4 Entrevista y Encuesta .....	32
2.2.5 Trabajo de campo.....	33
Capítulo 3. Diagnóstico general del Barrio de San Lucas, Coyoacán.....	34
3.1 Barrio tradicional .....	34
3.1.1 Concepto .....	34
3.1.2 El Barrio en la Ciudad de México .....	35
3.1.3 Transformación del Barrio tradicional.....	37
3.2 Contextualización del Barrio de San Lucas, Coyoacán dentro de la Ciudad de México.....	38
3.3 Composición socioeconómica del Barrio de San Lucas.....	42
3.4 Caracterización de la estructura urbana .....	53



3.4.1 Usos de Suelo del Barrio San Lucas.....	53
3.4.2 Estructura vial del Barrio San Lucas .....	55
3.4.3 Clasificación de la vivienda .....	57
Capítulo 4. Transformación urbana del Barrio de San Lucas, Coyoacán .....	66
4.1 Cambios en la Localización Relativa .....	66
4.2 Cambios en la estructura socioeconómica de la población.....	80
4.3 Cambios en la estructura urbana.....	85
4.4 Presión del mercado inmobiliario.....	89
4.6 Política pública dentro del Barrio de San Lucas.....	101
4.7 Cambio sociocultural .....	111
4.8 Síntesis .....	123
Conclusiones .....	126
Propuestas .....	134
Fuentes consultadas.....	136
Anexos .....	146
Índice de Figuras y Cuadros .....	149

## **Introducción**

La gentrificación dentro de las ciudades contemporáneas ha significado ser un proceso emergente capaz de transformar su estructura interna e influir dentro de su desarrollo urbano. El concepto plantea la renovación de un barrio tras el reconocimiento de sus potencialidades que, en el mejor de los casos, permiten la diversificación de residentes y usos del suelo. Como pieza teórica clave para su desarrollo se reconoce a la población de mayores recursos económicos, al sector público y al desarrollador inmobiliario por ser quienes se apropian del espacio.

Con base en lo anterior, la gentrificación se ha caracterizado por ser altamente dinámica sobre los barrios al cambiar su funcionamiento, rehabilitándolos y revalorizándolos, por lo que su población original suele ser desplazada al no poder convivir con el nuevo funcionamiento, dando paso a la llegada de nuevos habitantes capaces de costear y desenvolverse dentro de ellos.

Históricamente, la gentrificación ha sido un proceso característico de las zonas centrales; sin embargo, en la actualidad y sobre todo en ciudades latinoamericanas, no se limita a dichas zonas, sino que acontece en otras áreas, incluso periféricas, gracias al sector público que desarrolla infraestructura urbana que mejora su accesibilidad y cambia su localización relativa, favoreciendo el aumento de sus rentas y el ingreso del sector inmobiliario.

En este sentido, la investigación va dirigida a reconocer los cambios en la composición socioterritorial de un barrio tradicional de la Ciudad de México en posible proceso de gentrificación, mediante el estudio de una serie de variables seleccionadas a partir de la revisión teórica.

El análisis se desarrolla en tres principales etapas que son: identificación, caracterización e interpretación. En la etapa de identificación se conjunta la base bibliográfica con el fin de clarificar el estado del arte; que dará sustento a la investigación. La etapa de caracterización se guía por el análisis de los datos censales referentes al área de estudio, en la selección de los actores principales del proceso y en el trabajo de campo que recaba datos cualitativos como cuantitativos. Para finalmente, en la etapa de interpretación analizar los datos recopilados en las etapas anteriores, y así proceder a la evaluación y a

la construcción de conclusiones, las cuales a su vez determinan la comprobación de la hipótesis y la base de las propuestas.

Como objeto de estudio se eligió al Barrio de San Lucas de la delegación Coyoacán dentro del Distrito Federal, el cual es considerado como uno de los barrios tradicionales de dicha delegación. Para el año 2010, según el Censo de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), se contabilizan 4,238 habitantes que en contraste con los existentes en el año 2000 muestran un descenso del 1.75%, lo que sigue la salida o pérdida de población en la demarcación.

Esta investigación se justifica a partir del deseo de aportar al saber la manera en cómo se podría estar desarrollando el proceso de gentrificación en un barrio tradicional mediante una metodología de análisis adecuada y aplicable a otros espacios locales, considerados, al menos en este trabajo como base de intervención y unidad estratégica para el desarrollo urbano.

Asimismo, se toman en cuenta factores sociales, económicos y urbanos, con el objetivo de desarrollar una visión integral de las transformaciones de distintos espacios ante cualquier proceso interno o externo que en ellos se genere y que apoyen a su configuración territorial.

Con base en ello, la pregunta central nace a partir del deseo de reconocer las particularidades que las ciudades latinoamericanas presentan en el proceso de gentrificación a través del estudio de un barrio tradicional: ¿Existe gentrificación urbana en el Barrio de San Lucas y cuáles son los factores que denotan su presencia?

A partir de la pregunta anterior se tienen las siguientes subpreguntas: ¿Los cambios de la localización relativa promueven el proceso de gentrificación mediante su accesibilidad? ¿Cuáles son las principales transformaciones económicas y sociales de la población del barrio? ¿Qué cambios existen en la estructura urbana del barrio? ¿El alza de los valores del suelo provoca la pérdida de identidad barrial en pro de la exclusividad? ¿En qué medida el sector público favorece el desarrollo del proceso de gentrificación del barrio? ¿Cuáles son las diferencias entre población originaria y nueva y cómo se comportan dentro de la dinámica actual del barrio? ¿Qué medidas de intervención urbana proponer para mitigar los efectos negativos de la gentrificación?

Por tanto, se tiene como objetivo general: Determinar si existe gentrificación en el Barrio de San Lucas a partir del reconocimiento de los factores (causas) que posibilitan su existencia. De tal manera los objetivos particulares se enmarcan en: Evaluar la importancia de la localización relativa en el proceso de gentrificación urbana; Comprobar los cambios en la estructura socioeconómica y urbana del barrio tradicional; Identificar si existe revalorización del suelo en el área de estudio; Reconocer las diferencias socioculturales entre originarios y nuevos residentes y evaluar su comportamiento dentro de su contexto actual; Valorar el comportamiento de las políticas gubernamentales; y Proponer medidas de mitigación contra los efectos negativos de la gentrificación.

Con base en lo anterior, la hipótesis del trabajo marca lo siguiente: Las transformaciones urbanas y la dinámica actual del Barrio de San Lucas surgen a partir de la existencia del proceso de gentrificación urbana favorecida por cambios en su localización relativa, así como por la acción del mercado inmobiliario que atrae la llegada de población de mayores recursos, y políticas públicas que garantizan su desarrollo.

La investigación se despliega a lo largo de cuatro capítulos dirigidos a la comprobación de la hipótesis, en donde el primero marca las posiciones teórico - conceptuales relacionadas al proceso de gentrificación, el segundo plantea la Metodología empleada en el trabajo, el tercero contiene el diagnóstico general del Barrio de San Lucas, Coyoacán partiendo de su contexto dentro de la Ciudad de México hacia su contexto local y, finalmente, el capítulo cuatro se centra en la evaluación de las transformaciones urbanas mediante la integración de las variables establecidas para determinar la existencia del proceso dentro del Barrio, además de enmarcar las conclusiones y las propuestas.

# Capítulo 1. Posiciones teórico - conceptuales relacionadas al proceso de Gentrificación

## 1.1 Perspectivas teóricas del proceso de Gentrificación

La gentrificación es un proceso económico, político, social y cultural que consiste en la sustitución residencial o revalorización de un barrio por el arribo de población con un nivel económico mayor que con el que cuenta su población actual, por lo que se le considera como un área renovada o ennoblecida, como argumenta Svampa (2001:52), quien además establece que un barrio degradado o tradicionalmente popular cambia debido a nuevas prácticas sociales y por la diversificación de los estilos de vida.

Desde que el término fue utilizado por primera vez, su connotación ha cambiado y variado según el contexto cultural, por ejemplo, en el mundo anglosajón éste dejó de tener una carga crítica tras una serie de campañas de valorización llevadas a cabo por los promotores inmobiliarios y los poderes públicos que lo condujeron a ser sinónimo de regeneración urbana apartándolo de los efectos negativos que provoca (Clerval, consultado en enero 2015).

Asimismo, en los últimos años, el concepto ha sido cuestionado respecto a si debe ser identificado únicamente como una rehabilitación residencial, o como producción del espacio urbano orientado hacia consumidores de clase media, la cual incluiría nuevas construcciones en terrenos baldíos (Davidson and Lees, 2005), por tanto, resulta indispensable dar un recorrido por lo que ha sido su construcción conceptual.

### 1.1.1 Conceptualización

Históricamente, el término nace a partir de un neologismo creado por Ruth Glass en 1964 al referirse como *gentry* a la población acaudalada que comenzaba a influir en la rehabilitación de los barrios populares. El proceso que Glass identifica se basa en el resultado de la migración de población económicamente estable hacia ubicaciones centrales, y específicamente sobre barrios obreros que paulatinamente fueron mejorando y cambiando su dinámica, provocando a su vez la expulsión de quienes no contaron con la capacidad de pagar un precio superior en el mercado del suelo (en Lees, Slater and Wyly, 2008:4).

R. Glass caracterizó el proceso a través del análisis de los barrios obreros de Londres los cuales fueron invadidos por las clases medias. Sus edificios, descritos como pobres y sencillos, fueron convertidos en residencias elegantes y de costos mayores. Asimismo, establece que la gentrificación comenzó en un área específica, pero se expandió rápidamente a otras hasta que todos o la mayoría de los inquilinos originales (obreros) fueron desplazados, transformando totalmente el carácter social de esos barrios obreros (en Smith, 1996:33).

Si bien Glass como precursora estableció las características del proceso, éste ha ido construyendo diversas definiciones; sin embargo, comúnmente se habla de un ascenso social y de la revalorización inmobiliaria como lo establece el *Oxford American Dictionary* que en 1980 lo define como "...movimiento de familias de clase media en dirección a áreas urbanas causando un incremento de los valores inmobiliarios al tiempo que, de forma secundaria, se produce una expulsión de familias pobres" (en Sequera, 2013:31), mientras que para Neil Smith se conceptualiza como la rehabilitación de los barrios residenciales de la clase trabajadora a manos de la clase media y los desarrolladores profesionales (Smith, 1982:139).

Para Moore (1982), la gentrificación es un proceso a través del cual un grupo de la nueva clase social emergente establece una identidad residencial relacionada con su identidad social, mientras que para Beauregard (1986) obedece a la presencia de nuevos habitantes, quienes toman el papel de agentes y beneficiarios, los cuales pueden ocupar una amplia variedad de áreas, pero entre ellos sus características serían similares.

En años más recientes, Herzer (2008) conceptualiza a la gentrificación como proceso que trae consigo cambios físicos asociados a una mayor densificación mediante la sustitución de viviendas unifamiliares por edificios de densidad media y alta, así como cambios de uso de suelo; Gonçalves (2011), por su parte, lo define como proceso de recomposición y sustitución social, estrechamente relacionado con acciones de rehabilitación urbana del parque de viviendas mediante inversiones públicas o privadas. Asimismo, Inzulza (2011) la define como el cambio de población de familias de pocos recursos por jóvenes profesionales de ingresos medios, como también lo hacen Herzer, Di Virgilio, Guevara, Imori, Ramos y Vitale (2011) quienes manifiestan que existe un desplazamiento de sectores vulnerables por sectores medios, relativamente más consolidados en términos de inserción ocupacional.

Como puede notarse, la conceptualización del proceso se deriva de las causas que éste provoca sobre ciertas áreas de la ciudad, por lo que es conveniente esclarecer cada uno de ellos.

### 1.1.2 Efectos de la Gentrificación

La gentrificación puede ser considerada como proceso cuyos efectos pueden ser vistos tanto de manera positiva como negativa según el agente social y su relación con el espacio gentrificado.

De manera general, se establece que los efectos de la gentrificación se pueden vislumbrar a través de los cambios de la composición socioeconómica del área, y en la transformación de la naturaleza del parque residencial afectado en cuanto a régimen de tenencia, precios y características (Davidson and Lees, 2005).

Al hablar de sus efectos, el más claro es el desplazamiento de población de clase baja por población de clase media y alta, haciendo evidente patrones de segregación residencial, tras la reconcentración de estas clases sociales. Asimismo, esto provoca la división espacial de las funciones del barrio y consecuentemente la expulsión de funciones comerciales o residenciales (Polése, 1998) llegando a caracterizar su estructura socioespacial, como resultado del funcionamiento del mercado de suelo (Díaz, 2012).

El desplazamiento de la población, en palabras de Salinas (2013:34), suele estar acompañado de inversión económica para uso residencial y cambio de usos de suelo con mayor rentabilidad; modificación de la intervención del sector público; y en los cambios de patrones de consumo que caracterizan a los nuevos residentes o gentrificadores, imponiendo la entrada de nuevos usos del suelo.

N. Smith (1987:463) manifiesta que la gentrificación implica no sólo un cambio social sino también un cambio físico en las características del stock residencial, así como un cambio económico en el ámbito del mercado de vivienda. Al continuar con la idea, el proceso posibilita la transformación urbana mediante la "...valoración de ciertas tipologías de viviendas en detrimento de otras o bien por la construcción de nuevos edificios y el subsecuente derribo de otros." (Checa, 2011:3) trayendo como consecuencia la pérdida del contexto general del área.

Con base en lo anterior, la especulación, forma parte importante en la existencia de la gentrificación, pues tras una renovación exitosa una zona decaída se convierte en una zona atractiva lo que eleva los precios del suelo y su importancia dentro del ambiente urbano (López, 2003).

Como revitalización de los barrios, la gentrificación sugiere que anterior a su desarrollo el barrio carecía, en palabras de Smith (*op. cit.*), de algún modo de vida pues agonizaba culturalmente. Si bien, podría estar pasando en algunos de ellos, también debe considerarse que "...comunidades obreras muy vitales perdieron su vitalidad cultural a causa de la gentrificación, debido al desdén de la nueva clase media por la calle en favor de sus salones y de sus habitaciones." (Smith, 1996:77).

En resumen, se puede decir que para describir un proceso urbano como gentrificación es necesario considerar que existe: a) reinversión de capital acompañada del alza del valor del suelo; b) llegada de agentes con mayor capacidad de pago que los usuarios establecidos en ese espacio; c) cambios en las actividades y en el espacio urbano y; d) desplazamiento directo o indirecto de grupos de ingresos menores (Less, Slater and Wyly, *op. cit.*).

Si bien, estos efectos son condiciones para el desarrollo del fenómeno y lejos de tomarlos como beneficios o perjuicios para las áreas urbanas, aquí son la línea base para el reconocimiento y la construcción metodológica del proceso sobre el área de estudio.

### 1.1.3 Métodos de medición del proceso de gentrificación

Inicialmente, la manera en que el proceso se abordó fue a través del análisis de datos censales secundarios para después dar paso a los estudios específicos de caso. En el primer método se reconocieron cambios en las áreas censales los cuales fueron interpretados como gentrificación cuando el promedio de la población afectada sufrió un rejuvenecimiento acompañado de niveles educativos más elevados y mayor poder adquisitivo, además de mejores posiciones en el mercado laboral y hogares más pequeños, en donde la ausencia de niños se dio frecuentemente.

En cuanto a los estudios de caso, se buscó determinar en dónde se producía el fenómeno, quiénes eran los actores principales y cuáles eran sus características personales como la edad o el nivel de ingresos, y con qué intensidad se estaba desarrollando (Rodríguez, Puga y Vázquez, 2002).



Desde el enfoque ecológico como instrumento para el análisis de los cambios de un barrio, London, Bradley y Hudson (1980) entendieron a la gentrificación como una nueva forma específica capaz de invertir sus procesos existentes. Su estudio otorgó una aproximación demográfica que junto con la de tipo cultural explicaron la demanda de vivienda; mientras que desde el corte político - económico expusieron la oferta de inmuebles recualificados con relación a la posición socioeconómica de quienes los ocupaban; para finalmente a través de movimientos y de redes sociales analizar el aumento de una nueva composición de hogares y el creciente número de nuevas clases medias.

David Ley (1986), como uno de los principales estudiosos de la gentrificación, resalta la importancia de la demanda al preguntarse cómo surgen los agentes gentrificadores, por lo que para dar respuesta se preocupa por tres sectores: el político, el económico y el cultural. Para el primer sector señala el papel cada vez más activo del gobierno que a través de sus políticas promueve el proceso. En lo económico marca el declive del trabajo no calificado contra el aumento del trabajo calificado, entendiéndose como el paso de una economía de producción de bienes hacia una de servicios. Mientras que en el ámbito cultural enfatiza la tendencia hacia el individualismo y la estética.

De tal manera que su explicación se centra en los cambios en el mercado laboral y en la estructura social, donde la clase vinculada a los servicios de la economía postindustrial es quien desarrolla tanto nuevos estilos de vida, como nuevos patrones culturales y de consumo.

Contrario a Ley, Smith (*op. cit.*) basa su explicación a través de la oferta y explica que la renovación urbana se produce cuando la brecha entre la renta del suelo urbano capitalizada por el uso actual y la renta del suelo urbano potencial con un uso diferente es suficientemente grande para que se dé una reinversión económicamente rentable, lo que implica una lucha de clases por el uso, la producción y apropiación del suelo urbano.

Por otro lado, Hamnett (1991) formuló una clasificación de elementos necesarios para que el proceso se produzca. El primero establece que deben existir áreas urbanas susceptibles de experimentarla, el segundo marca la necesidad de la presencia de gentrificadores potenciales y el tercero y el que posiblemente signifique ser el más interesante, señala que debe existir la concurrencia de un medio atractivo en las áreas a

gentrificar. Además, incluye las preferencias individuales llevándolas a la categoría de preferencias sociales colectivas.

Tras estos antecedentes, se reconocen dos tipos de métodos que explican el proceso a partir del análisis de la oferta y la demanda. Por un lado, se tiene que la gentrificación surge de procesos de reestructuración económica, sociocultural y demográfica, en donde el aspecto sociocultural influye en mayor medida a través de la clase media que cambia la estructura social, económica y cultural de los barrios.

Mientras que por el otro se sostiene que la gentrificación también puede ser abordada mediante factores económicos, explicados por razón de la disparidad entre el nivel de la renta del suelo potencial y su renta actual capitalizada bajo el presente uso del suelo en donde la diferencia llega a ser tan alta que el mercado inmobiliario puede adquirir estructuras a bajo costo, rehabilitar y vender al costo más conveniente lo que consecuentemente aumenta el valor del suelo, los costos de los servicios y las rentas, provocando el desplazamiento de quienes no logren costear vivir dentro de la zona (Salinas, *op. cit.*).

#### 1.1.4 Gentrificación en América Latina

La gentrificación es un proceso que ha sido muy cuestionado en América Latina pues toda su construcción teórica surge del estudio de ciudades europeas y estadounidenses las cuales difieren acentuadamente con las ciudades latinoamericanas respecto a sus condiciones sociales, políticas y económicas; sin embargo, algunas investigaciones han llegado a concluir que la gentrificación sí se desarrolla en ellas, aunque se advierte que al adaptar el término se deben considerar las particularidades locales, regionales y nacionales ya que éstas determinan cómo se desarrollará (Janoschka y Casgrain, 2013).

Para Inzulza (2014), la gentrificación ha tenido tres olas a lo largo de su historia, comenzando la primera de ellas en la década de los 70 en donde el proceso se caracteriza por ser esporádico y darse al interior de algunas ciudades de Estados Unidos y el Occidente de Europa, sobre barrios pequeños a manos de particulares y una tímida participación del sector público.

Sobre la década de los 80, la segunda ola define una gentrificación fortalecida, presente en países como Estados Unidos, Canadá, Australia, además de Europa, ocupando ciudades globales, específicamente sobre sus barrios interiores más grandes. La

gentrificación se ve favorecida por la globalización y es promovida por la clase alta y los denominados yuppies<sup>1</sup>, teniendo mayor relevancia las asociaciones públicas y privadas.

En la tercera ola, después de un periodo de transición de gentrificación lenta, se reconoce a partir del año 2000 a la actualidad el regreso de la gentrificación en Estados Unidos, Europa y como principal novedad, en el “Tercer Mundo” en donde se posiciona América Latina. Entre sus características, se tiene que el proceso se da no sólo en barrios interiores sino también en exteriores y cerrados; con aburguesamiento de la construcción; acumulación de capital y aparición de nuevos gentrificadores en el sector terciario (población con capacidad de endeudamiento). Asimismo, se promueven políticas urbanas e incentivos en las hipotecas por lo que la intervención del gobierno es más clara y precisa.

Los primeros estudios referentes a la gentrificación hablan de un proceso netamente central, pero en la actualidad y sobre todo en ciudades latinoamericanas éste se ha venido posicionando sobre las periferias urbanas y otras partes de la ciudad (Sabatini; Robles y Vásquez, 2009).

Como se puede notar, la gentrificación en América Latina es relativamente reciente debido a la tardía urbanización e industrialización de sus ciudades y a las reformas de la economía capitalista en los 70 y 80 que liberaron los mercados y quitaron las restricciones al suelo (Inzulza, *op. cit.*); no obstante, el proceso no puede ser concebido bajo la misma perspectiva anglosajona debido a que las ciudades latinoamericanas han construido sus propias características. Asimismo, la gentrificación en Latinoamérica encuentra alteraciones pues llega a desarrollarse sobre áreas urbanas de mayores dimensiones, además de que los barrios gentrificados evidencian condominios cerrados pensados para usuarios de ingresos medios y altos, y por el desplazamiento de usos comerciales (Sabatini; Vásquez, Robles, y Rasse, 2010).

A manera de conclusión y considerando las ideas anteriores como fundamentos teóricos, para el presente trabajo se entiende como gentrificación al proceso que se desarrolla sobre áreas urbanas que gozan de una buena localización, lo que posibilita la llegada de población de clase media y/o alta, provocando el desplazamiento de sus habitantes originales (transformación social); cambio de usos de suelo y una revalorización del área,

---

<sup>1</sup> Yuppíe (acrónimo de *young urban profesional*; que en español significa joven profesional urbano) se refiere a un miembro joven de la clase media alta, profesional, soltero, con personalidad de vanguardia y estilo de vida opulento (García, Stein y Pin, 2008).

promovida por el mercado inmobiliario y la política pública, por lo que para su estudio es importante atender aspectos tanto espaciales como socioeconómicos.

## **1.2 Espacio y Sociedad**

Para el estudio de un fenómeno como la gentrificación es necesario comprender términos como espacio y sociedad, si bien se sabe que ambos son conceptos sumamente complejos y que para su entendimiento se necesitaría una investigación más, aquí se intenta hacer una simplificación de ambos.

### **1.2.1 Espacio**

El espacio puede conceptualizarse como producto de interrelaciones, el cual posibilita la multiplicidad y al estar siempre en proceso de formación, implica que nunca acaba y nunca se cierra, por lo que la interconexión y vinculación entre lugares nunca se establece por completo (Massey, 2005).

El contenido del espacio puede ser reconocido a partir de los vínculos entre el individuo y la sociedad, pues la dinámica socioterritorial está ligada a las manifestaciones, procesos y articulaciones de los sistemas sociales. Del mismo modo, el espacio se forma por un conjunto de sistemas de objetos que condicionan la forma en que se dan las acciones; y de sistemas de acciones que llevan a la creación de objetos nuevos o se realiza sobre objetos preexistentes, sin que ninguna de estas partes se considere de manera aislada. Por lo que el espacio desarrolla una dinámica de transformación constante (Santos, 2000).

Para el estudio de la gentrificación, inicialmente se deben tomar en cuenta dos tipos de espacios fundamentales, el espacio físico y el espacio social, según la clasificación de Pierre Bourdieu (1999). En el primer caso, éste se define a través de su extensión territorial; donde los individuos y las cosas se sitúan, tienen lugar y existen. Es donde el espacio construye relaciones sociales pero que a su vez dichas relaciones construyen el espacio.

Por otro lado, el espacio social se entiende como un sistema de diferencias sociales jerarquizadas en función de un sistema de legitimidades socialmente establecidas en un momento determinado, por lo que se presenta como un conjunto de campos (económicos, políticos, religiosos, etc.) articulados entre sí, entendidos como esferas de la vida social

que han ganado autonomía progresivamente en torno a cierto tipo de relaciones sociales, de intereses y de recursos propios.

Se puede afirmar entonces que todo ocupa un lugar; entendiendo al lugar como un hecho humano, éste siempre involucra una apropiación y transformación del espacio, donde se estructura la participación de la población y donde ésta, a su vez, estructura procesos (Pred, 1989), pero el sitio que ocupa en el espacio se pronuncia a través de sus propiedades, en donde al ocupar un mayor espacio se ostenta mayor poder. Por ello, la sociedad reacciona en un espacio inscrito por ideologías y normas culturales, dadas por el comportamiento y el pensamiento, que terminan por definir al espacio socialmente construido.

Aspectos como lo económico, político y social encuentran implicaciones en el espacio, así como variaciones. Esta diferencia puede estar influida porque cada espacio tiene características sociales particulares, siendo la estructura espacial quien crea diferencias sociales entre los agentes.

Bajo la idea de que el espacio afirma y ejerce el poder, la capacidad de dominarlo dependerá del capital con el que se cuente, pues es gracias a él que se alejará todo lo indeseable, pero se mantendrá cerca todo lo deseable, de tal manera que quienes entran en un espacio deben cumplir las condiciones que se han impuesto sobre él, pues los espacios más cerrados exigen cierto capital económico, cultural y social, homogenizando de esta forma a la población contenida en él (Bourdieu, *op. cit.*).

Las luchas por el espacio físico otorgan ganancias de ocupación, lo que trae consigo la posesión de una extensión del espacio que a su vez posibilitará que quien lo ocupe mantenga cierta distancia y excluya a todo aquel que le resulte indeseable. Es por todo lo anterior que el análisis del espacio debe tomar en cuenta expresiones sociales, económicas, políticas e ideológicas, a fin de encontrar su significado y sus dimensiones físicas (Harvey, 1977).

David Harvey (2006), a partir de diferentes estudios, define tres tipos de espacio que son: espacio absoluto, espacio relativo y espacio relacional. El espacio absoluto, como el más relacionado al espacio físico anteriormente descrito, se refiere a la localización y delimitación exacta de los objetos y debido a esto es cuantificable, el cual, en el sistema capitalista, se traduce socialmente en el espacio de la propiedad privada y las

designaciones territoriales delimitadas por fronteras como los Estados y las unidades administrativas.

En el espacio relativo, entran en juego las relaciones entre los objetos contenidos en el espacio absoluto, lo que sugiere que los objetos no se encuentran en determinado sitio por casualidad, sino que se localizan por causa de las relaciones que tienen con otros objetos, para esto es necesario tomar en cuenta que no se puede separar el espacio del tiempo ya que para entender un fenómeno no sólo es necesario estudiar su situación actual y aislada, sino que se debe tomar en cuenta todo lo que lo rodea incluyendo su temporalidad.

Por último, en el espacio relacional, parecido al espacio social, se toman en cuenta los sucesos contenidos en los objetos, lo que quiere decir que están relacionadas las experiencias, memorias y la identidad.

Dentro de la definición del espacio se puede notar que existen factores que lo llevan de una clasificación a otra, y dentro del análisis del proceso de gentrificación, su categorización permite clarificar los factores que posibilitan su desarrollo, por lo que a continuación se caracterizan:

a) *Localización.*

El espacio físico procura ciertos beneficios a través de la localización la cual otorga por lo menos dos tipos de ganancias claramente identificadas como son la renta (que permite situarse cerca de agentes y bienes escasos y deseables) y la posición o rango (por razón de la posesión monopólica de una propiedad especial) (Bourdieu, *op. cit.*).

Entrando en materia, existen dos tipos de localización, la localización absoluta que establece que cada elemento se posiciona sobre un área de la superficie terrestre la cual puede ubicarse mediante un sistema de coordenadas geográficas como medida estática incapaz de permitir cambios en su posicionamiento y la localización relativa que define la posición de un elemento o lugar con respecto a la de otros por lo que se considera como dinámica al no limitar la posibilidad de cambiar su ubicación. Su definición se da a partir de parámetros relacionados en espacio y tiempo de los lugares elegidos como referencia, de su evolución y de su accesibilidad (Pumain, 2004).

Los cambios en la localización relativa pueden favorecer la revalorización o desvalorización de algún área, lo que a su vez puede incidir en el tipo y número de habitantes, materializados en los cambios sobre sus densidades de demanda (Kunz, 2003). Los barrios, concebidos como potencialmente gentrificados, generalmente se encuentran en depresión; a pesar de ello son áreas que cuentan con una excelente infraestructura y opciones múltiples de modos de transporte, lo que los hace atractivos para las familias, evidenciando que la localización favorece el arribo de nueva población.

Otro de los factores producto de la localización de los espacios urbanos son las externalidades espaciales que, según González-Páramo y Onrubia (1992), se clasifican en: físicas, valores positivos o negativos que afectan al entorno del inmueble (nivel de equipamiento urbano, presencia de arbolado, áreas verdes); y sociales, valores positivos o negativos que se pueden atribuir a las características demográficas de una zona determinada (nivel de educación, poder adquisitivo, etnia, segregación).

#### b) *Estructura urbana.*

La estructura urbana dentro del estudio de la ciudad proporciona las bases de la diferenciación del espacio con los grupos sociales gracias a la separación física residencial, creando contrastes que influyen sobre el comportamiento de la población que las ocupa, pues cada grupo social tiene una relación con su entorno, en donde se producen los contactos sociales y se vislumbran las principales características de su comportamiento, por tanto, es en el espacio social en donde se estabilizan, reproducen y se amplían las desigualdades sociales (Estébanez, Méndez y Puyol, 2000).

La estructura actual de las ciudades influidas por el proceso de globalización no sólo es conducida a la homogenización sino que también han acentuado sus particularidades locales o regionales, en donde el Estado es uno de los principales actores pues condiciona y promueve las acciones del capital privado (Borsdorf, 2003).

La estructura de las ciudades se ha transformando por las necesidades del capital y de las políticas estatales, pues el cambio en los patrones de desarrollo urbano refleja las acciones tomadas por los principales actores políticos, económicos y sociales. Aunado a ello, como consecuencia de la competencia interurbana, auspiciada por la apertura económica, la desregulación y privatización, y las inversiones selectivas, se han

desvalorizado áreas y valorizado otras, detonando nuevas modalidades de producción, articulación y ocupación del espacio (Ramírez, 2008).

Bajo este contexto, los programas de rehabilitación urbana, tienen el objetivo de estimular la renovación de edificios y crear las condiciones para la captación de capital privado, constituyendo un factor de atracción de nuevas clases medias, que fungen como argumentos válidos que impulsan la gentrificación. Asimismo, los procesos de reestructuración urbana evidencian las transformaciones que se dan en la estructura urbana de algún área, producida principalmente por la redistribución de actividades económicas y de consumo. Estos procesos inician cuando algún barrio se encuentra en decadencia por lo que se interviene en él para revalorizarlo, atendiendo cambios demográficos, económicos, tecnológicos y normativos (SEDESOL, 2010).

La reestructuración de la ciudad al conjuntar diversas modificaciones, tiende a ser regenerada a partir de la transformación de su base económica, apoyada por el contexto político el cual permite mayor fluidez de capital y lo posiciona como el principal ordenador territorial (Ciccolella, 2004). Es por ello que el flujo de capital crea nuevas modalidades de producción, articulación y ocupación del espacio, denotando patrones homogéneos de estructura, morfología y arquitectura, las cuales llegan a crear zonas de repliegue para los distintos grupos sociales y actividades económicas, mediante segregación o por delimitación espacial (Ramírez, *op. cit.*).

En el sentido estricto de la estructura urbana, tenemos como uno de sus principales componentes físicos, destinados a la realización de diversas actividades, a los usos de suelo quienes representan un elemento fundamental para el desarrollo de la ciudad y sus residentes. Al hablar de gentrificación, estos usos como elemento de análisis pueden demostrar su presencia a partir de cambios promovidos por nuevas inversiones que conducen al desplazamiento de usos originales y/o tradicionales. En este sentido, el uso habitacional goza de una rehabilitación residencial y los usos comerciales y de servicios giran en lo especializado y/o exclusivo.

Aunando en ello, los comercios y los servicios de proximidad a pesar de su gran importancia para los habitantes del barrio ya que no promueven grandes desplazamientos y garantizan el abasto, son sustituidos por establecimientos más sofisticados, de mayor especialización y de compras ocasionales, los cuales terminan por aprovechar la ubicación del área en la que se instauran. El surgimiento de nuevos establecimientos



como restaurantes, bares y cafés sobre negocios anteriormente frecuentados por la población tradicional se debe al incremento del costo de vida del barrio, el cual se ve materializado en el aumento de los precios transaccionales y del arrendamiento de los inmuebles (Carpenter y Lees, 1995; Ley *op. cit.*).

En cuanto al uso habitacional, se ofertan construcciones destinadas para vivienda plurifamiliar, en predios que anteriormente soportaban viviendas unifamiliares, por lo que se da un uso intensivo del suelo habitacional.

Estas transformaciones dentro de los barrios son posibles gracias al cambio en la normatividad de usos de suelo propuesto por algunos planes urbanos, los cuales en un barrio gentrificado son generalmente caracterizados por el paso del uso habitacional al uso comercial y de servicios, por los cambios de giro mercantil, por el reemplazo de un comercio tradicional por restaurantes, bares y centros nocturnos (Salinas, *op. cit.*) y por el otorgamiento de licencias.

Lo anterior toma sentido al atender lo dicho por Authier (2007:18) quien define que la gentrificación no es sólo la sustitución de los hogares populares por otros de profesionales, sino que también se refiere a una cuestión de comercios y del remplazo de unos negocios por otros.

En síntesis, las relaciones entre gentrificación y consumo se expresan físicamente con la implementación de obras de renovación y la rehabilitación de calles, alumbrados y fachadas, así como de viviendas y locales comerciales con diseños arquitectónicos que impactan el aspecto físico de los barrios (Lees, Slater and Wyly, *op. cit.*).

Con base en ello, el aburguesamiento residencial está vinculado a la remodelación urbana hacia funciones recreativas, reduciendo instalaciones de producción dentro de la ciudad y aumentando desarrollos de oficinas, tiendas de moda y restaurantes, en donde las demandas del consumidor y las preferencias individuales son la clave del desarrollo, por lo que la gentrificación se concibe como un componente espacial visible de la transformación de la ciudad y la sociedad.

### 1.2.2 Sociedad

La sociedad puede ser estudiada desde los objetos que relaciona, o bien, desde de los sujetos que actúan. Para el primer caso, se presenta un aspecto formal de relación entre

los elementos que construyen lo social, mientras que en el segundo se considera a la sociedad como un producto de integración individual o consecuencia de dicha integración (Arnaiz, consultado en febrero, 2015).

a) *Cambios socioeconómicos*

La gentrificación además de traer cambios físicos también conjuga cambios en la población, por lo que las áreas gentrificadas se convierten en lugares de residencia y de consumo de grupos de ingresos medios y altos.

Los grupos sociales que acompañan al proceso se caracterizan por ser jóvenes, solteros, población con un alto nivel de formación académica y parejas sin hijos; lo que contraría el escenario de los residentes a los que tienden a desplazar, representados por su edad avanzada, familia numerosa, escasa formación académica y bajos ingresos (Lees, Slater and Wyly, *op. cit.*).

Por su parte, Contreras (2011) determina que este tipo de población es atraída por la oferta cultural, la comodidad de desplazamiento y la preferencia por la vida metropolitana, y añade que se da por jóvenes profesionales y estudiantes sin hijos, mujeres solteras, mujeres separadas con hijos, artistas, entre otros.

Las investigaciones de gentrificación han vislumbrado que el personal profesional, gerencial y administrativo catalogado como *yuppies* y englobados en la clase media forman parte importante del proceso, en donde sus patrones de consumo, incluido el consumo de vivienda, son resultado de los ingresos y del mayor poder adquisitivo o de endeudamiento que han logrado.

El crecimiento y desarrollo de una clase media, el incremento del nivel educativo y el auge de los hogares unipersonales formados por jóvenes o por parejas en edad laboral indican nuevos segmentos de población que han sido atraídos por la oferta cultural, artística, de ocio y comercial que ofrecen cada vez más algunos barrios, los cuales en conjunto aportan más indicios de que la gentrificación se puede considerar como un proceso social.

A pesar de que hasta ahora se ha hablado de la clase media de manera general es conveniente establecer lo que se entiende por este grupo social para su posterior identificación práctica.

Para Neil Smith (*op.cit.*:164), la clase media se define como consecuencia de la alteración de la estructura de ocupación y de ingresos; con un declive del empleo industrial, y aumento en la ocupación profesional, administrativa, de servicios y gerencial, por lo que poseen una identidad económica y ocupacional clara, aunque ésta no se distingue por completo a partir de los ingresos.

La identidad que las clases encuentran dentro del espacio obedece a declarar su igualdad, de tal manera que la gentrificación se proclama como la medida en que se manifiesta la diferencia entre grupos, gracias al consumo o al estilo (Redfern, 2003). Cabe mencionar que al estudiar gentrificación y hacer de las relaciones de clase el centro de su análisis "...se quiere relevar el hecho de que en la producción del espacio existen procesos de apropiación material del trabajo socialmente realizado, en forma de renta de suelo urbano." (Gasic, 2013:38) por lo que se debe tener en cuenta que los principales agentes productores son quienes cuentan con el capital necesario para detonar cada cambio.

Con base en lo anterior, el mercado inmobiliario se interesa por la zona, activando el recambio y dirigiendo su oferta por completo hacia la clase media a través de la promoción de elementos que los relacionan más entre ellos.

Es importante apuntar que la clase media parece estar interesada en la calidad de vida y en las características del espacio urbano, por lo que la cultura se posiciona como uno de los factores relevantes ya que al ser vista como un producto de mercadotecnia su capacidad de generar cambios en el barrio a través de su promoción, activa directamente al proceso de gentrificación.

Para David Ley (*op. cit*; 1994) culturalmente hablando, la gentrificación es producto de la reestructuración sociocultural y demográfica de las ciudades, en donde se pasó de una sociedad productora de bienes a una consumidora de servicios, como parte de la transformación de la estructura económica del capitalismo, que terminó por crear una nueva clase social media, a la cual denomina "cuello blanco" y a la terciarización de las ciudades.

Ley conjunta dentro de éste nuevo grupo social a toda aquella población empleada por los bancos, por las compañías de seguros, así como a los gerentes, administradores y profesionales de renombre y acentúa que éstos se ven atraídos por los edificios antiguos,

la cultura vibrante y la oferta de servicios comerciales (Ley, *op. cit.*). Las necesidades de consumo de esta clase, se basan entonces en las experiencias y ofertas de ocio, y en la diversidad cultural y social, lo que les permite desarrollar una identidad y mostrar todo el potencial creativo del nuevo perfil del habitante urbano (Florida, 2010).

Para el caso mexicano la Clase Media se define y se divide en clase “Media Baja: Formada por oficinistas, técnicos, supervisores y artesanos calificados. Sus ingresos no son muy sustanciosos pero son estables, se estima que sea el 20% de la población nacional... [y] Media Alta: Incluye a la mayoría de hombres de negocios y profesionales que han triunfado y que por lo general constan de buenos y estables ingresos económicos. Se estima que sea aproximadamente 14% de la población nacional. Alta Baja: la integran familias que son ricas de pocas generaciones atrás. Sus ingresos económicos son cuantiosos y muy estables. Se estima que sea aproximadamente el 5% de la población nacional. Alta Alta: La componen antiguas familias ricas que durante varias generaciones han sido prominentes y cuya fortuna es tan añeja que se ha olvidado cuándo y cómo la obtuvieron. Se estima que sea aproximadamente 1% de la población nacional.” (Secretaría de Economía, 2014:5).

Otro elemento que participa dentro del desarrollo del proceso de gentrificación es el uso del patrimonio histórico como herramienta para el consenso social hacia las medidas de regeneración urbana, de identidad del barrio y en relación a los cambios que se producirán. No obstante, el patrimonio es usado en mayor medida para la promoción turística la cual conduce al consumo desmedido del espacio por parte de visitantes y turistas más que por los propios residentes del área, pero provoca un aumento en el valor del suelo y modifica los usos de suelo hacia sectores más exclusivos generando procesos de segregación (García y Sequera, 2013).

#### *b) Segregación*

El proceso de gentrificación, entendido como una nueva dinámica socioterritorial basada en la diferenciación y la fragmentación de grupos y relaciones sociales, se desarrolla en conjunto con lo que puede ser entendido como segregación.

La segregación, y específicamente la segregación residencial, habla del distanciamiento y separación de grupos de población de una comunidad; que puede darse de manera socioespacial cuando un grupo social se concentra en una zona específica de la ciudad,

conformando áreas socialmente homogéneas; o excluyente cuando hay ausencia de integración de grupos sociales en espacios comunes a varios grupos (Beltrao, 2013). Asimismo, habla del grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social, entendido en términos étnicos, etarios, religiosos o socioeconómicos (Rodríguez y Arriagada, 2004).

Desde la perspectiva socioeconómica, la segregación espacial manifiesta las desigualdades sociales y económicas, presentes en sectores específicos de las ciudades, en donde los patrones espaciales en función de las características sociales, demográficas y culturales de la población, podrían estar definiendo la existencia de segregación residencial a partir de la clase o el estatus social, llegando a caracterizar la estructura socioespacial de la ciudad, como consecuencia del funcionamiento del mercado de suelo y la existencia de desigualdades sociales. De esta manera, la inversión económica para uso residencial y cambio de usos de suelo con mayor rentabilidad, modifican la intervención del sector público y cambian los patrones de consumo hacia las necesidades de los gentrificadores.

No debe olvidarse que el proceso de gentrificación es propiamente una evidencia de segregación pues ésta no sólo es aplicable a los grupos más pobres sino también a los más ricos. En este sentido, la gentrificación nos estaría dando dos tipos de segregación: pasiva (gentrificandos) como consecuencia del rechazo de los sectores dominantes a la población de menores recursos económicos y por el propio funcionamiento del mercado del suelo; y activa (gentrificadores) que aparece a través de los grupos de mayores ingresos quienes se autoconfinan dentro de espacios cerrados, o por ciertos tipos de consumo, pues no existe acceso para toda la población a toda la gama de productos (Kaztman, 1999).

A pesar de que el desplazamiento de los residentes originales es un resultado probable del proceso de gentrificación, no debe dejarse de lado que éste aproxima las residencias de personas de distinta condición social ayudando a la disminución de la segregación residencial siempre y cuando el desplazamiento logre ser controlado o erradicado. Si bien no se trata de situar al proceso como una alternativa benéfica, sí conviene hacer notar que al reducir la segregación se estarían generando niveles mayores de integración social.

## **1.3 Densificación urbana y urbanizaciones cerradas**

### **1.3.1 Densificación urbana**

Cuando un barrio se convierte en un área deseable no sólo para sus habitantes sino para población externa sin un aumento en el número de unidades, su renta, consecuentemente, se intensificará debido a la ley de la oferta y la demanda, y como una de las medidas que permiten mitigar el costo ascendente de la renta esta la densidad, la cual provoca el aumento de la construcción, renovación o reutilización de viviendas.

En la actualidad, la edificación de viviendas en altura se ha posicionado como alternativa para el acceso a una habitación por parte de la población, lo que alimenta al denominado proceso de densificación, como consecuencia de la escasez y el encarecimiento del suelo urbano. Conceptualmente, la densificación se refiere a un aumento de población sobre un área la cual puede surgir mediante la ocupación de baldíos o por subdivisión y/o saturación de la construcción existente, llevándose a cabo como iniciativa individual con interés privado (Zárate, 2008).

Uno de los factores que más influyen en la densificación es la renovación urbana promovida por los gobiernos, a través de la consolidación, que junto con el sector privado transforman antiguos barrios residenciales sustituyendo inmuebles antiguos (de vivienda) por edificios orientados a actividades económicas y/o residenciales con densidades más altas. Cabe señalar que la renovación encuentra mayor impulso por razón del sector inmobiliario, el cual no necesariamente busca el cumplimiento de los objetivos planteados por la renovación urbana.

La redensificación pudiera entenderse como sinónimo de la densificación; sin embargo, adquiere diferencia a partir de que implica intervenir en algo ya construido, lo que no sucede en el proceso de densificación aunque en este último puede facilitarse por llenado de áreas vacías (Rincón, 2006).

Bajo esta idea, la gentrificación en ocasiones se ve asociada a la redensificación mediante el cambio que surge cuando se realizan inversiones significativas en la remodelación de edificios, lo que crea expectativas de renovación y consecuentemente revaloriza inmuebles y el entorno próximo (SEDESOL, *op. cit.*).

Como política urbana, la redensificación puede plantearse a partir de nuevas estructuras con uso más intensivo que las originales; o como proceso de iniciativa individual con interés privado mediante la subdivisión o la saturación de la construcción existente (Rincón, *op. cit.*).

El aumento de población sobre un área determinada, generalmente es anticipado por inversiones tanto públicas como privadas, ya que el beneficio que otorga adquirir espacios desvalorizados para posteriormente comercializarlos a precios altos es sumamente significativo.

Para Díaz (2009), una vivienda gentrificable es un edificio deteriorado y devaluado habitado por inquilinos vulnerables, lo que lo hace atractivo para el mercado inmobiliario, quien impulsa nuevas inversiones y nuevos edificios que remplazan a otros que ya no son productivos, aprovechando la ciudad interior, sobre todo si se toma en cuenta que el valor del suelo depende de la cercanía al área urbana, a la infraestructura y los servicios que ésta ofrece.

### 1.3.2 Urbanizaciones cerradas

Como forma urbana emergente, las urbanizaciones cerradas son acusadas de fragmentar la ciudad, fortificar los contrastes sociales y privatizar el espacio público. Su definición, según Janoschka (2003), es de ser áreas residenciales de al menos dos unidades físicamente separadas, con tamaños variados, que comparten servicios o infraestructura y que pueden ser en forma de condominios, edificios de departamentos, o bien, casas unifamiliares.

Los factores que posibilitaron su manifestación se dan a través de las ventajas que los actores implicados (habitantes, inmobiliarias y administración pública) obtuvieron con su presencia, lo que quiere decir que los habitantes al percibir las con mayor estabilidad aceptan vivir en un ambiente donde se regulan las cualidades físicas y sociales mediante reglamentos, aunado a que se comercializa una imagen de élite que apoyada del aumento de la percepción de inseguridad alientan a la población a vivir de manera “más segura” aislándose de la ciudad; las inmobiliarias incrementaron sus ganancias porque el costo de las áreas comunes va implícito en el de la vivienda y los administradores locales lograron aumentar la recaudación fiscal, reactivar el sector económico, y no invertir en los servicios públicos de esa urbanización (Lara, 2011).

Para Alvarado (2011) las urbanizaciones cerradas son un conjunto de residencias horizontales y verticales protegidas por una barrera física que separa a sus residentes del resto del tejido urbano, en donde según Rodríguez (2006) evidencian desigualdad y exclusión social a partir de las tendencias de consumo del espacio urbano.

En resumen, los condominios, en cualquiera de sus tipos, se insertan en la ciudad como unidades autónomas que atraen a la población de alto y mediano ingreso y terminan por cambiar la estructura interna de los barrios, bajo el consenso de las instituciones gubernamentales. Como uno de los grupos más interesados por este tipo de urbanización se encuentra la clase media que según Svampa (*op. cit.*) busca la heterogeneidad social y ocupacional; movilidad social ascendente; capacidad de consumo (ostentoso) y el agrupamiento residencial homogéneo para así diferenciarse de los demás.

#### **1.4 Sector público**

La gentrificación evidencia las desigualdades y las injusticias de clase creadas por los mercados de suelo urbano y las políticas públicas. El aumento en el gasto para los hogares de bajos ingresos, así como los desplazamientos, y la falta de vivienda, son consecuencia de un conjunto de acuerdos institucionales como son los derechos de propiedad privada y el libre mercado, que terminan por favorecer la creación de zonas urbanas orientadas a atender las necesidades de la acumulación de capital a costa de las necesidades sociales (Slater, 2010).

La tendencia neoliberal del Estado ha apostado por la iniciativa privada para impulsar procesos de gentrificación a través de inversiones selectivas sobre los principales servicios públicos, bajo el discurso de promover la mezcla social con tendencia a crear a una nueva clase media por razón de la diferencia y la diversidad, produciendo barrios con menos segregación, más habitables y sostenibles (Lees, Slater and Wyly, *op. cit.*).

Con base en el argumento anterior, actualmente se reconoce que la llamada economía creativa<sup>2</sup> debe sobrepasar cualquier otro sector junto con la clase creativa<sup>3</sup>, ya que se

---

<sup>2</sup>“Según la definición adoptada por la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Comercio y Desarrollo (Unctad), la economía creativa tiene el potencial de fomentar el crecimiento económico, la creación de empleos y ganancias de exportación y, a la vez, promover la inclusión social, la diversidad cultural y el desarrollo humano. Al adoptar aspectos económicos, culturales, tecnológicos y sociales, la economía creativa tiene vínculos interconectados con la economía general en los niveles macro y micro y, por ello, una dimensión de desarrollo.” (dos Santos, 2008:60)

<sup>3</sup> La clase creativa habla de personas de áreas de ciencia e ingeniería, arquitectura y diseño, educación, artes, música y entretenimiento, además profesionales creativos en los negocios, las finanzas y derecho; cuya



considera que las ciudades más exitosas a escala mundial serán quienes tengan más desarrollo en estos aspectos, por lo que con mayor frecuencia discursos y documentos oficiales encuentran en su constitución soluciones en materia urbana etiquetadas como regeneración, renovación o revitalización; no obstante, terminan por desembocar procesos de gentrificación (Florida, 2002; Lees, Slater and Wyly, *op. cit.*).

La reinversión público-privada de los espacios degradados que los gobiernos han impulsado logró revalorizarlos físicamente, no así socialmente, evidenciando que el papel de las políticas públicas en materia de gentrificación no ha conseguido mitigar las consecuencias que ésta tiene sobre las clases populares.

Los elementos determinantes para el desarrollo del proceso, generalmente hablando, se basan en la modificación de las políticas de ordenación urbana, en el cambio en la legislación, en la política de vivienda y en la liberalización de la economía.

Al hablar de políticas de ordenación urbana, se plantea el cambio en la función social de la propiedad, puntualizando en su protección y en su valor patrimonial. En materia de vivienda, el Estado deja de ser el principal promotor por lo que el sector privado adquiere esa cualidad. Finalmente, con la liberalización económica se da pie a la mercantilización de la ciudad y a la especulación inmobiliaria (Díaz, 2014).

Algunos de los principales mecanismos de intervención que el Estado utiliza se pueden enlistar en: promoción de los barrios susceptibles de experimentar gentrificación al catalogarlos como históricos, oferta de beneficios fiscales para la rehabilitación, inversión sobre el mejoramiento de servicios públicos, intervenciones dirigidas a propietarios para rehabilitar o vender su propiedad, rezonificación y recalificación del suelo, entre otras. Con base en ello, el papel del gobierno se redefine hacia la desregularización y privatización de áreas tradicionalmente pertenecientes al hacer gubernamental (Montes de Oca, 2009).

A pesar de que las políticas gubernamentales, que varían según el país y la coalición gobernante, llegan a influir de manera directa o indirecta en el proceso, ya sea mediante la regeneración de algún área por la reconversión a través de la instalación de determinadas infraestructuras o espacios públicos, promocionando suelo para empresas de un determinado sector o con la turistización del espacio al aprovechar objetos patrimoniales (Checa, *op. cit.*), cabe aclarar que no se puede visualizar el proceso como

---

función económica es la de crear nuevas ideas, nueva tecnología o nuevo contenido creativo (dos Santos, *op. cit.*).

una consecuencia automática de las políticas de rehabilitación urbana o de otras políticas de fomento de las inversiones privadas, ya que son diversas las aristas que influyen en su desarrollo.

## **1.5 Mercado Inmobiliario**

El mercado inmobiliario dentro del proceso de gentrificación ha orientado sus acciones de oferta concibiendo a los usuarios como consumidores más que como ciudadanos, provocando de esta manera que se dé no un movimiento de residentes sino de capital.

Para Hamnett (1984), la gentrificación, como fenómeno económico, implica la renovación física de las viviendas a fin de satisfacer las demandas de nuevos ocupantes; no obstante, éstas hayan sido renovadas o no, experimentan un aumento significativo en sus precios. A pesar de ello, el valor pagado por el suelo resulta ser insuficiente para compensar a los propietarios originales de los inmuebles, y tampoco les garantiza su relocalización en condiciones habitacionales y locacionales similares.

Tanto los propietarios, como las empresas y las entidades financieras se muestran como los principales activadores del tránsito económico a través de una serie de mecanismos dirigidos por las estrategias de compra y venta de predios; las cuales pueden ser ventas escalonadas, entendidas como la compra al dueño original bajo la finalidad de vender a un operador y así sucesivamente, provocando que en cada traspaso la propiedad otorgue una serie de ganancias, hasta finalmente derribar o rehabilitar el inmueble con el objetivo de convertirlo en viviendas a precio de mercado dirigidas a compradores individualizados.

Otra de las estrategias empleadas dirige su esfuerzo a la compra de edificios deteriorados, pero con valor patrimonial, posteriormente rentabilizados a través de una venta dirigida a segmentos específicos de población. Dicha estrategia requiere de la vinculación de operadores inmobiliarios y organismos públicos (Checa, *op. cit.*).

Con base en ello, la gentrificación de la ciudad es producto de la racionalidad económica orientada a la acumulación de la renta potencial, lo que permite observar regulaciones públicas y conflictos de poder como consecuencia de la desigual distribución de la plusvalía urbana.

Bajo el contexto de la economía de mercado, la relación entre el valor del suelo y el de los inmuebles inicia cuando éstos se deprecian hasta que el valor de su renta de

capitalización es menor que el valor potencial del suelo en sus mejores condiciones de uso, provocando un desequilibrio de renta que al ser lo bastante grande asegura un beneficio y consecuentemente genera procesos de gentrificación.

Aunado a lo anterior, debe entenderse que la renta del suelo como forma jurídica otorga el derecho sobre la apropiación de plusvalía a los propietarios del suelo, en este caso a consecuencia de la producción de la vivienda como mercancía, entendiendo que la renta del suelo es producida a través de la inversión estatal en infraestructura urbana (Harvey, 1990).

Por esta razón, los promotores inmobiliarios convierten el suelo en un producto terminado para su utilización con el objetivo de obtener la mayor rentabilidad de sus inversiones. Es así que la oferta de vivienda destinada a grupos de altos ingresos vendrá dada por los promotores, los bancos y los sujetos planificadores, ya que de ellos depende saber en qué momento implementar esta oferta a través del análisis de mercado del suelo, con el fin de conseguir el máximo beneficio de renta y su conversión al uso de mayor rentabilidad, demostrando que el suelo se convierte en una creación social y en un bien atractivo a causa de su localización, trabajo y capital invertido en su mejoramiento (Manrique, 2013).

Otro elemento importante para el mercado inmobiliario es el reconocimiento de los propietarios del suelo de interés, ya que éstos al ser capaces de retener una porción de la renta, se busca que se apropien sólo de una pequeña parte de ella tras la actividad inmobiliaria. Aunado a esto, se busca que la población en general se encuentre en una situación de debilidad que le impida organizarse para contener la entrada de los desarrolladores (Díaz, 2011).

Este conjunto de características tanto físicas como sociales, permiten al desarrollador inmobiliario identificar espacios penetrables, en donde la existencia de edificación residencial deteriorada y desvalorizada, además de una elevada proporción de alquileres, permiten la llegada de nuevos residentes.

En síntesis, la proximidad a zonas valorizadas, la centralidad, edificaciones promocionales y con posibilidad de intervenir, así como una marcada identidad de carácter histórico, apoyan la idea del espacio potencialmente gentrificable.

## Capítulo 2. Metodología

En materia de gentrificación no existe un método ampliamente aceptado para su medición, aunque como se ha establecido en el apartado 1.1.3 regularmente se siguen dos vertientes lideradas por la oferta y la demanda. Es por ello que en la presente investigación se plantea la siguiente metodología de trabajo a partir de lo establecido en el Capítulo 1.

### 2.1 Método de estudio de caso

El método de estudio de caso, como herramienta metodológica de la investigación científica, resulta ser un instrumento valioso de exploración, teniendo como mayor fortaleza el medir y registrar la conducta de los actores principales en el fenómeno estudiado, además de que los datos pueden ser obtenidos desde una variedad de fuentes, tanto cualitativas como cuantitativas; por ejemplo, censos, entrevistas y observación directa (Yin, 2009; Chetty, 1996).

Para Eisenhardt (1989), el estudio de caso resulta ser una estrategia de investigación dirigida a comprender las dinámicas presentes en contextos singulares, la cual combina distintos métodos para la recolección de información cualitativa y/o cuantitativa bajo la finalidad de describir, verificar o generar teoría.

Asimismo, el método es adecuado para investigar fenómenos en los que se busca dar respuesta a cómo y por qué ocurren, es ideal para el estudio de temas de investigación en los que las teorías existentes son inadecuadas; además logra estudiar los fenómenos desde múltiples perspectivas y no desde la influencia de una sola variable, lo cual permite la aparición de nuevas señales sobre los temas que emergen (Chetty, *op. cit.*).

Si bien la ventaja del método de estudio de caso radica en su aporte a la construcción de una teoría más elaborada partiendo de una situación social concreta y multifactorial, no debe olvidarse que más que corroborar la aplicación de un marco teórico, se observa cómo el caso de estudio permite la reconstrucción de los supuestos de investigación, los cuales no se rechazan ni se aprueban, sino que son interpretados en las diferentes formas que adopta (Gasic, *op. cit.*). Asimismo, el estudio de caso parte de una base teórica, por lo que previo al inicio del trabajo de campo, el estudio debe ser sustentado por el desarrollo de una teoría que permita la observación, ya que sirve como plano general de la investigación, de la búsqueda de datos y de su interpretación (Yacuzzi, 2005).

## 2.2 Esquema metodológico

### 2.2.1 Delimitación del área de estudio

Para realizar un estudio cuantitativo, así como cualitativo es fundamental delimitar el área de estudio, por lo que para esta investigación se ha seleccionado al Barrio de San Lucas perteneciente a la delegación Coyoacán dentro del Distrito Federal, el cual es considerado como uno de los siete barrios tradicionales de la mencionada delegación.

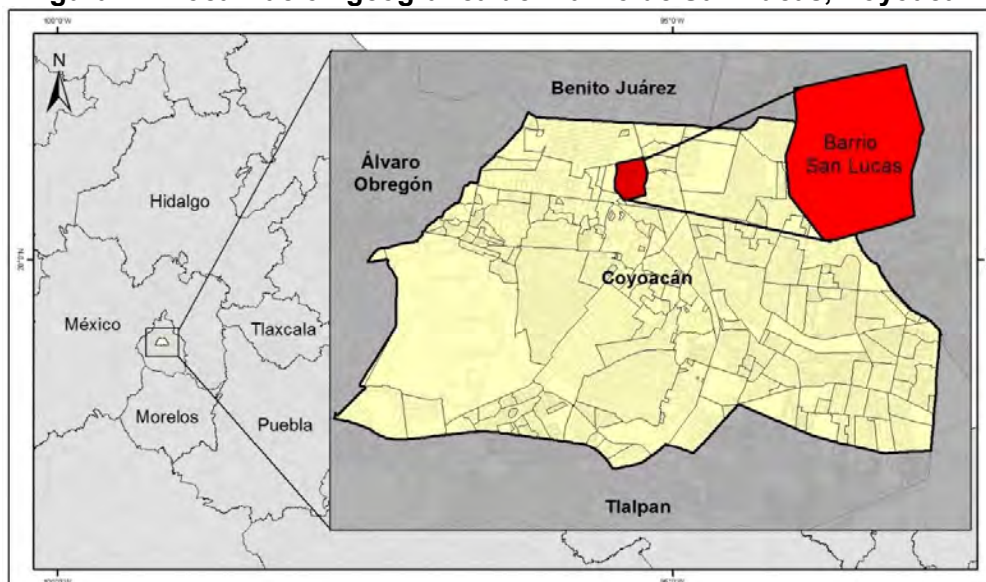
**Cuadro 2.1 Barrios tradicionales, Coyoacán**

1	Barrio San Diego	5	Barrio San Mateo
2	Barrio San Lucas	6	Barrio Santa Catarina
3	Barrio San Francisco	7	Barrio El Niño Jesús
4	Barrio La Conchita		

Fuente: SEDUVI, 2010a

El Barrio San Lucas alcanza una superficie de 39.19 Ha. representado el 0.73% respecto a las 5,387.98 Ha. de la delegación Coyoacán. El Barrio limita al Oeste con la colonia La Concepción, al Sureste con la colonia Parque San Andrés, al Noreste con la colonia San Mateo, al Sur con colonia Rosedal y al Norte con colonia Del Carmen. Asimismo, las vialidades que demarcan su extensión son al Norte Avenida Hidalgo, al Sur calle América, al Este Avenida División del Norte y al Oeste Calle Vicente García Torres.

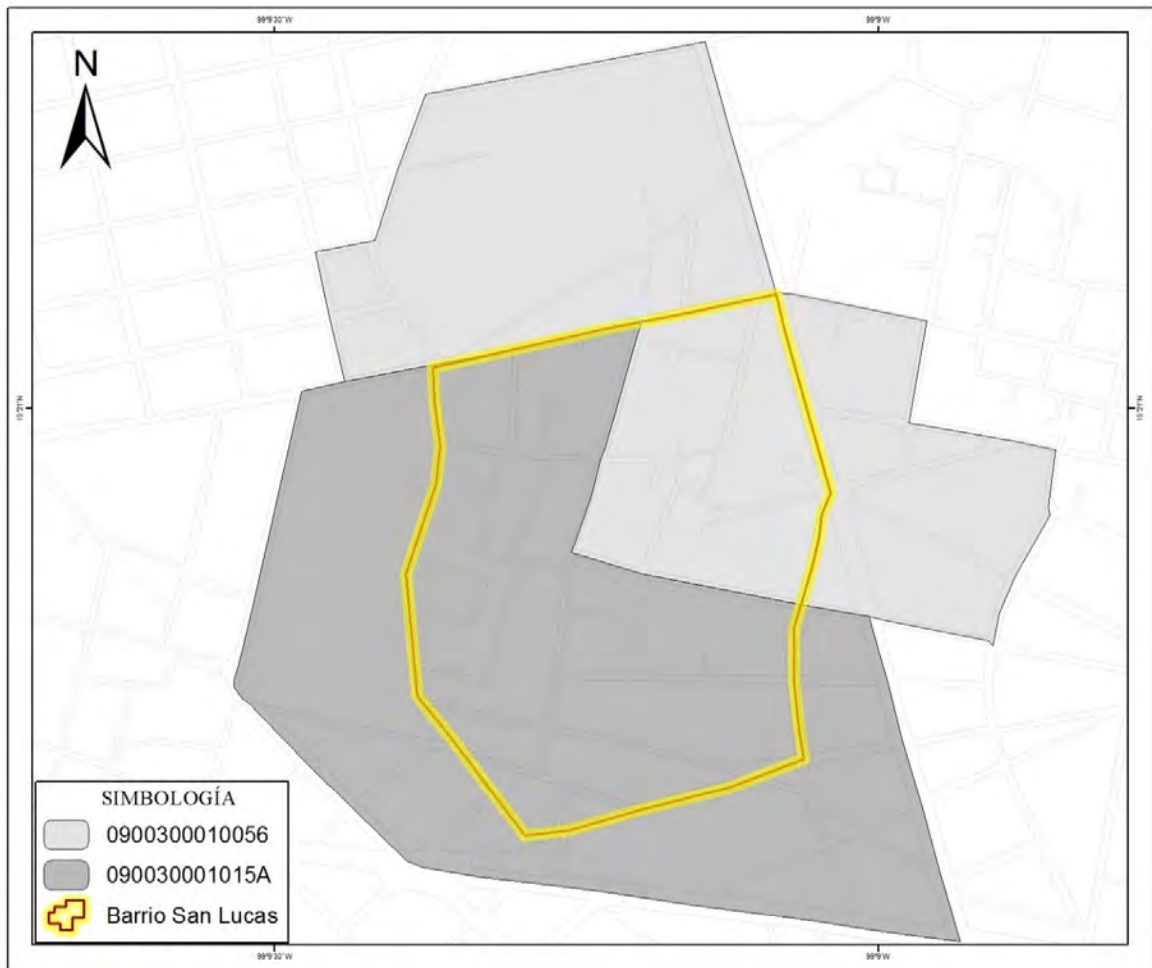
**Figura 2.1 Localización geográfica del Barrio de San Lucas, Coyoacán**



Fuente: elaboración propia con uso de bases cartográficas del INEGI, 2010

La extensión territorial del área de estudio se sobrepone en dos Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEBs)<sup>4</sup> que llevan por clave 0900300010056 (005-6) y 090030001015A (015-A); sin embargo, en ninguno de los dos casos llegan a ocupar por completo al Barrio, como se muestra en la siguiente figura.

**Figura 2.2 Áreas Geoestadísticas Básicas del Barrio de San Lucas, Coyoacán**



Fuente: elaboración propia con uso de bases cartográficas del INEGI, 2010

Como puede visualizarse, la AGEB 015-A es la que ocupa mayor parte de la extensión del área de estudio con 39.50 Ha. (46.5%) de sus 57.73 mientras que la 005-6 ocupa 12.35 Ha. (26.1%) de 47.20.

<sup>4</sup> “Es la extensión territorial que corresponde a la subdivisión de las áreas geoestadísticas municipales. Constituye la unidad básica del Marco Geoestadístico Nacional y, dependiendo de sus características, se clasifican en dos tipos: Área geoestadística básica urbana y Área geoestadística básica rural.” (INEGI, 2010).

## 2.2.2 Aspectos cuantitativos

De manera inicial, la investigación se guiará por el análisis de datos procedentes de fuentes oficiales como son los Censos de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) mediante el manejo transversal de datos agregados a nivel de AGEB que reflejan la situación del conjunto de la población a lo largo del periodo 1990 – 2010.

Las variables seleccionadas tras la revisión teórica, se agrupan en tres grupos; sin embargo, sólo las socioeconómicas proceden de la fuente anteriormente descrita, mientras que los datos de estructura urbana parten de los planos catastrales del Distrito Federal 1990 - 2010 y de la revisión bibliográfica, mientras que los de mercado inmobiliario del levantamiento en campo.

**Cuadro 2.2 Variables para el estudio de la transformación territorial**

<b>Variables</b>	
<b>Socioeconómicas</b>	
Estructura poblacional	Ingresos (Bienes, Población Económicamente Activa)
Migración	
Escolaridad	Vivienda
<b>Estructura urbana</b>	
Usos de suelo	Características de la vivienda
Densificación	Vialidad y Espacio público
<b>Mercado Inmobiliario (Valor del suelo)</b>	
Precio/vivienda	Precio/m <sup>2</sup>

Fuente: elaboración propia con base en revisión bibliográfica.

A partir de las variables contenidas en el Cuadro 2.2 es que se desea reconocer los cambios en la composición poblacional, hablando de manera demográfica y socioeconómica, así como reconocer aumentos o descensos en el valor del suelo. Asimismo, para reconocer los cambios en los usos de suelo se hace un comparativo a nivel de lote entre el año 2000 y 2010, análisis que se fortalece a través del trabajo de campo para el año 2015, mientras que para el estudio de la densificación del Barrio se pone particular interés en los niveles de la vivienda y en la extensión de los lotes.

Para obtener el valor del suelo se utiliza trabajo de gabinete, así como la técnica del comprador falso a partir del levantamiento directo del mercado. El procedimiento se basa en la búsqueda de ofertas inmobiliarias dentro del Barrio de San Lucas, las cuales una

vez localizadas son georreferenciadas y vaciadas al sistema de información geográfica con información de precios promedio de la vivienda, metros promedio de la vivienda y precio/m<sup>2</sup>.

Tras realizar lo anterior se procede a modelar las variables mediante el método de interpolación de peso-distancia o distancia inversa ponderada (IDW, por sus siglas en inglés), calculando para cada cuadro (pixel), el valor de fuerza gravitacional en función de los valores vecinos. Procedimiento que se efectúa para dos de las tres variables anteriormente mencionadas (Eibenschutz y Benlliure, 2009).

### 2.2.3 Aspectos cualitativos

El estudio cualitativo se centra en los cambios del Barrio vistos desde algunos de sus residentes, los cuales se buscan reconocer mediante entrevistas y algunos reactivos de la encuesta, con el objetivo de lograr el entendimiento de un fenómeno que altera su cotidianidad y el entorno inmediato. Como otro de los objetivos se tiene que indagar en las relaciones de los residentes originarios y los nuevos residentes, así como de conocer su percepción respecto al barrio el cual se construye y se modifica a través del tiempo.

Es prudente señalar qué se entiende como residente originario y nuevo residente, por lo que el primero es aquel que lleva más de veinte años residiendo en el área de estudio y que además manifiestan tener antepasados (padres y/o abuelos) que viven o vivieron en el Barrio, contrario a los segundos que no reconocen tener antepasados y que llevan menos de 20 años viviendo en el área.

Por otro lado, como otra variable importante está la política pública, por lo que se tiene la revisión de los Programas de Desarrollo Urbano de Coyoacán (1997 y 2010) que establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de la delegación, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán (1995).

Como ya se ha dejado entre ver, para la obtención de datos cualitativos se cuenta con el uso de una encuesta y con la realización de entrevistas por lo que a continuación se detalla el diseño de los dos instrumentos.



## 2.2.4 Entrevista y Encuesta

Las entrevistas han tomado importancia dentro de los estudios de carácter cualitativo, debido a que el investigador no solamente hace preguntas sobre los aspectos que le interesa estudiar, sino que también adquiere conocimiento de los participantes y del ambiente natural donde desarrollan sus actividades.

Para la presente investigación, la entrevista adquiere la calidad de semiestructurada<sup>5</sup> ya que determina previamente cuál es la información relevante que se desea obtener por lo que se hacen preguntas abiertas dando oportunidad de recibir datos más allá de la respuesta, que favorecen el entrelazamiento de temas. Ésta se dirige a algunos residentes con el objetivo de conocer desde su perspectiva las transformaciones del Barrio y la relación que hay entre sus habitantes (ver Anexo I).

La encuesta, por otro lado, va dirigida a un mayor número de pobladores; sin embargo, obedece a la selección de un subconjunto de dicha población que permite generalizar los resultados obtenidos mediante una muestra (ver Anexo II). La muestra es de carácter probabilístico, pues todos los elementos de la población tienen la misma posibilidad de ser escogidos. Su tamaño se determinó a partir del total de viviendas del barrio dando como resultado la aplicación de 65 cuestionarios en donde el 90% de las veces de los datos están en el intervalo de  $\pm 10\%$  respecto al dato observado en la encuesta.

Una vez aplicados los cuestionarios, su análisis se centra en la asociación de resultados, desarrollando tablas de frecuencia con el objetivo de conocer cómo se distribuyen las variables.

---

<sup>5</sup> La entrevista semiestructurada permite al entrevistador decidir el orden de presentación de los temas a tratar y el modo de formular las preguntas. Asimismo, puede plantear las preguntas que considere oportunas y en los términos que le parezcan convenientes, explicar su significado, pedir al entrevistado aclarar algo que no se entienda o que profundice sobre algún aspecto cuando sea necesario. El guión del entrevistador puede ser más o menos detallado, puede ser una lista de temas a tratar, o puede formularse de manera más analítica en forma de preguntas, aunque de carácter más general (Corbetta, 2003).

### 2.2.5 Trabajo de campo

El Trabajo de campo busca identificar las características territoriales sobre las que se produce el proceso de gentrificación, así como enfatizar en los atributos del lugar e indagar en las motivaciones de llegada de los gentrificadores.

Tras la delimitación del área de estudio, se realiza un levantamiento con el objetivo de reconocer las variables anteriormente señaladas. Los recorridos en campo se dan de sur a norte a lo largo de 19 manzanas, capturando directamente la información sobre fichas que facilitan su posterior procesamiento.

Para el registro de manzanas y lotes se utilizaron como base los planos catastrales del Centro de Información Urbana para el Desarrollo y la Administración de la Ciudad de México disponibles en la página de internet de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) con una antigüedad de 2 años pues las cartas se refieren al año 2013.

Para el reconocimiento de los usos de suelo y las características de las viviendas se plantea un registro visual para cada una de las manzanas capturando las particularidades de cada lote, e incluso fotografiando algunos de ellos con el fin de ejemplificar lo observado.

**Cuadro 2.3 Ficha de campo**

Manzana/Calle	
Vialidad	
Tipo de Vivienda	
Oferta inmobiliaria	
Usos de suelo	

Observaciones:

Fuente: elaboración propia

Los campos de la ficha obedecen al nombre de la calle y al número de manzana, al tipo de vialidad así como el material que la constituye; a la tipología de vivienda; a la oferta inmobiliaria cuando existe venta de vivienda vieja y nueva o incluso en renta; y a los usos de suelo, especialmente en los giros.

De manera general, la metodología aquí expuesta se basa en el análisis de los agentes involucrados en el proceso de gentrificación, caracterización del proceso al interior del área de estudio, y descripción de los factores determinantes de las transformaciones urbanas y socioeconómicas.

## **Capítulo 3. Diagnóstico general del Barrio de San Lucas, Coyoacán**

Para el estudio de cualquier Barrio resulta indispensable entender a qué nos referimos como tal, así como comprender su dinámica interna como externa, por lo que el Barrio de San Lucas sobre este apartado será analizado desde su posición dentro del área que lo contiene y desde su expresión interna poniendo particular interés en sus características socioeconómicas.

### **3.1 Barrio tradicional**

#### **3.1.1 Concepto**

La ciudad, generalmente hablando, ha desarrollado en su estructura áreas muy definidas de acuerdo con la función que cumplen en relación a ella. Estas áreas han logrado generar dentro de sí, relaciones de proximidad o vecindad, las cuales fueron construidas a lo largo del tiempo por sus habitantes, otorgándoles historia, tradiciones e identidad. Al hablar de Barrio se puede pensar en él como referente de la comunidad, al cual se le asocia una identidad cultural propia que lo caracteriza, y que se fundamenta en las representaciones y experiencias de quienes lo habitan (Solana *et. al.*, 2003).

El Barrio, como unidad estratégica de la política pública, es la escala básica para incidir en la ciudad mediante objetivos de regeneración urbana y cohesión social como sucede en Estados Unidos y Europa, o como base de políticas dirigidas a la revitalización de las áreas más empobrecidas como en ciudades latinoamericanas (Tapia, 2013).

Según el diccionario de arquitectura y urbanismo, “en un barrio se realizan actividades definidas que corresponden a la forma de vida cotidiana en ese espacio, sea familiar, de comercio, de artesanías, de fábricas, etc., por lo que los barrios se identifican con el uso de la tierra principal que los denota.” (Camacho, 2012:76). Desde esta definición podemos reconocer un barrio a partir del uso que sus habitantes hacen de él; sin embargo, también debe tomarse en cuenta su proceso histórico y la identidad que éste genera hacia sus residentes, ya que ésta depende de las interrelaciones que existen entre la población y su espacio, las cuales no son estáticas sino fuertemente dinámicas por lo que estarán en función de las necesidades y gustos de sus residentes pues son ellos quienes finalmente modifican sus deseos, costumbres y las formas de vivir en su entorno.

Se puede decir que la identidad reconoce las necesidades colectivas y evidencia que el Barrio no sólo demanda un territorio para conformarse, sino que requiere establecer redes sociales que lo conduzcan a la construcción de pertenencia (Villoro, 1998). El Barrio, entonces, es un territorio delimitado por la identidad social producto de la unión entre el arraigo con el lugar, la interacción social y los elementos físicos que lo configuran.

### 3.1.2 El Barrio en la Ciudad de México

En México, el Barrio se comienza a concebir como tal desde la época colonial debido a que las cabeceras o pueblos principales de una región se dividían en Barrios, en donde cada uno de ellos era asistido por una iglesia y era identificado a través de un Santo patrón (Hernández, 2013).

Los barrios que se conforman a partir de los *Calpullis*<sup>6</sup> de la época prehispánica se ubicaban sobre las principales vías, los cuales dieron paso a la traza irregular nucleocéntrica y multifocal de la Ciudad de México, pues trataban de emular a las ciudades medievales, aunque a lo largo de la historia han ido adaptándose a la ciudad contemporánea. Sus características se han ido construyendo a lo largo del tiempo por lo que ahora se identifican a partir de los elementos históricos que los definen, tales como presencia de templos o casas categorizadas como patrimonio cultural; tradiciones que refuerzan el carácter y la identidad de los habitantes, así como por contar con un centro de barrio que agrupa diversos usos y funciones (Hernández, *op. cit.*). Aunado a ello, un barrio cuenta con cierta independencia con respecto a otras áreas de la ciudad, por tanto, en ellos pueden localizarse los espacios más representativos de una zona, existir protección de bienes inmuebles, muebles y sociales, y lucha por la preservación de las tradiciones.

Durante el siglo XIX, al romperse las estructuras de dominación eclesiástica, así como las impuestas por los conquistadores, se dieron cambios sobre la propiedad del suelo que ratificaron la tendencia a la centralización, apoyada en un sistema federalizado que estableció las bases para la reestructuración del territorio nacional. En la década de 1840 a 1850, surge la noción de colonia aplicada a la conformación de asentamientos de fundación reciente; asimismo, aparecen los primeros fraccionamientos como elementos

---

<sup>6</sup> Era un clan dentro del sistema tribal. Las tierras de los clanes, en los que estaba dividida la población, le pertenecían en común al clan, pero se fraccionaban en parcelas para poder ser explotadas. Los españoles llamaron barrio al Calpulli, creyendo que era una simple división territorial del pueblo (Ortiz, consultado en abril, 2015).

de prefiguración barrial, por tanto ambos conceptos son incorporados como nuevos elementos en la organización social del espacio urbano que impactaron en los procesos de configuración de la estructura urbana de la Ciudad de México la cual se especializó por zonas de actividad (vivienda, comercio e industria) y fomentó procesos de segregación al crear colonias para cada uno de sus grupos sociales (Lee, 2008).

En el periodo porfirista, tras el desarrollo de la red ferroviaria y la introducción de servicios urbanos, la Ciudad de México se constituye como la principal plaza de intercambio comercial y el centro del poder político y económico del país lo que se ve reflejado en la acelerada expansión territorial que trajo consigo el desarrollo de fraccionamientos sobre antiguos ranchos, haciendas y potreros de las localidades de Azcapotzalco, Tacuba, Guadalupe, Tacubaya, Mixcoac, San Ángel, Tlalpan y Coyoacán (Lee, *op. cit.*).

Para el siglo XX, al finalizar la fase armada de la revolución, la Ciudad de México se posicionó nuevamente como centro económico, lo que la llevó a redensificarse y a abrirse hacia el norponiente y al sur sobre calzada de Tlalpan y avenida de los Insurgentes. En los años veinte el crecimiento se da hacia el norte llegando hasta Vallejo. Asimismo, surgen las colonias Portales, Polanco y Anzures, que junto con el crecimiento hacia el noroeste por Azcapotzalco y hacia el suroeste por el camino de Toluca y San Pedro de los Pinos, llevaron a contabilizar 92 colonias para 1932.

En los 40, el desarrollo alcanzó a las delegaciones del oriente como son Iztacalco e Iztapalapa y al sur hacia Coyoacán y Magdalena Contreras; además penetró en los municipios de Naucalpan y Ecatepec del Estado de México. Este crecimiento, principalmente en el sur, obligó a convertir canales y riachuelos en calles y avenidas, lo que optimizó la circulación y la salubridad de la ciudad.

Hacia 1960, la creciente demanda de vivienda obligó al Estado a la construcción de viviendas en altura, lo que provocó el rompimiento del tejido urbano al edificar conjuntos o unidades habitacionales acompañadas de mejoras en la estructura vial, formando barrios y colonias de clases medias y altas emergentes que se instalaron sobre terrenos anteriormente ocupados por ejidos, barrios y colonias proletarias, desplazando a sus residentes hacia la periferia de la ciudad, marcando así su proceso de urbanización (*Ibid.*).

Para Lee (*op. cit.*) los barrios de la Ciudad de México están definidos por el interés común, por la existencia de capitales comunes y por la lucha para lograr su apropiación

topológica que les permitió ser reconocidos y diferenciados del conjunto de la ciudad. Aunque, advierte que sus identidades colectivas son vulnerables a causa de las formas del habitar colectivo moderno que impide su conservación, o bien, transforma sus características físicas y sociales.

### 3.1.3 Transformación del Barrio tradicional

Como suceso clave para la transformación de los barrios, en México podemos situar la Política Nacional de Vivienda que se encaminó a la desregularización del sector habitacional provocando que el Estado abandonara su producción para pasar a ser un agente financiero, dotando de mayor injerencia al sector privado quien dirigió sus inversiones hacia la construcción de nuevas modalidades habitacionales y hacia los servicios especializados (Esquivel, 2006).

Con base en lo anterior, desde la oferta inmobiliaria, se ha construido el término condominio-barrio, que, si bien se construye a partir de los términos barrio y condominio, éste se plantea como la promesa de encontrar en un ambiente delimitado elementos que se identifican como propios de una calidad de vida optimizada, mediante un lugar seguro y autosuficiente en lo material. Por tanto, el condominio-barrio es una ciudad micro dentro de una ciudad macro, que es capaz de generar satisfacciones a través de un estilo de vida de aspiraciones.

Como factores de atracción hacia el condominio-barrio se reconoce la conectividad, la cual se entiende como la cercanía a vías de acceso rápido a puntos considerados como estratégicos de la ciudad; espacios comunitarios planificados que se refieren a la existencia de equipamiento o espacios para actividades comunes; tranquilidad asociada a la vivencia cotidiana, gracias a las condiciones de seguridad y la existencia de espacios para el desarrollo de actividades de esparcimiento en un entorno cerrado, además de áreas verdes que dan la sensación de una mejor calidad de vida (Gobantes, Peirano y Tapia, fecha de consulta octubre 2015).

En la Ciudad de México, desde fines del siglo XIX con la introducción de una nueva estructura funcional de la vivienda, se dan nuevos hábitos y se organiza la vida familiar tomando en cuenta las necesidades de habitar sobre un lugar ordenado. Hacia 1940, la idea de habitar se basa en el hogar como el centro de una serie de transformaciones culturales cuyo objetivo planteaba vivir de manera moderna, siendo el edificio de

departamentos el claro ejemplo de un ordenador básico de la vida doméstica (aunque también se llegó a dar en casas individuales) en donde la arquitectura indicaba los usos más cómodos o pertinentes (Ballent, 1998).

De esta manera, se entiende que los barrios son el reflejo de su proceso de configuración y de sus transformaciones, que a su vez son producto de su evolución histórico-cultural que les ha permitido ser entidades dinámicas, que logran consolidarse una vez que sus identidades sociales, físicas y culturales se fortalecen, ya que de no hacerlo tienden a convertirse en barrios aislados del resto de la ciudad que no desarrollan una vida barrial en plenitud.

A pesar de ello, los barrios tienden a desaparecer, por no existir un referente identitario estable y duradero, pues únicamente simboliza el espacio de la residencia, ajena a las demás funciones que se desempeñan en la Ciudad (Lee, *op. cit.*).

### **3.2 Contextualización del Barrio de San Lucas, Coyoacán dentro de la Ciudad de México**

El Barrio de San Lucas como unidad territorial no puede ser entendido sin tomar en cuenta su relación respecto a la Ciudad de México por lo que su contextualización parte desde la unidad administrativa que lo contiene.

La delegación Coyoacán como cualquier otra demarcación es resultado de las transformaciones de la ciudad. Para 1890, su cambio social, geográfico y cultural, se da a partir de dos hechos: la creación de la colonia Del Carmen sobre los terrenos que formaban parte de la Hacienda de San Pedro, al tratar de representar la modernidad que el gobierno propagaba, la cual terminó por afectar los distintos pueblos y barrios de la zona; y el paso del Ferrocarril del Valle, que unía la ciudad con Tlalpan, pasando por Tacubaya, Mixcoac, San Ángel, San Antonio Coapa y Coyoacán.

Para 1926 con la inauguración de la calzada México-Coyoacán, con la pavimentación de la avenida Hidalgo y con la creación de una ruta de transporte público que iba del centro de Coyoacán al pueblo de los Reyes y que además pasaba por el Barrio de la Conchita, se marca el acercamiento paulatino de las áreas periféricas de Coyoacán a su centro. Asimismo, los residentes de dichas áreas se fueron incorporando al trabajo fabril, al emplearse en la Fábrica de Papel situada en el barrio anteriormente mencionado, lo que

marcó el abandono del carácter netamente agrícola de la región para transformarse gradualmente al trabajo productivo y al crecimiento de la Ciudad de México, el cual llevó al establecimiento de nuevas colonias y fraccionamientos en los pueblos a tal grado que resultó necesario en 1934, como medida contra el crecimiento urbano, decretar el área centro de Coyoacán como Zona Típica y Tradicional (Gobierno de Coyoacán, 2010).

Hacia 1940, Coyoacán inicia su proceso de urbanización, creándose las zonas habitacionales de Xotepingo y Ciudad Jardín, así como las avenidas Miguel Ángel de Quevedo y Pacífico. Aunado a ello, se da la venta y expropiación de algunas áreas por causa de utilidad pública o permuta, entre las cuales se encuentran los Barrios de San Lucas, San Francisco, Niño de Jesús y los pueblos de Los Reyes, La Candelaria y San Pablo Tepetlapa.

Para 1970 tras los cambios institucionales que dan lugar a la división política vigente del Distrito Federal (D.F.), se redefinió el proceso de metropolización, provocando que la delegación Coyoacán se ubique en el centro geográfico del D.F., lo que incitó la incorporación acelerada de su territorio a la estructura urbana de la metrópoli, intensificando las funciones habitacionales así como una reproducción y diversificación de las funciones comerciales y de servicios (SEDUVI, 1997).

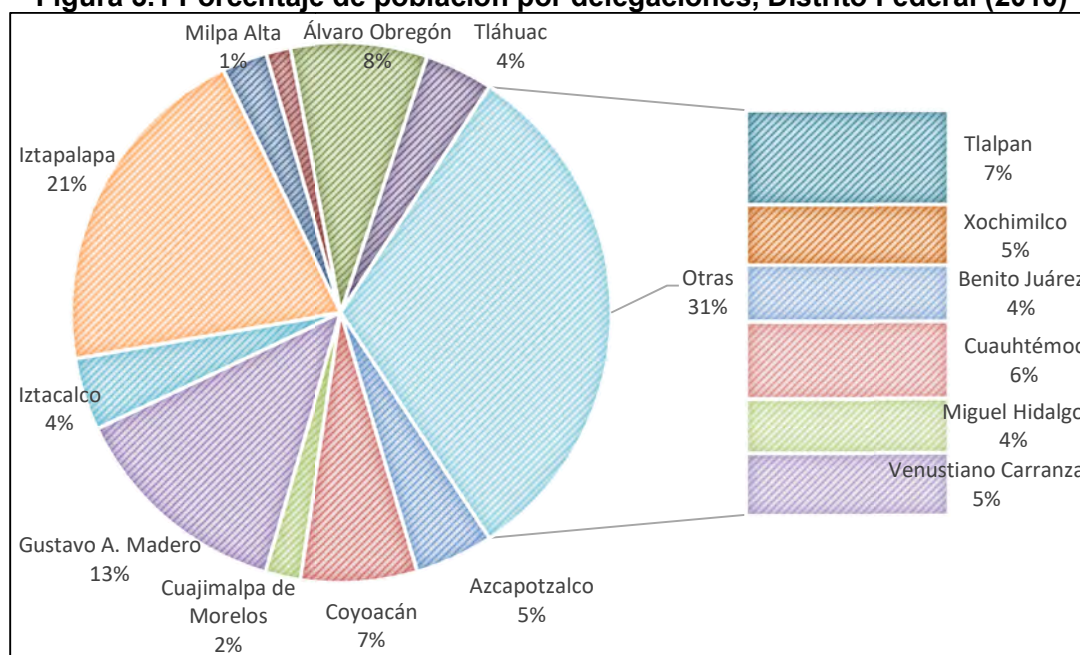
Según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán de 1997, el índice de urbanización de la delegación con referencia a la región Centro del país ya era considerado como muy alto, por lo que se observa dentro de su territorio una significativa concentración de equipamiento e infraestructuras (SEDUVI, *op. cit.*). Ejemplo de lo anterior es que Coyoacán cuenta con equipamientos muy trascendentales entre los que se pueden nombrar la Universidad Nacional Autónoma de México, el Hospital Nacional de Pediatría, la Secretaría de Marina y la Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco. La importancia de dichos equipamientos radica en que su área de influencia es de alcance metropolitano, regional e incluso nacional.

De acuerdo con la versión 1987 del Programa Parcial de Desarrollo para Coyoacán, los usos de suelo en la delegación se distribuyeron de tal forma que el predominante era el Habitacional con 58.9% y consecutivamente el de Áreas Verdes y Espacios Abiertos con 31.99%, tendencia que se mantiene, aunque con algunas reducciones en sus totales para el año 2010 al alcanzar un porcentaje de 40.6% (2,192.96 Ha.) para el primer caso y 11.9% (642.47 Ha.) para el segundo.



Por otro lado, Coyoacán para el año 2010 se ubica como una de las delegaciones con mayor representatividad porcentual respecto a la cantidad de población, ya que cuenta con el 7.01% de la población total del Distrito Federal, sólo superada por Tlalpan, Álvaro Obregón, Gustavo A. Madero e Iztapalapa (Figura 3.1). Sin embargo, Coyoacán y Gustavo A. Madero además de Azcapotzalco, Iztacalco y Venustiano Carranza, tuvieron tasas de crecimiento negativas (Secretaría de Gobernación, 2014).

**Figura 3.1 Porcentaje de población por delegaciones, Distrito Federal (2010)**



Fuente: elaboración propia con base en datos del INEGI, 2010

En términos económicos, la Población Económicamente Activa (PEA) representa el 55.8%, pero en su sector ocupado existe un 98.1% y en el desocupado 1.9%. Igualmente, es importante señalar que la población que percibe más de 5 Salarios Mínimos (SM) ocupa el porcentaje mayor con 27.5%; seguido por quienes perciben más de 1 y hasta 2 SM con 24.9% dejando en un lugar intermedio a los que perciben más de 2 y hasta 5 SM con 32.1% (SEDUVI, 2010a; INEGI, 2000).

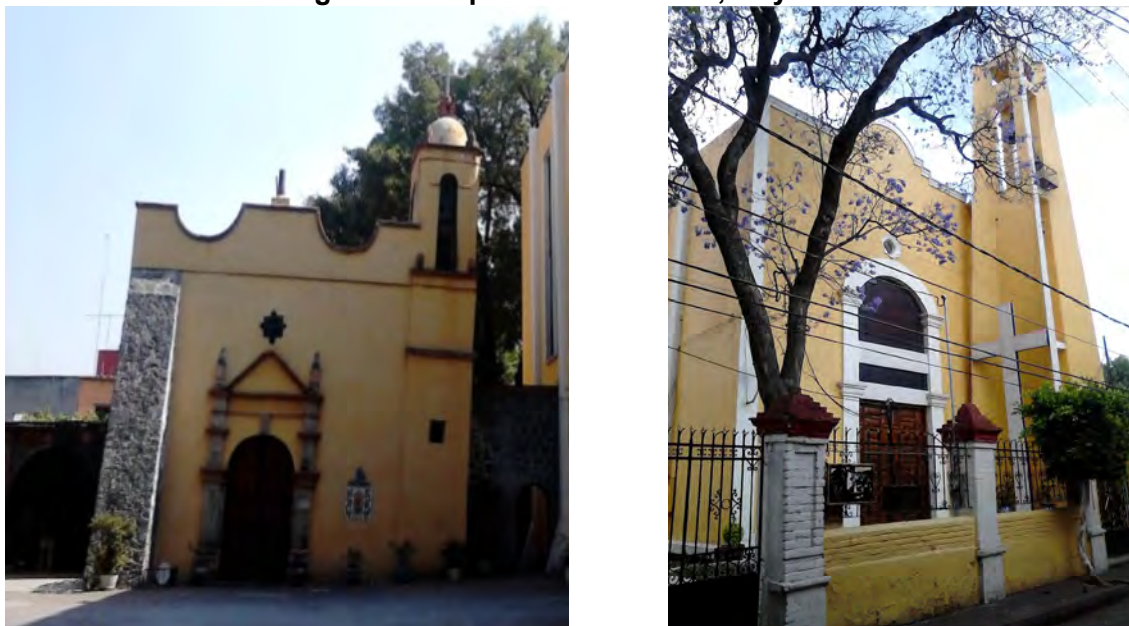
Con base en lo anterior, se puede notar que su población se encuentra dividida; pues por un lado su porcentaje de habitantes con menos de 2 salarios mínimos por si solo casi logra igualar a todo el grupo de los que perciben más de 5; y por el otro, hay un segmento reducido de población que perciben más de 5 hasta 10 SM (16.2%) y de los que perciben más de 10 (11.3%).

Es así que la delegación pasó de ser parte de la región agrícola del Distrito Federal hacia 1930 a ser una demarcación con diferencias sociales, políticas y económicas (Ramírez Kuri, 2009) en donde el turismo y la cultura forman parte importante de su dinámica.

Bajo este contexto, el Barrio de San Lucas, constituido por terrenos contenidos entre los límites de calzadas y cuerpos de agua, que por ser de origen prehispánico, evidencia una traza no ortogonal en sus manzanas y terrenos con dimensiones muy variadas, desarrolla características muy específicas que en años recientes han motivado a las inmobiliarias a adquirir sus lotes, siendo los de mayor dimensión los más atractivos por el interés de crear sobre ellos nuevos desarrollos habitacionales.

En lo particular, el Barrio de San Lucas adquiere su nombre a partir de la existencia de la capilla de San Lucas la cual data del siglo XVI. Fue asentada sobre una zona de maizales y llanos ganaderos, por órdenes de Hernán Cortés. La capilla además de ser un punto de confluencia de los residentes del Barrio es el principal agente de identidad pues es a partir de ella que surgen manifestaciones tradicionales expresadas en los festejos religiosos llevados a cabo cada 18 de octubre (Rodríguez, 1995).

**Figura 3.2 Capilla de San Lucas, Coyoacán**



Fuente: Trabajo de campo, 2015

El Barrio adquiere la denominación tradicional a partir de su pasado colonial y por la presencia de la capilla catalogada como patrimonio histórico por el Instituto Nacional de

Antropología e Historia (INAH); sin embargo, institucionalmente no se logró reconocer algún elemento jurídico que respalde dicho nombramiento.

Una de las características más representativas de la capilla San Lucas es que su acceso está orientado hacia el poniente dando hacia la calle principal Real de San Lucas, lo que obedece a su cualidad de centro articulador, pues es a partir de ello que el Barrio se estructura.

Si bien el Barrio de San Lucas podría ser concebido como un asentamiento colonial, la evidencia de que en él existía una comunidad prehispánica radica en la toponimia de sus calles: Tlatetilpa (Lugar del o sobre el promontorio de tierra); Caxpa (Lugar en forma de cajete); Tepanco (Lugar de la barrera, del lindero); Pilatenco (Junto a la pila); Acolotitla (Lugar donde abundan las canoas); Teziutlan (Tierra donde graniza a menudo) (Bravo, 1998).

Por tanto, es innegable el valor histórico del asentamiento aunado a que en él existen, para el año 2015, 7 inmuebles con valor patrimonial, ubicados en Hidalgo No. 32, 44-B, 56, 60, 66, 70 y 86; no obstante, ya desde los 90 Rodríguez (*op. cit.*) reconoce la destrucción de un monumento histórico localizado en la esquina de la calle Real de San Lucas e Hidalgo, además apunta que los tres edificios localizados en las tres esquinas inmediatas a él estaban siendo modificados sobre todo en los portales, lo que la lleva a advertir que los monumentos están en peligro de desaparecer a partir de las transformaciones urbanas que ha sufrido el Barrio y por el desplazamiento de sus habitantes debido a la especulación del suelo, que a su vez ha provocado cambios en su estructura socioeconómica.

### **3.3 Composición socioeconómica del Barrio de San Lucas**

El Barrio de San Lucas para el año 2000 contaba con una población total de 4,460 habitantes, dato que se vio reducido hacia el año 2010 en un 1.75% al contabilizar 4,328 residentes, lo que demuestra la pérdida de población de esta unidad territorial y su relación con las tasas negativas de crecimiento de la delegación.

Hacia el año 2000, el grueso de la población se encuentra en el grupo de 30 a 59 años mientras que el de menor tamaño es el de 60 a más. Para el año 2010, el grupo de mayor población se mantiene y es seguido por el de 15 a 29 por superar en 30 habitantes al rango de 60 y más, lo que nos habla de una población de adultos, en donde el sector de

la tercera edad aumentó casi al doble en el periodo mientras que la de 0 a 14 años se vio reducida, como se muestra en la Figura 3.3.

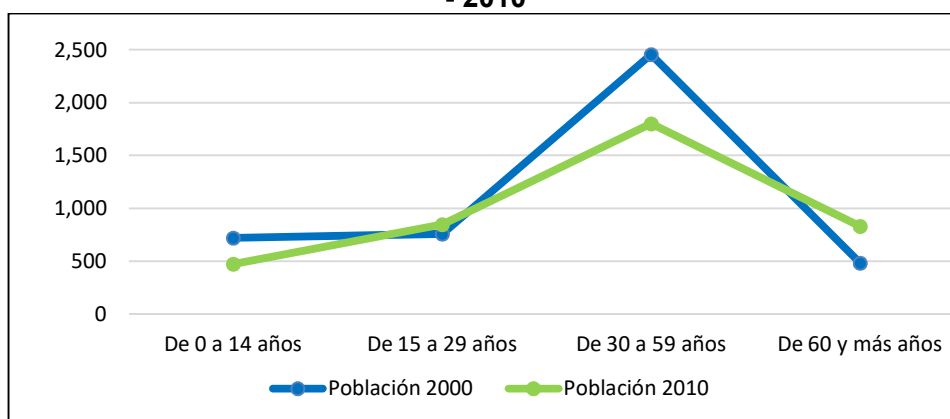
**Cuadro 3.1 Población total Barrio de San Lucas 2000 – 2010**

Grupo	Población 2000 <sup>a</sup>	Población 2010 <sup>b</sup>
De 0 a 14 años	721	613
De 15 a 29 años	759	854
De 30 a 59 años	2,454	1,786
De 60 y más años	484	824
No especificado	42	251

Fuente: ajuste con base en la Jefatura del Gobierno del Distrito Federal, 2003<sup>a</sup>; INEGI, 2010<sup>b</sup>

Según los datos de la Jefatura del Gobierno del Distrito Federal, bajo su Programa Integrado Territorial para el Desarrollo Social 2001 – 2003 el Barrio manifiesta un Índice de Marginación Muy Bajo en 10 de sus manzanas, Bajo en 8 de ellas y Media en una, lo que demuestra que para el año 2003 la marginación no fue un problema significativo (Figura 3.4).

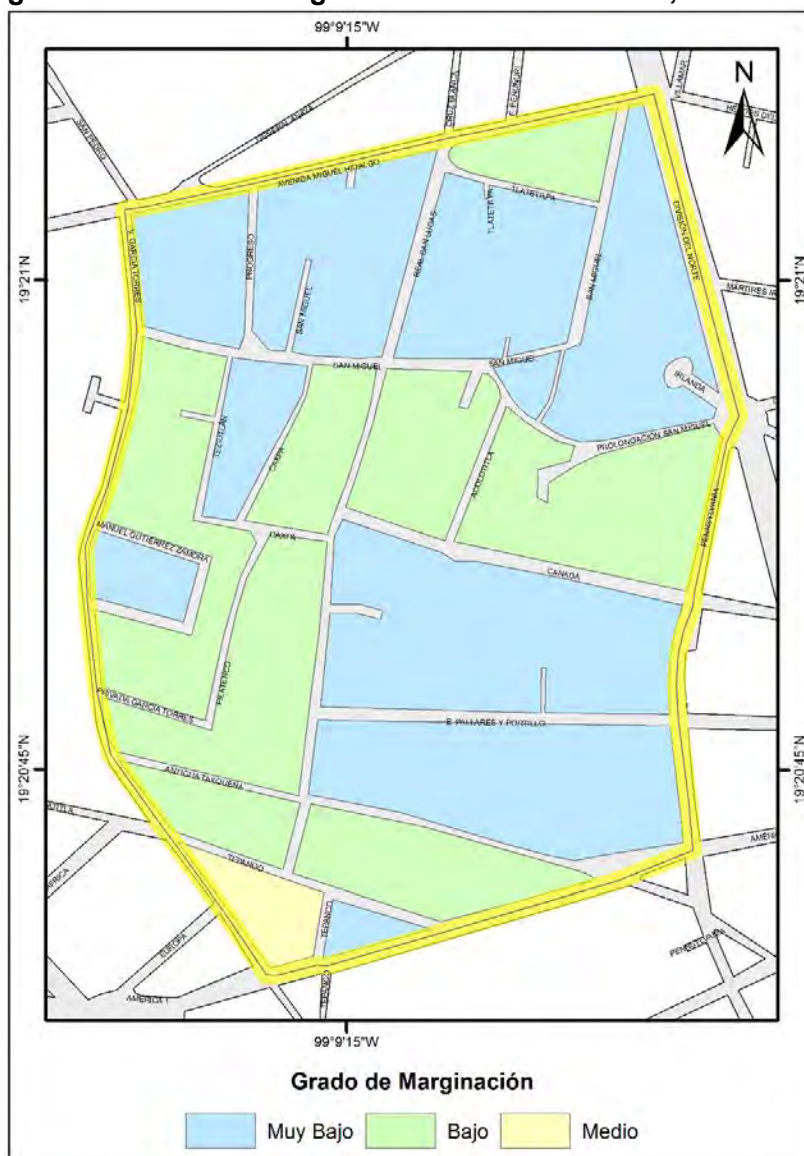
**Figura 3.3 Crecimiento de población por grupos de edad Barrio de San Lucas, 2000 - 2010**



Fuente: elaboración propia con base en la Jefatura del Gobierno del Distrito Federal, 2003 e INEGI, 2010

La distribución de la población se da a lo largo de 19 manzanas en donde 5 de ellas son ocupadas por 200 a 299 habitantes y solo una por más de 450 personas (Figura 3.5), de tal manera que la densidad de población para el año 2010 es de 136 hab/Ha. que comparados con los 140 del año 2000 se determina que hubo un descenso en la densidad bruta del Barrio.

**Figura 3.4 Grado de Marginación Barrio San Lucas, 2001 – 2003**

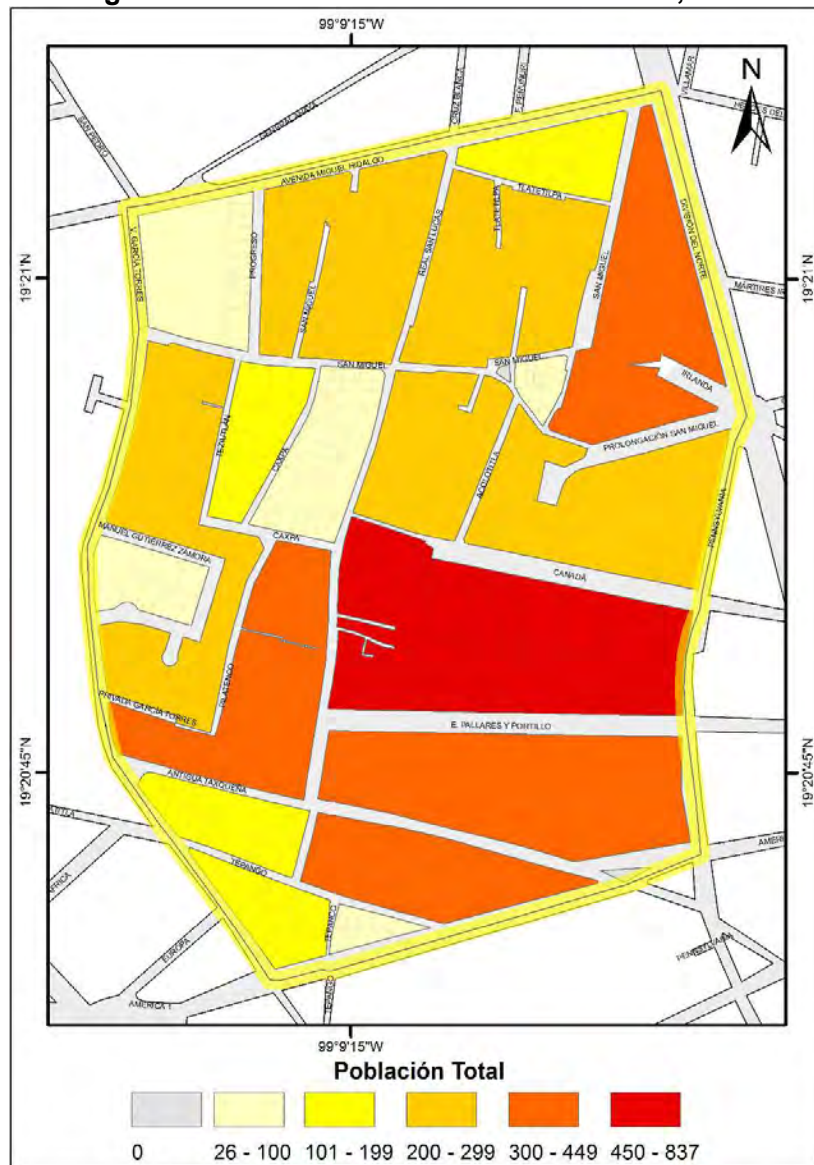


Fuente: elaboración propia con base en la Jefatura del Gobierno del Distrito Federal, 2003

De las 19 manzanas del Barrio, en términos de densidad neta, siete de ellas ocupan los rangos mayores (201 – 273) y el resto rangos menores, aunque ello obedece a que el tamaño de las manzanas no es homogéneo y los desarrollos habitacionales que contienen tampoco (Figura 3.6).

Como puede notarse en las Figuras 3.5 y 3.6 la concentración de la población se distingue mayormente al noreste del Barrio en donde más allá de ser manzanas de dimensiones considerables forman zonas de vivienda plurifamiliar rodeadas de vialidades principales que apoyan su presencia y por ende un mayor número de habitantes.

**Figura 3.5 Población Total Barrio San Lucas, 2010**



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2010

Sobre este apartado, la caracterización socioeconómica del Barrio recae únicamente sobre los datos del año 2010 obtenidos a través del Sistema para la Consulta de Información Censal (SINCE) del INEGI a nivel manzana debido a que el análisis de variación se realizará en apartados siguientes y la unidad de análisis será AGEB.

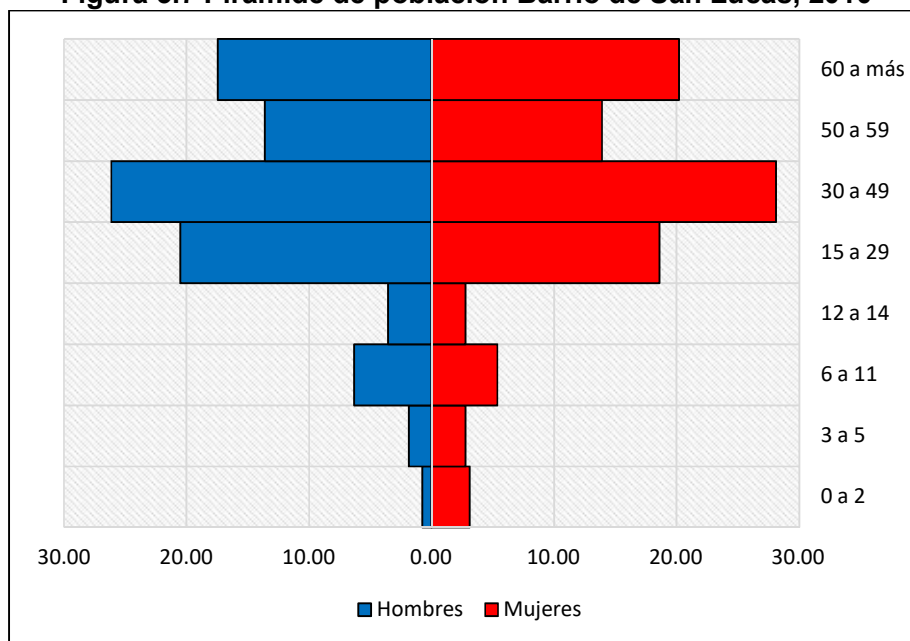
**Figura 3.6 Densidad Neta de población Barrio San Lucas, 2010**



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2010

Primeramente, la estructura de la población define una pirámide con base reducida que comienza a ensancharse a partir del grupo de 15 a 29 alcanzando su mayor porcentaje con el grupo de 30 a 49 pero que vuelve a reducirse con el grupo de 50 a 59. Aunado a ello, la pirámide demuestra mayor presencia de mujeres en cada grupo salvo en el de 12 a 14 años en donde los hombres son superiores en un 3.6%.

**Figura 3.7 Pirámide de población Barrio de San Lucas, 2010**



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2010

Cabe resaltar que los grupos de 0 a 14 años no son significativos, tanto en hombres como en mujeres, lo que podría entenderse a partir de que el promedio de hijos nacidos vivos se ha mantenido en 1.6 desde el año 2000. Asimismo, la población adulta al posicionarse como grupo mayoritario tiende a engrosar la punta de la pirámide sobre todo si se considera que no existe crecimiento de población.

En materia de educación, el área de estudio muestra que su población de 15 años y más con educación pos-básica logra el 74.1%<sup>7</sup>, mientras que la que tiene educación media superior ocupa el 54.3%. Otro factor a considerar es que la población analfabeta es completamente inexistente, y que la población de 25 años y más con al menos un grado aprobado en educación superior registra el 54.3%, además de que la población ocupada de 12 años y más con al menos un grado aprobado en educación superior o posgrado logra posicionarse con el 33.4%, demostrando que la población se desenvuelve en grados mayores de preparación educativa (Figura 3.8).

<sup>7</sup> Cabe señalar que cada porcentaje fue calculado a partir del grupo de edad con el que se construyó inicialmente la variable. Por ejemplo (Población de 15 años y más con educación pos-básica/Población de 15 años y más)\*100



**Figura 3.8 Población con Educación Superior o Posgrado Barrio San Lucas, 2010**

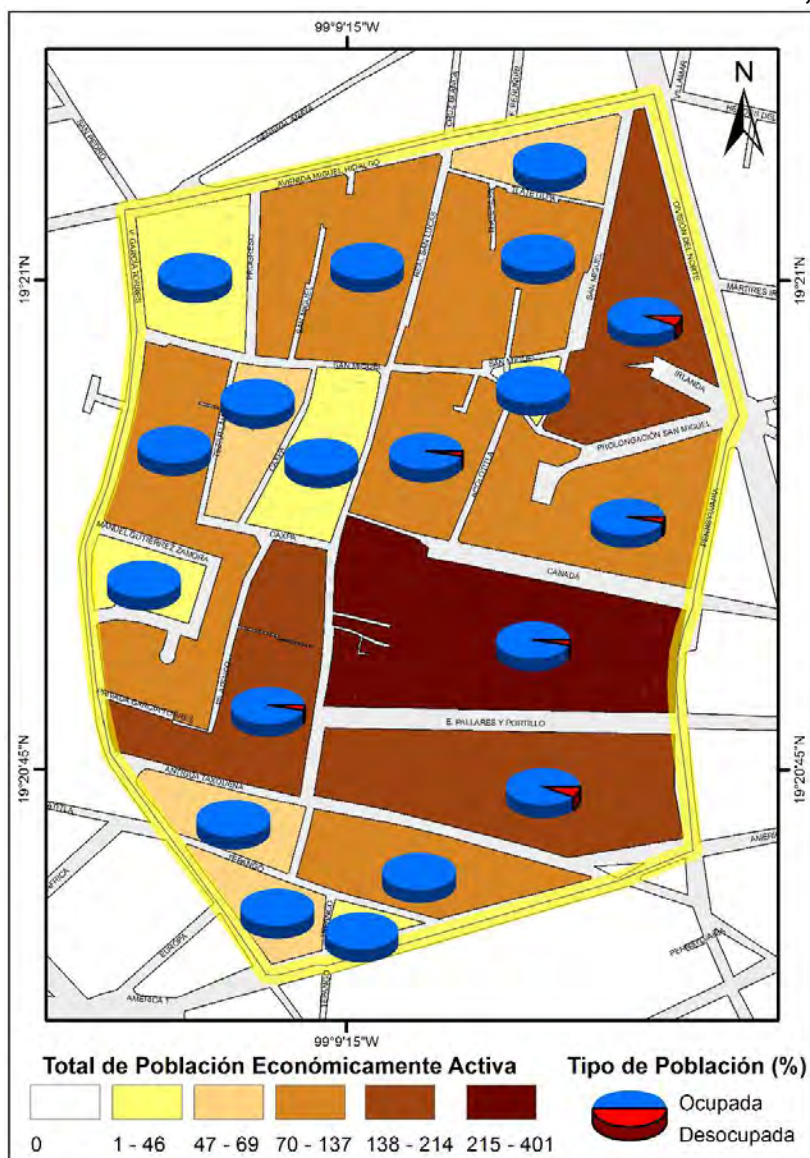


Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2010

En ocupación, el 60% de la población con edad para trabajar<sup>8</sup> de San Lucas es Económicamente Activa, número que se relaciona con el porcentaje de población con derechohabiencia que logra el 62.1% del total de la población, de los cuales el 56.7% son derechohabientes del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y el 24.4% del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) quedando el 19% restante con Seguro Popular y otros.

<sup>8</sup>Se toma como población en edad para trabajar a la población mayor de 15 años

**Figura 3.9 Población Económicamente Activa Barrio San Lucas, 2010**



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2010

**Cuadro 3.2 Características socioeconómicas del Barrio San Lucas, 2010**

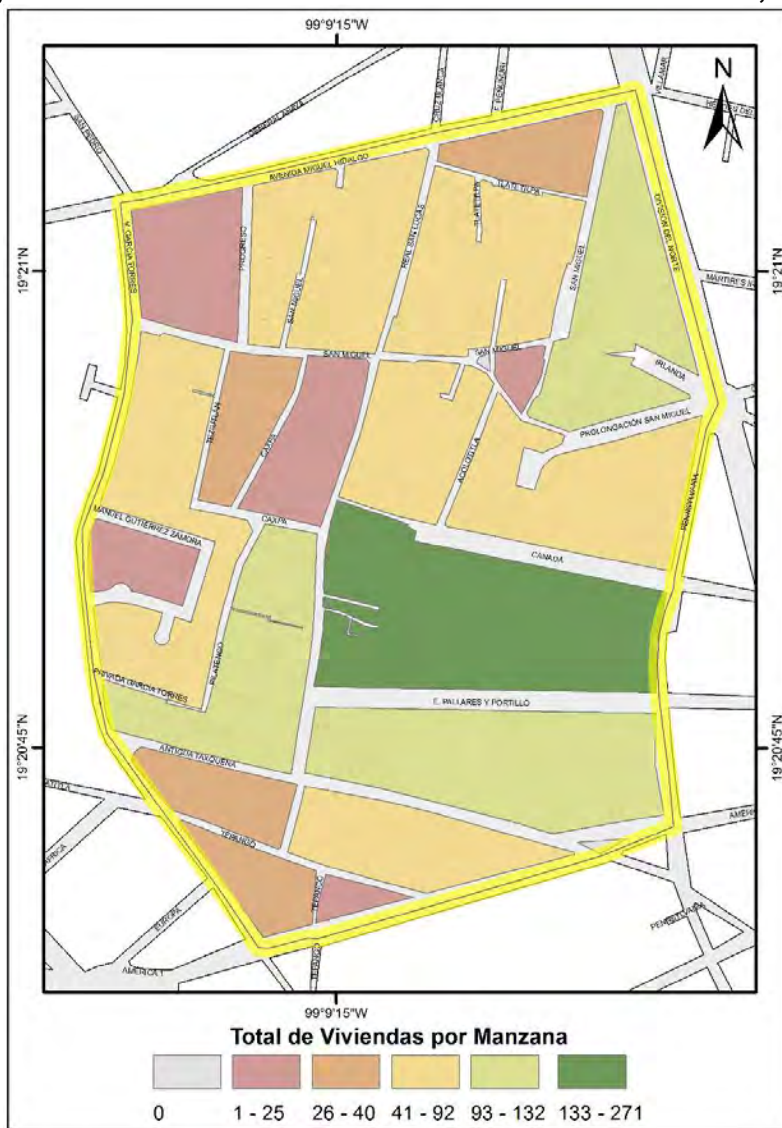
Sector	Total
Población económicamente activa (PEA)	2,080
Población ocupada	2,019
Población desocupada	61
Población Económicamente Inactiva (PEI)	1,533
Población con algún tipo de derechohabiencia	2,720

Fuente: INEGI, 2010

Sobre este mismo rubro, la población ocupada domina con el 97.1% mientras que la desocupada únicamente alcanza el 2.9% de la PEA, así como un 44% de Población Económicamente Inactiva (Figura 3.9).

En términos de vivienda, el área de estudio se ve favorecida por un total de 1,537 viviendas, de las cuales 1,406 son viviendas habitadas (Figura 3.10) lo que supondría que existen 131 no habitadas.

**Figura 3.10 Total de Viviendas Habitadas Barrio San Lucas, 2010**



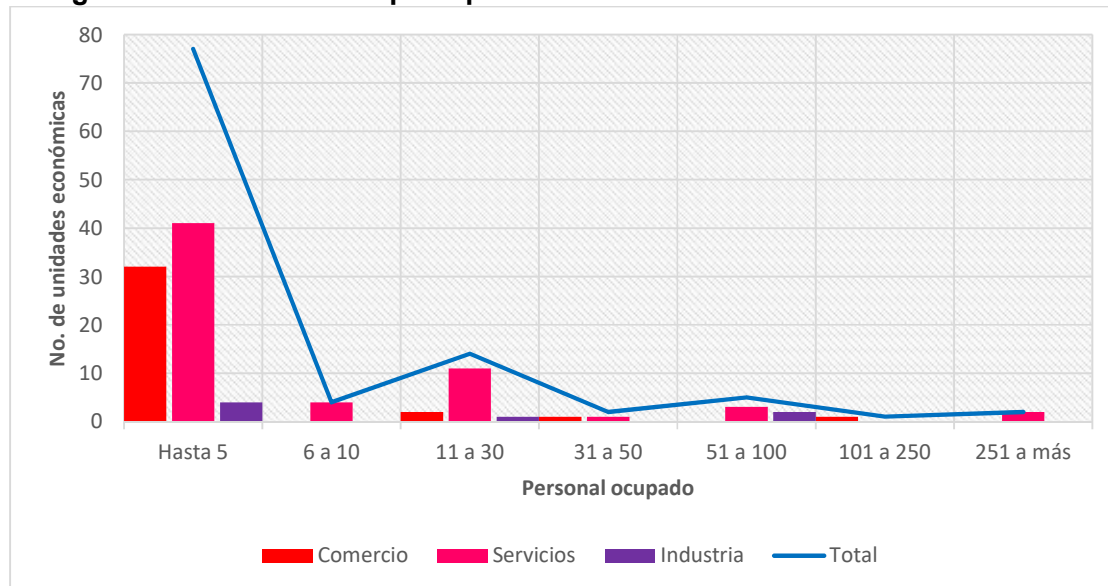
Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2010

Entre sus principales características se tiene que 1,208 tienen de 3 a más cuartos (92%) y 1,006 cuentan con dos o más dormitorios (77%) lo que establece que el Barrio se caracteriza en su mayoría por tener viviendas de 3 a más cuartos en donde el mínimo de dormitorios es dos.

Bajo el criterio de INEGI, se determina que el 6.2% de las viviendas habitadas presentan hacinamiento puesto que 81 de ellas son ocupadas con más de 2.5 personas por dormitorio. Las viviendas en su gran mayoría cuentan con servicios básicos de agua entubada (91%), drenaje (91%) electricidad (93%) y sanitario exclusivo (92%). Aunque, es de resaltar que en algunas manzanas no se haya logrado llegar al 100%, y esto se podría estar explicando a partir de la presencia de vecindades sobre dichas manzanas.

Según datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) referente al año 2010, en el área de estudio se contabilizaban 105 unidades económicas de las cuales el porcentaje mayoritario pertenece a actividades dedicadas a los servicios (59%) seguidas por el 34% de comerciales y finalmente con el 7% industriales, aunque bajo esta categoría se considera como tales a las tortillerías, herrerías y carpinterías.

**Figura 3.11 Personal Ocupado por actividad económica Barrio de San Lucas**

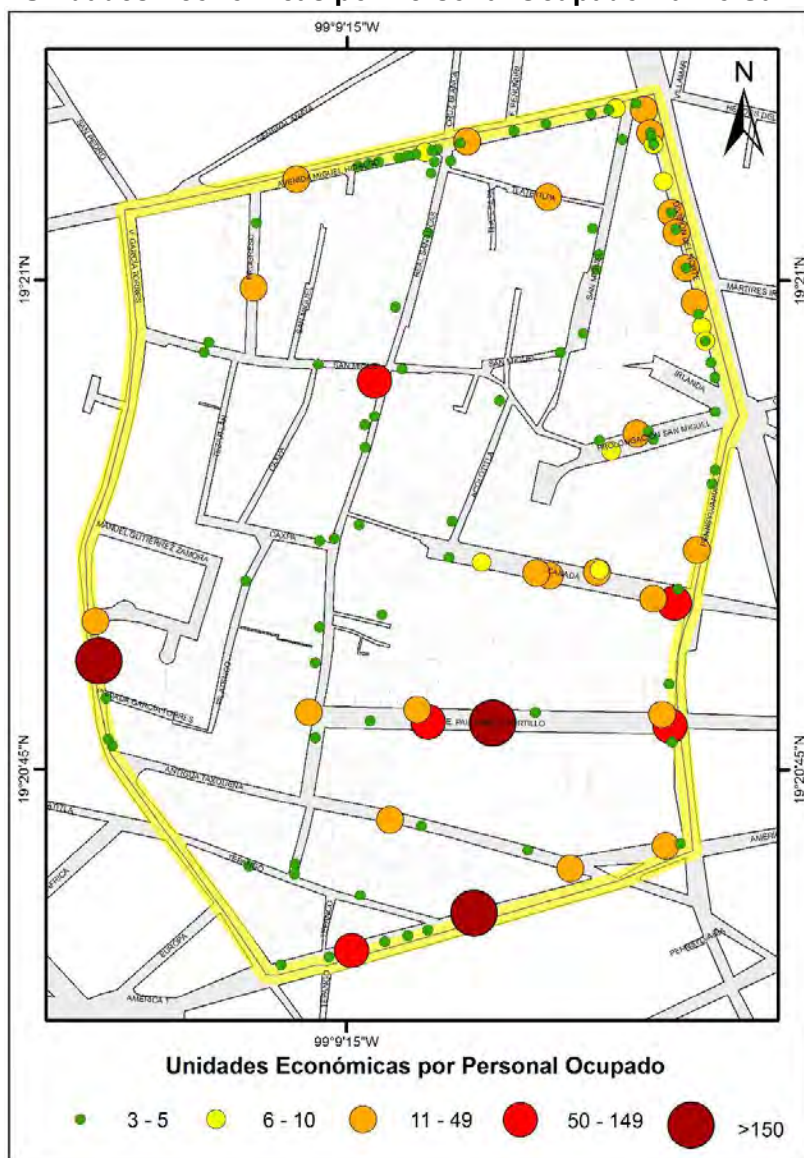


Fuente: elaboración propia con base en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, 2010

De las unidades contenidas en el área de estudio, 77 de ellas cuentan con hasta 5 personas ocupadas, siendo las dedicadas a los servicios quienes sobresalen, como también sucede con las 11 que ocupan de 11 a 30 personas de un total de 14; las 3 de 51

a 100, y las 2 de 251 a más, que terminan por definir que el Barrio se especializa en actividades terciarias que van desplazando a las secundarias que aunque posicionan a una unidad de 101 a 250 y a 32 con hasta 5 personas ocupadas no logran competir ante las cifras de los servicios (Figura 3.12).

**Figura 3.12 Unidades Económicas por Personal Ocupado Barrio San Lucas, 2014**



Fuente: elaboración propia con base en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, 2010

Hacia el año 2011 se agregaron 7 unidades económicas más en donde los servicios son quienes sobresalieron, hecho que se mantuvo hacia 2014 con la aparición de 11 unidades nuevas sobre este uso. Además de 6 comerciales y 1 industrial dando un total de 19

nuevas unidades, lo que confirma lo anteriormente dicho de ser un espacio de economía terciarizada que impacta sobre su estructura.

Territorialmente hablando, se puede notar que las unidades económicas se ubican mayoritariamente al oriente del Barrio, llegándose a aglomerar sobre las Avenidas División del Norte, Hidalgo y América así como en las calles Canadá y E. Pallares y Portillo lo que supone sobre estas áreas una alta presión sobre la infraestructura y los servicios.

### 3.4 Caracterización de la estructura urbana

San Lucas como barrio cuenta con todos los usos de suelo en su interior, su estructura vial, como cualquier otra parte de la ciudad, se divide en primarias, secundarias y terciarias, por lo que es un área bien servida en materia de vialidades; sin embargo, la existencia de callejones y la mezcla de la traza original (prehispánica) con la actual dificultan la circulación local.

#### 3.4.1 Usos de Suelo del Barrio San Lucas

El Barrio, según el catastro del año 2010, dentro de sus 31.76 Ha. lotificadas evidencia distintos usos de suelo como son: Habitacional, Comercio, Servicios e Industria. Con base en lo anterior, los usos de suelo reconocidos sobre el área de estudio se distribuyen de la siguiente manera.

**Cuadro 3.3 Distribución porcentual de usos de suelo Barrio de San Lucas, 2010**

Uso	Ha.	%	Uso	Ha.	%
<b>Habitacional</b>	25.68	80.9	Industria	0.69	2.2
<b>Comercio</b>	0.68	2.1	Equipamiento	1.09	3.4
<b>Servicios</b>	3.26	10.3	Baldío	0.35	1.1
			<b>Total</b>	<b>31.76</b>	<b>100</b>

Fuente: elaboración propia con base en SEDUVI, 2010b

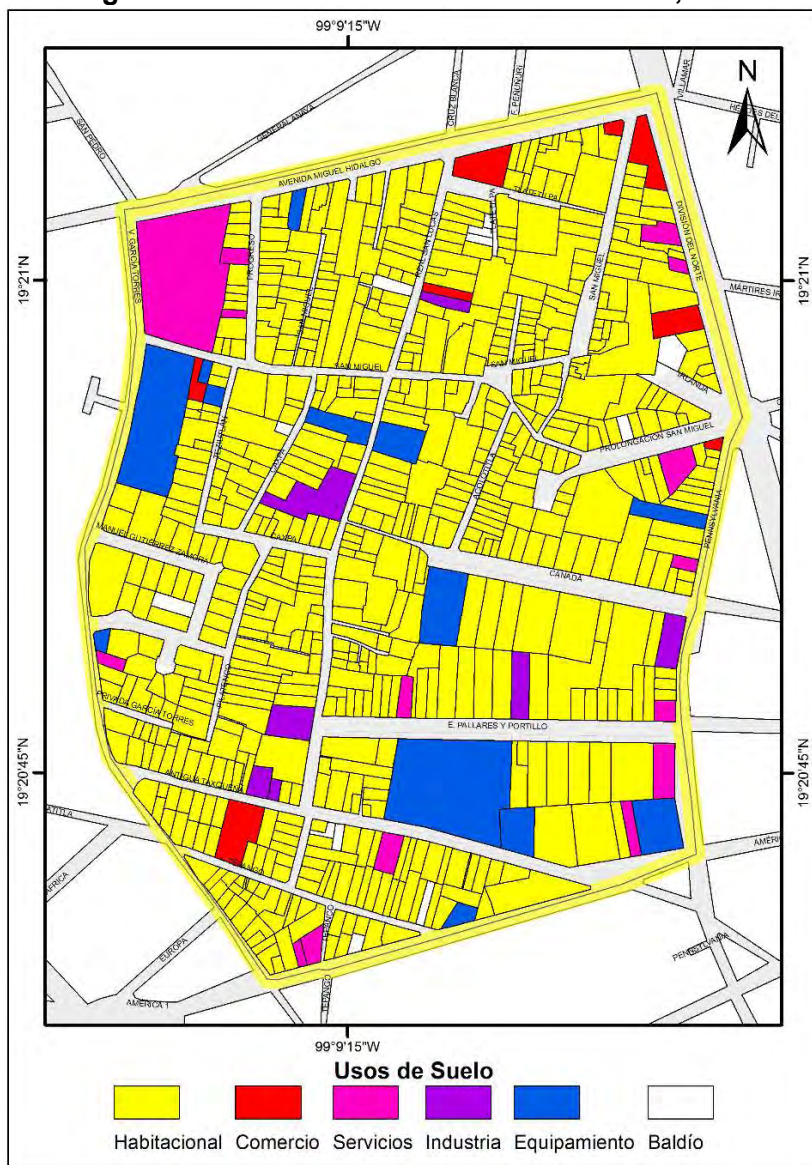
El uso predominante de suelo al superar al comercio y a los servicios en 21.74 Ha. es el Habitacional el cual llega a conformar un área primordialmente residencial, pero con alta presión por otros usos como los servicios que en años recientes han ido en aumento.

En relación al Equipamiento, éste sólo cuenta con el 3.4% y se traduce en la Escuela Secundaria Diurna Número 53 y el Jardín de Niños Tomas Mier García. A pesar de no

haber gran diversidad de usos en toda la extensión del Barrio éstos se agrupan sobre Avenida División del Norte y Avenida Miguel Hidalgo.

Cabe señalar que la fuente consultada (SEDUVI, 2010b) no define usos mixtos y encuentra lotes baldíos (1.1%) además de que el uso industrial con el 2.2% se puede considerar como no contaminante (Figura 3.13).

**Figura 3.13 Usos de Suelo Barrio San Lucas, 2010**

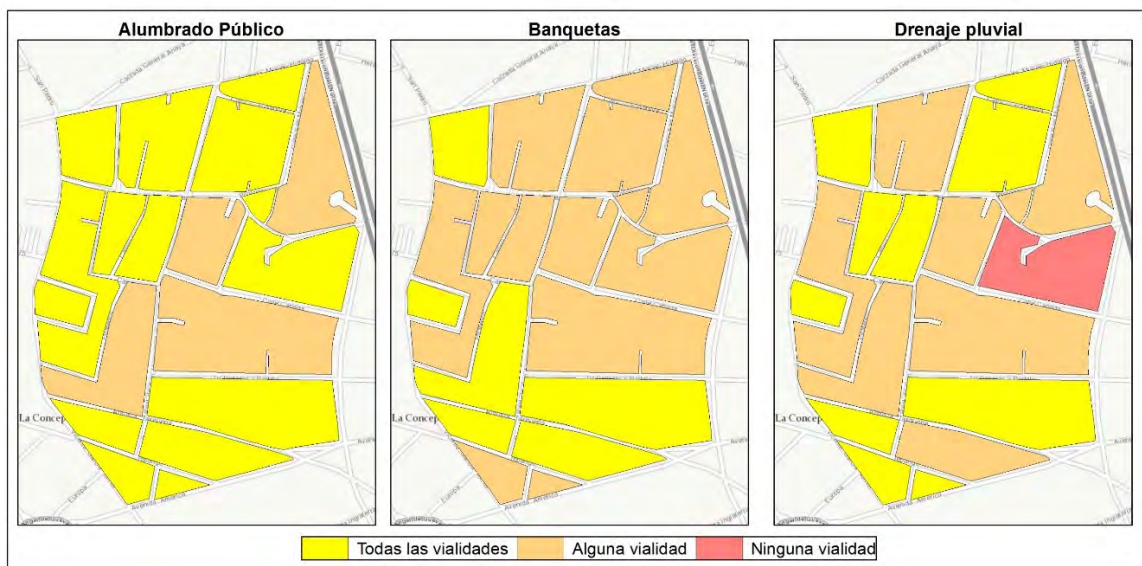


Fuente: elaboración propia con base en SEDUVI, 2010b.

### 3.4.2 Estructura vial del Barrio San Lucas

Las vialidades al interior del Barrio se pueden considerar de buena calidad, con existencia de banquetas, guarnición, plantas de ornato, drenaje pluvial, rampas para sillas de ruedas y alumbrado público, además de que algunas de ellas son empedradas, lo cual se relaciona con la tradicionalidad del Barrio y con niveles bajos de velocidad.

**Figura 3.14 Características del entorno urbano Barrio de San Lucas, 2010**



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2010

Como puede notarse en la Figura 3.14 la presencia de alumbrado público y banquetas es satisfactoria al encontrarse en prácticamente todas las vialidades; sin embargo, en estas últimas hay sitios en donde son muy reducidas, estas deterioradas o son inexistentes, lo que dificulta la movilidad del peatón. En cuanto al drenaje pluvial, la situación es similar salvo en una de las manzanas en donde es inexistente.

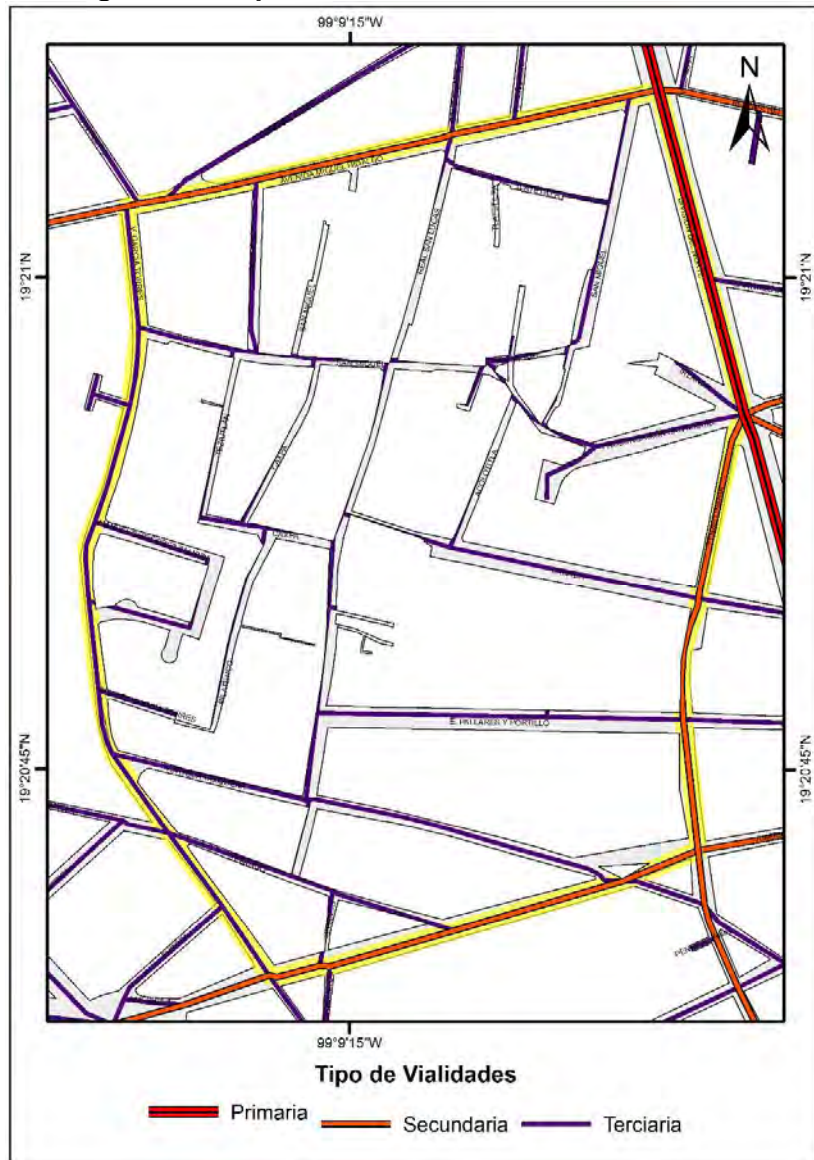
Por otro lado, la mayoría de las vialidades del Barrio son de tipo terciario o de tránsito local, seguidas por vías secundarias representadas por Av. Miguel Hidalgo, Av. América y calle Pennsylvania, y una vía primaria, Av. División del Norte.

Algunas de las vías terciarias se caracterizan por ser calles con acceso restringido de personas y automóviles como son Privada San Lucas, Irlanda y Prolongación San Miguel al noreste, y Manuel Gutiérrez Zamora al noroeste, lo que habla de la privatización del espacio público y de la percepción de inseguridad en la zona.



Otras de las características a resaltar es que sobre Antigua Taxqueña y Av. América se desarrolla un mercado ambulante “Tianguis” los días martes y sábado respectivamente, así como la presencia de comercio ambulante en la calle V. García Torres. En materia de transporte público, éste sólo se da sobre División del Norte, Av. Hidalgo y V. García Torres. En esta última mediante la existencia de un sitio de taxis.

**Figura 3.15 Tipo de Vialidades Barrio de San Lucas**

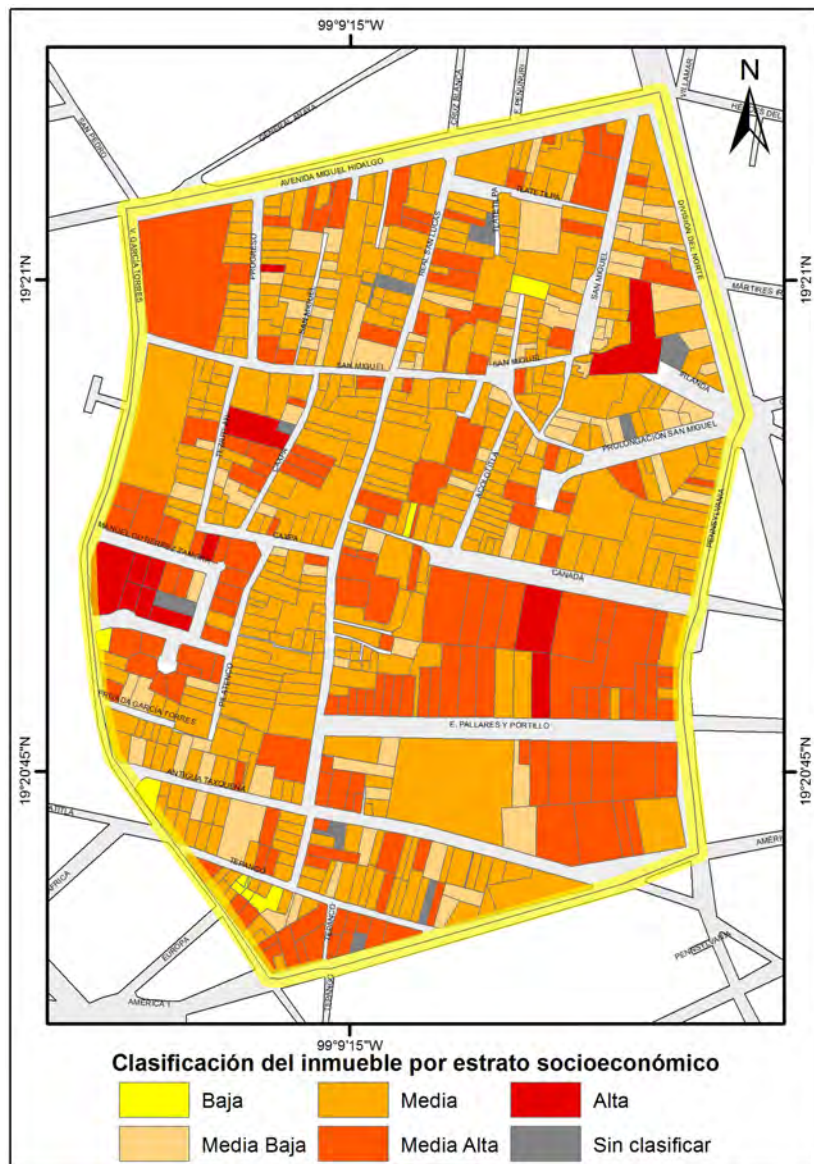


Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2010

### 3.4.3 Clasificación de la vivienda

La vivienda en el Barrio San Lucas encuentra una clasificación por estrato socioeconómico variada, aunque en su representación total la vivienda media, media alta y alta son las más numerosas dejando por debajo a las clasificadas como baja y media baja.

**Figura 3.16 Clasificación socioeconómica de inmuebles Barrio de San Lucas, 2010**



Fuente: elaboración propia con base en SEDUVI, 2010b

Según SEDUVI (*op. cit.*), la vivienda se define como Baja cuando posee espacios pequeños, sin diferencias de uso y servicios incompletos, dentro del Barrio ocupa el 1%;

Media baja si cuenta con espacios pequeños, sin diferencias de uso y servicios completos, 13%; Media si mantiene espacios diferenciados por uso, servicios completos y suficientes, 60%; Media alta cuando sus espacios son diferenciados por uso, con servicios completos suficientes y accesorios, tener claros mayores de 4 m. y jardín, 22%; y Alta si los espacios presentan diferenciación por uso, servicios completos suficientes y accesorios, claros mayores de 4 m. y jardines grandes, 2%. El 2% restante obedece a lotes sin clasificar.

**Figura 3.17 Tamaño de Lote Barrio de San Lucas**



Fuente: elaboración propia con base en SEDUVI, 2010b

Por otro lado, las dimensiones de los lotes del Barrio varían según la manzana de interés e incluso al interior de ellas no encuentran heterogeneidad, pese a ello el promedio sitúa al lote tipo en los 481.22 m<sup>2</sup>. A partir de estos datos, se contabilizan 181 lotes con menos de 200 m<sup>2</sup> de área de desplante 276 lotes con una superficie de 201 a 400 m<sup>2</sup> y finalmente 234 lotes que rebasan los 400 m<sup>2</sup> de superficie y que significan ser las dimensiones más atractivas para el mercado inmobiliario (Figura 3.17).

**Cuadro 3.4 Lote tipo Barrio de San Lucas**

<b>Manzana (Clave)</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)*</b>	<b>Manzana (Clave)</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)*</b>
052-133	453.14	052-221	413.69
052-134	454.32	052-222	209.25
052-135	405.96	052-223	404.73
052-136	383.17	052-225	422.49
052-137	436.42	052-226	246.57
052-138	414.29	052-352	663.09
052-140	845.65	052-353	1,182.94
052-218	288.33	052-391	667.12
052-219	341.95	052-396	509.38
052-220	400.70	<b>Lote tipo</b>	<b>481.22</b>

Fuente: elaboración propia con base en SEDUVI, 2010b

\*Promedio de lote por manzana

A lo largo del Barrio se pudieron reconocer distintos tipos de conservación de la construcción, por lo que su clasificación fue determinada a partir de su observación directa, estableciendo tres categorías: Alto, Medio y Bajo. Se consideró como deterioro Alto cuando las construcciones no presentaban pintura en sus fachadas, herrería oxidada, paredes desgastadas y/o agrietadas. Los inmuebles en estado Medio se caracterizan por demostrar descuido en sus elementos, tales como fachada, ventanas y puertas, pero cuentan con buena estructura, mientras que los de deterioro Bajo cuentan con pintura en sus fachadas, puertas y ventanas en buen estado, gozan de mantenimiento (Figura 3.18).

El porcentaje mayoritario del estado de la construcción es Bueno (78.9%) hecho que demuestra la preocupación de los residentes por mantener sus inmuebles en buenas condiciones además de que en algunos casos son edificios de reciente construcción; sin

embargo, el estado Medio (9.8%) y Malo (11.3%) comienzan a sobresalir (21.1%), lo que los posiciona como inmuebles susceptibles a cambios en el mediano y corto plazo.

**Figura 3.18 Estado de la Construcción Barrio de San Lucas**



Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo, 2015

Como parte del análisis, se tiene que 35,359 m<sup>2</sup> de suelo, estarían en condiciones de sufrir futuros cambios pues se componen de lotes mayores a 150 m<sup>2</sup>, con construcciones en mal estado, de clase mayoritariamente Baja y con usos de suelo susceptibles a cambios debido a su baja representatividad. Su existencia puede llegar a provocar especulación de suelo.

**Cuadro 3.5 Áreas susceptibles a cambios del Barrio de San Lucas**

Uso de suelo	Clasificación por estrato socioeconómico			
	Alto	Medio	Bajo	Total
<b>Abandonado</b>	281		10,825	11,106
<b>Baldío</b>			290	290
<b>Comercio</b>		381		381
<b>Habitacional con comercio de barrio</b>	1,101		463	1,564
<b>Habitacional en vecindad</b>		1,471	3,614	5,085
<b>Habitacional unifamiliar</b>	5,987	718	6,691	13,395
<b>Industria</b>			2,357	2,357
<b>Servicios (taller mecánico, oficinas)</b>			1,180	1,180
<b>Total general</b>	<b>7,369</b>	<b>2,570</b>	<b>25,420</b>	<b>35,359</b>

Fuente: elaboración propia con base en información de SEDUVI, 2010b

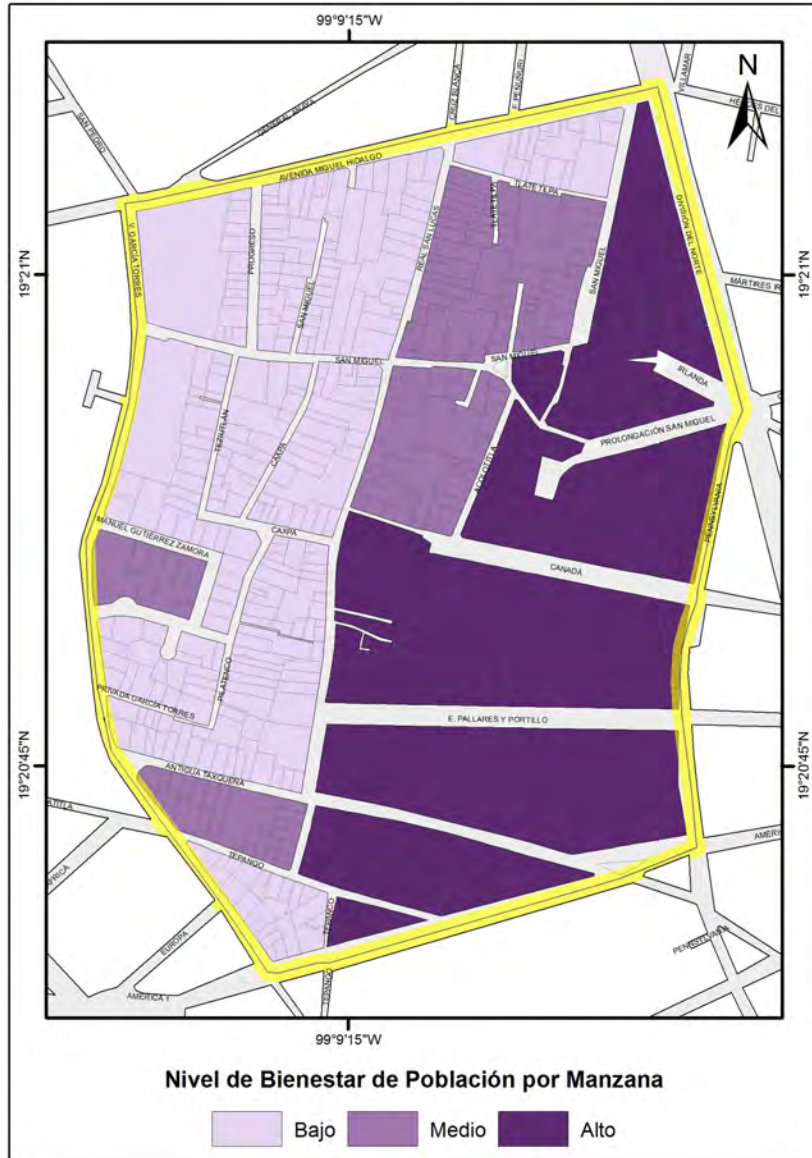
Por otro lado, como resultado del cruce de los datos socioeconómicos anteriormente expuestos, a continuación se presenta su simplificación a nivel de manzana, la cual parte de los porcentajes de variables como servicios dentro de la vivienda así como bienes, población económicamente activa y nivel de educación, que son la base para determinar el nivel de “bienestar”.

Como se puede apreciar en la Figura 3.19 el número de manzanas con un nivel de bienestar Alto es muy significativo lo que determina, a través de los porcentajes más altos en cada una de las variables, que los residentes de estas manzanas en su mayoría son población económicamente activa (ocupada), cuentan con servicios de agua, electricidad y drenaje, además de bienes como computadora, internet y automóvil o camioneta; y gozan de niveles educativos elevados (educación superior y posgrado).

Por tanto, estas manzanas son quienes acogen a la población más estable económicamente y con mejor calidad de servicios, así como con mayores bienes y niveles educativos, pero en contra parte y casi con el mismo número de manzanas se encuentra el nivel Bajo de bienestar que evidencia los porcentajes más reducidos sobre estas variables demostrando que el Barrio se ha polarizado.

El índice aquí construido no sólo reveló la polarización del Barrio, sino que también denota las áreas más susceptibles a futuros cambios debido a sus características socioeconómicas.

**Figura 3.19 Nivel de Bienestar por manzana Barrio de San Lucas**



Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI, 2010

La mayoría de las viviendas cuentan con todos los servicios (agua, electricidad y drenaje) pero en algunas manzanas no se ha logrado la totalidad. El estado de su construcción en general es Bueno, pero es de resaltar que el Medio es superado por el Malo lo que lo podría estar conduciendo a un aumento del deterioro. Los usos de suelo distribuidos a lo largo del territorio posicionan al Barrio como Habitacional, pero con fuerte presencia de Servicios, hecho que se refuerza a partir de los datos del DENUe que lo colocan bajo una economía terciarizada.

En comparación, el crecimiento poblacional comprendido entre el año 2000 y 2010 del Barrio de San Lucas y el Distrito Federal resultó ser negativo para el Barrio lo cual encuentra relación con las tasas negativas de crecimiento de la delegación Coyoacán pero para el D.F. el crecimiento, aunque moderado, fue positivo al evidenciar una tasa geométrica de 0.3%.

En términos de grupos de edad para el año 2000 en el Barrio el grueso de población se posicionó en el grupo de 30 a 59 años mientras que a nivel delegacional el grupo de 15 a 29 años fue el más significativo como también sucedió a nivel Distrito Federal. Para el año 2010 la población de 30 a 59 años coincide en su mayor presencia tanto en el Barrio de San Lucas como en la Delegación y el Distrito.

A nivel delegacional el grupo que se vio reducido fue el de 0 a 14 años con una tasa de crecimiento geométrica de -2.4% y el que aumentó fue el de 60 a más con 3.7%. Para el Distrito Federal el grupo que más creció fue el de 30 a 59 con una tasa de 14.3% y el que más disminuyó fue el de 0 a 14 años con una tasa negativa de -1.5%. Para el año 2010 la población con educación media superior del Barrio alcanzó el 54.3% de su población mayor de 18 años porcentaje superior al compararlo con el del Distrito Federal que llega solo al 24.2%, lo que también ocurre con la población de 25 años y más con al menos un grado aprobado de educación superior que se posiciona por debajo del porcentaje del Barrio con el 30% y con el 33.2% de la población con al menos un grado aprobado de educación superior o posgrado contra el 54% y el 33% respectivamente de San Lucas.

En el sentido económico los porcentajes de la población ocupada del Barrio contra los del Distrito Federal son casi similares aunque el primero se posiciona por encima del segundo caso, lo que significa que el Barrio de San Lucas alcanza un 2.9% de población desocupada contra el 4.8% del Distrito Federal.

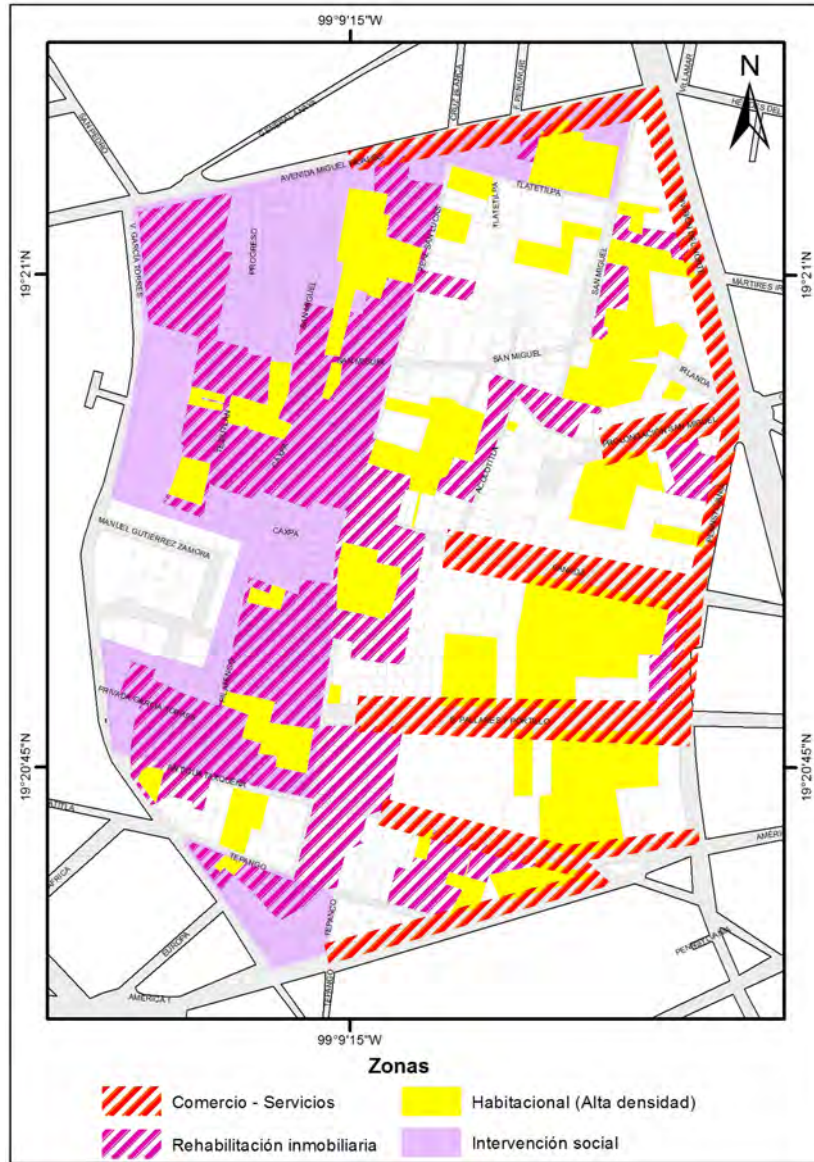
Es así que los niveles económicos y de educación al interior del Barrio se ven un tanto mejor posicionados al compararlos con los del Distrito Federal. En cuanto a la población, el comportamiento más semejante al del Barrio San Lucas es el de la Delegación Coyoacán pues coinciden completamente con los grupos que más crecen y decrecen.

Como síntesis del diagnóstico, en el área de estudio se reconocen a partir de sus características urbanas como socioeconómicas zonas que marcan la dinámica de la



población por lo que éstas pueden ser el camino para futuros proyectos tanto urbanos como sociales.

**Figura 3.20 Síntesis del diagnóstico Barrio de San Lucas**



Fuente: elaboración propia

Zona comercial y de servicios. Se ve caracterizada por una alta presencia de actividades económicas orientadas al comercio y especialmente a los servicios. Su presencia está ligada a las vialidades primarias y secundarias del Barrio así como a la zona más densamente poblada.

Zona habitacional. Se establece a partir de los rangos más altos de densidad neta (151 hab/Ha. en adelante) y se ve identificada y justificada por la alta presencia de viviendas

plurifamiliares, condominios horizontales y verticales, combinados con vivienda unifamiliar.

Zonas de rehabilitación inmobiliaria. Hace referencia a los edificios en mal y regular estado que de no ser intervenidos incrementarían su deterioro y abrirían camino a la presión inmobiliaria y a procesos especulativos.

Zona de intervención social. A partir del índice de bienestar se determina que esta zona es prioritaria en términos de mejoramiento de las condiciones de vida, habitabilidad y convivencia de sus habitantes, pues conjunta a la población más vulnerable socioeconómicamente hablando.

## **Capítulo 4. Transformación urbana del Barrio de San Lucas, Coyoacán**

Dentro del campo de los estudios urbanos, las transformaciones de la ciudad contemporánea han sido entendidas como parte de los mecanismos de ajuste en espacio y tiempo que el sistema genera como forma de reanudar el ciclo de acumulación de capital (Guevara, 2015). Por consiguiente, la lógica de transformación y producción del territorio obedece a los cambios en la relación entre el Estado, la economía y la sociedad, los cuales terminan por influir en los procesos socioespaciales de las áreas urbanas como podrían ser los cambios en su localización, en su estructura socioeconómica y urbana o en la manera de hacer política pública.

### **4.1 Cambios en la Localización Relativa**

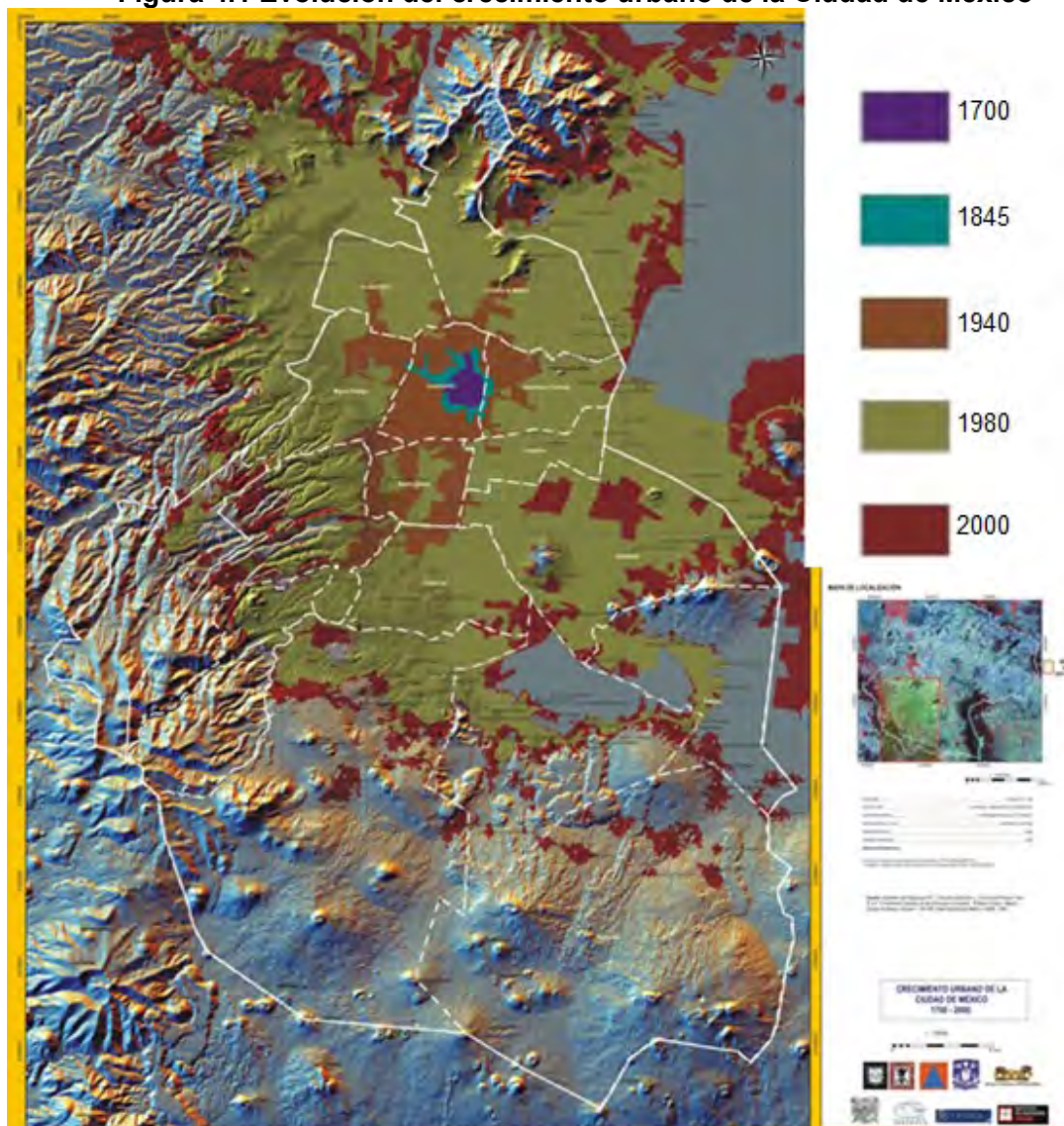
El Barrio de San Lucas como cualquier otra área de la ciudad encuentra una localización absoluta a través de sus coordenadas geográficas, las cuales aproximadamente son 19°20'52"N y 99°09'12"O tomando en cuenta su centroide o centro geométrico. Sin embargo, dicha localización en el estudio de la Gentrificación es insuficiente pues limita el estudio a un punto específico y no a un contexto. Es por ello que la localización relativa al ser una referencia dinámica nos habla de la evolución del Barrio a partir de otros lugares, en este caso, a partir de su relación con la ciudad.

Antes de continuar, es prudente señalar que los cambios que se presentan en la localización tienen que ver con el crecimiento de la zona urbana en la que se inserta el área de estudio, asociado a los cambios que se dan en su entorno inmediato. Por tanto, la Delegación Coyoacán inicia su urbanización en 1940 y se consolida hacia 1980 (Figura 4.1).

Con base en ello, la localización del Barrio respecto a la Ciudad de México encuentra un primer cambio radical al pasar de ser un área periférica agraria a una central habitacional hacia 1940, integrándose junto con las delegaciones Álvaro Obregón, Azcapozalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco al primer contorno de la ciudad interior. Como segundo cambio relevante, en 1970 con los ajustes institucionales que dieron lugar a la conformación actual del Distrito Federal (16 delegaciones), la delegación Coyoacán se posiciona en el centro geográfico del D.F., provocando que se intensificaran las funciones

habitacionales y que se diversificaran las comerciales y de servicios (Ramírez Kuri, *op. cit.*) quedando para 1980 completamente integrada a la Ciudad.

**Figura 4.1 Evolución del crecimiento urbano de la Ciudad de México**



Fuente: Secretaría de Protección Civil; UNAM y Gobierno del Distrito Federal, Mapas Temáticos: Crecimiento Urbano disponible en [http://www.proteccioncivil.df.gob.mx/mapas\\_sgm/mapas\\_sgm2.html](http://www.proteccioncivil.df.gob.mx/mapas_sgm/mapas_sgm2.html)

Las mejoras en la localización del Barrio de San Lucas, traducidas en su urbanización, han sido consecuencia no de la iniciativa privada sino de la colectividad entendida como inversión social, la cual se ve reflejada en un incremento en los precios de los terrenos que se han beneficiado por ella, pues teóricamente, cuando la localización de un área cambia, existe una revalorización o una desvalorización, por tanto, resulta necesario analizar la información histórica del valor unitario del suelo para los usos más

característicos (Habitacional y Servicios de Oficina) del Barrio con el objetivo de determinar cuál de los dos efectos ha incidido sobre él.

**Cuadro 4.1. Valores Unitarios del Suelo Barrio de San Lucas 2003 – 2014**

Año	Uso	Niveles	Valor por clase				Valor catastral \$/m <sup>2</sup>	* Valor catastral \$/m <sup>2</sup>
			1	*1	7	*7		
2003-2004	Habitacional	1-2	899.59	1,072	4,950.98	5,898	1,975.24	2,353
	Oficina	1-2	1,345.10	1,602	7,394.27	8,809		
2005	Habitacional	1-2	1,030.82	1,338	9,232.45	11,981	2,057.61	2,670
	Oficina	1-2	1,541.30	2,000	10,746.30	13,946		
2006	Habitacional	1-2	1,067.72	1,440	9,562.97	12,899	2,131.27	2,875
	Oficina	1-2	1,429.56	1,928	11,131.02	15,014		
2007	Habitacional	1-2	1,067.72	1,498	9,562.97	13,413	2,344.40	3,288
	Oficina	1-2	1,429.56	2,005	11,131.02	15,612		
2008-2010	Habitacional	1-2	1,134.24	1,831	10,159.74	16,405	2,490.45	4,021
	Oficina	1-2	1,518.62	2,452	11,824.48	19,093		
2014	Habitacional	1-2	1,226.21	2,306	10,982.39	20,657	2,692.37	5,064
	Oficina	1-2	1,641.75	3,088	12,783.18	24,045		

Fuente: Gaceta Oficial del Distrito Federal. Valores Unitarios del Suelo 2000 – 2014. Secretaría de Finanzas del Distrito Federal 2000 – 2014. \*Valores constantes

Como puede notarse en el cuadro anterior los valores constantes de la vivienda y oficinas tienen comportamientos muy parecidos pues fueron a la alza en cada uno de los años o periodos. Para la vivienda de clase 1 se reconocieron crecimientos hasta del 26% de 2010 a 2014 mientras que la de clase 7 reconoció su mayor repunte de 2003 a 2005 logrando un aumento del 103%, para después normalizarse hacia crecimientos del 22 al 26% de 2007 a 2010 y de 2010 a 2014. En el caso de las oficinas, las de clase 1 alcanzan su mayor aumento (26%) en 2010 – 2014 y las de clase 7 en 2003 – 2005 (58%) y de 2010 - 2014 (26%). En el comportamiento general, los valores constantes de 2003 a 2014 logran un crecimiento del 115% lo que denota una revalorización del suelo sobre todo si se toma en cuenta que el valor final resulta de la suma de las características del inmueble como son niveles, que en este sentido sólo se consideraron 1 y 2 por ser los establecidos por norma, así como clase<sup>9</sup>, en donde el valor clase 1 obedece al valor más bajo y el valor clase 7 al más alto.

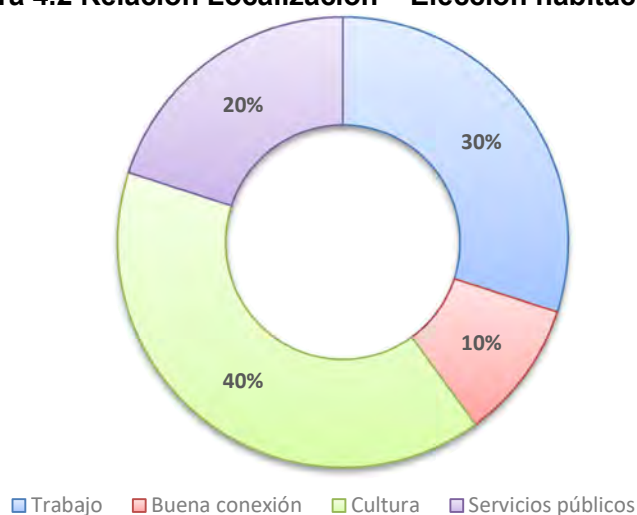
Además de lo anterior, los cambios en la localización del Barrio de San Lucas, en el año 2015 han influido en la atracción de población que busca vivir cerca de su fuente de trabajo o cerca de las zonas de equipamiento los cuales son más especializados y tienen

<sup>9</sup> Se entiende por clase a el "...grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructuras y acabados, la cual tiene asignado un valor unitario de construcción." (Secretaría de finanzas del Distrito Federal, 2010:74)

mayor cobertura y mercado laboral, o bien por la oferta cultural que la zona ofrece, pues de acuerdo al trabajo de campo (2015), el 30% de los encuestados con menos de 10 años viviendo en San Lucas definen haber decidido establecerse sobre éste por cercanía a su trabajo, el 20% por cercanía a equipamientos públicos, 10% por buena conexión, y como mayor porcentaje, por la cultura con el 40% lo que es altamente significativo pues desplaza a otras razones que pudieran pensarse con mayor peso.

Asimismo, es importante señalar que, de las opciones existentes, los encuestados no manifestaron como una razón de elección el tipo de vivienda, lo que define un interés generalizado por estar bien ubicados respecto a las fuentes laborales y a los equipamientos públicos, así como por ser una zona rica en cultura, lo cual la diferencia de otras partes de la ciudad.

**Figura 4.2 Relación Localización – Elección habitacional**



Fuente: elaboración propia con base en Trabajo de campo 2015

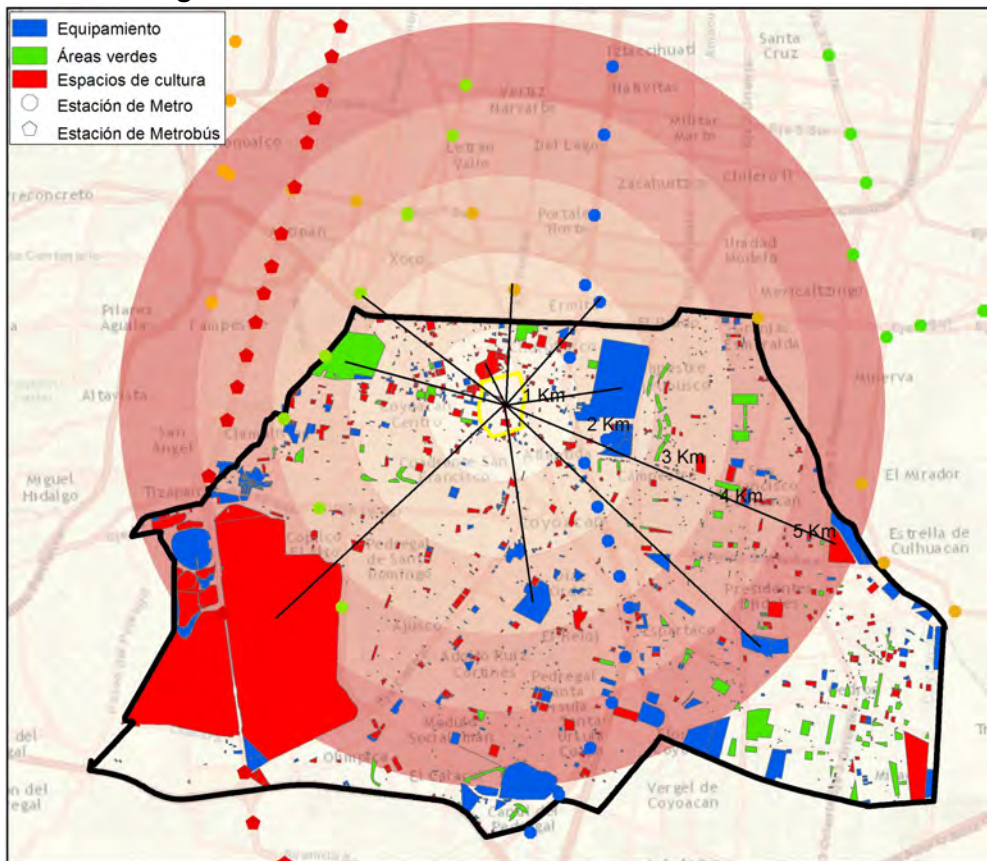
De esta manera, la atracción de población hacia el Barrio, se relaciona directamente con la demanda de habitación, la cual beneficia a los desarrolladores inmobiliarios que ven en la zona un área de oportunidad, pues a la hora de ofertar un bien inmueble la localización es un valor agregado a la vivienda que se relaciona directamente con las características espaciales del barrio y su entorno, pues según las ofertas inmobiliarias reconocidas en el trabajo de campo, la arquitectura y traza tradicional de las calles, las escuelas privadas y públicas de renombre, los parques y áreas verdes, los restaurantes, cafés y bares así como museos y galerías de arte, y el Centro de Coyoacán, son parte de su promoción, que si bien no todas estas particularidades se encuentran al interior del área de estudio, sí

caracterizan a los elementos de su proximidad, los cuales se traducen en externalidades espaciales inseparables.

El área de estudio, así como su contexto, entiéndase como su entorno inmediato, se concibe como un centro de atracción, por tener una buena localización traducida en buena accesibilidad, generando como consecuencia un valor de ocupación más.

Con base en ello, haciendo una selección dentro de los resultados de la encuesta, se tiene que los nuevos residentes no hacen recorridos mayores a los 40 minutos o 5 Km de traslado hacia sus lugares de trabajo o estudio, además encuentran recorridos mucho más reducidos a sitios de cultura y equipamientos. Cabe señalar que los encuestados refieren como centros culturales principalmente el Centro de Coyoacán, Ciudad Universitaria, además de museos y áreas verdes de la demarcación (Figura 4.3).

**Figura 4.3 Localización relativa Barrio de San Lucas**



Fuente: elaboración propia con bases cartográficas INEGI, 2010; ESRI, 2015; SEDUVI, 2010b

En general, los residentes de San Lucas, como se infiere en la figura anterior, no realizan grandes desplazamientos para satisfacer su interés en cuanto a cultura, equipamientos y

áreas verdes, pues los buffers o áreas de influencia marcados en un máximo de 5 Km y un mínimo de 1 Km conjuntan una oferta significativa de éstos. Además de ello, afirman no recorrer grandes distancias para llegar al trabajo o escuela mediante el uso de vías de comunicación (Av. División del Norte, Av. Río Churubusco, Miguel Ángel de Quevedo, etc.) y transportes públicos (Metro, Metrobús, Trolebús y Rutas) que los conectan con prácticamente toda la ciudad.

Para fundamentar lo anterior se seleccionaron una serie de equipamientos y servicios como son: transporte, escuelas, áreas verdes y servicios de salud, determinando sus áreas de influencia, entendidas como radio de población servida, para posteriormente otorgar valores según su accesibilidad, con la finalidad de obtener un mapa de grados de accesibilidad tras la ponderación expresada en el Cuadro 4.2.

**Cuadro 4.2 Índice de accesibilidad - Ponderación**

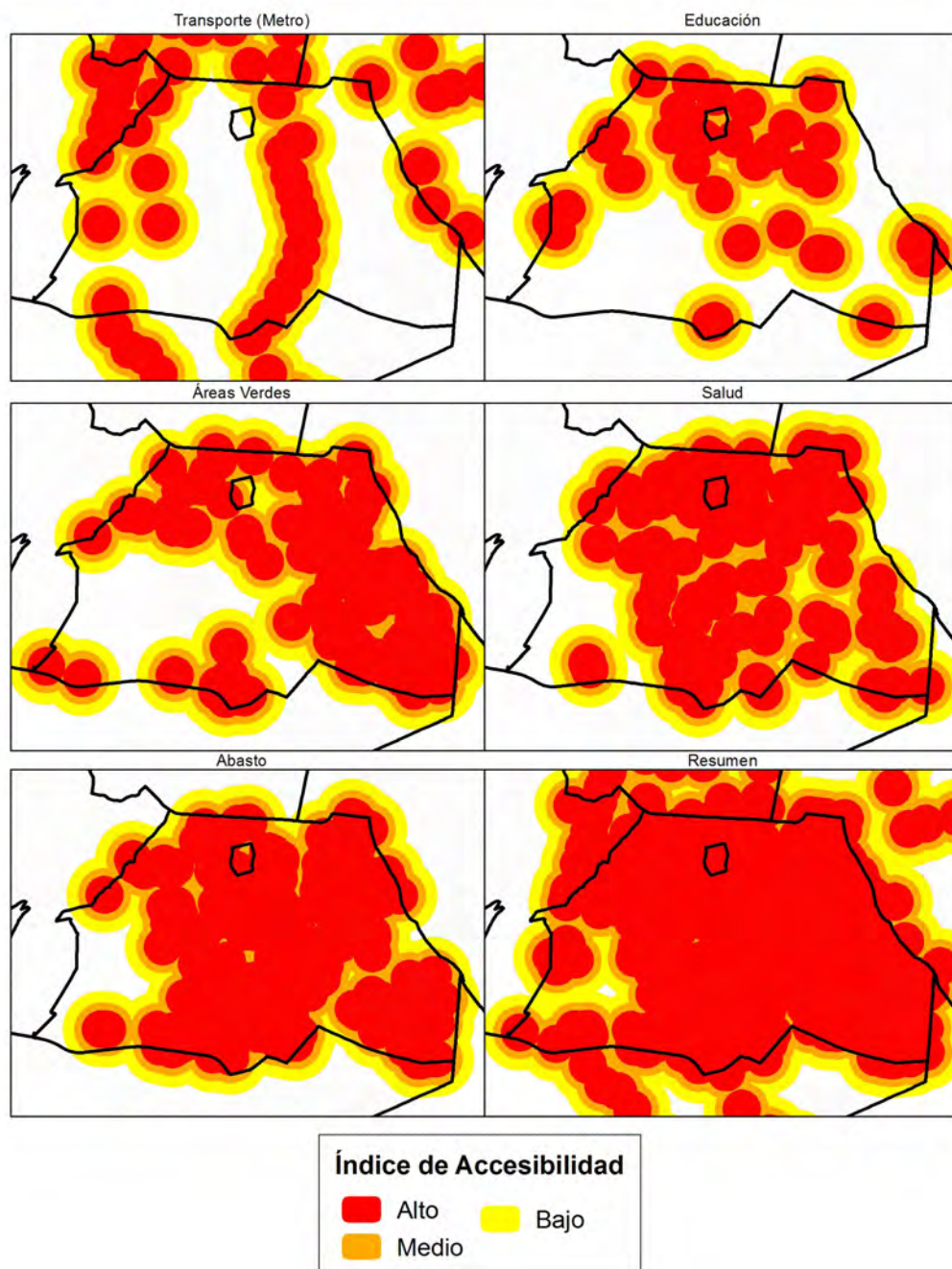
Factor	Distancia (m)		
	0 – 500	501 – 700	701 – 1km
<b>Transporte</b>			
<b>Metro</b>	8	4	0
<b>Educación</b>			
<b>Preescolar</b>	8	6	4
<b>Primaria</b>	4	2	0
<b>Secundaria</b>	8	6	4
<b>Áreas Verdes</b>			
<b>Parques</b>	8	0	0
<b>Plazas</b>	8	4	0
<b>Salud</b>			
<b>Clínica</b>	8	6	4
<b>Abasto</b>			
<b>Mercado</b>	8	6	4

Fuente: elaboración propia con base en Lira y Vidal, 2002.

Con base en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), se determinaron los radios de servicio urbano y regional recomendable, tomando como radio menor el establecido por el Subsistema de Recreación Jardín Vecinal de 350 m y teniendo por el más grande el de 1 Km marcado por Educación Secundaria y Centros de Salud. Se decidió mantener estos rangos debido a su escala local y no regional, por lo que se excluyeron Hospitales, Preparatorias y Universidades.



**Figura 4.4. Accesibilidad del Barrio de San Lucas**



Fuente: elaboración propia con bases cartográficas de INEGI, 2010

Los valores asignados se definieron según cumplan con los rangos establecidos por el Sistema Normativo, si fueron menores a éste obtuvieron un valor de 8, si fueron iguales un valor de 4 y si fueron mayores un valor de 0. Para el caso del transporte, la ponderación surge de lo establecido por Lira y Vidal (2002) quienes determinan que 600 m equivalen a 10 minutos de caminata por lo que un residente estará dispuesto a

recorrerlo, por lo que más allá no lo haría. Una vez realizados todos los radios se procedió a hacer la sumatoria de los valores dando como resultado tres rangos: Alto (70 puntos), Medio (39 puntos) y Bajo (16 puntos).

La accesibilidad del Barrio como lo demuestra la Figura 4.4, partiendo únicamente de los valores normativos, va de Alta a Media en la mayoría de los casos salvo en transporte debido a que sólo se consideraron las estaciones del Sistema Colectivo Metro, por tal razón se tiene accesibilidad Baja, aunque hay que recordar que existen otros medios de transporte y que al interior del Barrio el uso del vehículo particular logra una presencia significativa (73% de viviendas disponen de él).

En materia de áreas verdes se visualizan los tres niveles de accesibilidad por lo que éstas representan un área de oportunidad significativa para el Barrio y sus inmediaciones. En cuanto a Salud, la accesibilidad es Alta en la totalidad del territorio y finalmente en Abasto es Alta en su mayoría pero deja en nivel Medio al extremo noreste.

A partir de estos resultados, la sumatoria determinó el nivel de accesibilidad del Barrio de San Lucas a los servicios urbanos seleccionados como Alto, lo que influye en la elección habitacional de habitantes actuales y futuros; y en la revalorización de los precios de suelo en donde los precios bajos pero con alta accesibilidad, estarían posibilitando una futura inversión inmobiliaria, capaz de aprovechar las externalidades del Barrio.

Al continuar con lo anterior, las externalidades espaciales del Barrio de San Lucas, según la clasificación de González-Páramo y Onrubia (*op. cit.*), se muestran en el siguiente cuadro tomando en cuenta la opinión de los residentes del Barrio mediante entrevistas y comentarios, además de la observación directa haciendo uso de la ficha de campo descrita en el apartado 2.2.5.

**Cuadro 4.3 Externalidades del Barrio San Lucas**

<b>Externalidad</b>	<b>Locales</b>	<b>Regionales</b>
<b>Físicas</b>	Arbolado en calles; Falta de espacios públicos al interior; Buena conexión con vías principales, Alto tránsito vehicular; Deficiencia en el servicio de agua potable; Mala calidad en banquetas	Cercanía a equipamiento y espacios públicos; Diversificación de usos de suelo; Transporte público suficiente
<b>Sociales</b>	Aumento de población; Población con mayores ingresos; Poca convivencia vecinal; Ambulantaje; Lucha por las tradiciones; Condominios en vertical y horizontal; Tranquilidad	Indigencia; Inseguridad; Población flotante
	Abandono de predios	

Fuente: elaboración propia con base en datos recolectados en trabajo de campo, 2015

Como podrá notarse son varios los efectos que se muestran de acuerdo con la localización del Barrio, de las cuales las externalidades físicas positivas propias del área de estudio son la existencia de arbolado en prácticamente todas las calles y buena conexión a través de Av. División del Norte, Av. Miguel Ángel de Quevedo, Calzada de Tlalpan y Río Churubusco (Circuito Interior) las cuales funcionan como vías primarias de la Ciudad de México que permiten al área de estudio una comunicación norte – sur y este - oeste. No obstante, a partir de estas externalidades nacen otras negativas como son el tránsito vehicular como producto de que las vialidades del Barrio son utilizadas como vía alterna y de conexión de las avenidas Hidalgo, División del Norte y Miguel Ángel de Quevedo e incluso la calle V. García Torres es utilizada en doble sentido a pesar de ser de solo uno (norte –sur).

Además de ello, existe una mayor cantidad de automóviles estacionados en sus calles tanto de población flotante, principalmente oficinistas, como de visitantes, que dificultan la movilidad interna, lo que se relaciona con la externalidad regional-social de población interesada en visitar la zona ya que el tiempo de recorrido a pie del Barrio hacia el Centro de Coyoacán no excede los 20 minutos desde su extremo sur y es menor a 10 minutos desde su extremo norte, por tanto ocupan las calles como estacionamiento<sup>10</sup>.

Al continuar sobre este rubro, se tiene déficit de agua potable, y mala calidad en banquetas, lo cual resulta del aumento de viviendas<sup>11</sup> y de oficinas en el primer caso y de la presencia de árboles que mediante sus raíces las deterioran en el segundo.

Para justificar la afirmación anterior, con base en los datos del DENU, se estima que la población flotante alcanza un total de 1,544 empleados los cuales generan fenómenos sociales que llegan a afectar la convivencia cotidiana de la población residente mediante la saturación de espacios de estacionamiento, desgaste de la infraestructura, surgimiento de nuevos establecimientos mercantiles, mayor generación de residuos sólidos (1.30 Kg de basura al día por habitante<sup>12</sup>) y sobre demanda de servicios públicos; asimismo, de los

---

<sup>10</sup> Comentarios de población residente al preguntar sobre la presencia de automóviles en las calles: Mujer, 45 años; Lunes “Los fines de semana prefiero ya no salir, todo esto está lleno de carros y son de los que vienen al centro”; Hombre, 32 años, Jueves “Pues de los que vienen al Hospital o de los que vienen a trabajar” Hombre, 58 años, fin de semana “Todo está lleno de carros, ya no hay donde estacionarse”; Hombre 26 años, sábado “Pues son de los que vienen al centro”

<sup>11</sup> Comentarios de la población residente al preguntar sobre problemáticas actuales del Barrio: Mujer “Hay más casas y ya no nos alcanza el agua”; Hombre 54 años “Luego nos quedamos sin agua”; Mujer 46 años “Con las casas nuevas ya no nos dejan agua”

<sup>12</sup> Secretaría del Medio Ambiente (2013) “Capítulo 1. Delegaciones”. Inventario de Residuos sólidos. Gobierno del Distrito Federal. México. 1 – 25 pp.

nuevos condominios horizontales que se lograron reconocer en campo, se espera llegue un aproximado de 80 nuevos residentes, en el corto plazo, al considerar que el promedio de habitantes por vivienda de la delegación es de 3.4 según el Censo del año 2010 que habitarán un aproximado de 20 viviendas más.

Aunado a ello, según la Encuesta Origen-Destino (2007) del INEGI, el principal motivo de la población que llega a Coyoacán día a día además de volver a casa (43.93%) es por trabajo (25.93%) lo que significa que un número significativo de población flotante que ocupa el territorio y que se desenvuelve dentro de él, sí termina por influir en su dinámica.

En cuanto a las externalidades de carácter regional, como ya se ha visto líneas arriba, se tiene la cercanía a equipamientos y espacios públicos como son: Plaza de la Conchita, Centro Histórico de Coyoacán, Parque Frida Kalho, Viveros de Coyoacán, plaza comercial Centro Coyoacán, y la Escuela Nacional Preparatoria 6, entre otros. Asimismo, se posee mayor oferta de comercios y servicios en un recorrido en automóvil no mayor de 10 minutos y a pie de 15, además de que el transporte público ofrece conectividad con otras partes de la ciudad a través de las rutas 2 y 34, las líneas del Sistema Colectivo Metro (Línea 2: General Anaya y Taxqueña; Línea 3: Viveros, Miguel Ángel de Quevedo y Coyoacán y Línea 12: Eje Central) y Trolebús Línea A Corredor Cero Emisiones Eje Central.

**Figura 4.5 Esquematización de externalidades físicas locales Barrio de San Lucas**  
Calle E. Pallares y Portillo Calle Real de San Lucas



Deterioro de banquetas



Estacionamiento en vía pública

Fuente: trabajo de campo, 2015

En el ámbito social, las externalidades locales se demuestran con la llegada de nuevos residentes producto de la existencia de nuevas viviendas (condominios verticales y horizontales) que, como se mencionó líneas arriba, se asocian a la falta de agua potable pues ocupan predios que anteriormente eran unifamiliares y que ahora son plurifamiliares

y por lo tanto demandan mayores servicios. Aunque es conveniente advertir que también la población flotante ejerce presión sobre ellos, lo que aumenta la carencia del servicio (150 litros / residente / día; 50 litros / flotante / día).

Aunando en el tema, se tiene que estos nuevos residentes no crean convivencia vecinal con los residentes originarios e incluso comienzan a tener enfrentamientos por la permanencia de las tradiciones las cuales se ven acosadas por denuncias ciudadanas en materia de ruido y ocupación de calles, a las que se responde a través de mantas que exigen el respeto por sus festividades y con la expresión más acentuada de sus festejos.

**Figura 4.6 Esquemmatización de externalidades sociales locales Barrio de San Lucas**



Fuente: Trabajo de campo, 2015

Con base en ello, la encuesta reveló que los nuevos residentes no conviven con sus vecinos debido a que manifiestan en un 44% tener una relación esporádica con ellos y en un 22% no tener relación, contrario a lo que la población originaria respondió en un 45% de relación frecuente y en un 39% esporádica. Lo importante de estos resultados es que en general la relación de los residentes del Barrio es esporádica en un 42% lo que no

favorece la identidad social producto de la interacción entre residentes sobre todo si se le suma el 18% de quienes manifiestan no tener ninguna relación, dejando solo el 32% a quienes sí conviven.

Además de ello, el análisis por años viviendo en la colonia reafirma lo dicho, pero evidencia que la población con 40 a 59 años es la que más convive y la de 21 a 39 y de menores de 10 años de residencia los que menos lo hacen, lo que sugiere que los nuevos residentes y el cambio generacional afecta la convivencia de los habitantes del Barrio. Asimismo, la población de San Lucas es poco participativa al situar sus respuestas mayoritariamente en no involucrarse en las actividades barriales, aunque se descubrió que la fiesta patronal es el momento en que la comunidad se ve más integrada debido a que nuevos residentes (44%) y originarios (55%) afirman participar directa o indirectamente en ella, pero los primeros superan a los segundos en la participación nula con el 55% y el 18%, respectivamente.

Los porcentajes aquí expuestos demuestran que el área es susceptible a perder su identidad colectiva debido a que la vinculación de la población con el territorio es débil al no construir redes sociales.

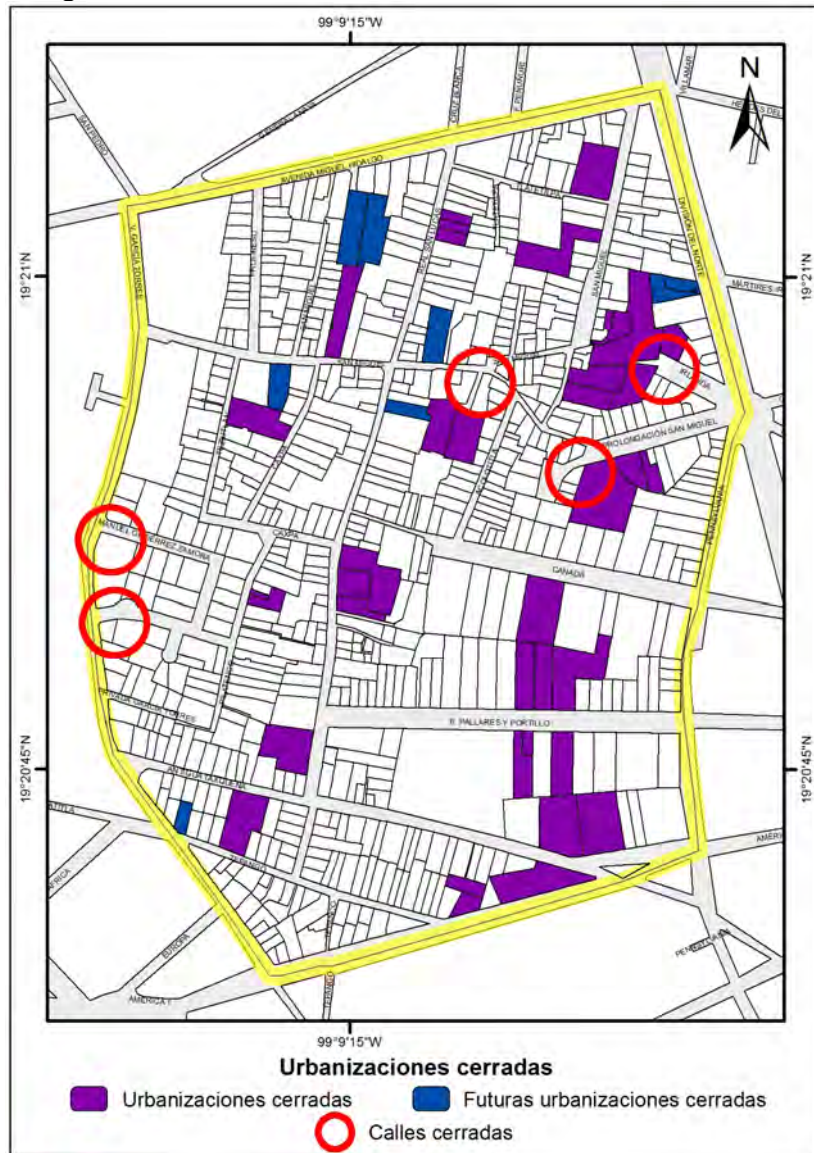
Como puede notarse, existe una división clara entre nuevos residentes y residentes originarios, lo que lleva a advertir la existencia de segregación, la cual, sin llegar a construir un índice, pues no es el objetivo de la investigación, se determina como segregación activa como consecuencia de la presencia de condominios cerrados con grandes bardas, alambradas, cámaras de monitoreo y seguridad privada, además de calles cerradas que condujeron a la privatización del espacio público y a la ausencia de integración entre grupos sociales en áreas comunes.

El autoconfinamiento que se ha venido desarrollando a través de la venta de urbanizaciones cerradas en San Lucas obedece a la capacidad económica de quienes desean acceder a él pues el costo por gozar de dichas condiciones llega a alcanzar hasta los \$13,000,000 (precio comercial obtenido en campo) por una vivienda lo que denota su exclusividad y demuestra que el Barrio comienza a exhibir áreas confinadas de estratos económicos altos.

Por ende, la segregación del área se define a partir de la división de población capaz de colocarse en espacios cerrados contra la población que no lo es, dando lugar a la

diferenciación de clases sociales, las cuales denotan mayor poder adquisitivo cuando son capaces de alejar lo indeseable (inseguridad, contacto con el otro), de tal manera que se ha dado paso a la diferenciación territorial como resultado de la inversión inmobiliaria y su oferta hacia clases altas.

**Figura 4.7 Urbanizaciones cerradas Barrio de San Lucas**



Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo, 2015

Al partir de lo expuesto por la Figura 4.7 se puede notar que comienzan a existir áreas que constituyen una forma de habitar distinta a la del Barrio, caracterizadas por la calidad arquitectónica, el aislamiento y la limitada convivencia, acompañadas del bloqueo del libre tránsito de calles, lo que supone un atentando contra un derecho básico de los

ciudadanos, aunque en su favor se tiene que son calles y urbanizaciones aparentemente seguras.

Figura 4.8 Promoción de exclusividad en el Barrio de San Lucas



Fuente: Trabajo de campo, 2015

Otro efecto producto del encarecimiento del suelo ha sido el abandono de predios, y aunque por conflicto de intereses, el ejemplo más claro de ello, es el lote ubicado en Av. Hidalgo esquina con Vicente García Torres (GBM Grupo Financiero Atlántico)<sup>13</sup> conocido como El Parian que actualmente está en disputa respecto a su rehabilitación y uso.

La seguridad del Barrio como externalidad positiva, comienza a verse afectada por la externalidad regional de inseguridad, y la tranquilidad local por la indigencia y el ambulante, que sin llegar a afirmarlo como problemas, promueven aún más el concepto de las urbanizaciones cerradas pues la búsqueda de la seguridad ha transformado la manera de producir el espacio.

Otro conflicto que demuestra el enfrentamiento entre residentes es la existencia del tianguis los días martes y sábados el cual cancela la circulación de una parte de la calle Antigua Taxqueña y América respectivamente, además de generar basura, lo que provoca el descontento de quienes transitan y viven sobre dichas vialidades. En este último punto, se debe mencionar que la basura es momentánea ya que el camión recolector de desechos sólidos la recoge una vez que se levanta el tianguis.

En resumen, las actuaciones en zonas colindantes al área de estudio, influyen en los cambios de su localización relativa, en donde los más significativos se dan a través del

<sup>13</sup>Hacia los años 90, el inmueble pasa a ser propiedad de la delegación Coyoacán, la cual lo proyecta como Ministerio Público, despertando la inconformidad de los residentes quienes se manifiestan en contra de las acciones y evitaron su utilización, por lo que desde entonces el predio está en desuso.

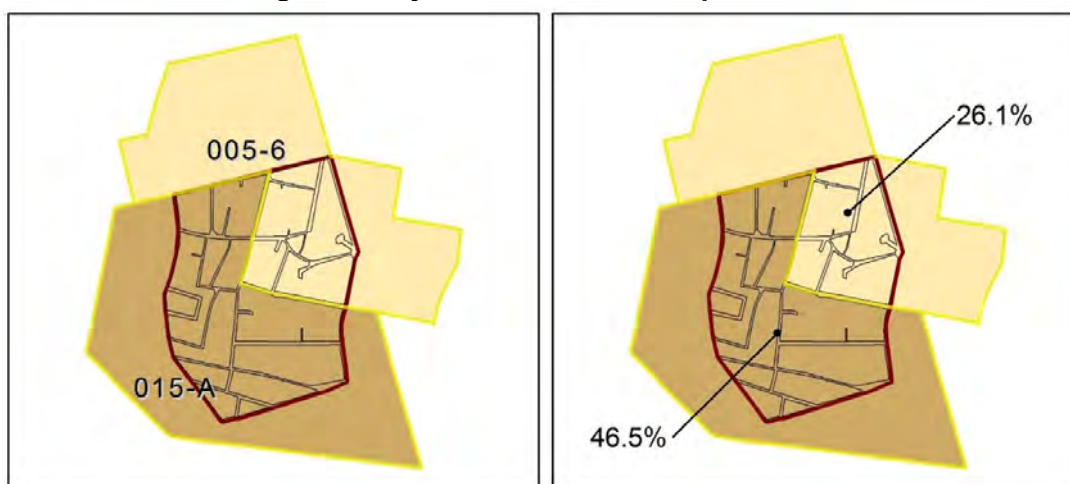


mejoramiento de su accesibilidad traducidos en mejores vialidades y en mayores servicios y equipamientos, los cuales en conjunto conforman y benefician al área de estudio, pero a su vez provocan situaciones negativas como la sobreutilización de infraestructura. Asimismo, el precio del suelo del Barrio se ha revalorizado, llegando a influir en el tipo de habitantes y viviendas ajenas a la tipología del Barrio y en la pérdida de convivencia de la población pues nuevos residentes y población flotante no logran construir comunidad. Sin embargo, sus externalidades locales si bien parten de un contexto general, también evidencian cambios hacia su interior, como los dados en su estructura socioeconómica.

## 4.2 Cambios en la estructura socioeconómica de la población

Para el desarrollo de este apartado, se hace uso de la información censal a nivel de AGEB del periodo comprendido entre 1990 y 2010. Como se mencionó en apartados anteriores, el área de estudio recae sobre dos de estas áreas geostatísticas pero sin llegar a ocuparlas por completo, por tal motivo, fue necesario hacer el ajuste correspondiente, por lo que los datos aquí expuestos no son absolutos sino valores aproximados de la situación del Barrio y por tanto difieren de los reconocidos por manzana. Del AGEB que lleva por clave 005-6 únicamente se toma el 26.1% de su extensión territorial, mientras que del 015-A sólo el 46.5%. Con base en ello, se utilizan los datos contenidos de ambas unidades y se estima a partir de dichos porcentajes.

**Figura 4.9 Ajuste de información por AGEB**



Fuente: Cartografía INEGI, 2010

Una vez definidos los porcentajes para el ajuste de los datos, se procedió a la selección de las variables que encontraron continuidad para todo el periodo, hecho que limitó el uso

de un mayor número de indicadores; no obstante, permitió estudiar, con base en los elementos teóricos del proceso de gentrificación, los cambios socioeconómicos del Barrio.

**Cuadro 4.4 Selección de variables**

<b>Grupo</b>	<b>VARIABLES</b>
<b>Población</b>	Total de población, Población de 0 a 14 años; Población de 15 a 17 años; Población de 18 a 64 años; Población de 65 años a más
<b>Educación</b>	Población con instrucción superior
<b>Ingresos</b>	Número de Salarios Mínimos <sup>a</sup> ; Bienes <sup>b</sup> (Viviendas con más de 2 dormitorios, Viviendas que cuentan con Refrigerador, Lavadora, Computadora y Automóvil)*; Viviendas propias y en renta; Población Económicamente Activa Ocupada (PEAO)
<b>Migración</b>	Población nacida en otra entidad, viviendas en renta <sup>c</sup>

Fuente: elaboración propia con base en INEGI 1990 – 2010

a Para esta variable sólo fue posible obtener los datos para el periodo de 1990 – 2000

b Para este grupo sólo fue posible obtener los datos para el periodo de 2000 – 2010 salvo en viviendas con más de 2 dormitorios que sí permanece en todo el periodo 1990 – 2010.

c Para el año 2010 el dato de viviendas rentadas no existe, por lo que se infiere mediante la diferencia del total de viviendas habitadas y el total de viviendas particulares habitadas.

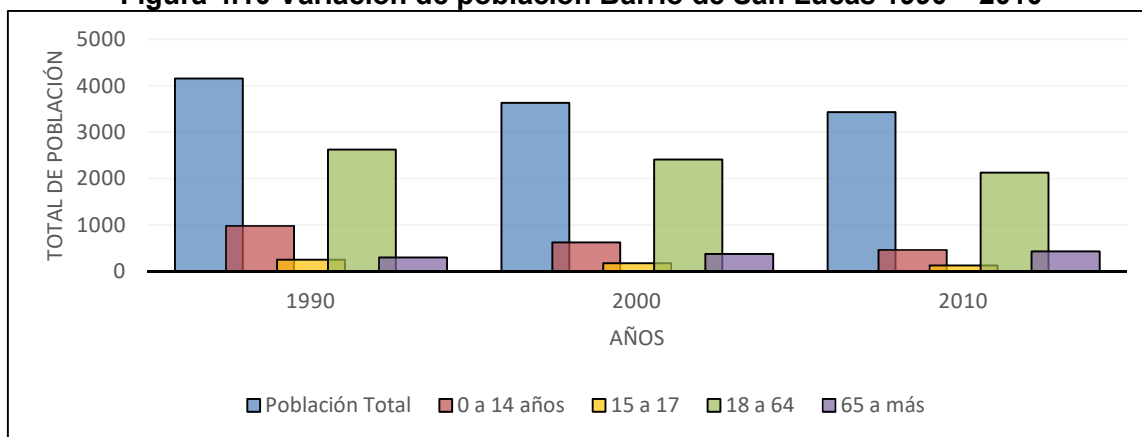
Para el estudio socioeconómico del periodo 1990 – 2010 se parte de la variación de los indicadores por lo que se reconoce lo siguiente. En el sentido demográfico, la población del Barrio de San Lucas evidencia una tasa de crecimiento de población negativa de -1.0% pues pasó de 4,152 habitantes a 3,426, lo que indicaría que para el presente año 2015, de mantenerse esta tendencia, existen 3,265 residentes a pesar de la aparición de nuevas residencias, y para el año 2050 habría sólo 2,333.

Al continuar con la revisión de los datos de población, se toman en cuenta cuatro grupos a razón de la continuidad de los datos poblacionales. Como puede notarse en la Figura 4.10, la comparación de los grupos no es tan clara debido a lo abierto de los rangos; sin embargo, para el análisis de gentrificación permiten entender el comportamiento de los grupos que teóricamente se ven más afectados por este proceso. El grupo de 0 a 14 años ha ido en descenso, como también ocurre con la población adolescente de 15 a 17 que pasó de 255 a 124 habitantes, caso contrario a lo que sucede con la población de más de 65 años que logró un valor superior al final del periodo, siendo el único rango que presenta dicha condición.

A pesar de que no fue posible desagregar el grupo de 18 a 64 años y que evidentemente demuestra una preponderancia, este grupo también descendió lo que permite afirmar que

la tendencia general es a engrosar el grupo de la tercera edad y a disminuir al de niños y adolescentes.

**Figura 4.10 Variación de población Barrio de San Lucas 1990 – 2010**

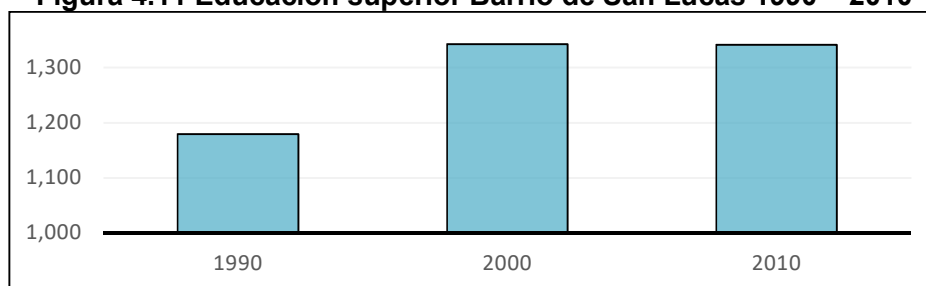


Fuente: elaboración propia con base en INEGI 1990 - 2010

Bajo este esquema, la dinámica poblacional del Barrio se puede determinar como de nulo crecimiento, reconocida por la menor participación del grupo poblacional de 0 a 14 años con respecto a los demás grupos y el acentuado proceso de envejecimiento que en conjunto marcan el despoblamiento del área de estudio y el incremento de población vulnerable a los efectos de la gentrificación.

En el rubro de educación, la población de 18 años y más con instrucción superior es altamente significativa pues al inicio del periodo ésta representaba al 40.4% el cual fue creciendo hacia el final hasta alcanzar el 52.6% por lo que poco más de la mitad de la población del grupo de edad en cuestión cuenta con educación profesional, lo que está ligado a la conformación de la clase media y alta.

**Figura 4.11 Educación superior Barrio de San Lucas 1990 – 2010**

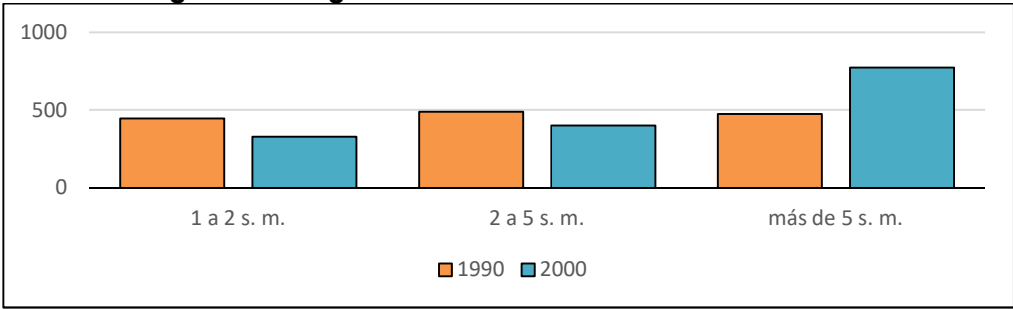


Fuente: elaboración propia con base en INEGI 1990 – 2010

Con relación a lo anterior, en materia de ingresos y bienes la información no encuentra continuidad pero es contemplada debido a la importancia de su análisis. De manera

puntual, la población que recibió de 1 a 2 salarios mínimos se vio reducida en un 26.02% de 1990 a 2000, quienes recibieron de 2 a 5 disminuyeron en un 18.06% pero contrario a ello la población que obtuvo más de 5 salarios mínimos aumentó en un 63%, hecho que marca una mejora en la estabilidad económica de su población ocupada y el aumento de la población con capacidad de endeudamiento.

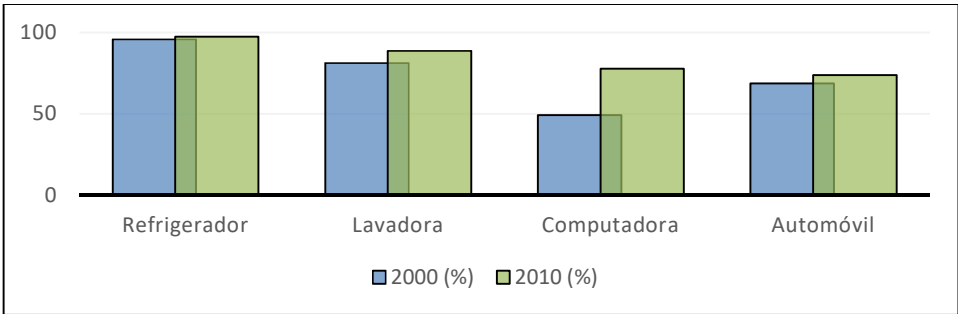
**Figura 4.12 Ingresos Barrio de San Lucas 1990 – 2000**



Fuente: elaboración propia con base en INEGI 1990, 2000

Con respecto a los bienes en la vivienda, del total de éstas se registra que sólo la computadora es el bien que menos presencia alcanza, pero aumenta considerablemente al final del periodo al pasar del 49% al 78%. Por otro lado, es natural que el uso de refrigerador en ambos años rebase el 90% al ser un bien de primera necesidad, pero es altamente representativo que el automóvil aumentará hasta lograr el 74% de presencia. Asimismo, las viviendas con más de dos cuartos aumentaron de 1990 a 2000 en 19 unidades, pero éstas se vieron reducidas hacia 2010 en 14, lo que evidencia un cambio en la manera de desarrollarlas.

**Figura 4.13 Variación de bienes en la vivienda Barrio de San Lucas 2000 - 2010**



Fuente: elaboración propia con base en INEGI 2000, 2010

La población económicamente activa ocupada logró superar el 60% a partir del año 2000 al tomar como referencia a la población de 18 años y más, hecho que se relaciona con la

población con instrucción superior que como ya se ha mencionado representa al 52.6% lo que dejaría fuera únicamente al 7.4% de la PEA sin instrucción superior.

Con base en ello, se calculó para cada año el índice de dependencia el cual refiere para 1990 el 44.3%, que se ve reducido en el año 2000 con el 38.5% pero que incrementa para 2010 con el 39.3%, es así que se tiene que el número de personas inactivas en relación con las personas activas marcan que 44 de cada 100 personas eran dependientes al inicio del periodo, pero al final de éste únicamente 39 lo fueron lo que refiere una carga no tan significativa, aunque de seguirse incrementando la población de 65 años y más sin ningún tipo de ingreso (salario, pensión o jubilación) el número aumentaría y evidentemente la PEA descendería, posicionando al Barrio con población aún más vulnerable.

Finalmente, en materia de migración se reconoce que la población nacida fuera de la entidad inicia con un 27.34% pero termina en 16.25%, lo que demuestra un número menor de migrantes sobre el área de estudio, aunado a que la población de 5 años y más residente fuera de la entidad en 1985 fue del 6% y ya para 2005 se redujo al 3%. Asimismo, para 1990 las viviendas rentadas ocupaban el 25% de las viviendas habitadas, hacia el año 2000 se redujo al 22.98% y para 2010 sólo logró el 9.15%, si bien no son cifras muy representativas si demuestran la llegada de nuevos residentes.

El análisis de estas variables refleja un cambio en la estructura de la población en donde el Barrio de San Lucas vio un descenso constante en ella a lo largo de un periodo de veinte años, por lo que lógicamente encuentra reducciones en cada una de ellas, pero a pesar de dicha situación hubo un aumento en las viviendas y en sus bienes resaltando el uso del automóvil, que al menos en esta investigación no es contemplado como un bien de primera necesidad, como si lo sería el refrigerador. En materia de educación, los ascensos son significativos pues hablan de una población con preparación profesional que desde 1990 ya posicionaba porcentajes grandes para llegar a caracterizar a poco más de la mitad de la población de 18 años a más bajo esta condición en 2010.

A pesar de no poderse comparar entre todos los años, el ingreso creció y mantuvo como porcentaje mayoritario de la población ocupada a quienes recibieron de 5 a más salarios mínimos que a su vez logró, partiendo de la población de 18 años y más, superar el 60%.

Si bien la población que se supone puede estar llegando al área de estudio refiere un porcentaje muy bajo desde el año 2000, no resulta desdeñable debido a que la llegada de población que no se traduce en el aumento general de ésta, indica que hay salida de residentes y más si tomamos en cuenta que continúan existiendo viviendas en renta y que el promedio general de ocupantes aumentó de 3.32 en 2000 a 3.36 en 2010.

Con base en las variables revisadas se puede afirmar que la población del Barrio de San Lucas tiende a consolidar a una clase media con una fuerte tendencia hacia la clase alta según las características expuestas en el Capítulo 1 dadas por Svampa, Smith y para el caso mexicano por la Secretaría de Economía.

### **4.3 Cambios en la estructura urbana**

En materia de estructura urbana lo más representativo es el cambio de usos de suelo y la relotificación de predios reconocidos a través de la utilización de las bases catastrales referentes al año 2000 y 2010, y de la observación directa en campo para el año 2015, así como del trabajo de Rodríguez para 1995.

Rodríguez (*op. cit.*) advierte que para 1995 el uso de suelo mayoritario del Barrio es el Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar, el cual comenzó a ser desplazado por el comercio. El uso de servicios y comercios los ubicó sobre Av. División del Norte e Hidalgo. Sobre sus calles manifiesta la presencia de comercios de barrio, o bien, venta de productos de uso diario. El equipamiento administrativo, como uso reducido lo sitúa en calle V. García Torres y Av. Hidalgo, y el de educación sobre esta última.

Es importante señalar que la autora extiende los límites del Barrio hasta Avenida Miguel Ángel de Quevedo por lo que hay usos en la tabla que podrían estar obedeciendo a dicha área; no obstante, en la presente investigación estos límites varían pues se parte de los límites marcados en el Plan de Desarrollo Urbano de la Delegación (2010) y no de los que Rodríguez determina (Cuadro 4.5).

Para el año 2000, según la fuente consultada, el área lotificada era de 309,300 m<sup>2</sup> sobre las cuales el uso de suelo predominante era con el 73.44% el Habitacional seguido, aunque de manera reducida, por los Servicios con el 7.99% y finalmente por el Equipamiento con el 6.54%. Los porcentajes parten de los metros cuadrados ocupados a lo largo del Barrio y no del número de lotes ocupados, por dicha razón el equipamiento al situarse sobre lotes muy grandes, figura dentro de los de mayor presencia.

**Cuadro 4.5 Uso de suelo Barrio de San Lucas, 1995**

Uso	Total	Giro	Porcentaje
Culto	2	Iglesia y convento	0.2
Administración	12	Banco, Casa de bolsa, Oficinas	1.4
Educación	11	Jardín de niños, Primarias, Secundarias	1.3
Salud	2	Hospital, Centro nutricional infantil	0.2
Recreación	3	Centros deportivos, Centro nocturno	0.3
Comercio	106	Venta de autos, comida preparada, Farmacias y abarrotes, Talleres mecánicos, Estacionamiento, Tintorerías	12.3
Industria	1	Fábrica	0.1
Uso Mixto	34		3.9
Habitación	712		80.3
<b>Total</b>	<b>860</b>		<b>100</b>

Fuente: Rodríguez, 1995

En 2010, el área lotificada aumentó en 8,200 m<sup>2</sup> en donde el uso Habitacional vuelve a ocupar el primer sitio (80.66%). Aunque no fue posible desagregar el uso Habitacional en Habitacional Mixto, éste aumentó 8,804 m<sup>2</sup> en comparación con el mismo agregado del año 2000, lo que también sucede con los Servicios que crecen en 8,601 m<sup>2</sup>. Como uno de los descensos significativos se encuentra el Equipamiento que de ocupar 20,221 m<sup>2</sup> paso a 10,933 m<sup>2</sup> lo que se explica a partir de que uno de los lotes en el año 2000 era considerado como equipamiento, pero hacia 2010 se contabilizó dentro de los servicios de oficinas.

De los datos aquí expuestos, los únicos no oficiales son los referidos al año 2015, debido a que parten del levantamiento en campo, y por tanto son producto de la apreciación visual por lo que pueden existir errores de apreciación. Habiendo aclarado lo anterior, se registró un descenso del uso Habitacional (73.99%) incluso si se agrupa con el Habitacional Mixto (3.94%) de 2.72%; como segundo uso mayoritario están los Servicios (10.73%) que a lo largo del periodo han ido en ascenso, caso contrario al Comercio que fue perdiendo presencia.

Sobre 2015 se reconoce un menor porcentaje de Baldíos los cuales iniciaron en 2.41% y finalizaron con el 0.23%; no obstante, se clasificaron algunos inmuebles como Abandonados (3.49%) que de ser sumados superarían el valor inicial de los baldíos y demostrarían el incremento de lotes en desuso y su posible especulación.

**Cuadro 4.6 Variación de usos de suelo Barrio de San Lucas 2000 – 2015**

Uso de suelo	2000 (m <sup>2</sup> )	2010 (m <sup>2</sup> )	2015 (m <sup>2</sup> )
Habitacional	227,100	256,100	235,600
Habitacional mixto	20,200	S/I	12,600
Comercio	2,100	6,800	1,500
Servicios	24,700	33,300	34,200
Industria	6,600	6,900	5,000
Equipamiento	20,200	10,900	11,100
Espacio público	400	400	400
Áreas verdes	900	0	0
Abandonado	S/I	S/I	11,100
Baldío	7,500	3,500	700
Nuevos Desarrollos			6,300
Total	309,300	317,500	318,400

Fuente: elaboración propia con base en SEDUVI 2000; 2010b y Trabajo de campo, 2015  
S/I Sin Información

Otro uso que comienza a verse desplazado es el Industrial pues de ocupar el 2.12% en el año 2000, para el año 2015 sólo alcanza el 1.56%, cifra por debajo de los Nuevos Desarrollos Inmobiliarios, específicamente viviendas en condominio aún en construcción, que agrupan 6,293 m<sup>2</sup> (1.98% del territorio).

Como puede verse en la Figura 4.14 los cambios en el Barrio se dan en la creciente presencia de Servicios, en el descenso del uso Habitacional y la disminución del uso Habitacional Mixto, el cual se caracterizaba por conjuntar vivienda y comercio de barrio (misceláneas, papelerías, recauderías, etc.), así como con la aparición de la categoría Nuevos Desarrollos y la disminución de los Baldíos, pero con la aparición de Abandonados.

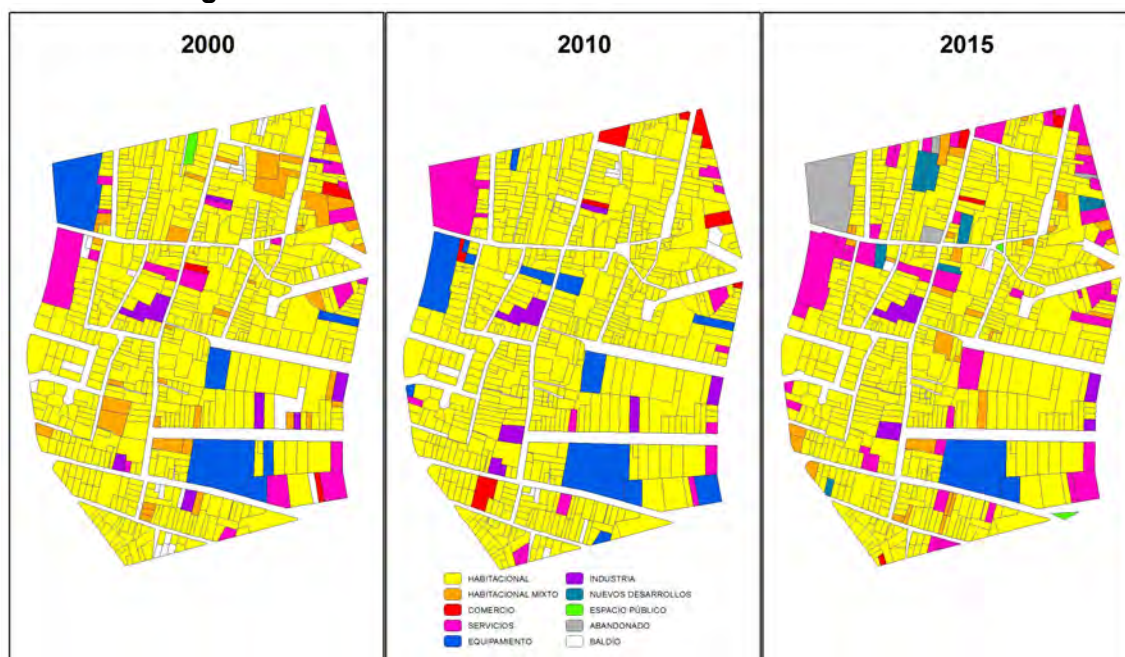
El cambio de usos de suelo ha sido un proceso que de 1995 a 2015 evidencia el desplazo del uso Comercial e Industrial, la presencia de lotes abandonados y la ocupación de lotes anteriormente baldíos por el uso Habitacional, además del aumento de los Servicios, específicamente de oficinas.

Para entender mayormente lo anterior, es importante desagregar los usos de suelo por usos detallados o giros, pues marcan la dinámica actual del Barrio. En el uso Habitacional se reconoció mayor presencia de vivienda unifamiliar (69.44%), en segundo lugar, vivienda en condominio (17.21%), para dejar en los dos últimos sitios a la vivienda plurifamiliar (9.70%) y en vecindad (2.96%). El uso Habitacional Mixto comienza a dejar de acoger comercio de barrio para convivir con restaurantes y cafeterías, así como venta de artículos tradicionales (helados, ropa, artesanías) aunque se ven reducidos en



comparación a los Servicios los cuales se desenvuelven de manera jerárquica en Servicios médicos, de oficinas, de educación, bancarios, de asistencia social y deportivos. Es importante señalar que el Barrio aloja servicios de alta especialización como son consultorías (Cal y Mayor y Asociados, SAC Consultoría en Costos), servicios culturales (Casa de artes y circo contemporáneo) así como la escuela de Cine y Productora “Arte 7”, y la diseñadora de software “Quarksoft”.

**Figura 4.14 Usos de Suelo Barrio de San Lucas 2000 - 2015**



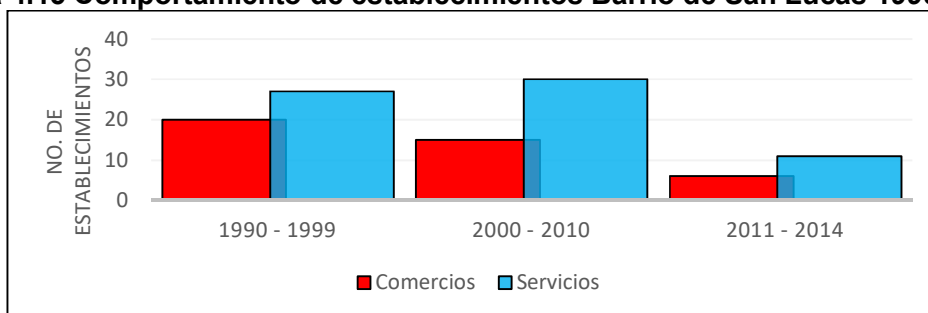
Fuente: elaboración propia con base en SEDUVI 2000 – 2010b y Trabajo de campo, 2015

Como refuerzo a lo antes dicho, el Padrón de Establecimientos Mercantiles de la Delegación Coyoacán (SEGOB, 2015) determina que la mayor apertura de nuevos establecimientos comerciales dentro del Barrio de San Lucas fue de 1990 a 1999, ya que en el periodo de 2000 a 2010 únicamente hubo 15 nuevos establecimientos, lo que marcó el descenso de estos usos, de tal manera que de 2011 a 2014 sólo abrieron 6 nuevos establecimientos. En cuestión de los Servicios, éstos se mantienen con números altos de 1990 a 2010 lo que indica que existe un mayor interés por ubicar este uso de suelo en el área de estudio a pesar de haber bajado en el periodo 2011 – 2014.

En términos de ocupación de número de lotes y metros cuadrados, el uso Habitacional Unifamiliar junto con Habitacional en Condominio y Oficinas, definen actualmente al área como Habitacional con Servicios de Oficinas, sobre todo si se toma en cuenta que los nuevos desarrollos que están en proceso de venta o construcción son viviendas en

condominio, por tanto, y con base en el desplazamiento de usos mostrado en el análisis por años, la propensión sería a conformar servicios y comercios especializados y un área que abandone viviendas unifamiliares por viviendas en condominio sin usos compartidos, ofertadas por el mercado inmobiliario.

**Figura 4.15 Comportamiento de establecimientos Barrio de San Lucas 1990 – 2014**



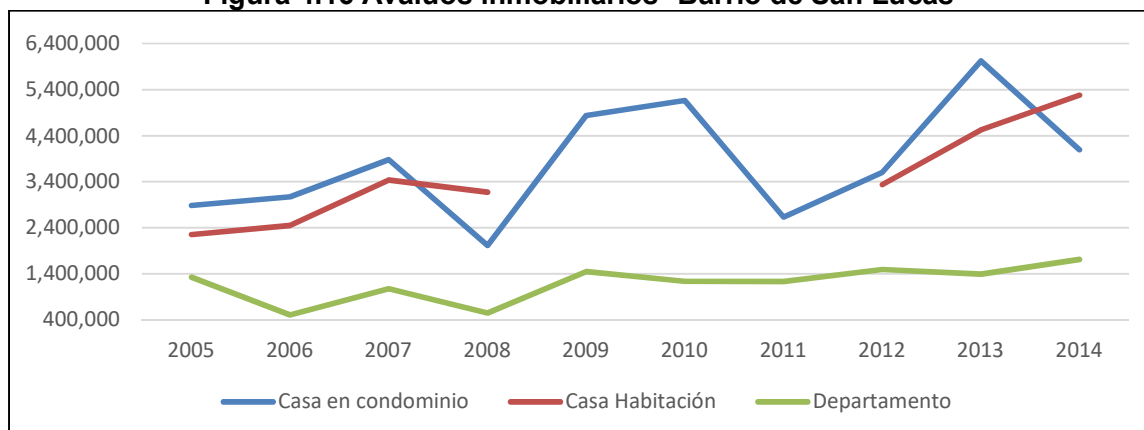
Fuente: elaboración propia con base en Subsecretaría de Programas Delegacionales y Reordenamiento de la Vía Pública; fecha de consulta febrero, 2015.

#### 4.4 Presión del mercado inmobiliario

Dentro del estudio de la gentrificación, uno de los elementos que más favorece al proceso es el mercado inmobiliario y específicamente la oferta habitacional a la cual el Barrio de San Lucas no es ajeno.

Los avalúos de los inmuebles dentro del área de estudio según los datos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) sitúan a las Casas en Condominio como aquellas con los valores más altos, seguidas por la Casa Habitación y los Departamentos (Figura 4.16).

**Figura 4.16 Avalúos inmobiliarios\* Barrio de San Lucas**



Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal, 2015  
\*Precios constantes

Para el caso de las Casas en Condominio existe un alza de los valores, pero hacia el año 2008 y 2011 éste encuentra un descenso significativo para posteriormente volver a subir. La casa habitación a pesar de no contar con los datos para cada año del periodo, evidencia un alza sobre todo de 2012 a 2014, caso contrario a lo que sucede con los Departamentos que se elevan sobre todo a partir del año 2010 a 2014.

Los avalúos de las propiedades están muy por debajo de los precios por habitar en un inmueble nuevo en el área, lo que supone que el precio de venta de casas en uso llega a duplicarse cuando se oferta como nuevo por lo que su desarrollo es altamente redituable, sobre todo si se considera que el 19% de las edificaciones, según los datos de catastro, ya han cumplido más de 50 años de existencia, por tanto, su valor se ha depreciado pero su suelo se ha revalorizado, producto de su localización y accesibilidad.

Tras el trabajo de campo se pudieron reconocer ofertas de viviendas usadas y nuevas, siendo las primeras las más numerosas en calidad de viviendas unifamiliares, las cuales dentro de sus bondades ofrecen lotes no menores a los 130 m<sup>2</sup>. Sin embargo, partiendo de que las ofertas de vivienda en condominio se tomaron como una sola pero que en realidad se ofrece más de una, la vivienda nueva supera a la usada en sus totales. Con base en ello, la nueva tipología de vivienda dentro del Barrio se ve representada por Casas en condominio o Condominios horizontales de costos superiores a los \$40,000 por m<sup>2</sup>, con servicios recreativos integrados, estacionamientos subterráneos y bardas perimetrales que los privan del contacto directo con la calle.

**Figura 4.17 Oferta inmobiliaria Barrio de San Lucas**

Real de San Lucas



Calle Antigua Taxqueña



Calle E. Pallares y Portillo

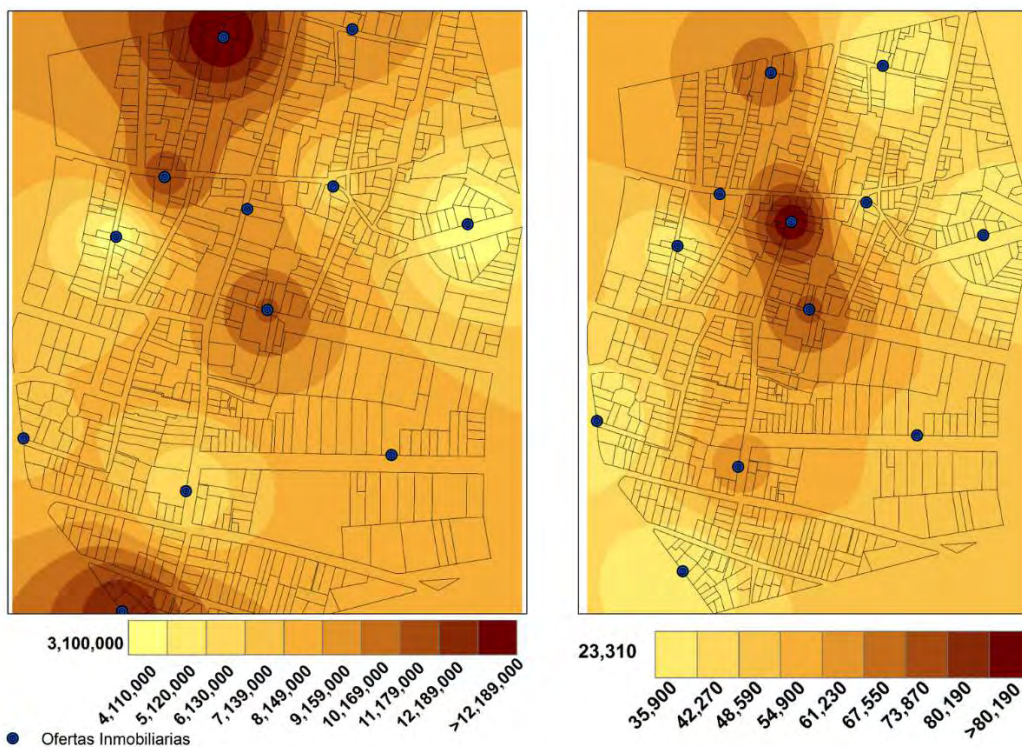


Fuente: Trabajo de campo, 2015

Bajo el objetivo de conocer el comportamiento de los valores comerciales del área de estudio, se levantó la oferta inmobiliaria obteniendo: Precio comercial, m<sup>2</sup> construidos y de desplante y Precio/m<sup>2</sup>. Con respecto a la vivienda usada se tiene como extensión menor

de desplante 100 m<sup>2</sup> mientras que la más grande es de 430 m<sup>2</sup>; en construcción las medidas mayores son de 720 m<sup>2</sup> y la menor de 133; con precios que van de los \$3,500,000 a los \$12,000,000 en Casa habitación, mientras que en Departamentos van de los 133 a 150 m<sup>2</sup> con costos de \$3,100,000 a \$5,800,000, por tanto, el metro cuadrado se valúa en \$30,987 (precio promedio).

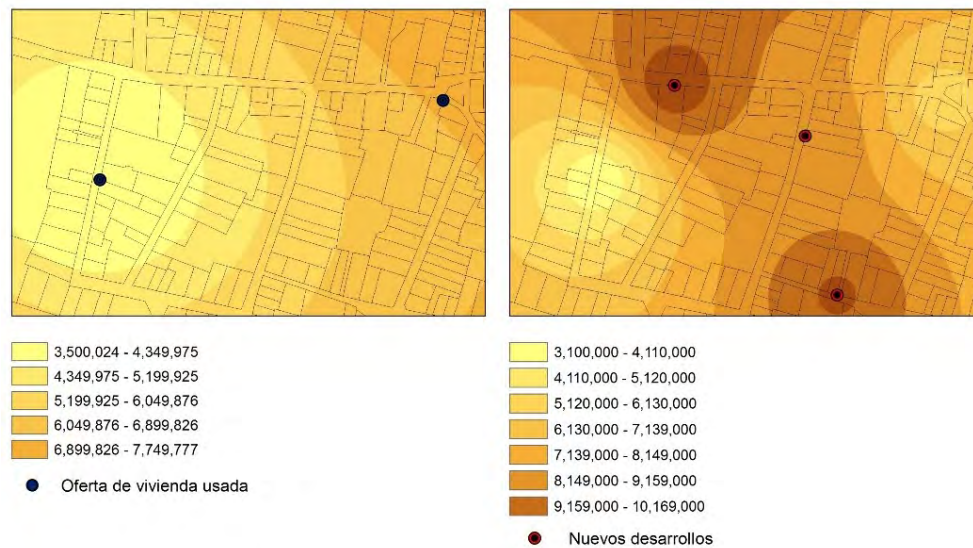
**Figura 4.18 Oferta inmobiliaria Barrio de San Lucas (Modelación IDW)**  
 Precio comercial                      Precio/m<sup>2</sup>



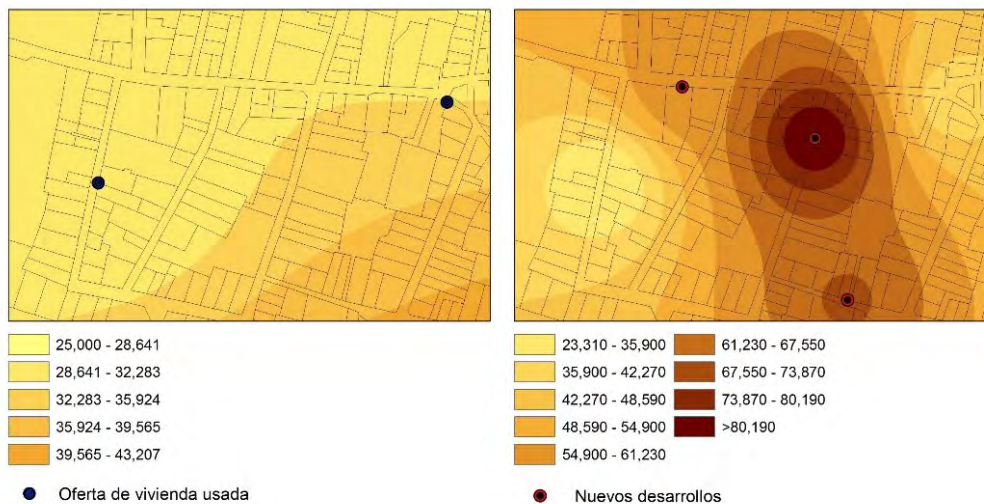
Fuente: elaboración propia con base trabajo de campo 2015

En cuanto a la vivienda nueva, las características del terreno alcanzan un máximo de 200 m<sup>2</sup> y un mínimo de 104, con construcciones de 244 a 363 m<sup>2</sup> a precios comerciales de \$9,000,000 a \$13,200,000 lo que manifiesta un precio/m<sup>2</sup> de \$60,000 a \$86,538. Como lo muestra la Figura 4.18, el precio comercial del área de estudio no es menor a \$3,100,000 el cual se elevaba a más de \$12,189,000 según el modelo IDW que determina que los precios que predominan en el área de estudio van de los \$7,139,970 a los \$9,159,767, mientras que el precio por metro cuadrado se da de \$23,310 a más de \$80,190.

**Figura 4.19 Revalorización del suelo - ofertas inmobiliarias Barrio de San Lucas**  
 Precio de la vivienda



Precio por m<sup>2</sup>



Fuente: elaboración propia con base trabajo de campo 2015

Con base en ello, el resultado demostró que existe un significativo aumento de valores con la llegada de nuevos desarrollos ya que el valor máximo sin su presencia alcanza los \$7,500,000 en la porción del territorio observado, que aumenta en un 31% en el momento en que éstos aparecen, lo cual también sucede con el precio por metro cuadrado que crece en un 86% a partir de sus valores máximos (Figura 4.19), demostrando que la existencia de nuevas inversiones revalorizan el suelo del Barrio de San Lucas.

La importancia de los datos aquí expuestos además de dar a conocer el comportamiento del valor del suelo, permite marcar el panorama de acceso a éste a partir de las características socioeconómicas de la población local, pues los costos comerciales se

apartan del presupuesto de muchos de sus habitantes. Para ello, se retoman los datos mostrados en el Capítulo 3, así como la información de acceso al crédito de vivienda de las diferentes dependencias.

Como ya ha sido señalado con anterioridad, la información de ingresos para el año 2010 no existe, pero suponiendo que los datos de 2000 no hayan cambiado en demasía, se tendría que la mayoría de la población recibe un ingreso de más de 5 salarios mínimos lo que significa que para el año 2014 se obtuvieron remuneraciones mínimas mensuales de \$1,968.70 de lo cual se parte para conocer si las familias tendrían capacidad de pago o no.

A partir de las reglas de operación de cada institución se calcularon los precios máximos de las viviendas que pueden comprarse mediante los rangos de salarios de la población, pues una vez conocidos se determina qué cantidad de residentes estarían en posibilidades de permanecer dentro de San Lucas de no contar con una vivienda.

**Cuadro 4.7 Capacidad de pago según instituciones de crédito**

Ingresos SMM	1 SMM	2 SMM	3 SMM	4 SMM	5 SMM
	\$1,968.70	\$3,937.40	\$5,906.10	\$7,874.80	\$9,843.50
Precio máximo de la vivienda	INFONAVIT				
	\$313,988.24	\$375,005.68	\$379,392.67	\$420,595.96	\$422,170.92
	FOVISSSTE				
	\$354,967.52	\$427,243.02	\$450,543.52	\$501,653.89	\$503,228.85

Fuentes: cálculos propios con base en reglas de operación INFONAVIT, FOVISSSTE, 2014

De manera general, los datos presentados en el Capítulo 3 establecen que el 56.7% de la población de San Lucas puede acceder a un crédito del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y el 24.4% tendría acceso a los créditos del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste), mientras que el resto de la población, 32.2%, sólo tendría opciones con la Banca o la autoproducción.

Con base en los datos obtenidos<sup>14</sup> y el total de población que recibe algún salario y dependiendo su afiliación, se tiene que el 21.9% (1 SMM) sólo adquiriría un préstamo que va de los \$313,988.24 a los \$354,967.52, mientras que el 26.7% (2 a 5 SMM) obtendría

<sup>14</sup> Para el cálculo de los datos de Infonavit se tomó en cuenta el monto máximo del crédito que presta por rango de ingreso, más \$72,842 de subsidio que otorga la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) para ingresos inferiores a 2.00 SMM. En cuanto al crédito de Fovissste se consideró el monto máximo del crédito que presta por rango de ingreso, más el subsidio anteriormente mencionado.

créditos que van de \$375,005.68 a los \$501,653.89, en tanto que el porcentaje mayoritario, 51.5%, accedería a los mejores créditos otorgados por las dos instituciones financieras; sin embargo, los montos no logran sobrepasar los \$505,000, cifra que es insuficiente si se deseará adquirir un inmueble dentro de San Lucas y sólo se tuviera esa opción, por tanto, se tendrían que buscar ofertas habitacionales que no rebasaran los créditos aquí expuestos, las cuales regularmente se sitúan en la periferia de la ciudad.

Como una oportunidad más de crédito se tiene a la Banca, aunque ésta reduce aún más a la población que podría obtenerlo, pues según datos de Crediteka<sup>15</sup> los préstamos por un millón de pesos con un pago creciente a 20 años se desarrollan bajo las siguientes características.

**Cuadro 4.8 Crédito bancario**

Banco	Mensualidad*	Valor mínimo de la vivienda	Ingreso Bruto Requerido	Ingreso destinado al pago (%)
Scotiabank	\$8,655	\$400,000	\$23,143	37
HSBC	\$9,227	\$350,000	\$26,364	35
Banorte	\$9,125	\$350,000	\$22,812	40
Santander	\$9,841	\$250,000	\$32,475	30
BBVA Bancomer	\$10,397	\$300,000	\$25,993	40

Fuente: Crediteka, 2014

\*Incluye capital e intereses, seguros y comisiones

A partir de los datos expresados en el Cuadro 4.8, se puede notar que el ingreso de quien desee acceder a los créditos de la banca deben rebasar los 10 salarios mínimos pues como cifra menor se tiene como ingreso bruto \$22,812 lo que significó, para el año 2014, percibir alrededor de 12 salarios mínimos, que consecuentemente provoca que sólo el 11.3% de la PEA de la delegación Coyoacán pueda acceder a dicha oportunidad, destinando del 35 al 40% de su salario.

Otra de las maneras de poder residir dentro del Barrio de San Lucas es mediante la renta de departamentos o casas, en donde la oferta es constante debido a la rotación de población que decide establecerse en ellos<sup>16</sup>. Para el primer caso se tienen ofertas que van de los 9,000 a los 9,500 mensuales por ocupar entre 87 m<sup>2</sup> y 130 m<sup>2</sup> (generalmente dos habitaciones, sala-comedor, cocina y un baño), y para el segundo la renta va de los

<sup>15</sup> Crediteka (2014) El México que se Transforma 100 Nuevos proyectos. La Guía Inmobiliaria de México. Real Estate Market & Life Style. No. 95

<sup>16</sup> La afirmación surge de los comentarios hechos por quienes aseguraron rentar en el Barrio. Trabajo de campo, 2015

20,000 a los 30,000 mensuales por áreas de 200 a 320 m<sup>2</sup> de superficie, por lo que ni bajo esta modalidad la población que recibe menos de 5 salarios mínimos se vería favorecida.

Bajo este escenario, un porcentaje reducido de población encuentra en San Lucas una oportunidad de acceder a la vivienda, de tal manera que la población de bajos recursos sólo lo lograría mediante la autoproducción, como ha sucedido con anterioridad mediante la invasión, las cuales fueron legalizadas por decreto oficial hacia junio del año 2000<sup>17</sup> al declararse de utilidad pública la regulación de la tenencia de la tierra de 20 polígonos con un total de 5,995.84 m<sup>2</sup>, aunque en la actualidad la vecindad ubicada en la intersección de calle V. García Torres y Antigua Taxqueña continua en trámites de regularización de tenencia.

Por otro lado, como otro de los efectos más reconocibles producto del desarrollo inmobiliario ha sido la densificación del barrio, en vertical y en horizontal, llegando a ocupar 72,393 m<sup>2</sup> que representan el 23% del total del área de estudio. Si bien en el apartado siguiente se hablará de la normatividad vigente, es importante señalar que el Barrio tiene una zonificación H2 40 lo que quiere decir que únicamente puede crecer en altura dos niveles, lo que explica el desarrollo de condominios horizontales ubicados a lo largo del Barrio.

Desde los 90, inicia la presencia de condominios en vertical y en años más recientes en horizontal, siendo estos últimos los que mayormente se han desarrollado, significando una presión hacia la tipología tradicional de la vivienda sobre todo al considerar, que se han localizado sobre lotes con construcciones que databan de 1902, como el más antiguo, y 1980 como más reciente, lo que se relaciona con lo anteriormente dicho de la depreciación de las edificaciones.

Otro de los efectos producto de la densificación es la relotificación en donde uno o más predios colindantes se fusionan para dar origen a nuevos desarrollos. Para este caso, dicha acción no ha tenido mucha significancia debido a que los lotes tienen las dimensiones propicias para potencializar el suelo; no obstante, un solo predio llega a conjuntar de 3 a 5 viviendas de tal manera que el efecto más característico es la subdivisión.

---

<sup>17</sup> Gaceta oficial del Distrito Federal. Décima época. 8 de junio de 2000. No. 98 disponible en [http://www.consejeria.df.gob.mx/portal\\_old/uploads/gacetitas/2000\\_junio\\_8\\_98.pdf](http://www.consejeria.df.gob.mx/portal_old/uploads/gacetitas/2000_junio_8_98.pdf)



**Figura 4.20 Densificación habitacional - Niveles de Construcción 1990 / 2015**





Fuente: Con base en cartografía de SEDUVI, 1999



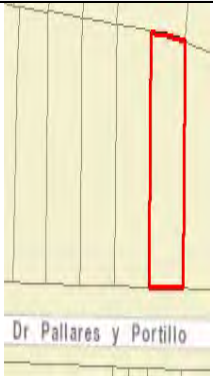
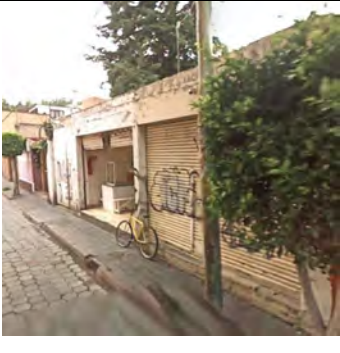

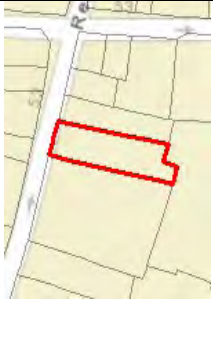

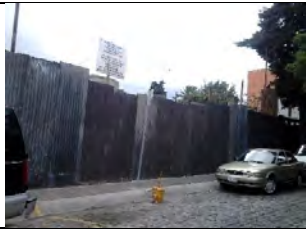




Fuente: Trabajo de campo, 2015




Como puede verse en la Figura 4.20 el Barrio desde el año 1990 tiene edificaciones mayormente de 1 a 2 niveles, hecho que continua hacia el año 2015; no obstante, hay áreas que de 1 nivel han pasado a 2 o más, evidenciando su densificación vertical, aunado a que algunos lotes pasaron de unifamiliares a plurifamiliares mediante la edificación de condominios horizontales (densificación horizontal), los cuales se muestran a continuación como evidencia de la transformación tipológica de la vivienda.

**Figura 4.21 Cambios en la Tipología de la vivienda Barrio de San Lucas 2008 – 2015**

2008	2015	Localización
		
Avenida Hidalgo		

2008	2015	Localización
		
<b>Antigua Taxqueña</b>		
		
<b>Antigua Taxqueña</b>		
		
<b>Antigua Taxqueña</b>		
		
<b>Tepango</b>		

2008	2015	Localización
		 <p data-bbox="1134 629 1347 663">Dr. Pallares y Portillo</p>
<b>Dr. Pallares y Portillo</b>		
		
<b>Real de San Lucas</b>		
		
<b>Callejón San Miguel</b>		
		 <p data-bbox="1134 1637 1347 1671">Callejon San Miguel</p>
<b>Callejón San Miguel</b>		

2008	2015	Localización
		
San Miguel		

Fuente: Google Maps, Street View, 2008 – 2015.

Como puede observarse en las imágenes anteriores, para el año 2008 algunas edificaciones iniciaban obras mientras que otras evidencian la transformación de habitaciones unifamiliares o comercios a condominios horizontales para el año 2015. Es importante resaltar que algunos ya han sido ocupados y otros inician ventas o construcción, por lo que son parte de las ofertas inmobiliarias, que se pueden visualizar en la Figura 4.18.

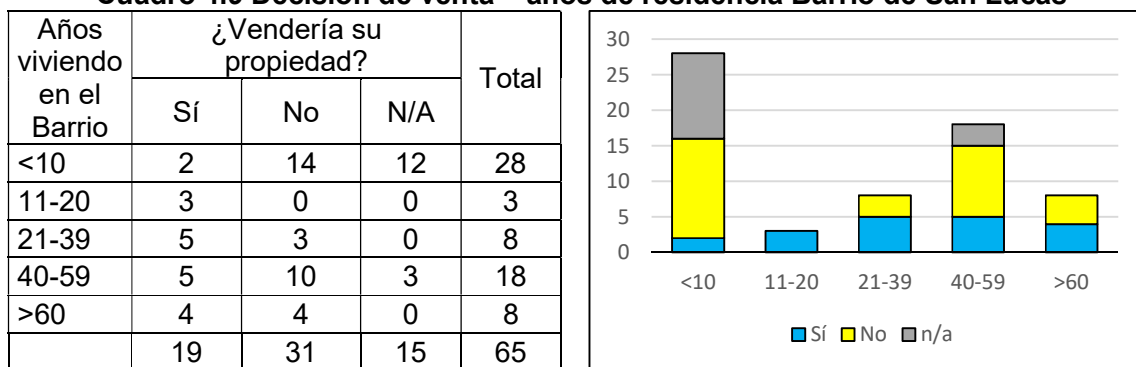
Si bien algunos de estos nuevos desarrollos inmobiliarios se ubican sobre vías primarias y secundarias, hay otros que ocupan lotes sobre vías terciarias con poca capacidad para recibir a un mayor número de automóviles, lo que dificultará la movilidad, sobre todo porque éstos promueven de uno a tres estacionamientos, por ende, posibilitan el uso de un mayor número de vehículos.

Dentro de los reactivos de la encuesta se planteó, conocer sí la población propietaria de un inmueble ha tenido alguna oferta de compra, e independientemente de si la respuesta era afirmativa o negativa saber si vendería o no, por lo que se obtuvo lo siguiente.

Con base en los resultados obtenidos, la población con menos de 10 años viviendo en el Barrio deciden no vender su propiedad en un 88%, caso contrario sucede con la población que lleva viviendo de 21 a 39 años pues estarían dispuestos a vender en un 63%. Aunque en general la población decide por no vender sus propiedades, llaman la atención las respuestas de la población de 60 años y más debido a que dividen su decisión en 50% por el sí y 50% por el no, además de que la población de 11 a 20 años viviendo en San Lucas que en su totalidad optan por vender, lo que sugiere que el cambio generacional y

la edad avanzada estarían marcando la salida de la población vía la venta de su propiedad.

**Cuadro 4.9 Decisión de venta – años de residencia Barrio de San Lucas**



Fuente: Trabajo de campo (encuesta), 2015  
N/A (No Aplica) Población arrendataria

Para sustentar la afirmación, se tiene que el 58% de la población originaria estaría dispuesta a vender, siendo los que más lo harían aquellos que afirmaron tener antepasados-abuelos habitando en el Barrio en un 57%, mientras quienes sostuvieron tener antepasados-padres respondieron afirmativamente en un 50%.

Otro de los reactivos que permiten saber la actividad del mercado inmobiliario dentro del Barrio demostró que, aunque sólo el 27% de los originarios y el 9% de los nuevos residentes hayan afirmado haber recibido ofertas por la compra de sus inmuebles, es real que existe interés por su adquisición, aunado a que afirman haber recibido propuestas de compra por sus inmuebles vía carta o por volantes.

Es así que el mercado inmobiliario está influyendo directamente en la transformación del Barrio mediante el desarrollo de nuevas maneras de habitar, de la revalorización del suelo al impactar con su presencia en el valor de los inmuebles, así como en el cambio de su población, pues su oferta va dirigida, más que a clases medias, a clases altas, incentivando la exclusividad del área.

Por ende, los resultados marcan que la venta de viviendas garantiza la presencia de clases altas y la renta de éstas la presencia de clases medias a causa de su capacidad económica, por lo que nuevas clases bajas no encuentran cabida dentro de San Lucas a no ser por invasión.

## 4.6 Política pública dentro del Barrio de San Lucas

Como instrumento de planeación, la política pública en México ha pretendido identificar los cambios más significativos en usos del suelo, definir densidades e intensidades, resolver problemas viales, déficit en servicios y alteraciones en la estructura urbana. Es así que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de 1987 para Coyoacán posiciona al Barrio de San Lucas con una zonificación H1, lo que indica que sus lotes únicamente podían tener un nivel, con el objetivo de lograr estabilidad y una tendencia al equilibrio; no obstante, dicha zonificación es modificada en 1997 a H2/40, lo que evidencia un aumento en el número de niveles permitidos y el establecimiento de un área libre del 40%, que en conjunto determinan un Coeficiente de Ocupación del Suelo (CUS) de 1.2.

Para 1997, con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán del mismo año, se advierte la existencia de viviendas con alturas máximas de 3 niveles y un promedio de 2, donde el lote tipo era de 500 m<sup>2</sup> con un área libre de 35%, lo que evidencia que la norma no se estaba cumpliendo. Asimismo, como uno de los cambios más trascendentales, se determinó que tanto el Barrio San Mateo como el Barrio de San Lucas que hasta entonces formaban parte del Centro Histórico de Coyoacán, quedaban fuera de su delimitación ya que espacialmente constituyen la franja de transición del Centro, aunque se sugirió que sus características patrimoniales e históricas, debían tener un tratamiento diferente al resto de las colonias aledañas.

Aunado a lo anterior, el Barrio fue catalogado como zona de riesgo por tener áreas industriales, y se planteó la elaboración de un Programa Parcial<sup>18</sup> bajo el objetivo de devolverle a los barrios su carácter de sitios patrimoniales, y de resguardo o transición a los Programas Parciales del Centro Histórico y Del Carmen. Asimismo, se propuso la disposición de estudios y normas para imagen, que permitan enmarcar la importancia de los sitios y monumentos patrimoniales.

---

<sup>18</sup> Programas Parciales. Bajo este tipo de programas se localizan acciones o propuestas territoriales a un nivel de mayor detalle que el Programa Delegacional y surgen de las propuestas definidas por éste en su estrategia, zonificación, así como en los lineamientos programáticos. En los Programas Parciales pueden establecerse regulaciones especiales a los usos o líneas de acción coordinadas o concertadas con otras autoridades o con los sectores privado y social. Corresponde a la delegación, la elaboración, actualización y modificación de los Programas Parciales y su aprobación a los Consejeros Ciudadanos Delegacionales y a la Asamblea de Representantes, previo dictamen de congruencia con el Programa Delegacional. En complemento a lo anterior, se requerirá del visto bueno de las organizaciones de vecinos a nivel local de la zona donde tendrán lugar las acciones y regulaciones que genere el Programa Parcial.

En materia de infraestructura, se estableció que para su mejoramiento y ampliación se proponía la introducción de redes de infraestructura y dotación del suministro continuo de agua a las colonias con limitaciones del servicio. Acciones que se tenían que ejecutar en el corto plazo en coordinación con la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica. Para el caso del área de estudio, estas tareas se orientaron al mejoramiento de la red hídrica existente con motivo de solucionar la baja presión, controlar las fugas, así como implementar y mejorar el drenaje pluvial.

Finalmente, el Programa al hablar de la problemática de la estructura urbana y los usos de suelo presentes en la delegación, diagnosticó la continua pérdida de zonas patrimoniales en pos del crecimiento y desarrollo de conjuntos habitacionales, en donde además del Centro Histórico, los pueblos y barrios tradicionales con los que cuenta han sido objeto de acciones urbanísticas que atentan contra su preservación. Por lo que planteaba acciones tendientes a la conservación y el mejoramiento del Patrimonio. En este sentido, el Barrio de San Lucas debió ser objeto de un reordenamiento urbano<sup>19</sup> con prioridad de corto plazo, así como un rescate de imagen urbana a partir de la elaboración de un reglamento al corto plazo.

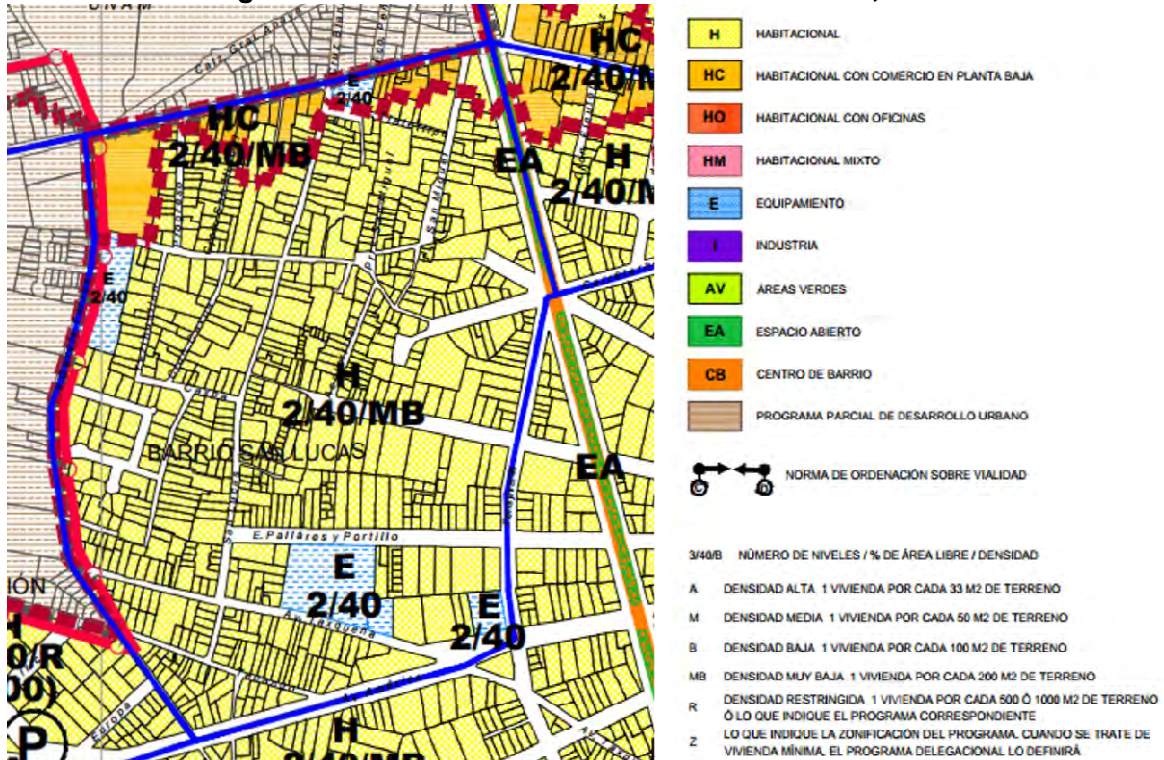
Trece años después y bajo el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal 2010, el Barrio de San Lucas mantiene el uso de suelo H2/40 y agrega la restricción MB que define densidad muy baja y una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno, pero en su frente norte sobre Av. Miguel Hidalgo permite un uso HC2/40 MB que expresa uso habitacional con comercio en planta baja de dos niveles y 40% de área libre, la cual también es parte del límite de la zona patrimonial, además de E 2/40 Equipamiento con dos niveles y 40% de área libre (Figura 4.22).

Además, se tiene la aplicación de la norma de ordenación sobre vialidad (A – Q) de Circuito Interior - Avenida Río Churubusco a Avenida Pacífico por lo que afecta el tramo de División del Norte al tener zonificación HM4/40/Z, en donde destina 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.

---

<sup>19</sup> Para este grupo programático se proponen por una parte acciones y proyectos estratégicos de ordenación al crecimiento, principalmente en aquellos asentamientos que no es posible reubicar, mediante la creación de Programas Parciales, así como de apoyo y fomento a la vivienda, mediante la saturación de predios baldíos y acciones de mejoramiento a corto plazo, zonas que presentan deterioros en su estructuración, déficit de equipamientos, servicios e infraestructuras.

Figura 4.22 Zonificación del Barrio de San Lucas, 2010



Fuente: SEDUVI, 2010a

Bajo esta zonificación 2.09 Ha. obedecen a Equipamiento, 1.80 Ha. a Habitacional con comercio y el resto de la superficie lotificada a Habitacional. En todos los casos y como ya se ha establecido no puede haber más allá de dos niveles. Con base en esta zonificación se deja clara la intención de mantener al Barrio como Habitacional negándole la entrada a usos diferentes; no obstante, la nueva dinámica de San Lucas evidencia usos de oficina que poco a poco han ido ganándole terreno al uso Habitacional como se evidenció en el apartado 4.3.

Como primer aspecto a tratar desde este Programa, se tiene que el Barrio presenta problemáticas respecto al suministro de agua potable por lo que se le incluye dentro de las áreas de actuación con potencial de mejoramiento, orientando esfuerzos hacia las áreas habitacionales ocupadas por población de bajos ingresos y que presentan altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, en las cuales se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad; de acuerdo con lo anterior, las acciones a incorporar serían la sustitución o reforzamiento de la red hidráulica y sanitaria, bacheo o



reencarpetamiento, y la diversificación de actividades en inmuebles públicos para promover el desarrollo social de la comunidad.

Con base en ello, en el año 2014 se puso en acción el programa “Tu ciudad te requiere” basado en jornadas de trabajo, los días sábado, de bacheo, limpieza de banquetas, áreas verdes y servicio de agua<sup>20</sup>. Asimismo, se invirtieron 42 millones de pesos en el centro de Coyoacán para fortalecer la seguridad con la instalación de cámaras de monitoreo, 10 millones de pesos sobre el perímetro para alumbrar las calles y colonias, y 22 millones de pesos destinados a la infraestructura vial, con cambio de banquetas, bacheo, rampas, concreto y balizamiento<sup>21</sup>.

Además de lo anterior, en el mismo año, se puso en marcha el programa “Dando color a Coyoacán” que tuvo por objeto mejorar la imagen de las colonias y barrios, remozando 3 mil 600 fachadas de viviendas que alojan alrededor de 28 mil 800 residentes<sup>22</sup>. Este programa tuvo como principal objetivo recuperar la identidad de colonias, pueblos y barrios originarios de Coyoacán, dentro de los cuales se encuentra inserto el Barrio de San Lucas.

**Figura 4.23 Dando color a Coyoacán, Barrio de San Lucas**



Fuente: Trabajo de campo, 2015

A partir de esto, surgió la necesidad de conocer la opinión de los residentes respecto al cumplimiento de los programas, resultando que el 64% de los residentes originarios no están conformes con las acciones que ha tenido el gobierno delegacional, contrario a lo que opinan los nuevos residentes quienes en un 69% creen que han cumplido.

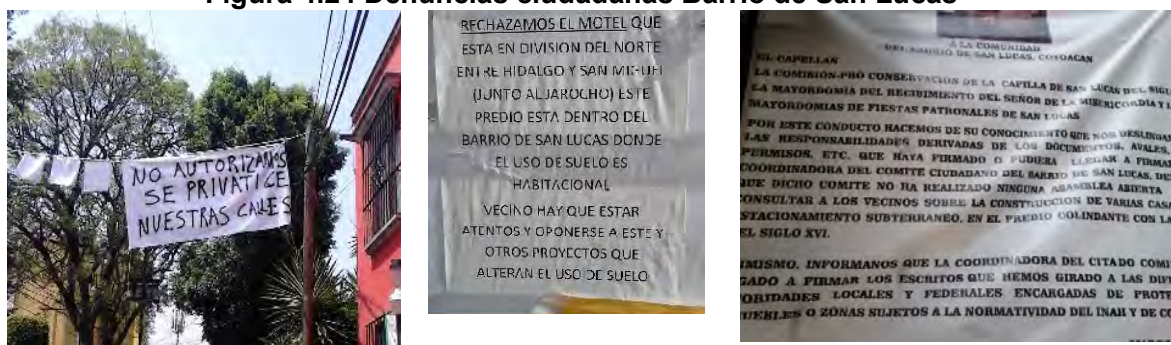
<sup>20</sup> NOTA 85// Arranca programa "Tu ciudad te requiere" Coyoacán, D.F. a 15 de febrero de 2014. Disponible en <http://www.coyoacan.df.gob.mx/Prensa/2014/nota85.html>

<sup>21</sup> NOTA 118// Invertirá Toledo 42 mdp en el centro de Coyoacán. Coyoacán, D.F. a 16 de junio de 2014. Disponible en <http://www.coyoacan.df.gob.mx/Prensa/2014/nota118.html>

<sup>22</sup> NOTA 139// Da vida Coyoacán a colonias, pueblos y barrios. Coyoacán, D.F. a 9 de octubre de 2014. Disponible en <http://www.coyoacan.df.gob.mx/Prensa/2014/nota139.html>

Para aclarar lo anterior, se pidió explicar por qué estarían de acuerdo y por qué no, resultando que más allá de pintar casas y arreglar banquetas no se han atendido temas importantes como la falta de agua o la seguridad, además de estar en completo desacuerdo con la medida de establecer parquímetros. Asimismo, los residentes originarios hacen patente su inconformidad con el otorgamiento de permisos para la edificación de nuevos desarrollos inmobiliarios, pues al tomar en cuenta únicamente a los residentes originarios se tiene que el 70% los consideran como negativos para el Barrio. Ejemplo de ello fueron las denuncias hechas por la comunidad contra el desarrollo vecino a la capilla que se vio interrumpido en el año 2014, y que al inicio de las obras no exhibía manifestación de construcción<sup>23</sup>.

**Figura 4.24 Denuncias ciudadanas Barrio de San Lucas**



Fuente: Trabajo de campo, 2015

Según datos de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal (PAOT)<sup>24</sup> en el año 2006 se reconocen 32 expedientes de denuncias ciudadanas en materia de Uso de Suelo Urbano las cuales dentro de los actos, hechos y omisiones denunciados se tuvo la existencia de construcciones en contravención al Programa Delegacional correspondiente, hecho que se repite en 2009 mediante la denuncia de una construcción que no cuenta con los documentos que acredite su legalidad. Hacia el 2012 se denuncia la presunta contravención al uso de suelo por la puesta en operación de un establecimiento en zona habitacional. Para el año 2015, se da una denuncia por causa de la construcción de 5 casas en condominio que afectan a los árboles existentes. Como puede notarse, existe descontento con la llegada de nuevos desarrollos al grado de inscribir sus denuncias en instancias más especializadas en el desarrollo.

<sup>23</sup> Rivera, R. (2014) Advierten daños en capilla de Coyoacán. Reforma. Disponible en <http://tlalpan.info/2014/03/19/suspende-coyoacan-obra-advierten-danos-en-capilla-de-coyoacan-tlalpan/>

<sup>24</sup> PAOT en cifras disponible en [http://www.paot.org.mx/contenidos\\_graficas/delegaciones/graficas\\_del.php?delegacion=4](http://www.paot.org.mx/contenidos_graficas/delegaciones/graficas_del.php?delegacion=4)

A pesar de lo anterior, la población manifiesta estar conforme con el mejoramiento del alumbrado público, lo que se relaciona con lo informado por INEGI en el censo del año 2010 al identificar la disponibilidad del servicio en la categoría de alguna vialidad únicamente en cuatro manzanas mientras que la disponibilidad en todas las vialidades ocupa a las 15 restantes. En cuanto a las banquetas, aquí posiciona a 13 de ellas como en alguna vialidad y a 6 en todas, aunque más allá de que éstas no existan, han sido recortadas para agrandar la calle (premiando la circulación automotriz y no la peatonal); o bien, son callejones (Figura 3.14).

Al comparar el Programa de 2010 con el de 1997, se tiene que desde este último ya se advertía la carencia de infraestructura y la necesidad de proteger la zona patrimonial, no sólo en inmuebles sino en tradiciones, pero hasta el momento San Lucas sólo se ve favorecido, a través del INAH, con el Eje Patrimonial Av. Hidalgo – Héroes del 47 con una superficie de 9.01 Ha., que comprende los predios del paramento sur con frente a la Av. Hidalgo a partir de la calle V. García Torres hasta la Av. División del Norte (sección de interés), continuando por el eje que forma la calle Héroes del 47 incluyendo a los predios que tienen frente a esta calle en ambos paramentos en el tramo de Av. División del Norte y Calzada de Tlalpan, exceptuando los predios que dan frente a esta última Avenida.

Al poner atención en este objetivo, el único programa que se dirigió a proteger la identidad de los barrios y colonias fue el ya mencionado “Dando color a Coyoacán” pero no llegó a definir otras medidas de integración, pues en el área de estudio existe una constante lucha por la permanencia de tradiciones y, por ende, por el espacio. Ejemplo de ello son las mantas que hacen alusión a los nuevos residentes en donde se puede leer “SI COMPRA UNA PROPIEDAD EN EL BARRIO DE SAN LUCAS RESPETE NUESTROS USOS Y COSTUMBRES RESPETE NUESTRAS TRADICIONES RESPETE NUESTRAS FIESTAS PATRONALES” de tal manera que los residentes originarios de San Lucas asimilan como un problema en materia de identidad barrial la llegada de nuevos residentes.

La interacción que la población tiene con el espacio que ocupa se da principalmente entre algunos elementos del Barrio que se consideraron como prioritarios en este sentido. En primer lugar, el uso del tianguis demostró que la comunidad lo frecuenta en un 78%; en segundo lugar, el acudir a la iglesia sólo fue significativo para la población originaria al alcanzar el 64% contra el 19% de los nuevos residentes, y finalmente, el uso de la calle para convivir reveló que el 43% de originarios y el 13% de nuevos residentes lo efectúan.

Si bien, se lograron identificar estos espacios como elementos de integración, debe entenderse que estos obedecen a una apropiación de la calle más no de un elemento planeado; por tanto, hasta ahora las medidas implementadas por el gobierno delegacional se consideran insuficientes para incentivar la vida en comunidad sobre todo porque al interior del Barrio no existen espacios públicos que lo motiven, pues más allá de las fuentes ubicadas en San Miguel y en Av. América (Figura 4.25) no hay lugares que funjan como elementos de cohesión social.

**Figura 4.25 Espacios públicos Barrio de San Lucas**  
Fuente San Miguel Fuente Av. América



Fuente: Trabajo de campo, 2015

Es por lo anterior, que fue necesaria la evaluación del espacio público mediante mapas conductuales en donde se puso atención en el espacio como tal (vitalidad, accesibilidad, legibilidad, seguridad y conectividad<sup>25</sup>) en la conducta o actividad que se realiza en él, en el tiempo en el que se realiza y en el sujeto que la realiza.

Los resultados contenidos en el Cuadro 4.10 obedecen a la observación directa en campo en donde el tiempo de expectación varió según la intensidad de la actividad; no obstante, el promedio fue de una hora salvo en las noches en donde sólo se ocuparon de 30 a 45 minutos.

La actividad que más se realiza a lo largo del día en la Fuente San Miguel es la de platicar, siendo los adultos (gente que va de los 20 a los 60 años aproximadamente) los que realizan dicha actividad, seguidos por comer. Los días en los que más actividades se desarrollaron fueron miércoles y domingo.

<sup>25</sup> Indicador de calidad del espacio público en Verdaguer (2005)

**Cuadro 4.10 Evaluación del espacio público Barrio de San Lucas**

Actividad	Lunes				Miércoles				Sábado				Domingo			
<b>Fuente San Miguel 19 6 28</b>																
Tiempo	Mañana	Tarde	Noche	Total	Mañana	Tarde	Noche	Total	Mañana	Tarde	Noche	Total	Mañana	Tarde	Noche	Total
Descansar	3 <sup>a</sup>	3 <sup>a</sup>	-	6	2 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	4	1 <sup>a</sup>	2 <sup>a</sup>	1 <sup>c</sup>	4	1 <sup>c</sup>	-	-	1
Comer	-	1 <sup>a</sup>	-	1	-	4 <sup>a</sup>	-	4	-	1 <sup>a</sup>	-	1	-	-	-	-
Platicar	2 <sup>a</sup>	2 <sup>c</sup>	-	4	4 <sup>a, 1<sup>c</sup></sup>	5 <sup>a</sup>	-	10	-	-	3 <sup>a</sup>	3	5 <sup>a, 1<sup>c</sup></sup>	3 <sup>a, 2<sup>c</sup></sup>	-	11
Resumen	5 <sup>a</sup>	4 <sup>a, 2<sup>c</sup></sup>	-	11	6 <sup>a, 1<sup>c</sup></sup>	10 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	18	1 <sup>a</sup>	3 <sup>a</sup>	3 <sup>a</sup>	8	5 <sup>a, 2<sup>c</sup></sup>	3 <sup>a, 2<sup>c</sup></sup>	-	12
<b>Fuente Av. América</b>																
Tiempo	Mañana	Tarde	Noche	Total	Mañana	Tarde	Noche	Total	Mañana	Tarde	Noche	Total	Mañana	Tarde	Noche	Total
Descansar	3 <sup>a</sup>	-	-	3	-	2 <sup>a, 1<sup>c</sup></sup>	-	3	4 <sup>a</sup>	7 <sup>a, 2<sup>c</sup></sup>	2 <sup>a</sup>	15	2 <sup>a</sup>	4 <sup>a</sup>	-	6
Comer	5 <sup>a</sup>	6 <sup>a</sup>	-	11	1 <sup>a</sup>	7 <sup>a</sup>	-	8	13 <sup>a, 4<sup>b</sup></sup>	16 <sup>a, 7<sup>b</sup></sup>	-	40	-	-	-	-
Platicar	4 <sup>a, 1<sup>c</sup></sup>	-	2 <sup>a</sup>	7	2 <sup>a</sup>	3 <sup>a</sup>	-	5	8 <sup>a, 3<sup>c</sup></sup>	12 <sup>a, 4<sup>c</sup></sup>	-	27	6 <sup>a</sup>	2 <sup>a</sup>	-	8
Resumen	12 <sup>a, 1<sup>c</sup></sup>	6 <sup>a</sup>	2 <sup>a</sup>	21	3 <sup>a</sup>	12 <sup>a, 1<sup>c</sup></sup>	-	16	25 <sup>a, 4<sup>b</sup>, 3<sup>c</sup></sup>	35 <sup>a, 7<sup>b</sup>, 6<sup>c</sup></sup>	2 <sup>a</sup>	82	8 <sup>a</sup>	6 <sup>a</sup>	-	14

Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo, 2015  
a Adulto; b Niño; c Anciano

El análisis detallado establece que las actividades obedecen a horarios y días de la semana, pues la actividad que más se realiza en las mañanas es la de descansar sobre todo entre semana, en las tardes es la de comer igualmente entre semana en donde es de hacer notar que quienes realizan esta actividad son oficinistas o visitantes del Hospital Dr. Luís Sánchez Bulnes que aprovechan el espacio para ingerir alimentos; en las noches las actividades bajan notablemente, pero platicar o asistir a juntas vecinales fue la más común.

En el caso de la Fuente Av. América la actividad más representativa en el transcurso del día es la de comer seguida de la de platicar, siendo adultos quienes más las realizan. Los días con mayor ocupación son los sábados lo cual se explica por la presencia del tianguis de Av. América.

Las actividades más representativas en las mañanas son platicar y comer, en las tardes se da mayormente comer y en las noches prácticamente no es utilizado, lo que puede estar respondiendo a la poca luminosidad del área (Figura 4.26).

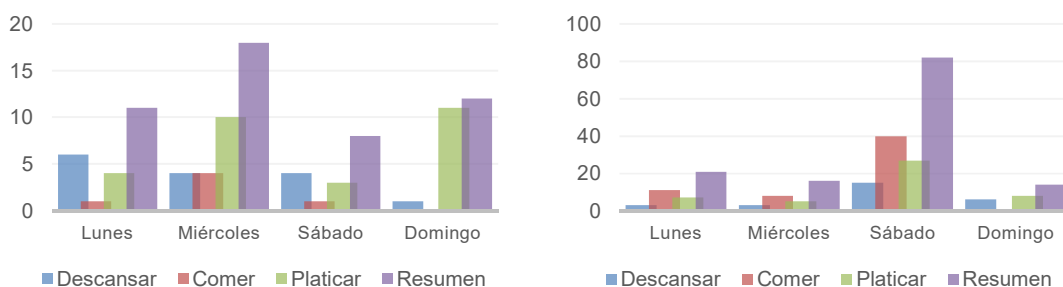
La vitalidad de ambas fuentes se ubica en la categoría MALO al no tener frentes activos, lo que quiere decir que no hay usos distintos al habitacional y que estos no ofrecen portales a la calle. Su accesibilidad se da en AVANZADO por estar a más de 250 m y

menos de 500 m de una zona de uso residencial y mixto y de un nodo de transporte público al que se accede a pie.

La legibilidad de ambos está en MEDIO por ser espacios bien definidos, pero entre ellos se limitan por ser muy similares dentro de un radio de 250 m. En seguridad ganan la calidad de EXCELENTE debido a que todos sus puntos son visibles desde todos los demás y porque los edificios circundantes tienen menos de 3 niveles. En conectividad se da en MEDIO por tener poca conexión con la red de espacios públicos.

Finalmente, en materia de confort la Fuente San Miguel se posiciona sobre la categoría AVANZADO a causa de que todos sus límites exteriores están separados a una distancia de entre 125 m de cualquier arteria de tráfico motorizado intensivo, mientras que la Fuente Av. América se encuentra en MALO ya que uno o más de sus límites exteriores está en una arteria de tráfico motorizado intensivo.

**Figura 4.26 Distribución de resultados – espacio público Barrio de San Lucas**  
Fuente San Miguel Fuente Av. América



Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo, 2015

Sobre este tipo de evaluación los espacios públicos de San Lucas no logran superar el criterio de Avanzado salvo en seguridad que logra el criterio de excelente, aunque lo logra únicamente por la altura de los edificios que lo circundan ya que en la Fuente San Miguel existen mantas que advierten a los transeúntes que los vecinos vigilan la zona y en Fuente Av. América no hay buena iluminación, lo que generaría un valor mucho más bajo.

Para una evaluación más detallada se otorgó un valor numérico a cada categoría y componente resultando como Excelente 10, Muy bueno 8, Avanzado 6, Medio 4, Malo 2 por lo que el valor más alto posible es de 60 puntos y el más bajo de 12. Con base en ello se marcan cuatro categorías de calidad que son: Muy Mala cuando están entre 12 y 21 puntos; Mala entre 22 y 29; Regular entre 30 y 44 y Buena con 45 a 60 puntos. Bajo esta

razón la Fuente San Miguel adquiere una calificación de 32 puntos lo que la sitúa en una calidad Regular y la Fuente Av. América Mala con 26 puntos.

El análisis por mapas conductuales define que el diseño de los espacios no posibilita el desarrollo de otras actividades y por ende dificulta la interacción entre quienes los ocupan, son usados principalmente por población adulta, seguidos en menor medida por ancianos, mientras que los niños no figuran. Contrario a lo que pudiera pensarse, el mayor uso se da entre semana que en fines de semana, salvo el día sábado en donde influye en gran medida la presencia del tianguis. Las tardes son las que más actividades aglomeran y en las noches prácticamente no existe actividad. Asimismo, el análisis por calidad de espacios públicos los define como de calidad Regular y Mala por lo que no cumplen con los requerimientos suficientes para otorgar un buen servicio a la población.

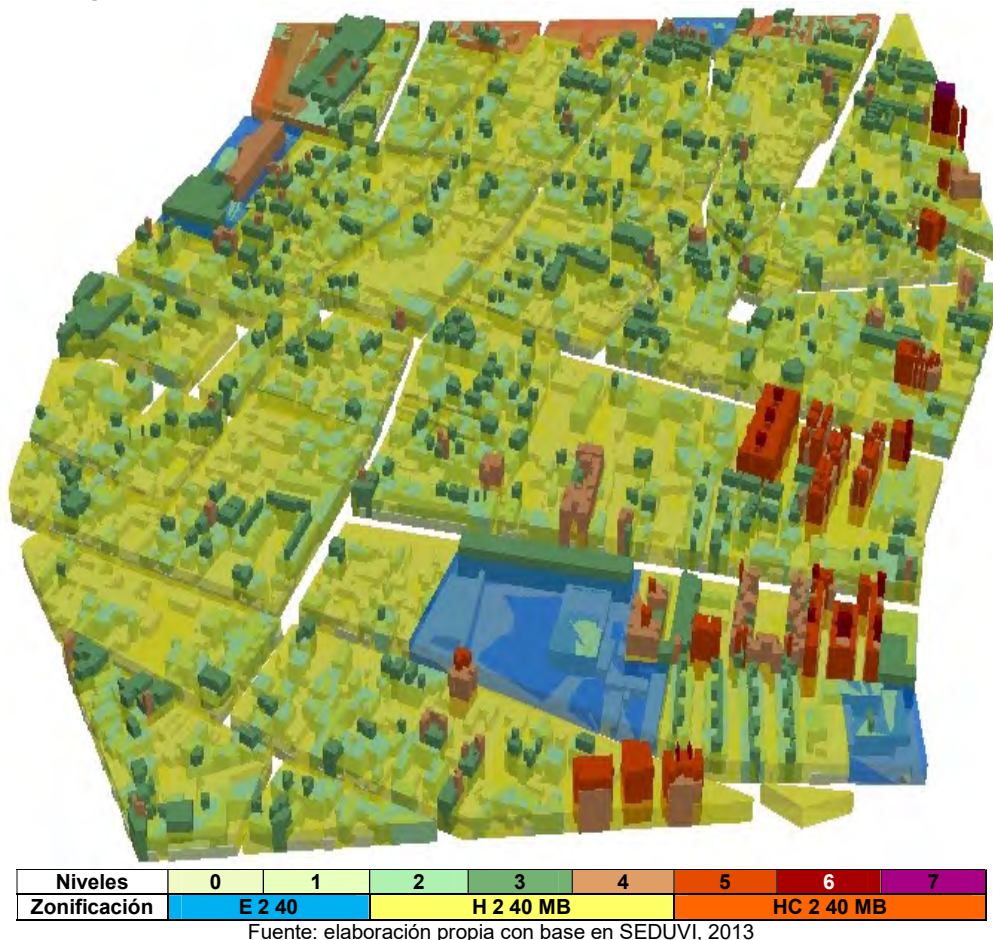
Al retomar los objetivos del Programa de Desarrollo, la zonificación del Barrio desde 1987 estableció un número reducido de niveles que de 1 paso a 2, por tanto, aquellos inmuebles de más de dos niveles estarían evidenciando el incumplimiento de la norma y el objetivo del Programa.

Con base en lo anterior, teniendo como referencia los datos catastrales y tomando en cuenta los niveles de edificación, se tiene que existen 3.56 Ha. que representan al 11% del área lotificada fuera de norma, de las cuales no se logró conocer las medidas empleadas para evitar su aplicación.

Sobre Av. División del Norte existen 0.16 Ha. que también estarían fuera de la norma del Barrio; sin embargo, aquí la normatividad general del Barrio no aplica debido a que cuenta con ordenación sobre vialidad y por ello posee un uso HM4/40/Z.

Las edificaciones que superan la normatividad se encuentran a lo largo y ancho del área de estudio, como lo muestra la Figura 4.27, siendo los condominios verticales como horizontales quienes evidencian más este hecho; no obstante, al tomar en cuenta el CUS de la norma (1.2) y el CUS real de cada edificación, obtenemos que el 15% de los lotes no superan la cifra oficial mientras que el 85% restante sí lo hacen, por lo que en el sentido estricto muchas edificaciones sobrepasan la normatividad vigente.

**Figura 4.27 Inmuebles fuera de Norma Barrio de San Lucas, 2015**



En conclusión, la política pública de la delegación no ha logrado seguir los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano sobre el área de estudio, aunque han hecho un esfuerzo por tratar de mantener la tradicionalidad de los Barrios de Coyoacán no se han logrado plasmar las medidas necesarias para conseguirlo. Asimismo, tampoco se ha frenado la incesante presencia de nuevos desarrollos inmobiliarios los cuales a pesar de que el Programa advierte que afectan la tradicionalidad y el patrimonio, siguen ocupando cada vez mayores espacios. Aunado a ello, el Plan Parcial que se planteaba elaborar sigue siendo inexistente y no se ha solucionado el suministro de agua que se torna deficiente ni se ha dado fomento a la integración social.

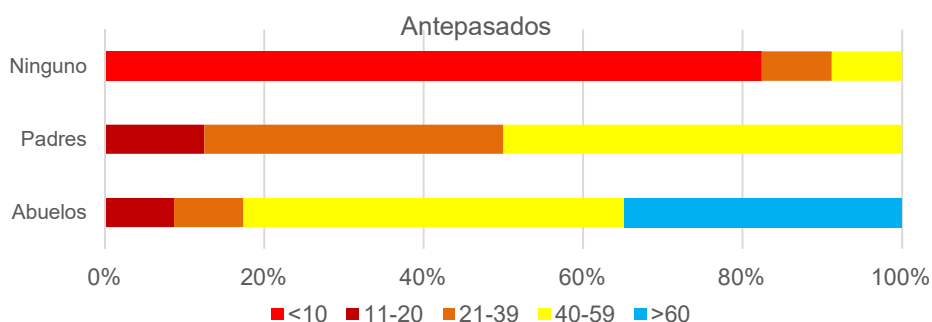
#### **4.7 Cambio sociocultural**

El estudio aquí desarrollado además de demostrar los cambios del Barrio a través de indicadores, también se basa en lo visto desde sus residentes pues ello aporta bases para la comprobación de la hipótesis.



Para el estudio de los datos recabados en campo, como ya se ha dejado entrever en tópicos anteriores, se dividió a la población en 5 grupos a partir de los años viviendo en el Barrio (menos de 10 años, 11 a 20, 21 a 39, 40 a 59, y más de 60 años como residente de San Lucas), así como entre si son residentes originarios o nuevos, con el objetivo de identificar sus diferencias y similitudes, así como la manera de percibir el espacio en el que se desenvuelven cotidianamente.

**Figura 4.28 Relación de años viviendo en el Barrio – Antepasados Barrio de San Lucas**

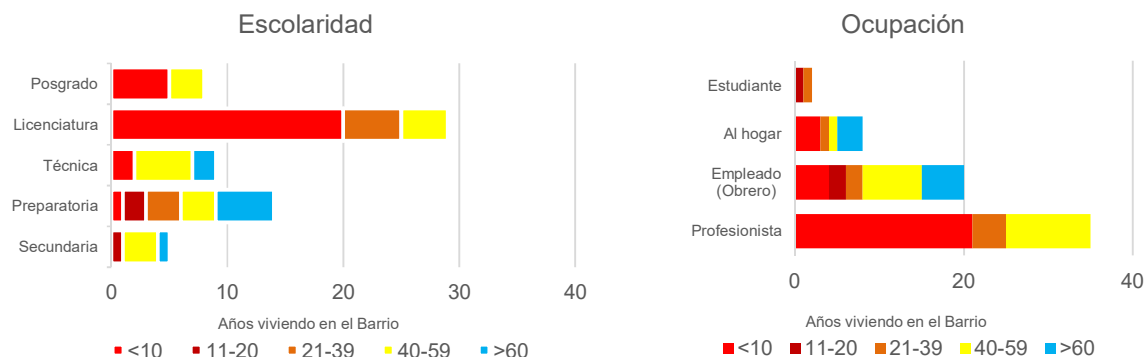


Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo, 2015

A partir del análisis de los años viviendo en el Barrio (Figura 4.28) se tiene que el rango de 40 a 59 años es quien evidencia mayor cantidad de antepasados (padres y abuelos) resultando que quienes llevan menos de diez años en el área de estudio no cuentan con ello (ni padres ni abuelos) de tal forma que son la primera generación habitando el Barrio.

En materia de educación, el grupo que alcanza los mayores niveles de preparación, llámese licenciatura o posgrado, son quienes tienen menos de 10 años en el Barrio, mientras que los rangos con menos preparación son aquellos que llevan más de 60 años.

**Figura 4.29 Educación y propiedad de la vivienda Barrio de San Lucas**

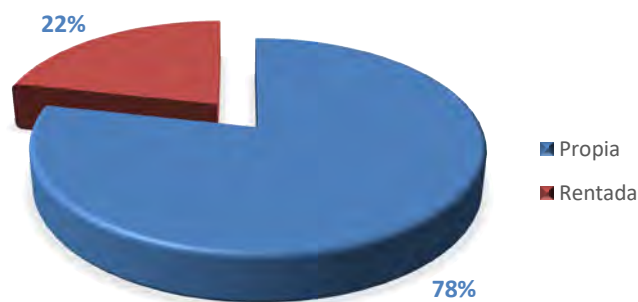


Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo, 2015

Aunado a ello, la ocupación del residente refleja la anterior condición al posicionar a la población de menos de 10 años como profesionistas y a los de 40 a 59 en una división muy parecida entre obreros y profesionales.

En cuanto a la propiedad de la vivienda, sólo se tienen dos tipos: propia y rentada. La vivienda en renta recae sobre la población con menos de 10 años viviendo en San Lucas, mientras que los demás grupos afirman ser propietarios del inmueble que habitan, por tanto, la vivienda propia ocupa el 78% contra el 22% de vivienda en renta, demostrando de esta manera que la habitación en renta no evidencia gran continuidad de ocupación pues son pocos los años en que se habitan, además de ser en un 100% departamentos.

**Figura 4.30 Propiedad de la vivienda Barrio de San Lucas**

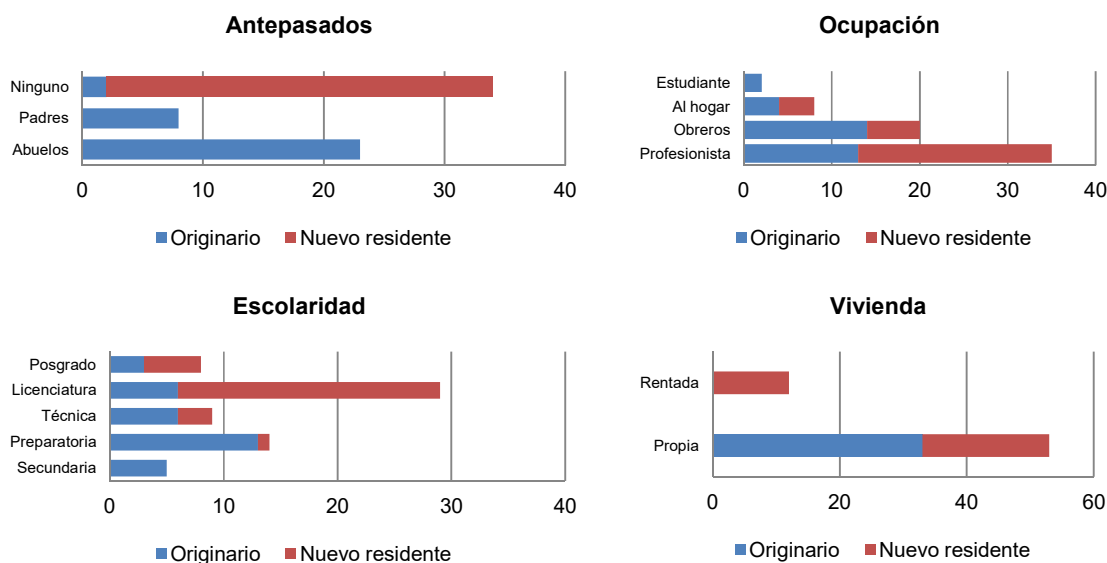


Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo, 2015

Al pasar al análisis según tipo de residente se tiene que los originarios demuestran mayor cantidad de antepasados, ya sean abuelos o padres, su ocupación preponderante es la de obreros seguido por profesionistas lo que se relaciona con su nivel de escolaridad la cual mayoritariamente es preparatoria, aunado a que todos son poseedores de una vivienda.

En cuanto a los nuevos residentes se percibe que no tienen antepasados que hayan vivido o estén viviendo en el Barrio, su ocupación se concentra en Profesionales y evidentemente su escolaridad se posiciona mayormente en licenciatura y posgrado, la propiedad de la vivienda que habitan se divide en propia y en renta, aunque la primera supera a la segunda con el 63%.

**Figura 4.31 Caracterización residentes originarios y nuevos Barrio de San Lucas**



Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo, 2015

Como puede notarse, existen diferencias en los perfiles de los residentes, pues por un lado se tiene mayor cantidad de obreros contra profesionistas, presencia de antepasados y ausencia total de ellos, además de viviendas propias contra viviendas en renta, estableciendo que los años viviendo en el Barrio determinan que los nuevos residentes se definen por tener de 10 años a menos, mientras que los residentes originarios van de los 20 a más de 60 años.

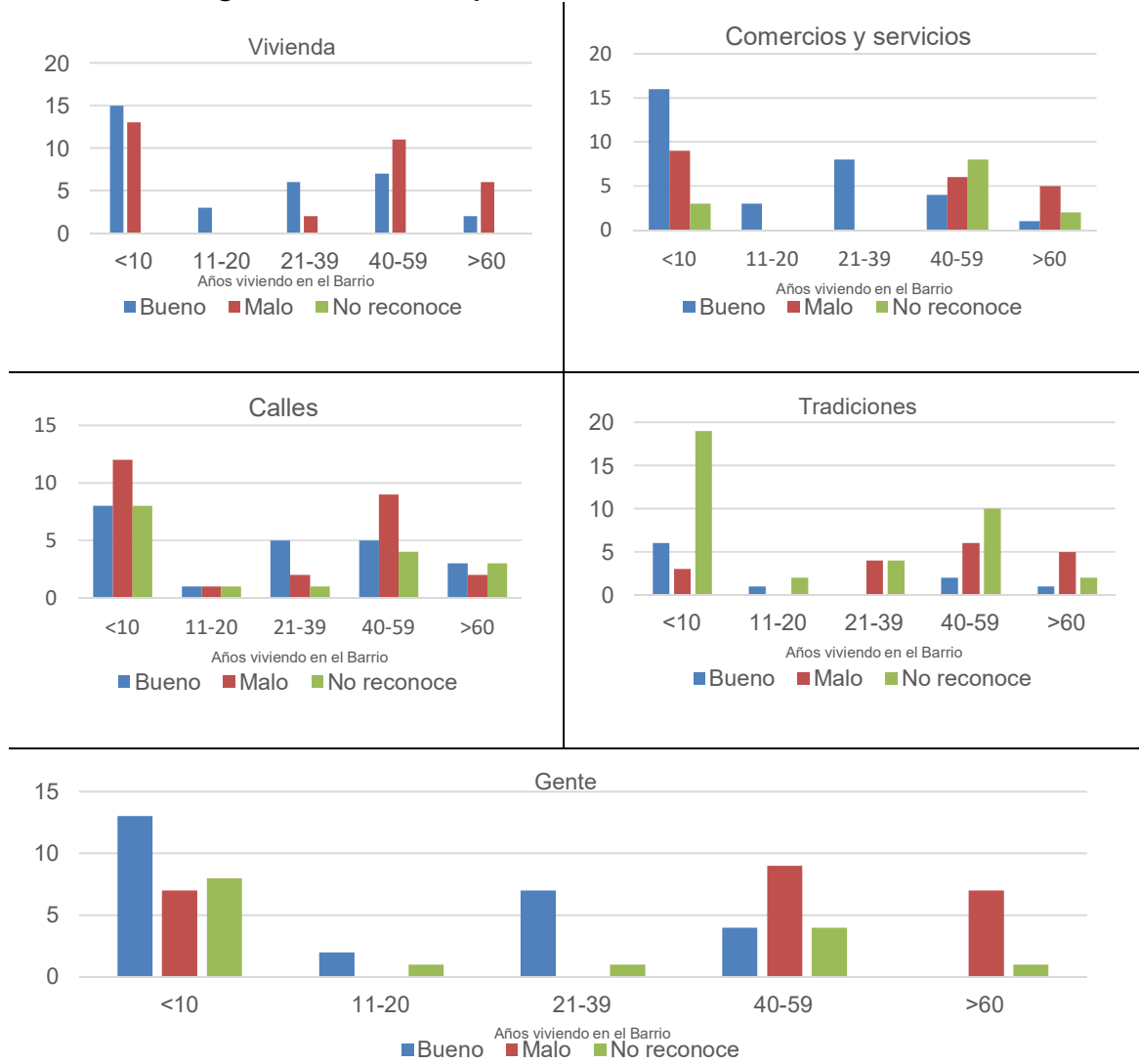
Por ende, el análisis por años viviendo en el área de estudio resulta más revelador para los residentes originarios, pues las respuestas varían significativamente a partir de esta condición y no así para los nuevos en donde las respuestas son idénticas al análisis por tipo de residente, por lo que partiendo de ello se tiene lo siguiente.

La población de 40 a más de 60 años viviendo en el Barrio ve negativamente los cambios en las viviendas, caso contrario a los que llevan menos de 39 años pues piensan que son buenas, lo cual se podría estar explicando porque aproximadamente hace 25 años es cuando inician estos cambios y resultaría más común para ellos la presencia de estas nuevas maneras de construir el Barrio (Figura 4.32).

La población con mayor cantidad de años residiendo en San Lucas advierte cambios en los comercios y en los servicios, los cuales llegan a considerarlos como negativos, pues obedecían a comercios barriales como misceláneas, por mencionar un ejemplo, las cuales han desaparecido. Lo mismo sucede con los cambios en las calles y la gente, pues para

el primer caso quienes más lo indican son la población de 40 a 59 años, pero de manera general la población percibe que las calles no han sufrido mejoras, sino que se han visto perjudicadas.

**Figura 4.32 Cambios percibidos en el Barrio de San Lucas**

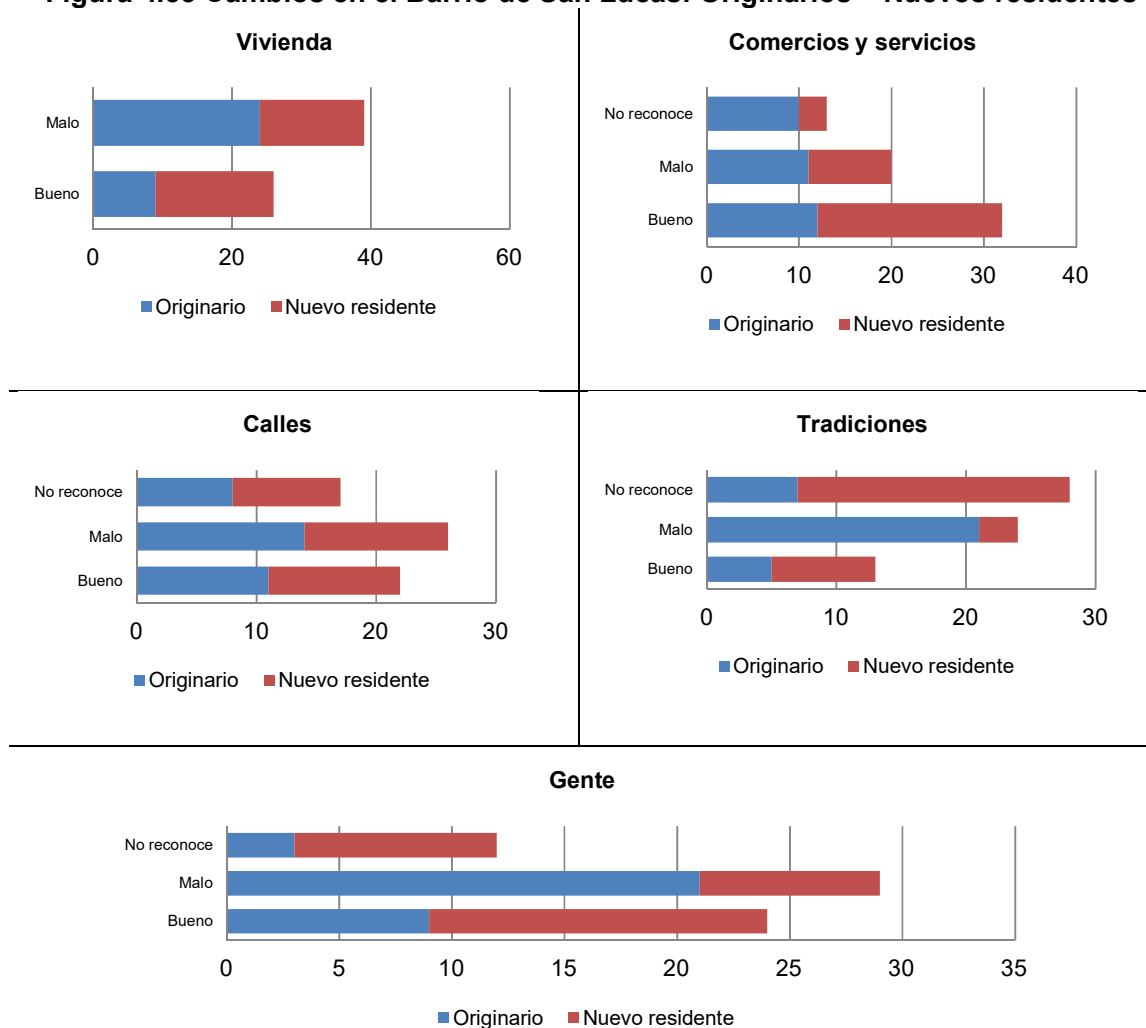


Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo, 2015

En el caso de los cambios en la población existe una relación clara: a mayor cantidad de años viviendo en el Barrio mayor es el descontento y a menor descontento menos cantidad de años residiendo en San Lucas. Dicha relación también se presenta en referencia a las tradiciones lo cual estaría obedeciendo al arraigo que la población de más años demuestra hacia lo tradicional.

Al retomar el análisis por tipo de residente, los resultados arrojan que los nuevos residentes no consideran como cambio negativo la llegada de nuevas casas, pues la opinión negativa se queda en 27% ante la positiva con el 73%, lo que obedece a que ellos mismos habitan estas nuevas residencias.

**Figura 4.33 Cambios en el Barrio de San Lucas: Originarios – Nuevos residentes**



Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo, 2015

En materia de comercios y servicios la población originaria divide su opinión entre cambios buenos y malos, contrario a la opinión de los nuevos residentes que mayormente creen que éstos son benéficos; en las calles ambos grupos opinan que los cambios son malos y en tradiciones los originarios sobresalen al posicionarlos como negativos mientras que los nuevos no los reconocen; finalmente los residentes originarios visualizan a la

población nueva como un cambio negativo contra los positivos de los que los nuevos residentes hablan.

En general, la población nueva es quien no logra reconocer cambios en el Barrio y cuando lo hace los posicionan como positivos en su mayoría, caso contrario con la población originaria quienes advierten más cambios y los catalogan como negativos en casi todos los casos.

Con base en los datos producto de la encuesta, se tiene que el perfil de la población de San Lucas es de adultos con una edad media de 43 años, profesionales y empleados, con 27 años en promedio viviendo dentro del área de estudio, y con escolaridad, en primer lugar, de licenciatura y en segundo, preparatoria. Lo que fortalece lo reconocido a través de los datos oficiales de INEGI. El cambio generacional de los residentes originarios demuestra apertura a las transformaciones del Barrio.

Bajo el objetivo de ahondar en los cambios reconocidos a través de los datos de la encuesta, se hicieron entrevistas a algunos residentes del Barrio que se consideraron como importantes en términos de opinión.

En algunos casos los entrevistados decidieron ser considerados como testimonios anónimos por lo que sus nombres y funciones fueron omitidos. Sus comentarios y opiniones más allá de ser incluidas de manera textual han sido parafraseados, resaltando los elementos más relevantes para esta investigación.

**Sra. Rosa, 52 años, tendera. Residente originario, primera generación. Vivienda unifamiliar.**

El cambio más claro es en las casas, la calle de Canadá tenía milpas hace 35 o 40 años, ahora hay edificios. Las casas unifamiliares han tenido modificaciones, muchas han sido heredadas y los nietos son quienes las cambian, dividen los predios o las venden. En el Barrio no hay muchos comercios pero alrededor sí, allí es en donde compramos o en el tianguis pues es más barato.

La relación con los vecinos es buena, nos conocemos, participamos en las fiestas (29 de septiembre fiesta de San Miguel; 18 de octubre fiesta de San Lucas) y también se hacen posadas en la calle. Con las nuevas casas (condominios horizontales) hay menos agua y

aumentaron los impuestos, quienes llegan se quejan de nuestras tradiciones, las quieren quitar mediante quejas hechas en la delegación.

El gobierno no ha hecho mucho en el Barrio, salvo pintar fachadas y arreglar el alumbrado público, pusieron alarmas vecinales para tener mayor seguridad pero tardaron en funcionar.

**Daniel Allende, 35 años, Contador. Residente originario, segunda generación. Vivienda unifamiliar.**

El Barrio ha presentado muchos cambios en sus usos, antes había más comercio de barrio, como ejemplo está el *Seven Eleven* de Av. Miguel Hidalgo (tienda de conveniencia de 24 horas) que se ubicó en donde había una cocina económica, también en esa avenida había una vecindad pero corrieron a los inquilinos para poner un restaurante y una escuela privada, o la carnicería y tienda que estaban en calle Real de San Lucas que fueron desplazadas para poner casas en condominio. Estas casas al estar junto a la iglesia tuvieron problemas para continuar la obra pues decían que la podían derrumbar por lo que la obra se paró hasta que el INAH les permitió continuar.

Casi no hay lugares para convivir, antes usábamos la calle para jugar fútbol, ahora casi ya no hay niños jugando, aunque pusieron una fuente en el callejón San Miguel como espacio de convivencia para las nuevas generaciones.

Otros cambios se notan en algunas calles que invirtieron su sentido, en que hay muchas casas acondicionadas como oficinas, por ejemplo en Tlatetilpa y San Miguel y que cada vez hay más casas en condominio que provocan que se pierda el sentido colonial pues se edifican sobre lo que eran casas viejas de terrenos grandes con características coloniales, y que además han generado más tránsito vehicular y basura.

Los impuestos también han aumentado en los últimos años por la separación de zonas, aquí Coyoacán es zona alta, anteriormente había cuota fija en agua, pero ya con el nombramiento se pagan \$1,500 bimestrales. Antes del año 2012 fue cuando cambiaron los impuestos por la denominación residencial pero eso sólo benefició a las casas nuevas.

**Héctor Bustos. Administrador de condominios. Habitante originario. Vivienda plurifamiliar.**

Los cambios en el Barrio se pueden apreciar mediante la aparición de casas en condominio, por la presencia de más automóviles en las calles, debido a que quienes no tenemos estacionamiento hacemos uso de ellas, por lo que la instalación de parquímetros afectaría a muchos residentes.

Las medidas que el gobierno ha tomado es la de elevar los impuestos pero hubo muchos vecinos que lucharon por reducirlos y consiguieron la disminución pero quienes no se quejaron mantienen la cuota alta. De manera positiva, los servicios públicos son buenos, hay poda de árboles, pintado de fachadas, pavimentación y permisos para estacionarse en vía pública.

**Figura 4.34 Edificios de departamentos Barrio de San Lucas**

Canadá



Pallares y Portillo



Antigua Taxqueña y América



Fuente: Trabajo de campo, 2015

Otro cambio a considerar es que los propietarios de los departamentos antes éramos mayoría, ahora estamos en un 50% propietarios y 50% arrendatarios a pesar de que las rentas han ido subiendo hasta estar actualmente en \$10,000 mensuales por 120m<sup>2</sup>. La relación con los vecinos es buena, las tradiciones nos permiten convivir más. La mayoría de los residentes hacen uso del tianguis pues es más accesible.

**José Escobedo, Secretario de Unión de Tianguistas Independientes de Coyoacán, A. C.**

El tianguis es parte del Barrio ya tenemos 32 años y como 15 con presiones políticas y económicas. Con la población vieja no tenemos problemas, pero si con los nuevos. Como



se han vendido muchas propiedades debido al cambio generacional, ha llegado población nueva con quienes hemos tenido roces pues incluso se han quejado con la PAOT, dicen que se ve mal, que el tianguis afea y que les estorba, no se dan cuenta que es una práctica ancestral, prefieren el supermercado; sin embargo, si nos compran, sí se benefician de nosotros.

**Figura 4.35 Tianguis Barrio de San Lucas**  
Av. América



Fuente: Trabajo de campo, 2015; Foto aérea Google Earth, Pro, 2015

Algunos de los que venden aquí son habitantes de San Lucas o de colonias vecinas, pero todos somos de Coyoacán, nos identificamos con la zona. Somos los mismos los martes y los sábados, y ambos días la gente nos viene a comprar porque los productos son más accesible que si los compran en tiendas.

El tianguis es parte importante del Barrio, existe por un acuerdo entre las autoridades de la Delegación, los vecinos y los comerciantes, a pesar de que hay gente que se queja, este acuerdo nos avala y nos permitirá seguir trabajando.

#### **Testimonio anónimo.**

La capilla de San Lucas tuvo conflicto con la edificación contigua, hubo riesgo de que se derrumbara por las obras de construcción. A pesar de ser sólo tres casas, tienen estacionamiento y hasta se planeaban hacerlas con alberca, lo cual ya no pasó. El INAH determinó que se podía continuar y la obra sigue, aunque han beneficiado a la iglesia con la construcción de la contrabarda y con el futuro traslado de los baños al lado contrario de las casas nuevas, lo que también ha provocado el disgusto de los otros vecinos.

Los vecinos se perciben molestos con la llegada de estas casas, en calle San Miguel cuando comenzaron a edificar unos condominios, cerraron la calle en protesta, es un Barrio que se organiza para exigir, pero básicamente son los nativos.

Se dice que los inversionistas son políticos fuertes, por eso se les permite hacer tantas casas. A pesar de que son muy pequeñas y caras, la gente nueva llega porque es un lugar estratégico para el trabajo, pero es muy agresivo para el Barrio, se está saturando y a pesar de que ha habido renovación de tuberías, en cinco años o menos puede que el Barrio escasee de agua nuevamente.

**Figura 4.36 Festividad San Lucas Barrio de San Lucas**



Fuente: Trabajo de campo, 2015

Las nuevas generaciones no tienen identidad, no se relacionan. La gente nueva participa en nuestras festividades, cooperan, pero no es que se involucren mucho, hay muchas quejas por las fiestas, no les gustan los “cuetes” llaman directamente a la iglesia o a las autoridades para expresar su disgusto. Los nativos por el contrario son muy activos, son ellos los que organizan los eventos, hay comisionados pero también muchas familias que apoyan a la festividad y que la defienden.

Uno de los cambios que se pueden reconocer, es el aumento del predial que se elevó mucho y por lo mismo cada vez hay más casas abandonadas, pues se están pagando alrededor de \$100,000 anuales y pocos lo pueden costear, la zona se hace más exclusiva.

#### **Guardia de seguridad. Condominios horizontales.**

La gente de aquí es gente de dinero, gente que es capaz de poder comprar, hay algunos extranjeros. Salen desde temprano y regresan como a las 18:00 horas o más tarde. La mayoría de las veces salen en auto, se quejan del tianguis porque no les deja pasar. Aquí adentro si se llevan muy bien pero allá afuera en general casi no conviven, creen que es

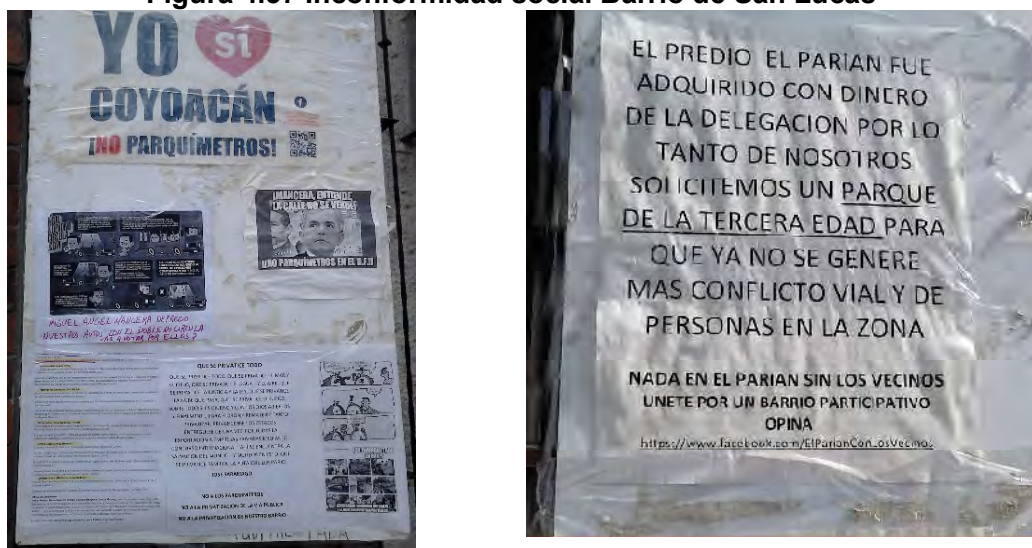
muy inseguro. Pocas son las casas con niños o adolescentes, la mayoría son parejas jóvenes que no tienen hijos, aunque también hay gente ya grande, ancianos.

### Testimonio anónimo.

La edificación de condominios horizontales se permite porque aplican mal la restricción de niveles, aquí existe la norma de únicamente dos, pero la delegación dice que la planta baja no cuenta como nivel. Otra de las cuestiones que la delegación solapa es la tala de los árboles, también ha permitido desaparecer edificaciones con valor arquitectónico y consienten usos de suelo muy diferentes a los que había. Anteriormente existían árboles frutales dentro de los predios, había más comercios de barrio, existía una pulquería que ahora es un restaurante bar el cual pertenece a la serie de restaurantes que desde hace aproximadamente 20 años se han instalado en Av. Miguel Hidalgo.

Los servicios han empeorado, la seguridad también pues ha habido asaltos a transeúntes y a casa habitación, de los 400 policías que se suponía vigilaban la zona ahora sólo quedan 200 tras la rehabilitación del Centro de Coyoacán que dispuso de los 200 faltantes.

**Figura 4.37 Inconformidad social Barrio de San Lucas**



Fuente: Trabajo de campo, 2015

Hay mala clasificación de predios por lo que existen malos cobros en el predial. El empedrado de las calles no se procura a pesar de que reduce la velocidad de quienes ocupan el Barrio como atajo entre vialidades importantes y que además dificultan el tránsito local. Las juntas vecinales se dan debido al interés de los residentes por la

seguridad, la recolección de basura, la población flotante, el respeto a la normatividad, así como por la rehabilitación del predio denominado El Parian del cual se desea se ocupe mediante un uso que no afecte la vialidad y que sea pensado para ancianos o niños.

El mercado inmobiliario ha creado muchas casas y busca crear más pues mediante volantes invitan a los vecinos a vender sus propiedades. La relación vecinal con la población nueva es poca, casi no saludan y hacen uso excesivo del automóvil, en ocasiones participan en las juntas vecinales pero la convivencia es mayor con los que llevamos más tiempo viviendo aquí.

La información aquí expuesta refiere un Barrio con cambios trascendentales para sus habitantes, en donde uno de los factores que más sobresalen es la edificación de viviendas que atraen nuevos residentes con características diferentes a la de la población originaria. Aunado a ello, los distintos agentes encuentran como un cambio significativo el cobro de impuestos los cuales han ido a la alza, pero es de resaltar que en algunos casos la comunidad ha logrado reducirlos mediante la presión ciudadana, lo que se relaciona con la organización vecinal que toma fuerza dentro del Barrio.

#### **4.8 Síntesis**

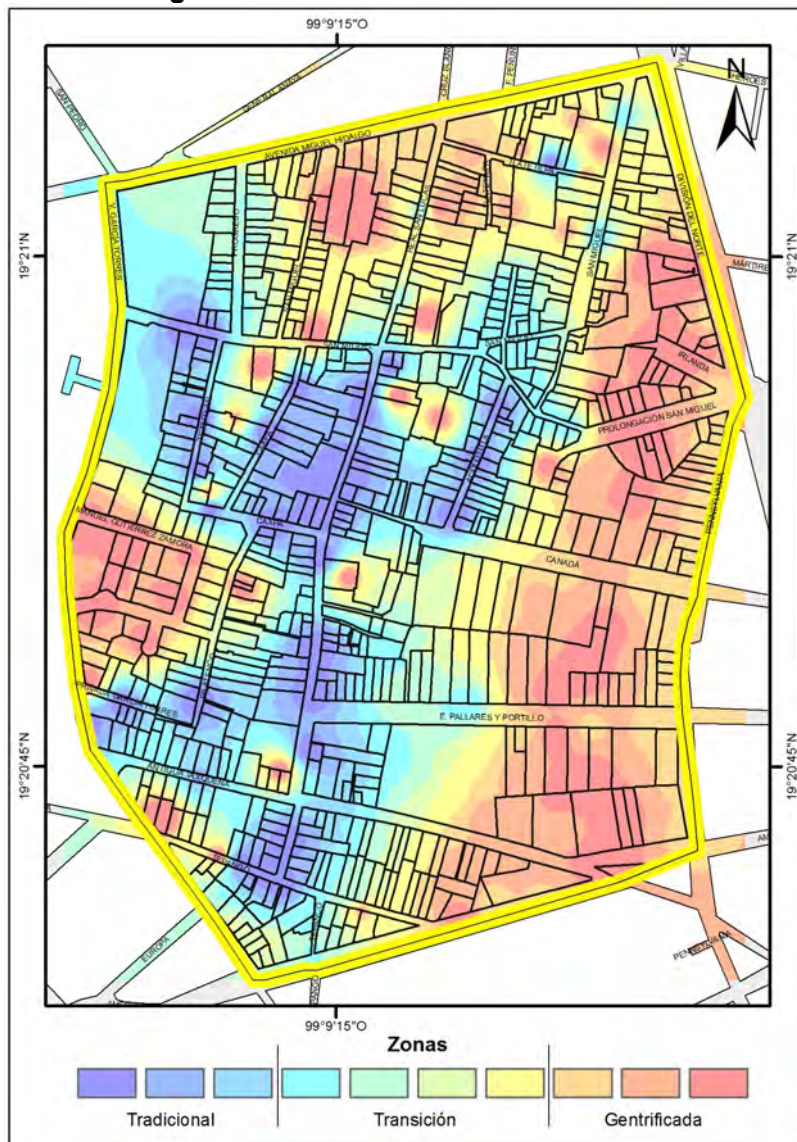
Tras la revisión de cada una de las variables se logró identificar que el Barrio se divide en tres zonas (Figura 4.38), las cuales se definen a partir de sus características en: zona tradicional, zona de transición y zona gentrificada.

Zona tradicional. Se caracteriza por conjuntar residentes en su gran mayoría originarios, preocupados por mantener sus tradiciones y sus elementos más importantes como son la capilla de San Lucas; por ser el área con mayor número de inmuebles deteriorados y características socioeconómicas que los posicionan como población vulnerable, pues van de clase media baja hacia clase baja. Sus residentes se muestran renuentes a la venta de sus inmuebles y a la llegada de población nueva, pero su convivencia es mayor con la comunidad a través de juntas vecinales, fiestas patronales o la interacción diaria. A pesar de mantener usos de suelo tradicionales como son comercios de barrio y viviendas unifamiliares de entre uno y dos niveles, no se excluye la presencia de nuevos usos como son oficinas y urbanizaciones cerradas que comienzan a influir en su valor de suelo.

Zona de transición. Obedece a áreas que comienzan a ser presionadas por los cambios de usos de suelo, viviendas plurifamiliares de más de dos niveles, oficinas y desaparición

de comercios, evidencian construcciones en buen y regular estado, el grueso de su población es de clase media, al demostrar niveles de bienestar de medio a alto, su principal residente es de segunda generación, la cual es más abierta a los cambios dentro del Barrio y a la posible venta de sus propiedades. La relación con la comunidad es de corte esporádico. Su valor de suelo comienza a incrementarse debido a la proximidad de nuevos desarrollos inmobiliarios.

**Figura 4.38 Zonas Barrio de San Lucas**



Fuente: elaboración propia

Zona gentrificada. Conjunta al mayor número de urbanizaciones cerradas y vivienda en vertical la cual se relaciona fuertemente con vivienda en renta. La población que la reside en su mayoría es población nueva de clase media alta a alta alta, abierta a las

transformaciones que puedan darse en el Barrio. Es la zona que más cambios ha tenido en materia de densificación y usos de suelo, tanto en el desplazamiento de comercios de barrio y vivienda unifamiliar, así como en la aparición de usos especializados y/o exclusivos. Al conjuntar una buena cantidad de servicios y comercios, así como urbanizaciones cerradas (condominios horizontales y calles cerradas) carece de convivencia vecinal y proyecta fuertes presiones hacia prácticas tradicionales como el tianguis y las fiestas patronales. El valor del suelo dentro de esta zona es de los más altos tanto en avalúos como a partir de la modelación.

Es así que la situación del Barrio se determina por la división de su población, la cual advierte segregación (en donde se aleja lo indeseable a partir de la mayor capacidad económica), desplazamiento de usos de suelo tradicionales acompañado por el encarecimiento del suelo en donde la política pública no ha sentado ninguna base capaz de frenar los efectos a los que se enfrenta y enfrentará el Barrio tras su nueva dinámica la cual en buena medida ha sido motivada por el mercado inmobiliario que ha sabido aprovechar los beneficios que la localización del Barrio ofrece.

## Conclusiones

El proceso de gentrificación en ciudades latinoamericanas es un tema aún por confirmar debido a que su construcción teórica parte del estudio de ciudades europeas y estadounidenses por tanto determinar su existencia dentro de sus dinámicas es y ha sido el principal objetivo de quienes afirmamos su presencia.

Bajo este esquema, la presente investigación basó su análisis en los factores que influyen o comprueban su desarrollo, los cuales parten de estudios clásicos como el de Ruth Glass o Neil Smith, contemporáneos como los de Loreta Lees o David Ley, y evidentemente, latinoamericanos como los de Inzunza, Sabatini, Janoschka o Salinas.

Para la comprobación de la hipótesis fue necesario responder a las preguntas de investigación las cuales involucran los factores reconocidos obteniendo los siguientes resultados.

Inicialmente, los cambios en la localización relativa apoyan el proceso de gentrificación a partir del mejoramiento de su accesibilidad la cual encuentra un índice Alto gracias a los servicios urbanos que otorga o de los que se sirve, lo que a su vez provocó la revalorización del suelo el cual incrementó en un 36% de 2003 a 2014 al tomar en cuenta el valor catastral general del área de estudio, hecho que condujo a el alza del impuesto predial que termina por presionar económicamente a sus residentes y por incidir en el tipo de habitantes del Barrio (con mayor poder adquisitivo o capacidad de endeudamiento), así como en la marcada diferenciación del espacio.

Aunado a ello, se reconoció que la población nueva que decidió habitar en San Lucas manifestó como sus principales motivos de llegada la oferta cultural y la cercanía al trabajo (alrededor de 40 minutos o 5 Km de traslado), demostrando que el Barrio y sus inmediaciones ofrecen mediante su localización elementos que no se reproducen en otros sitios de la ciudad pero que tampoco favorecen la vida barrial, y que le están significando ser elementos de atracción de población con requerimientos muy específicos.

Es importante señalar que si bien la presencia de equipamientos y la oferta cultural del Barrio benefician a sus habitantes al reducir sus tiempos de traslado de empleo, visita y consumo, también han generado una serie de externalidades negativas, vistas así por ellos, como son la mayor presencia de población flotante y nuevos residentes, que en

conjunto influyen en la dinámica del Barrio, presionando sobre áreas de estacionamiento, agua potable, desgaste de infraestructura, surgimiento de usos de suelo especializados, poca integración, y una creciente lucha por el espacio.

Como primer efecto de esto último, se tiene la poca convivencia vecinal que deteriora la vida barrial, pues el 42% de los encuestados manifestaron tener una relación de tipo esporádico, hecho que dificulta la construcción de redes sociales, siendo la población de menos de 10 y de 21 a 39 años viviendo en el Barrio quienes menos conviven, lo que vislumbra que las segundas generaciones y los nuevos residentes son quienes menos integración social proyectan, además de que no existen espacios públicos que favorezcan la cohesión por lo que tendrían que ser prioridad para futuros programas de desarrollo.

En relación a lo anterior, las nuevas formas de construir el espacio en San Lucas han causado que mediante urbanizaciones cerradas, surjan fenómenos de segregación activa, producto de la diferenciación económica que aglomera grupos con los mismos niveles socioeconómicos, pues se identificó que el acceso a estos inmuebles se reduce a sectores de población con ingresos de más de 12 salarios mínimos capaces de destinar del 35 al 45% de éstos para su obtención, aunque se abre un poco la posibilidad mediante la renta de viviendas dirigida a quienes logren más de 5 salarios mínimos, pero se deja fuera de toda opción a quienes no alcancen dichos ingresos e incluso pasaría lo mismo con quienes decidan vender sus propiedades y estén en este rango de salario pues los avalúos están por debajo de los costos comerciales provocando que no exista garantía de permanecer en el mismo Barrio. De tal manera que la existencia de clases bajas tiende a desaparecer si no existen instrumentos que lo mitiguen.

Los cambios socioeconómicos del Barrio posicionan a sus residentes como población en edad laboral debido a que el grupo más numeroso es el de 30 a 49 años pero con una fuerte tendencia a incrementar al grupo de más de 60 años debido a que ha sido el único en acrecentar sus totales en el periodo 1990 – 2010.

Con base en ello, tras el análisis estadístico, se pudo reconocer que estos grupos encuentran correlación, en el orden de .96 a .99 con otras variables, las cuales determinaron que la población de 30 a 49 años y de más de 60 años, tienen una correlación positiva muy fuerte con la población que cuenta con educación superior y posgrado. Además de tener una correlación positiva considerable con la población residente en otra entidad 5 años antes del censo, aunque sobre ese orden la población de



más de 60 años es quien mayormente se relaciona, lo que determina que la población más nueva en San Lucas obedece a este último grupo de edad. Continuando, la población pensionada o jubilada es la variable que más se relaciona con la población residente en otra entidad 5 años antes de realizarse el censo y ésta a su vez con la población de más de 60 años, lo que posicionaría al Barrio como un área de retiro de adultos mayores.

Es así que se comprueba mediante el uso de regresión lineal que los residentes de reciente ingreso gozan de niveles educativos superiores a razón de que el 98% de la población de 30 a 49 años cuenta con estudios de educación superior y posgrado y que el 43% de este grupo ha llegado recientemente al Barrio, porcentaje que se incrementa en la población de 60 años y más que bajo este rubro logra el 56% y que el 79% de los jubilados cuentan con estudios de posgrado.

De 1990 a 2010 se han registrado tasas de crecimiento negativas, las cuales afectaron al grupo de 0 a 17 años pero favoreció al de 65 años y más, lo que demuestra que la población en edad avanzada es quien se mantiene dentro del Barrio, acrecienta los niveles de educación e incrementa la población nueva.

La educación profesional fue en aumento de 1990 (40.4%) a 2010 (52.6%), como también sucedió con la población que recibió de 5 a más salarios mínimos que de 1990 a 2000 aumentaron en un 63% reconociéndose así una mejora en su economía. Aunado a ello, el bien que más representatividad logró al no ser considerado como de “primera necesidad” fue el automóvil debido a que del 69% de las viviendas en el año 2000 que contaban con él pasaron al 74% en 2010, fortaleciendo la idea de que la población mejoró en cuanto a su estabilidad económica.

Es así que las características aquí apuntadas llevan a definir a una población de clase media a alta por revelar cierta estabilidad económica y por orientarse a hacia la ocupación profesional.

Asimismo, la llegada de población nueva reveló un descenso en sus números debido a que de representar el 27.3% en 1990 llegó al 16.2% en 2000, como también sucedió con el porcentaje de viviendas en renta que iniciaron en 22.9% y terminaron en 9.1% hacia el año 2010, lo que determina que el arribo de nuevos residentes ha sido un proceso lento

pero constante, lo que podría estar siendo influenciado por el encarecimiento del suelo que empieza a revalorizarse significativamente a partir del año 2005.

Con base en la caracterización surgida de la encuesta, se tiene la existencia de 2 tipos de población, los nuevos residentes a quienes se les reconoce como gentrificadores y los originarios o gentrificados, a razón de que los primeros alcanzan niveles de preparación más elevados, su ocupación se definió como profesionistas, buscan cambios significativos en el Barrio pero no promueven la convivencia vecinal. Aunado a ello, son propietarios de sus viviendas pero también, aunque en menor medida, son los únicos que rentan al grado de representar el 50% de los residentes de los conjuntos verticales de las calles Canadá y E. Pallares y Portillo. Cabe señalar que la caracterización de los gentrificadores parte de lo poco que pudo extraerse de la encuesta y de lo informado por los guardias de seguridad de sus condominios, pues no fue posible entrevistar a alguno de ellos debido a su negativa, lo que demuestra su escaso contacto con el exterior.

En el caso de los segundos, éstos cuentan con características más heterogéneas sobre todo a partir del análisis por años habitando el Barrio, en donde lo más altamente significativo se dio al reconocer que los de segunda generación en adelante son más abiertos a los cambios del área de estudio, al grado de que estarían dispuestos a vender su inmueble si se diera la oportunidad, marcando así que el cambio generacional es un factor decisivo para la transformación del Barrio y la llegada de población nueva en detrimento de su propio sector de población.

En cuestión de actividades económicas, el Barrio se desarrolla sobre una economía terciarizada debido a la alta presencia de unidades dedicadas a los servicios seguidas por las comerciales, las cuales atraen a 1,544 empleados que terminan por incidir en la dinámica del Barrio presionando sobre su infraestructura y transformando a la población residente en flotante.

Aunado a ello, los usos de suelo para el año 2015 posicionaron como uso predominante a los servicios con el 11% de presencia, ello sin tomar en cuenta al uso Habitacional (78%) quien determina por sí sólo al área de estudio como una zona residencial la cual ha venido sufriendo cambios en su estructura, principalmente a través del desplazamiento de usos de suelo, considerados como tradicionales o barriales (habitacional, industrial y comercial), por usos más especializados o de consumo ocasional (consultorías, restaurantes, cafeterías, etc.).

A pesar de que el uso habitacional ha disminuido, continúa garantizando su existencia a través de condominios horizontales exclusivos ofertados por el mercado inmobiliario que ha sido capaz de advertir en el Barrio de San Lucas un área natural para la vivienda por contar con todos los servicios urbanos y una excelente ubicación, pero atentando contra su tipología tradicional.

Con base en ello, el mercado inmobiliario demostró tener gran influencia dentro de la dinámica del Barrio al transformar su estructura tanto urbana como de precios del suelo y tipo de población, pues a pesar de que los avalúos del área de estudio posicionan a las casas en condominio como las de mayor valor, incluso por encima de las casas habitación de mayores dimensiones, estos valores en ninguno de los casos superó los precios registrados por las ofertas de casas nuevas, lo que demuestra que la compra de una propiedad en uso o usada para ser transformada en una casa nueva es altamente redituable pues llega a duplicar e incluso a triplicar su precio.

Las nuevas ofertas de vivienda además de modificar la tipología tradicional del Barrio también impactan directamente en los precios del suelo, pues al plantear un territorio homogéneo con precios de suelo que parten de ofertas de inmuebles usados, el precio máximo registrado tras el modelo IDW alcanzó los \$7,500,000 en la porción del territorio observado y al incluir las ofertas de inmuebles nuevos esta cantidad aumentó en un 31% lo que también llevo a incrementar al precio por metro cuadrado en un 86%.

Es así que el mercado inmobiliario ha demostrado ser un promotor de la llegada de población nueva de clase alta con características económicas distintas a la población originaria, incentivando la exclusividad del Barrio mediante grandes bardas, sistemas de monitoreo y diseño arquitectónico, de tal manera que quienes deseen habitar en esos espacios deberán cumplir con las condiciones que se les han impuesto, sin ninguna medida que llegue a frenarlo.

La política pública en San Lucas se ha visto representada a través de los programas de desarrollo urbano de la delegación y la zonificación que éstos han marcado. Con el Programa de 1997 se abrió la posibilidad de cambiar el tipo de construcción que hasta entonces se había desarrollado pues de tener una zonificación H1 en el Programa de 1987 pasó a H2/40. Aunado a ello, el Barrio dejó de ser parte del polígono del Centro Histórico de Coyoacán, lo que lo llevo a perder sus restricciones y protecciones, y aunque se le propuso crear un Plan Parcial; para el año 2015, no se ha materializado.

Para el Programa del 2010, además de continuar con la zonificación de 1997, se destacan temas como la aplicación de la Norma y el rescate a los Barrios Tradicionales. En el primer aspecto, se tiene que la zonificación ha negado el desarrollo de usos diferentes al habitacional o habitacional con comercio en su extremo norte pero el levantamiento demostró la existencia de usos distintos como son el creciente número de servicios de oficinas. En cuestión de la restricción de niveles, existen 3.56 Ha. fuera de la norma, y ni los años de antigüedad de la construcción podrían haberla evitado, por lo que se supone, al no poder conocer las medidas por las cuales han podido existir en el Barrio, hubieron pagos por cambios de usos de suelo como parte de lo permitido por el artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal o se trabajó mediante polígonos de actuación, o en el peor de los escenarios, no existe rigor en la aplicación de la norma por parte de las autoridades.

En el segundo aspecto, rescate a los Barrios Tradicionales, en San Lucas se han dado algunas medidas de rescate al paisaje urbano pero sin llegar a dar resultados tangibles, por lo que para reconocer el grado de identidad o cohesión de sus habitantes se analizó el espacio público por ser el espacio natural de integración, demostrando que los dos elementos que figuran como tal al interior del área de estudio no lograron superar el criterio de Avanzado en cada uno de sus elementos, pero en lo particular la Fuente San Miguel obtuvo una calidad Regular, mientras que la Fuente Av. América fue Mala, manifestando que son espacios que no cumplen con los requerimientos necesarios para dar un buen servicio a la población, por lo que se tendría que buscar la manera de dotar de un espacio público de calidad a sus residentes.

Los Programas, tanto el de 1997 como el de 2010, no han logrado aminorar las problemáticas que se advertían como por ejemplo la dotación de agua, pues la encuesta reveló que es un aspecto que apremia, no obstante, contrario a lo que la población opina, se reconoció que la ausencia de agua no sólo se da por la edificación de nuevas viviendas sino también por el creciente número de servicios, ya que en general la vivienda disminuyó sus totales.

Es así que la hipótesis planteada al inicio de esta investigación se cumple, tras el análisis de cada una de las variables, se afirma que el Barrio de San Lucas se encuentra en proceso de Gentrificación, el cual comienza a acelerarse con la llegada cada vez más marcada del mercado inmobiliario que al tratar de cumplir con la zonificación establecida está ocupando un número mayor de predios con el objetivo de desarrollar urbanizaciones

cerradas que cambian rotundamente con la tradicional forma de habitar, pues no promueven la integración, evidencian fenómenos de segregación y suscitan la llegada de población de clases altas que no interactúan con la comunidad, pero que se ven favorecidas por la localización y accesibilidad del Barrio.

La vivienda, entonces, se ha vuelto uno de los elementos más importantes de las transformaciones físicas y sociales de San Lucas en donde la existencia de población vulnerable ante los cambios y población originaria dispuesta a recibirlos facilitan la nueva manera de construir el Barrio que lo conduce a aislarse de la ciudad, volviéndose un espacio dormitorio, cerca de espacios de consumo, con un mínimo intercambio social y sin particularidades socioculturales, por lo que la vida barrial tiende a desaparecer al estar perdiendo su referente identitario, ya que sus habitantes dejan de ser vecinos para ser únicamente propietarios de un inmueble.

Es de resaltar que la población originaria no es ajena de la situación del lugar que habita pues advierten que la presencia de nuevas viviendas atentan contra la tradicionalidad, la convivencia y la integración del Barrio, además de que reconocen el desplazamiento de usos barriales por usos de consumo esporádico, la revalorización de la zona y por ende de sus predios, el acoso inmobiliario, el no respeto de la normatividad, y que la única manera para hacer frente a dichas situaciones es la organización vecinal.

Si bien la condición de tradicionalidad no logra posicionarse como un factor claro en términos de atracción de población, si es gracias a esta condición que el Barrio adquiere ciertas dinámicas que son atractivas y que el mercado inmobiliario las ha sabido aprovechar y utilizar como sugestivos de venta, como son su tranquilidad, sus calles y su cercanía al Centro de Coyoacán, además de su denominación como Barrio Tradicional visto más como marca que como cualidad.

En resumen, el Barrio de San Lucas a raíz del proceso de Gentrificación al cual está sujeto, advierte como consecuencias más significativas: desplazamiento de población producto de la venta de inmuebles, encarecimiento y transformación de la tipología de la vivienda (arquitectura y tamaño); sustitución o renovación de usos de suelo cada vez más especializados; polarización de población entre clases medias bajas (originarios) y clases altas (nuevos residentes); presión inmobiliaria y exclusividad producto de la revalorización del precio del suelo.

Con base en ello, se lograron identificar tres zonas las cuales manifiestan distintas condiciones dentro del proceso de gentrificación e incluso podrían interpretarse como gradientes. La zona tradicional es la que hasta ahora ha soportado más los cambios a los que se enfrenta el Barrio por lo que tendría un grado de gentrificación bajo aunque es el área más vulnerable, la zona de transición es el área capaz de frenar o acelerar el proceso debido a que sus cambios han sido bajos y la población que conjunta socioeconómicamente es diversa por lo que tiene un grado de gentrificación medio, mientras que la zona gentrificada es el área con más cambios y el modelo a seguir para la iniciativa privada. Si bien aquí se habla de zonas, debe entenderse que en la totalidad del Barrio existen evidencias del proceso por lo que se define que existe gentrificación por goteo, como lo ha llegado a nombrar Sabatini (2015), por no conformar conjuntos sino evidencias aisladas del proceso.

La gentrificación en San Lucas, como proceso ha logrado cambiar su dinámica; sin embargo, el sentido tradicional aún permanece pero puede llegar a perderse si su población originaria ve reducida su presencia, si el precio del suelo continua revalorizándose provocando su exclusividad y si sus usos de suelo de menor rentabilidad pierden su espacio ante aquellos de mayor renta. Por tanto, resulta necesario encontrar medidas que mitiguen estos efectos, por lo que tomando como base las zonas identificadas, a continuación se plantean algunas propuestas, las cuales posicionan al Barrio como una unidad estratégica de política pública.

## Propuestas

Si bien los efectos de la gentrificación difícilmente pueden evitarse aquí se esbozan medidas orientadas a su mitigación bajo el objetivo de mantener la tradicionalidad y su carácter barrial y así evitar lo que Artemio de Valle Arizpe dice: "la verdadera maldición de la ciudad es tirar lo único, para levantar lo que se encuentra en cualquier parte"<sup>26</sup>.

Inicialmente resulta necesaria la elaboración de un Plan Parcial del Barrio en compañía de los residentes dejando en claro sus intereses y negando el desarrollo a partir de estrategias económicas sino con una visión integradora que busqué lograr beneficios sociales, clarificar oficialmente la situación del Barrio y el proceso en el que se encuentra inmerso y crear las medidas gubernamentales necesarias para la aplicación de las propuestas.

En el sentido de la estructura urbana, se plantea que los nuevos desarrollos inmobiliarios sean integrales a las características del Barrio sobre todo en la zona tradicional, la cual debería contar con una normatividad más rigurosa. Asimismo, se deberá incentivar la restauración y mantenimiento de los edificios catalogados a través de programas de apoyo a sus propietarios. En cuanto a las vialidades, se habrá de respetar el empedrado pues reduce las velocidades y mantiene el carácter tradicional, y en general se tendrán que recuperar aquellas que presenten deterioro, además de la rehabilitación y ampliación de banquetas, priorizando la movilidad peatonal sobre la vehicular.

Para los usos de suelo, la zonificación debe flexibilizarse en cuanto a la puesta en marcha de usos de carácter barrial que motiven la convivencia vecinal sobre todo en la zona gentrificada y de transición, tales como centros culturales, misceláneas o recauderías, pero ser más rigurosa al limitar la presencia de servicios de oficinas, para así evitar el conflicto vial, la alteración de la morfología de la zona y el despoblamiento. Aunado a ello, se propone que los lotes en desuso sean dirigidos a usos habitacionales de vivienda social o equipamientos recreativos o culturales como elementos de estructuración. En infraestructura la prioridad es el sistema de agua, por lo que habría que diagnosticar su red y comprometer a las inmobiliarias como parte de sus proyectos a invertir en este sentido. Sobre la vivienda deberán existir programas de recuperación de corto y mediano

---

<sup>26</sup> En entrevista a Héctor de Mauleón por Cristina Pacheco "Un réquiem y un canto" Revista nexos versión digital [<http://www.nexos.com.mx/?p=leerarticulo&paged=7>]

plazo, en donde el primero será para aquellas que presenten deterioro alto y el segundo para las de deterioro medio.

Para mitigar la pérdida de población por desplazamiento, la medida obvia señalaría subsidiar el cobro de impuestos pero esto provocaría que la Ciudad absorbiera ese gasto, por ello se propone la revisión de la clasificación catastral para cobros justos.

Además de lo anterior, deberán incluirse proyectos de vivienda en arrendamiento con rentas accesibles que no provoquen la expulsión de los inquilinos y que sean ofrecidas en primera instancia a quienes logren comprobar ser residentes del Barrio en un periodo no menor de 10 años y que no posean una vivienda. Para ello se parte del modelo parisino que plantea que el municipio en este caso la delegación, por ley, sea el primer comprador, por lo que el propietario no puede vender su inmueble a otra persona sin antes haberlo ofrecido a la delegación o al Instituto de Vivienda del Distrito Federal, convirtiéndose así en una inmobiliaria que no busca la ganancia económica sino el beneficio de la población.

Se plantea frenar la expansión de las urbanizaciones cerradas dirigidas a clases altas sobre la zona tradicional y de transición, pero estimular el desarrollo de vivienda social mediante incentivos fiscales a los desarrolladores inmobiliarios, monitoreando la calidad de sus construcciones y materiales, o bien, imponer la existencia de un porcentaje de vivienda social a cada nuevo desarrollo si es que se quiere lograr su presencia al interior del Barrio.

En cuanto a la revalorización del suelo se deberán diseñar políticas fiscales en donde el incremento de su valor sea utilizado en beneficio de la comunidad, por ejemplo a través de la recuperación de plusvalías, que puede funcionar a partir de tasas diferenciales de impuestos a la propiedad, contribución por mejoras o valorización, o bien, por cargos por derechos de construcción como bien lo señala el *Lincoln Institute of Land Policy*<sup>27</sup>.

Finalmente, se debe buscar la integración social, por ello se propone que el lote denominado como El Parian, al ser propiedad de la delegación, podría ser el primer intento de vivienda social comentado líneas arriba. Asimismo, podría albergar un centro cultural con áreas verdes, canchas deportivas y talleres, para de esta forma otorgar a la población de San Lucas un lugar de encuentro, debate e identidad.

---

<sup>27</sup> Lincoln Institute of Land Policy (2008) Recuperación de Plusvalías Urbanas. Aspectos conceptuales y gama de instrumentos. Argentina. 40 p.



## Fuentes consultadas

- Alvarado, C. (2011) Espacios cerrados en la transformación del tejido urbano en Cuernavaca. *Inventio UAEM* No. 13. México. pp. 13 - 18.
- Arnaiz, A. (2015) *Sociedad y Estado*. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Facultad de Derecho de México. UNAM. México. [http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/facdermx/cont/20/dtr/dtr5.pdf]
- Authier, J. (2007) Relaciones con los comercios y modos de habitar. Los barrios centrales gentrificados en Francia. *Alteridades*. 17 (33) UAM. México pp. 9 - 20.
- Ballent, A. (1998) "El arte de saber vivir. Modernización del habitar doméstico y cambio urbano, 1940-1970" *Cultura y comunicación en la ciudad de México. Modernidad y multiculturalidad: La ciudad de México a fin de siglo*. UAM-Grijalbo. México. pp. 80 - 82.
- Beaugerard, R. (1986) "The Chaos and Complexity of Gentrification". *Gentrification of the city*. Allen and Unwin, London. pp. 35 - 55.
- Beltrao, E. (2013) "Segregação socioespacial e centralidade urbana". *A cidade contemporânea. Segregação espacial*. Contexto, Brasil. pp. 61 - 93.
- Borsdorf, A. (2003) Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE*. Vol. 29 No. 86. Chile. pp. 37 - 49.
- Bourdieu, P. (1999) "Efectos del Lugar". *La miseria del mundo*. AKAL, México. pp. 119 - 124.
- Bravo, L. (1998) "Capítulo Cuarto. Toponimia de Coyoacán". *La Toponimia de Coyoacán a través de su geografía e historia*. Tesis de Licenciatura en Geografía. Facultad de Filosofía y Letras. UNAM. México. pp. 82 - 130.
- Camacho, M. (2012) *Diccionario de Arquitectura y Urbanismo*. Edit. Trillas, México.
- Carpenter, J. and Lees, L. (1995) Gentrification in New York, London and Paris: An International Comparison. *International Journal of Urban and Regional Research* Vol. 19. Issue 2. pp. 286 - 303.

- Clerval, A. (2015) *Gentrificación*. [<http://www.hypergeo.eu/spip.php?article546>]
- Checa, M. (2011) Gentrificación y cultura: algunas reflexiones. Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. España. Vol. 15, No. 914. 37 p.
- Chetty, S. (1996). The Case Study Method for Research in Small- and medium - sized Firms. *International Small Business Journal*. Vol. 5, No. 1. pp. 73 - 85.
- Ciccolella, P. (2004) "Metrópolis en transición: Buenos Aires al desnudo, entre la expansión económica y la crisis". *Procesos metropolitanos y grandes ciudades: Dinámicas recientes en México y otros Países*. H. Cámara de Diputados, LIX Legislatura; Instituto de Geografía, UNAM; CONACYT; Porrúa. México. pp 265 - 307.
- Contreras, Y. (2011) La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *EURE*. Vol.37. No. 112. pp. 89 - 113.
- Corbetta, P. (2003) "Capítulo 10. La Entrevista Cualitativa" *Metodología y técnicas de investigación social*. McGraw-Hill. España. pp. 343 - 361.
- Davison, M. and L. Lees (2005) New-build gentrification and London's riverside renaissance. *Environment and Planning*., Vol. 37, pp 1,165 - 1,190.
- Díaz, I. (2009) Procesos de gentrificación en Sevilla en la coyuntura reciente. Análisis comparado de tres sectores históricos: San Luis-Alameda, Triana y San Bernardo (2000-2006). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona. Vol. XIII, No. 304. España. [<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-304.htm>]
- Díaz, I. (2011) Desplazamiento, acoso inmobiliario y espacio gentrificable en el caso de Sevilla. Universidad de Sevilla. ISSN 2174-6753, No. 2. España. pp. 48 - 68.
- Díaz, I. (2012) La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad. Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. España. Vol. XVIII, No. 1,030. [<http://www.ub.es/geocrit/b3w-1030.htm>]. [ISSN 1138-9796].

- Díaz, I. (2014) La Gentrificación, un regreso a la ciudad de la intervención urbanística. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles. No 64. España. pp. 321 - 340.
- dos Santos, E. (2008) "Visiones Globales. La Economía Creativa: ¿Es una Opción de Desarrollo Factible?" *Economía Creativa. Como estrategia de desarrollo: una visión de los países en desarrollo*. Itaú Cultural. Brasil. pp. 52 - 77.
- Eibenschutz, R. y Benlliure, P. (2009) Capítulo 1 Metodología y Conceptos fundamentales. *Mercado formal e informal de suelo. Análisis de ocho ciudades*. Cámara de Diputados. SEDESOL. UAM-Xochimilco. Miguel Ángel Porrúa. México. pp. 21 - 58.
- Eisenhardt, K. (1989). Building Theories from Case Study Research. *Academy of Management Review*. Vol. 14, No. 4. pp. 532 - 550.
- Esquivel, M. (2006) Política habitacional y calidad de vida: impacto de los nuevos desarrollos habitacionales" *La vivienda en México. Construyendo análisis y propuestas*. Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública. México. pp. 83 - 104.
- Estébanez, J., Méndez, R. y R. Puyol (2000) *Geografía Humana*. Cátedra. España. 727 p.
- Florida, R. (2002) *The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community, and Everyday Life*. New York, NY: Basic Books. 404 p.
- Florida, R. (2010) *La clase creativa. La transformación de la cultura del trabajo y el ocio en el siglo XXI*. Paidós. España. 529 p.
- Gasic, I. (2013) Gentrificación en el pericentro metropolitano del Gran Santiago. El rol de los gobiernos locales en la actividad inmobiliaria de renovación urbana y su efecto en el desplazamiento exclusionario de residentes en seis comunas pericentrales (2000-2012). Tesis de Licenciatura en Geografía. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile. Chile. 195 p.
- García, P., Stein, G. y J. Pin (2008) *Políticas para dirigir a los nuevos profesionales. Motivaciones y valores de la generación*. Y. IESE Business School. Universidad de Navarra. España. 19 p.

- García, E. y Sequera, J. (2013) Gentrificación en centros urbanos: Aproximación comparada a las dinámicas de Madrid y Buenos Aires. *Quid* 16 No. 3. pp. 49 - 66.
- Gobantes, C., Peirano, M. y V. Tapia (2014) Nuevos procesos de urbanización y transformaciones del Barrio Tradicional. Taller de Antropología Urbana. Departamento de Antropología, Universidad de Chile. [[http://www.academia.edu/852720/Nuevos\\_procesos\\_de\\_urbanizaci%C3%B3n\\_y\\_transformaciones\\_del\\_barrio\\_tradicional](http://www.academia.edu/852720/Nuevos_procesos_de_urbanizaci%C3%B3n_y_transformaciones_del_barrio_tradicional)]
- Gobierno de Coyoacán (2010) *Manual Administrativo*. Delegación Coyoacán. 345 p.
- Gonçalves, R. (2011) O mercado de aluguel nas favelas cariocas e sua regularização numa perspectiva histórica. *GEOgraphia*. Vol.13 No. 26. pp. 114 - 135.
- González Páramo, J. y Onrubia, J. (1992) El gasto público en la vivienda en España. *Hacienda Pública Española*. España. pp. 189 - 217.
- Guevara, T. (2015) ¿La ciudad para quién? Transformaciones territoriales, políticas Urbanas y procesos de producción del Hábitat en la Ciudad de Buenos Aires (1996 – 2011). Tesis de Doctorado. Premio Internacional de Tesis de Investigación sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sustentable 2014. INFONAVIT-UNAM. México. 342 p.
- Hamnett, C. (1984) "Gentrification and Residential Location Theory: A Review and Assessment". *Geography and the Urban Environment*. Progress in Research and Applications, Chichester, Wiley, pp. 283 - 319.
- Hamnett, C. (1991): "The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification" *Urban Housing for the Better-off: Gentrification in Europe*. Utrecht, Stedelijke Netwerken. pp. 30 - 51.
- Harvey, D. (1977) *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo XXI. España. 340 p.
- Harvey, D. (1990) "La transformación económico-política del capitalismo tardío del siglo XX". *La condición de la posmodernidad*. Amorrortu editores. Argentina. pp. 141 - 222.
- Harvey, D. (2006) "Space as a key word". *Spaces of Global Capitalism*. Verso. USA. pp. 119 - 148.

- Hernández, B. (2013) Configuración y transformación del barrio tradicional a zona urbano-arquitectónica. Caso de estudio: el cuadrante del barrio de San Francisco en Coyoacán. Tesis de Maestría en Arquitectura. Facultad de Arquitectura, UNAM. México. 169 p.
- Herzer, H. (2008) Con el corazón mirando al sur: Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires. Espacio Editorial. Buenos Aires. 367 p.
- Herzer, H., Di Virgilio, M., Guevara, T., Imori, M., Ramos, J. y Vitale, P. (2011) Unos llegan, otros se van: cambios y permanencias en el barrio de La Boca. Población de Buenos Aires. Revista semestral de datos y estudios sociodemográficos. Vol. 8 No.14. pp. 7 - 28.
- INEGI (1990) Censo de Población y Vivienda 1990- INEGI. México.
- INEGI (2000) Censo de Población y Vivienda 2000. INEGI. México.
- INEGI (2007) Encuesta Origen - Destino 2007 Zona Metropolitana. INEGI. México.
- INEGI (2010) Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI. México.
- Inzulza, J. (2011). Latino-gentrificación: ¿barrios históricos con altura de mira o mirando barrios históricos desde la altura? Seminario de Investigación Urbana y Rural 2011 de la Red en Vivienda, Barrio y Ciudad, Santiago de Chile.
- Inzulza, J. (2014) Coloquio internacional. Perspectivas del Estudio de la Gentrificación en México y Latinoamérica. Instituto de Geografía, UNAM.
- Janoschka, M. (2003) Nordelta – Ciudad cerrada. El análisis de un nuevo estilo de vida en el Gran Buenos Aires. Scripta Nova. Vol. 7.No. 146.
- Janoschka, M. y A. Casgrain (2013) Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. Vol. 10, No. 22, pp. 19 - 44.
- Jefatura de Gobierno del Distrito Federal (2003) Delegación: Coyoacán. Unidad Territorial: 03 – 011 – 1. Barrio de San Lucas. Coordinación de Planeación del Desarrollo Territorial. Gobierno del Distrito Federal. México. 2 p.
- Kaztman, (1999) Activos y estructuras de oportunidades. Estudios sobre las raíces de la vulnerabilidad social en Uruguay. PNUD-CEPAL, Uruguay.

- Kunz, I. (2003) Usos de suelo y territorio: tipos y lógicas de localización en la ciudad de México. Facultad de Arquitectura: Plaza y Valdés, UNAM. México. 206 p.
- Lara, I. (2011) "Espacio público y urbanizaciones cerradas: paradoja en la ciudad actual" *Ciudad y espacio público*. Universidad Veracruzana, Facultad de Arquitectura Xalapa. México. pp. 159 - 180.
- Lee, J. (2008) Los Barrios. Identidad, tradición y cultura. Una alternativa para el desarrollo integral de la ciudad. Tesis de Maestría en Arquitectura. Facultad de Arquitectura, UNAM. México. 516 p.
- Lees, L.; Slater, T. and E. Wylie (2008) *Gentrification*. Routledge. USA. 305 p.
- Ley, D. (1986) "Alternative explanations for inner-city gentrification". *Annals of the Association of American Geographers*. Vol. 76, Issue 4. pp. 521 - 535.
- Ley, D. (1994) Gentrification and the politics of the new middle class. *Environment and Planning D: Society and Space*, 12 (1). pp. 53 - 74.
- Lira, R. y Vidal, C. (2002) Evaluación de un instrumento para medir el acceso a equipamientos y servicios urbanos: El caso de Concepción. Laboratorio de Estudios Urbanos. Universidad del Bío Bío. Chile. 104 p.
- London, B., Bradley, D. and J. Hudson (1980) Special issue, The revitalization of inner-city neighborhoods. *Urban Affairs Quarterly*. pp. 373 - 487.
- López, J. (2003) Renovación urbana y gentrificación controlada. Tesis de Maestría. Architectural. Association School of Architecture. Housing and Urbanism. Londres. 74 p.
- Massey, J. (2005), "The Gentrification of Consumption: A View from Manchester", *Sociological Research Online*, Vol. 10, Issue 2. [<http://www.socresonline.org.uk/10/2/massey.html>]
- Manrique, A. (2013) Gentrificación de La Candelaria: reconfiguraciones de lugar de residencia y consumo de grupos de altos ingresos. *Revista Colombiana de Geografía*. Vol. 22, No. 2. Colombia. pp.211 - 234.

- Massey, D. (2005) "La filosofía y la política de la espacialidad: algunas consideraciones". *Pensar este tiempo. Espacios, afectos, pertenencias*. Paidós Iberica. España. pp 102 - 127.
- Montes de Oca, F. (2009) "El desuso de la estructura urbana y desaprovechamiento de la infraestructura de la zona industrial en Naucalpan Juárez". *Reciclamiento urbano y gentrificación: Zona Industrial de Naucalpan de Juárez, Estado de México*. Tesis de Maestría en Ciencias en Planificación. Sección de estudios de Posgrado e Investigación, Unidad Zacatenco. IPN. México. pp 17 - 47.
- Moore, P. (1982) Gentrification and the residential geography of the New Class, mimeo, Scarborough College, Univ. of Toronto.
- Ortiz, J. (2015) La difícil historia del Calpulli o cómo defenderse con éxito de la Civilización y la Modernidad. Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM. [<http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/4/pr/pr12.pdf>]
- Polèse, M. (1998) "Espacio geográfico y costos económicos". *Economía Urbana y Regional. Introducción a la relación entre territorio y desarrollo*. Libro Universitario y Regional. Costa Rica. pp. 59 - 82.
- Pred, A. (1989) "Places as historically contingent process: structuration ante time-geography of becoming places" *Annals of the Association of American Geographers*. Department of Geography, University of California. USA. pp. 279 - 279.
- Pumain, D. (2004) Localización. [<http://www.hypergeo.eu/spip.php?article177>]
- Ramírez, A. (2008) "La escena global actual". *Reestructuración urbana del corredor Reforma-Alameda-Centro Histórico: Expresión espacial de la Globalización*. Tesis de Licenciatura en Geografía. Facultad de Filosofía y Letras. UNAM. México. pp 7 - 47.
- Ramírez Kuri, P. (2009) Espacio público y ciudadanía en la Ciudad de México. Percepciones, apropiaciones y prácticas sociales en Coyoacán y su Centro Histórico. UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales, Posgrado en Urbanismo, PUEC, Porrúa Hermanos. México. 381 p.

- Redfern, P. (2003) What Makes Gentrification 'Gentrification'? *Urban Studies*. Vol. 40, No. 12. pp. 2,351 - 2,366.
- Rincón, P. (2006) "Precisión de los términos Densidad, Densificación, Redensificación". *Bogotá y sus modalidades de ocupación del suelo: Análisis de los procesos de redensificación*. Universidad Nacional de Colombia. Bogotá, Colombia. pp 17 - 19.
- Rodríguez, M. (1995) Restauración de la Capilla de San Lucas. Coyoacán D.F. Tesis de Maestría en Restauración de Monumentos. Instituto Nacional de Antropología e Historia. Consejo Nacional para la Cultura y las Artes. Secretaría de Educación Pública.
- Rodríguez, J. y Arriagada, C. (2004) Segregación residencial de la ciudad latinoamericana. *Revista eure*. Vol. XXIX, No. 89. Chile. pp. 5 - 24
- Rodríguez, I. (2006) "La urbanización cerrada en Latinoamérica" *La ciudad fragmentada. Nuevas formas de hábitat*. Universidad de Alicante. España. pp. 185 - 217.
- Rodríguez, V.; Puga D. y C. Vázquez (2002) Bases para un estudio de la gentrificación en Madrid. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*. Tomo CXXXVII – CXXXVIII. 2001 – 2002. España. pp. 273 - 309.
- Sabatini, F; Robles, S. y H. Vásquez (2009) Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en la encrucijada histórica. *Revista 180 Arquitectura, Arte y Diseño*, 13, 24. Chile. pp. 18 - 25.
- Sabatini, F; Vásquez, H; Robles, S. y A. Rasse (2010) "Gentrificación sin expulsión, fuerza de transformación de las ciudades latinoamericanas: datos e interpretación para Santiago". *Tendencias de la segregación en las principales ciudades chilenas. Análisis censal 1982-2002*. Instituto Nacional de Estadísticas de Chile. Chile. pp 165 - 184.
- Sabatini, F. (2014) Seminario Permanente sobre Gentrificación. Posgrado de Urbanismo. UNAM. México.
- Salinas, L. (2013) Transformaciones urbanas en el contexto neoliberal. La colonia condesa en la ciudad de México: hacia un proceso de gentrificación. Tesis de doctorado en Geografía. UNAM. México. 157 p.



- Santos, M. (2000) *La naturaleza del espacio*. Ariel. España. 345 p.
- SEDESOL (2010) *Guía para la redensificación habitacional en la ciudad interior*. SEDESOL-CONAVI. México. 74 p.
- SEDUVI (1997) *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán*. SEDUVI. Gobierno del Distrito Federal. México. 111 p.
- SEDUVI (1999) *Base de datos catastro Delegación Coyoacán*. SEDUVI. Gobierno del Distrito Federal. México.
- SEDUVI (2010a) *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán*. SEDUVI. Gobierno del Distrito Federal. México. 155 p.
- SEDUVI (2010b) *Base de datos catastro Delegación Coyoacán*. SEDUVI. Gobierno del Distrito Federal. México.
- SEDUVI (2013) *Base de datos catastro Delegación Coyoacán*. SEDUVI. Gobierno del Distrito Federal. México.
- SEGOB (2015) *Padrón de Establecimientos Mercantiles de la Delegación Coyoacán*. [[http://www.videojuegos.cdmx.gob.mx/PDF/padron/PADRON\\_GRAL\\_EMDF\\_Coyoacan.pdf](http://www.videojuegos.cdmx.gob.mx/PDF/padron/PADRON_GRAL_EMDF_Coyoacan.pdf)]
- Sequera, (2013) "Gentrificación, producción cultural y espacio público". *Las políticas de gentrificación en la ciudad neoliberal. Nuevas clases medias, producción cultural y gestión del espacio público. El caso de Lavapiés en el centro histórico de Madrid*. Tesis doctoral. Facultad de Ciencias Políticas y Sociología. Universidad Complutense de Madrid. España. pp. 27 - 58.
- Slater, T. (2010) *Gentrification of the city*. [<http://www.geos.ed.ac.uk/homes/tslater/gotcbridgewater.pdf>]
- Smith, N. (1982) "Gentrification and uneven development". *Economic Geography*. Clark University. Vol. 58, No. 2, pp. 139 - 155.
- Smith, N. (1987) "Gentrification and the rent gap", *Annals of Association American Geographers*, 77. pp. 462 - 478.

- Smith, N. (1996) La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación. Traficantes de sueños. España. 386 p.
- Sociedad Hipotecaria Federal (2015) Estadísticas de Vivienda. [[https://www.shf.gob.mx/avaluos/extranet?service=direct/0/Home/\\$DirectLink](https://www.shf.gob.mx/avaluos/extranet?service=direct/0/Home/$DirectLink)]
- Solana, E. et. al. (2003) Crisis del barrio tradicional; Ruptura, mutación o continuidad. Editorial Universitaria. Universidad de Guadalajara. México. 174 p.
- Svampa, M. (2001) Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados. Editorial Biblos. Argentina. 282 p.
- Tapia, V. (2013) El concepto de Barrio y el problema de su delimitación. Aportes de una aproximación cualitativa y etnográfica. Bifurcaciones. No. 12 [<http://www.bifurcaciones.cl/2013/03/el-concepto-de-barrio-y-el-problema-de-su-delimitacion/>]
- Verdaguer, C. (2005) Evaluación del espacio público. Indicadores experimentales para la fase de proyecto. Trabajo de investigación de Doctorado. Programa periferias, sostenibilidad y vitalidad urbana. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid. España. 90p. [[http://www.gea21.com/\\_media/equipo/cv/evaluacion\\_espacio\\_publico\\_indicadores\\_ecocity\\_dea\\_c\\_verdaguer.pdf](http://www.gea21.com/_media/equipo/cv/evaluacion_espacio_publico_indicadores_ecocity_dea_c_verdaguer.pdf)]
- Villoro, L. (1998) Sobre la identidad de los pueblos. El concepto de identidad. [[http://envia.xoc.uam.mx/tid/lecturas/Unidad%20II/Villoro\\_identidad.pdf](http://envia.xoc.uam.mx/tid/lecturas/Unidad%20II/Villoro_identidad.pdf)]
- Yacuzzi, E. (2005) El estudio de caso como metodología de investigación: Teoría, mecanismos causales, validación. Universidad del CEMA. 37 p.
- Yin, R. (2009) Case Study Research: Design and Methods (4<sup>th</sup> ed.). Sage. London. 219 p.
- Zárate, M. (2008) "Irregularidad y suelo urbano: ¿Cómo incidir en las prácticas sociales y hacia dónde dirigir las políticas en México para enfrentar dicho fenómeno?". *Memorias del II Congreso Nacional de Suelo Urbano*. Colegio Mexiquense. México. 582 p.

## Anexos

### Anexo 1 .Guión de la entrevista a residentes.

Tema	Preguntas
Percepción del área de estudio	¿Qué tipo de viviendas son las más características?
	¿Desde cuándo nota cambios en las viviendas?
	¿Cómo se relacionan los viejos y nuevos residentes?
	¿Qué cambios reconoce en la colonia?
	¿Las tradiciones siguen teniendo la misma importancia que antes?
	¿Qué tipo de comercios son los que más le gustan a la gente?
	¿Cuáles son los problemas más característicos del barrio?
	¿Sabe quién compra y quién construye las nuevas viviendas?
Estructura urbana	¿Nota algún cambio en los usos de suelo y en los giros?
	¿Los comercios y servicios al interior del barrio son suficientes?
	¿En dónde hay mayor convivencia de la gente?
Política pública	¿Qué acciones ha tenido el gobierno sobre el barrio?
	¿Qué tanta participación tiene la población con las autoridades?
	¿Ha habido movimientos sociales en contra de las acciones que el gobierno tiene sobre el barrio?

Nota: Este guión plantea los temas de interés para la investigación, sin embargo no establece tácitamente la manera en que las preguntas son planteadas, ya que algunas necesitarán ser contextualizadas, explicadas y/o llevadas a un lenguaje más coloquial. Además varían según el agente entrevistado.

Anexo II



Folio: \_\_\_\_\_

**Encuesta: ¿Gentrificación urbana en barrios tradicionales? Estudio de Caso Barrio San Lucas, Coyoacán.**

<b>Edad:</b>	<input type="text"/>	<b>Ocupación:</b>	<input type="text"/>	<b>Escolaridad:</b>	<input type="text"/>		
<b>Sexo:</b>	<table border="1"><tr><td>F</td><td>M</td></tr></table>	F	M	Empleado	<input type="text"/>	Sin estudios	<input type="text"/>
F	M						
<b>Años viviendo en la colonia</b>	<input type="text"/>	Profesionista	<input type="text"/>	Primaria	<input type="text"/>		
		Por su cuenta	<input type="text"/>	Secundaria	<input type="text"/>		
		Al hogar	<input type="text"/>	Preparatoria	<input type="text"/>		
		Estudiante	<input type="text"/>	Técnico	<input type="text"/>		
		Otro _____		Licenciatura	<input type="text"/>		
				Posgrado	<input type="text"/>		

A decir de usted ¿cómo se denominaría respecto al barrio? Originario  o Nuevo residente

1. ¿Su vivienda es?

Propia	<input type="text"/>
Rentada	<input type="text"/>
Prestada	<input type="text"/>

3. De acuerdo a los siguientes temas ¿Reconoce cambios en el barrio en los últimos 10 años? ¿Son Buenos (B) o Malos (M)? (Elija una o varias opciones)

En las viviendas	B	M
En los comercios y servicios	B	M
En las calles	B	M
En las tradiciones	B	M
En la gente	B	M
Otros		

<b>Personal:</b>	Aquí nació	<input type="text"/>
	Herencia	<input type="text"/>
	Matrimonio	<input type="text"/>
<b>Localización:</b>	Cercanía al trabajo	<input type="text"/>
	Cercanía a servicios públicos (Escuelas, Hospitales, Mercados)	<input type="text"/>
	Buena conexión con vías principales (Avenidas, Circuitos, etc.)	<input type="text"/>
<b>Vivienda:</b>	Tamaño	<input type="text"/>
	Calidad	<input type="text"/>
	Precio	<input type="text"/>
<b>Cultura:</b>	Eventos culturales (exposiciones, conciertos, teatro, etc.)	<input type="text"/>
	Tradiciones	<input type="text"/>
	Arquitectura	<input type="text"/>
	Calles coloniales	<input type="text"/>
<b>Espacios públicos:</b>	Parques	<input type="text"/>
	Áreas deportivas	<input type="text"/>
	Plazas	<input type="text"/>
<b>Comercios y servicios:</b>	Plazas comerciales	<input type="text"/>
	Comercios especializados	<input type="text"/>
	Servicios especializados	<input type="text"/>
	Escuelas	<input type="text"/>

¿Por qué?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

4. ¿La relación con sus vecinos es?

Frecuente	<input type="text"/>
Esporádica	<input type="text"/>
Sin relación	<input type="text"/>

5. ¿Participa en alguna actividad del barrio?

Fiesta patronal	<input type="text"/>
Juntas vecinales	<input type="text"/>
Ninguna	<input type="text"/>
Otros	_____

6. ¿Cuáles son los lugares del barrio que más visita?

Lugar	Días			
	1	2	3	más
Iglesia				
Área deportiva				
Plaza				
Centro cultural				
Mercado/tianguis				
Escuela				
Uso de la calle para convivir				

7. ¿Qué usos de suelo nuevos reconoce y cuáles han desaparecido?

---



---



---

8. ¿Ha pensado en mudarse de barrio?

Sí

No

¿Por qué? \_\_\_\_\_

---



---

9. ¿Ha recibido alguna oferta de compra por su vivienda?

¿Vendería?

Sí

No

¿Por qué? \_\_\_\_\_

---



---

10. En los últimos 10 años ¿Qué acciones ha tenido el gobierno sobre el barrio?

---



---



---

11. ¿Está de acuerdo con esas acciones?

Sí

No

¿Por qué? \_\_\_\_\_

---



---

## Índice de Figuras y Cuadros

Figura 2.1 Localización geográfica del Barrio de San Lucas, Coyoacán	28
Figura 2.2 Áreas Geoestadísticas Básicas del Barrio de San Lucas, Coyoacán	29
Figura 3.1 Porcentaje de población por delegaciones, Distrito Federal (2010)	40
Figura 3.2 Capilla de San Lucas, Coyoacán	41
Figura 3.3 Crecimiento de población por grupos de edad Barrio de San Lucas, 2000 – 2010	43
Figura 3.4 Grado de Marginación Barrio San Lucas, 2001 – 2003	44
Figura 3.5 Población Total Barrio San Lucas, 2010	45
Figura 3.6 Densidad Neta de población Barrio San Lucas, 2010	46
Figura 3.7 Pirámide de población Barrio de San Lucas, 2010	47
Figura 3.8 Población con Educación Superior o Posgrado Barrio San Lucas, 2010	48
Figura 3.9 Población Económicamente Activa Barrio San Lucas, 2010	49
Figura 3.10 Total de Viviendas Habitadas Barrio San Lucas, 2010	50
Figura 3.11 Personal Ocupado por actividad económica Barrio de San Lucas	51
Figura 3.12 Unidades Económicas por Personal Ocupado Barrio San Lucas, 2014	52
Figura 3.13 Usos de Suelo Barrio San Lucas, 2010	54
Figura 3.14 Características del entorno urbano Barrio de San Lucas, 2010	55
Figura 3.15 Tipo de Vialidades Barrio de San Lucas	56
Figura 3.16 Clasificación socioeconómica de inmuebles Barrio de San Lucas, 2010	57
Figura 3.17 Tamaño de Lote Barrio de San Lucas	58
Figura 3.18 Estado de la Construcción Barrio de San Lucas	60
Figura 3.19 Nivel de Bienestar por manzana Barrio de San Lucas	62
Figura 3.20 Síntesis del diagnóstico Barrio de San Lucas	64
Figura 4.1 Evolución del crecimiento urbano de la Ciudad de México	67
Figura 4.2 Relación Localización – Elección habitacional	69
Figura 4.3 Localización relativa Barrio de San Lucas	70
Figura 4.4. Accesibilidad del Barrio de San Lucas	72
Figura 4.5 Esquemmatización de externalidades físicas locales Barrio de San Lucas	75
Figura 4.6 Esquemmatización de externalidades sociales locales Barrio de San Lucas	76
Figura 4.7 Urbanizaciones cerradas Barrio de San Lucas	78
Figura 4.8 Promoción de exclusividad en el Barrio de San Lucas	79
Figura 4.9 Ajuste de información por AGEB	80
Figura 4.10 Variación de población Barrio de San Lucas 1990 – 2010	82
Figura 4.11 Educación superior Barrio de San Lucas 1990 – 2010	82
Figura 4.12 Ingresos Barrio de San Lucas 1990 – 2000	83
Figura 4.13 Variación de bienes en la vivienda Barrio de San Lucas 2000 – 2010	83
Figura 4.14 Usos de Suelo Barrio de San Lucas 2000 – 2015	88
Figura 4.15 Comportamiento de establecimientos Barrio de San Lucas 1990 – 2014	89
Figura 4.16 Avalúos inmobiliarios* Barrio de San Lucas	89
Figura 4.17 Oferta inmobiliaria Barrio de San Lucas	90
Figura 4.18 Oferta inmobiliaria Barrio de San Lucas (Modelación IDW)	91
Figura 4.19 Revalorización del suelo - ofertas inmobiliarias Barrio de San Lucas	92
Figura 4.20 Densificación habitacional - Niveles de Construcción 1990 / 2015	96
Figura 4.21 Cambios en la Tipología de la vivienda Barrio de San Lucas 2008 – 2015	96

Figura 4.22 Zonificación del Barrio de San Lucas, 2010	103
Figura 4.23 Dando color a Coyoacán, Barrio de San Lucas	104
Figura 4.24 Denuncias ciudadanas Barrio de San Lucas	105
Figura 4.25 Espacios públicos Barrio de San Lucas	107
Figura 4.26 Distribución de resultados – espacio público Barrio de San Lucas	109
Figura 4.27 Inmuebles fuera de Norma Barrio de San Lucas, 2015	111
Figura 4.28 Relación de años viviendo en el Barrio – Antepasados Barrio de San Lucas	112
Figura 4.29 Educación y propiedad de la vivienda Barrio de San Lucas	112
Figura 4.30 Propiedad de la vivienda Barrio de San Lucas	113
Figura 4.31 Caracterización residentes originarios y nuevos Barrio de San Lucas	114
Figura 4.32 Cambios percibidos en el Barrio de San Lucas	115
Figura 4.33 Cambios en el Barrio de San Lucas: Originarios – Nuevos residentes	116
Figura 4.34 Edificios de departamentos Barrio de San Lucas	119
Figura 4.35 Tianguis Barrio de San Lucas	120
Figura 4.36 Festividad San Lucas Barrio de San Lucas	121
Figura 4.37 Inconformidad social Barrio de San Lucas	122
Figura 4.38 Zonas Barrio de San Lucas	124
Cuadro 2.1 Barrios tradicionales, Coyoacán	28
Cuadro 2.2 Variables para el estudio de la transformación territorial	30
Cuadro 2.3 Ficha de campo	33
Cuadro 3.1 Población total Barrio de San Lucas 2000 – 2010	43
Cuadro 3.2 Características socioeconómicas del Barrio San Lucas, 2010	49
Cuadro 3.3 Distribución porcentual de usos de suelo Barrio de San Lucas, 2010	53
Cuadro 3.4 Lote tipo Barrio de San Lucas	59
Cuadro 3.5 Áreas susceptibles a cambios del Barrio de San Lucas	61
Cuadro 4.1. Valores Unitarios del Suelo Barrio de San Lucas 2003 – 2014	68
Cuadro 4.2 Índice de accesibilidad – Ponderación	71
Cuadro 4.3 Externalidades del Barrio San Lucas	73
Cuadro 4.4 Selección de variables	81
Cuadro 4.5 Uso de suelo Barrio de San Lucas, 1995	86
Cuadro 4.6 Variación de usos de suelo Barrio de San Lucas 2000 – 2015	87
Cuadro 4.7 Capacidad de pago según instituciones de crédito	93
Cuadro 4.8 Crédito bancario	94
Cuadro 4.9 Decisión de venta – años de residencia Barrio de San Lucas	100
Cuadro 4.10 Evaluación del espacio público Barrio de San Lucas	108