



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO

POSGRADO EN GEOGRAFÍA

CENTRO DE INVESTIGACIONES EN GEOGRAFIA AMBIENTAL

CAMPO DE CONOCIMIENTO - MANEJO INTEGRADO DEL PAISAJE

**LOCALIDAD DE LA ALDEA, MORELIA: PROCESOS DE
GENTRIFICACIÓN PERIURBANA.**

Tesis

**QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:
MAESTRA EN GEOGRAFÍA**

PRESENTA:

ANA SOPHIA AGUILAR RAMOS

DIRECTORA DE TESIS:

DRA. YADIRA M. MÉNDEZ LEMUS

INVESTIGADORA TITULAR B CIGA

MORELIA MICHOACÁN, FEBRERO 2023.



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.

AGRADECIMIENTOS.

Gracias a todos quienes fueron parte de este proceso, particularmente gracias absolutas a la Dra. Yadira Méndez por su paciencia, por su instrucción y por creer en mí, por el tiempo dedicado y por no dejarme desistir.

Gracias al Dr. Jorge Inzulza, por acogerme y brindarme su apoyo en todo momento, por adentrarme en un tema fascinante y hacerme sentir bienvenida tan lejos de casa.

Al Maestro Joaquín Tinajero, gracias por seguir siendo parte de mi formación académica. Al Dr. Luis Salinas, gracias por tomarse el tiempo de apoyarme, de leerme y de enriquecer este trabajo con sus aportaciones.

Al Dr. Vieyra, la planta académica y administrativa del CIGA, gracias por su disposición para hacer de nuestro paso por el centro una tarea más fácil.

Al proyecto “¿Urbanización de la pobreza sin migración? Expansión del periurbano de ciudades medias y transmutación de medios de vida de campesinos pobres: El caso de la conurbación Morelia Tarímbaro, Michoacán (Clave IA301316), financiado por PAPIIT-DGAPA-UNAM”, y al proyecto PAPIIT AG300319, titulado: “Nuevas geografías de la urbanización en México: transformaciones territoriales y medios de vida de sectores sociales vulnerables en las periferias de ciudades medias”.

Al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología por los recursos otorgados.

Y finalmente, gracias a la Universidad Nacional Autónoma de México y el Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental por dotarme de herramientas esenciales para continuar con mi desarrollo profesional.

RESUMEN

El descontrolado crecimiento urbano ha derivado en una diversidad de fenómenos negativos para la conformación social y espacial de los asentamientos humanos, siendo la gentrificación uno de ellos.

La gentrificación supone un proceso urbano que se enfoca en la transformación de un área decadente mediante inversión de capital privado, con la finalidad de mejorarla para que nuevos grupos de personas puedan disfrutar del área revitalizada.

Este proceso está caracterizado por cuatro elementos o dimensiones representativos: el incremento en el valor del suelo, la incorporación de nuevos habitantes de mayor estrato económico que los habitantes preexistentes, el desplazamiento de los habitantes originarios, y la transformación del paisaje.

Actualmente se admite que este fenómeno adquiere particularidades propias de acuerdo al lugar donde se desarrolla, dando paso a que a la gentrificación se le clasifique y nombre de múltiples maneras. Así pues, uno de los conceptos cuya validez se encuentra aún en debate, es el de la gentrificación periurbana.

En las áreas periurbanas, entendidas como las zonas de encuentro entre las áreas rurales circundantes a las urbes y las zonas urbanas consolidadas, la gentrificación tiene matices

importantes: las áreas decadentes refieren a los espacios agrícolas que ya no producen lo suficiente como para que su explotación sea rentable para los propietarios de la tierra; el desplazamiento de los habitantes originarios se da de manera indirecta (es decir, que los habitantes originarios no abandonan sus viviendas); y la transformación del paisaje se da por construcción de vivienda nueva y no por rehabilitación de construcciones preexistentes.

Este estudio analiza la gentrificación perirurbana en la localidad de La Aldea en la ciudad de Morelia. Esta localidad, otrora un ejido agrícola, es en la actualidad una de las áreas más conflictivas y estigmatizadas de la ciudad. Alrededor de ella convergen fraccionamientos de alta densidad poblacional, espacios industriales y parcelas agrícolas sin acciones de ordenamiento territorial adecuadas, lo que ha conllevado a un escenario de empobrecimiento de la imagen urbana, debilitamiento de la identidad social y en la calidad de vida de los habitantes en general, abriendo con ello la puerta a procesos como la gentrificación.

De lo anterior, surge la necesidad de realizar un análisis que lleve a reflexionar acerca de cómo se lleva a cabo la gentrificación en las áreas periurbanas y cómo afecta este proceso a los habitantes originarios de una localidad.

1 Índice de contenido

AGRADECIMIENTOS.....	i
RESUMEN.....	ii
LOCALIDAD DE LA ALDEA, MORELIA: PROCESOS DE GENTRIFICACIÓN PERIURBANA.....	1
Argumento Conductivo de la investigación.....	1
i) Planteamiento del problema	1
ii) Sistema de preguntas	4
iii) Objetivos	5
iv) Justificación	5
v) Estructura Capítular	6
CAPÍTULO 1 Construcción del enfoque teórico-conceptual.....	8
1.1 Introducción.....	8
1.2 Conformación del espacio periurbano en Latinoamérica y México.....	8
1.2.1 El espacio periurbano.....	8
1.2.2 Las zonas periurbanas en Latinoamérica.....	10
1.2.3 Los espacios periurbanos en México.....	11
1.2.4 Las ciudades medias mexicanas y sus espacios periurbanos.....	12
1.1.....	14
1.3 Proceso de Gentrificación.....	14
1.3.1 Definición de la Gentrificación.....	14
1.3.2 Olas de la Gentrificación.....	15
1.3.3 Tipos de gentrificación.....	16
1.3.4 Gentrificación en Latinoamérica y México.....	17
1.4 Características de la gentrificación a través del tiempo.	19
1.4.1 Cambios en los valores del suelo.....	20
1.4.2 Incorporación de nuevos habitantes de mayores ingresos.....	21
1.4.3 Desplazamiento de los habitantes originarios.....	23
1.4.4 Transformación del paisaje.....	24
1.5 De la morfología urbana.....	26
1.5.1 Definición.....	26
1.5.2 Elementos de la imagen de la ciudad.....	28
1.5.3 Elemento de la tipología arquitectónica.....	30
1.6 Los aspectos sociales que moldean la morfología urbana.....	31
1.6.1 Imaginarios, identidad y modo de vida.....	31
1.6.2 Entre la urbanidad y la ruralidad, nuevos modos de vida.....	33
1.6.3 La dimensión social de la globalización.....	34
1.7 Conclusiones capitulares.....	35
CAPÍTULO 2 Diseño Metodológico.....	38
2.1 Perspectiva metodológica.....	38
2.2 El área de estudio.....	38
2.3 Escalas y dimensiones de análisis.....	40
2.4 Selección del enclave de estudio.....	40
2.5 Delimitación del asentamiento original.....	42
2.6 Operacionalización del concepto de gentrificación y diseño de la investigación.....	44

2.7	Métodos y técnicas de análisis de datos	48	4.2.3	Estructura familiar de los gentrificados y los gentrificadores	88
2.8	Análisis de datos por dimensión de estudio	53	4.2.4	En Síntesis.	91
CAPÍTULO 3 La Aldea, localidad periurbana en una ciudad media. 57			4.3	Dimensión 3: Desplazamiento de habitantes originarios ..	92
3.1	En contexto: sobre el crecimiento de Morelia.....	57	4.3.1	Gentrificados: los pobladores originarios.....	92
3.1.1	Inicios de la ciudad.	57	4.3.2	Reconociendo a los gentrificadores.....	93
3.1.2	Proceso actual de crecimiento urbano.....	58	4.3.3	La Aldea desde los originarios	98
3.2	Políticas de vivienda y desarrollo urbano incidentes en la expansión de la ciudad.....	61	4.4	En síntesis	103
3.2.1	Apertura al negocio inmobiliario.....	61	4.5	Cuarta dimensión: Reconfiguración de la morfología urbana (transformación del paisaje urbano).....	104
3.2.2	Subsidios para la vivienda	62	4.5.1	Imagen Urbana.....	104
3.2.3	Una planeación urbana que busca corregir.	64	4.5.2	Tipología de vivienda.....	108
3.3	La Aldea: una localidad en el periurbano de Morelia.....	66	4.5.3	Equipamiento Urbano.....	113
3.3.1	De la comunidad inicial al Ejido	66	4.5.4	Espacio público y Movilidad.	117
3.3.2	Incorporación del La Aldea al PROCEDE.....	69	4.5.5	En Síntesis	126
3.3.3	De Ejido a localidad urbana.	70	5	CONCLUSIONES Y REFLEXIONES FINALES	127
3.4	Conclusiones capitulares	73		Sobre el proceso de gentrificación en la localidad de La Aldea, Morelia.	127
CAPÍTULO 4. Proceso de gentrificación periurbana.		75		Sobre la gentrificación periurbana	132
4.1	Dimensión 1: Cambio en el valor del suelo en La Aldea ...	75	Referencias.....		135
4.1.1	Cambio en el valor del suelo.....	75			
4.1.2	Brecha de Renta	79			
4.1.3	En síntesis.	81			
4.2	Dimensión 2: Incorporación de nuevos habitantes.....	82			
4.2.1	Nuevos asentamientos.	82			
4.2.2	Nuevos habitantes y habitantes originarios. Diferencias y ¿similitudes?	87			

Índice de Tablas

Tabla 1.4-1	Los elementos de la imagen de la ciudad. Fuente: La imagen de la ciudad (Lynch, 1959, págs. 61-102)	29
Tabla 2.6-1	Operacionalización del concepto de gentrificación periurbana y diseño de la investigación. Fuente: elaboración propia	

con base en la revisión bibliográfica (Janoschka, 2016; Durán, Martí, & Mérida, 2016; Inzulza & Galleguillos, 2014; Lorenzen, 2015; Sabatini, Sarella Robles, & Vásquez, 2013).....	48
Tabla 3.2-1 Instrumentos de planeación urbana en Morelia. Fuente: Elaboración propia	65
Tabla 3.3-1 Composición oficial del ejido La Aldea. Fuente: Registro Agrario Nacional 2016.....	68
Tabla 3.3-2 Conformación de la Localidad.....	70
Tabla 3.3-3 Información demográfica de la localidad. Fuente: Elaboración propia con base en http://www.microrregiones.gob.mx (consultado el 06/08/2020).....	72
Tabla 3.3-4 AGEB de La Aldea Fuente: Elaboración propia con base en el Marco Geoestadístico Nacional 2019 y el Registro Agrario Nacional 2015.	73
Tabla 4.1-1 Incremento en el valor del suelo Fuente: Elaboración propia con base en http://www.secfinanzas.michoacan.gob.mx/direccion-de-catastro/acuerdos-de-valor (consultado el 01/05/2017)	77
Tabla 4.1-2 Brecha de renta obtenida en el fraccionamiento Villas Oriente. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo	80
Tabla 4.2-1 Relación de los habitantes entrevistados por vivienda y núcleos familiares en La Aldea Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.....	88
Tabla 4.2-2Comparativa de los ocupantes promedio por vivienda. Fuente: (INEGI, 2011)	89
Tabla 4.2-3 Comparación de rangos de edad de los habitantes. Fuente: (INEGI, 2011)	89
Tabla 4.2-4 Comparativo y rango de nivel escolar. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo e INEGI 2011....	90
Tabla 4.2-5 Ocupación de las personas entrevistadas en La Aldea. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.	91

Tabla 4.3-1 Percepción de los entrevistados sobre los nuevos fraccionamientos. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.	94
Tabla 4.3-2 Relación de los habitantes entrevistados con los habitantes gentrificadores. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.	97
Tabla 4.3-3 Percepción de los habitantes entrevistados sobre otros lugares para vivir y el tipo de localidad que es la Aldea. Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo.	99
Tabla 4.3-4 Sentir de los habitantes entrevistados respecto a vivir en La Aldea. Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo	101
Tabla 4.3-5 Sentido de comunidad de los habitantes entrevistados en La Aldea. Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo.	102
Tabla 4.5-1 Comparativa de tipología de viviendas. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo	109
Tabla 4.5-2 Materialidad en la Aldea. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.....	111
Tabla 4.5-3 Equipamiento urbano faltante. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.....	116
Tabla 4.5-4 El espacio público en La Aldea. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.....	117
Tabla 4.5-5 Destinos cotidianos y percepción de los habitantes originarios entrevistados sobre la distancia a Morelia. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo	124
Tabla 4.5-6 Sobre los medios de transporte de los habitantes originarios. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.	125

Índice de ilustraciones

Ilustración 2.2-1 Macrolocalización del área de estudio Fuente: Elaboración propia con base en Ayuntamiento de Morelia, 2012	39
Ilustración 2.4-1 Selección del enclave de estudio y delimitación del asentamiento original. Fuente: Elaboración propia con base en INEGI	41
Ilustración 2.5-1 Selección de la Muestra. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo	43
Ilustración 3.1-1 Crecimiento urbano de Morelia. Fuente: Conurbaciones de la ciudad de Morelia, Michoacán, en el periodo 1970-2010 y su influencia en el sentido de pertenencia al lugar de sus habitantes (Lemoine, 2015, pág. 17)	59
Ilustración 3.3-1 Macrolocalización del ejido “La Aldea” Fuente: Elaboración propia	67
Ilustración 3.3-2 Distribución de las áreas del ejido La Aldea.	69
Ilustración 3.3-3 Localidades en La Aldea. Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2019 y RAN 2015.....	71
Ilustración 4.1-1 Comparativa del valor del suelo por m2 Fuente: Elaboración propia con base en http://www.secfinanzas.michoacan.gob.mx/direccion-de-catastro/acuerdos-de-valor (consultado el 01/05/2017).	78
Ilustración 4.2-1 Incorporación de nuevos asentamientos en La Aldea. Fuente: Elaboración propia con base en imágenes de timelapse de Google Earth.	84
Ilustración 4.2-2 Asentamientos habitacionales sobre la Aldea. Fuente: Elaboración propia con base en IENGI 2014 y Ayuntamiento de Morelia 2012	86
Ilustración 4.5-1 Elementos de la imagen urbana. Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo.	105
Ilustración 4.5-2 Tipología de vivienda en La Aldea. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.	110
Ilustración 4.5-3 Estética de las viviendas en La Aldea. Fuente: Elaboración propia.	112
Ilustración 4.5-4 Estética de las viviendas en Villas Oriente. Fuente: Adaptado de (Hogares Herso, 2018)	113
Ilustración 4.5-5 Equipamiento Urbano. Fuente: Adaptado de (INEGI, 2016).....	114
Ilustración 4.5-6 Estructura vial de la zona Oriente de Morelia. Fuente: Elaboración propia con base en (Ayuntamiento de Morelia, 2012).....	121
Ilustración 4.5-7 Vialidad secundaria en Villas Oriente. Fuente: Elaboración propia con base en (Hogares Herso, 2018)	122
Ilustración 4.5-8 Vialidades de La Aldea Fuente: Elaboración propia	123

LOCALIDAD DE LA ALDEA, MORELIA: PROCESOS DE GENTRIFICACIÓN PERIURBANA

Argumento Conductivo de la investigación

i) Planteamiento del problema

El acelerado crecimiento urbano actual, ha traído consigo una serie de problemas de carácter social, cultural, económico, ambiental y político creando geografías desiguales no solo en grandes ciudades sino también en medianas y pequeñas lo que repercute en la calidad de vida de sus habitantes. Consecuencia de esto, es la conformación de territorios desiguales, desarticulados y sin planeación en las zonas de encuentro entre las áreas rurales circundantes a las urbes y las zonas urbanas consolidadas, áreas a las cuales se les denomina zonas periurbanas (Aguilar A. G., 2006; Ávila, 2009).

En estas zonas, la desigual reconfiguración socio-espacial se expresa a través de procesos como la segregación, la exclusión social, la marginación o la gentrificación, siendo esta última la menos estudiada en áreas periurbanas.

A diferencia de los otros procesos mencionados, la gentrificación es un proceso urbano que se enfoca en la transformación de un área decadente mediante inversión de capital privado, con la finalidad de mejorarla para que nuevos grupos de personas puedan disfrutar del área revitalizada (la revitalización puede ser

con fines de vivienda, para áreas comerciales o de recreación) (Lees, Slater, & Wyly, 2008).

Las “áreas decadentes” pueden entenderse de diversas formas, pero la más común dentro del estudio de la gentrificación (clásica) sugiere que son espacios donde existe construcción de carácter residencial deteriorada por el paso del tiempo y desvalorizada por características sociales, como la pobreza de la población que lo formó originalmente (Díaz, 2011). Para la gentrificación periurbana, estas áreas decadentes refieren a los espacios agrícolas que ya no producen lo suficiente como para que su explotación sea rentable para los propietarios de la tierra, por lo que van quedando en “desuso” o en “decadencia” (Nates, 2008).

Este proceso, en su concepto original, está caracterizado por cuatro elementos o dimensiones representativos: el incremento en el valor del suelo, la incorporación de nuevos habitantes de mayor estrato económico que los habitantes preexistentes, el desplazamiento de los habitantes originarios, y la transformación del paisaje (Lees, Slater, & Wyly, 2008; Sabatini, Sarella Robles, & Vásquez, 2013; Inzulza & Galleguillos, 2014; López-Morales, 2014; Salinas, 2015).

Con el avance de los estudios sobre gentrificación, se ha demostrado que este fenómeno desarrolla características específicas dependiendo del lugar donde se desarrolle, así, en la región latinoamericana, las dimensiones de la gentrificación adquieren matices diversos, haciendo necesario que a la gentrificación se le agreguen adjetivos que detallen el lugar o la forma en que se gesta el fenómeno, tales como gentrificación rural, gentrificación simbólica o, como en el caso de estudio de este documento, gentrificación periurbana, entre otros (Janoschka, Sequera, & Salinas, 2014).

De entre las especificidades que la gentrificación adquiere dependiendo de su emplazamiento, las de la gentrificación periurbana siguen siendo motivo de debate. Una de las principales discrepancias respecto a la gentrificación clásica, es el desplazamiento de los habitantes originarios, el cual, en la gentrificación periurbana no necesariamente se manifiesta de manera física directa, sino más bien de manera indirecta (es decir, que los habitantes originarios no abandonan sus viviendas, este concepto será detallado en apartados posteriores) (Sabatini, Sarella Robles, & Vásquez, 2013); Otra discrepancia se asocia con la transformación del paisaje en el periurbano, la cual se da por construcción de vivienda nueva y no por rehabilitación de construcciones preexistentes como sucede en las partes centrales de la ciudad (Lorenzen, 2015).

Así pues, con la incorporación de nuevos actores en el territorio (gentrificadores), cada uno con sus propios intereses, más la transformación sociocultural de los habitantes gentrificados, se va reconfigurando físicamente el espacio donde conviven. Entre la adaptación del medio para los 'nuevos' y los mecanismos de resistencia de los 'originales', se da un proceso de reconfiguración espacial que es precisamente esa expresión en el mundo físico y tangible de los procesos socioculturales, económicos y políticos que se viven en las áreas periurbanas.

Si bien, esto no debería representar un problema en sí mismo, la realidad es que la mala gestión que se ha hecho de estas áreas por parte de los tomadores de decisiones (autoridades, planeadores, urbanistas, etc.) ha propiciado que estos fenómenos se vuelquen en un escenario de empobrecimiento de la imagen urbana, debilitamiento de la identidad social y en la calidad de vida de los habitantes en general. De lo anterior, surge la necesidad de realizar un análisis que lleve a reflexionar acerca de cómo se lleva a cabo la gentrificación en las áreas periurbanas y cómo afecta este proceso a los habitantes originarios de una localidad.

Para ello, se propone analizar este proceso en el periurbano de la ciudad de Morelia, una ciudad media mexicana. Se decidió enfocarse en una ciudad media (de entre 500,000 a un millón de habitantes), porque en las últimas décadas, han presentado un crecimiento y expansión sin precedentes, dando como resultado que, de la población urbana, más del setenta por ciento habite en

ciudades con esta clasificación, y por ende, se prevé que será sobre estas zonas (y específicamente en sus áreas periféricas) sobre las que se presentarán los mayores conflictos socioeconómicos y ambientales, (Álvarez, 2011).

La ciudad de Morelia, experimentó un crecimiento urbano y poblacional descontrolado en las últimas décadas del siglo pasado, pasando de los 492,901 habitantes en 1990 a casi 800,000 habitantes en 2015 (INEGI, 2015), lo que rebasó por completo la capacidad de las autoridades para hacer frente a este proceso, así como para dar solución a las necesidades de las miles de personas que se incorporaban a la ciudad, a medida que la ciudad iba “absorbiendo” las tierras agrícolas y las localidades rurales de origen ejidal circundantes a ella con su crecimiento.

Dentro de los varios ejidos que el crecimiento de la ciudad fue absorbiendo a su paso, el ejido de La Aldea es uno que actualmente presenta mayores conflictos socioeconómicos. A raíz de la venta de tierras otrora de cultivo, el ejido se ha fraccionado en varias localidades que, de a poco, han ido rodeando las tierras que en la instauración del ejido se decretaron como tierras para el asentamiento humano, y que dieron origen a lo que en este documento se reconoce como la localidad original de La Aldea, misma que los primeros ejidatarios instauraron a mediados de la década de los treinta del siglo pasado, cuando la localidad era aún un anexo del Ejido denominado Cotzio (DOF, 1984).

Este ejido, desde su conformación misma (en 1961) ha presentado diversos problemas de carácter sociopolítico que se evidencian en la estructuración espacial, haciéndose mucho más visibles desde principios de la década de los noventa del siglo pasado con la venta de las primeras tierras a familiares, particulares y entidades gubernamentales en 1994, la instauración de nuevos asentamientos a partir de 1996 y su incorporación al Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE) en 2001.

Esta situación se ha agravado ante los procesos que el crecimiento urbano de Morelia ha traído consigo: pérdida de identidad y de sentido de arraigo, indiferencia ante el “otro”, nuevas prácticas y costumbres en las nuevas generaciones de habitantes, sensación de inseguridad, entre muchos otros son los elementos con los que el imaginario social ha ido construyendo el espacio edificado, dejando su huella más evidente en una muy empobrecida imagen urbana.

Actualmente, lo que se reconoce administrativamente como la localidad de La Aldea se extiende más allá de lo que fuera la porción de tierra delimitada para el uso de asentamiento humano en la conformación del ejido. Esto debido a que, con el ya dicho crecimiento de la ciudad de Morelia, se fueron conformando pequeños asentamientos humanos (la mayoría de ellos asentamientos irregulares) que terminaron siendo reconocidos administrativamente como localidades conurbadas a La Aldea,

conformando así una única localidad urbana. (SEDESOL S. d., 2016).

Asimismo, la venta de tierras permitió la construcción de otro tipo de asentamientos humanos (fraccionamientos privados), construidos con planes maestros y bajo el consentimiento del Estado, que formaron otras pequeñas localidades dentro del territorio ejidal de La Aldea. Los fraccionamientos Villas Oriente y la Nueva Aldea son ejemplos de ello.

De esta manera, fuera del núcleo del asentamiento humano original de la localidad, el paisaje circundante se ha transformado sustancialmente con la construcción de viviendas morfológicamente opuestas entre sí y con premisas de habitabilidad completamente diferentes; esto, ha agravado los problemas descritos anteriormente para el asentamiento original.

Por lo anterior, se puede asumir que se está gestando un proceso dañino para el desarrollo de la vida de los habitantes del asentamiento original, sumando, la fragmentación y cambio radical que existe en el paisaje causado por los nuevos fraccionamientos allí emplazados; además de la palpable diferencia social entre los habitantes de la localidad contra los de los fraccionamientos y, de manera más puntual, la diferencia del precio del suelo en la localidad en comparación con el precio del suelo de los fraccionamientos, llevando a suponer que en la localidad de La Aldea existe, en efecto, un proceso de gentrificación periurbana.

Lamentablemente, y como en la mayor parte de los casos sucede, este proceso de gentrificación ha sido abordado -o minimizado- por los tomadores de decisiones bajo criterios de otros procesos urbanos, tales como la rehabilitación o renovación urbana, o meramente como crecimiento urbano, con lo cual, no se han atendido las causas reales que conllevan a externalidades negativas en la población gentrificada de La Aldea.

ii) Sistema de preguntas

Para entender cómo se lleva a cabo el proceso de gentrificación en la localidad de La Aldea, y bajo la premisa de que los procesos de gentrificación están caracterizados por cuatro dimensiones (incremento en el valor del suelo, incorporación de nuevos habitantes de mayor estrato económico que los habitantes preexistentes, desplazamiento de los habitantes originarios, y transformación del paisaje), se proponen las siguientes preguntas que ayudarán a guiar el proceder de la investigación:

1. ¿En qué medida ha cambiado el valor del suelo en el polígono ejidal en el periodo de 1990 a 2017?
2. ¿Qué tipo de habitantes se han incorporado a vivir en el territorio ejidal? ¿¿Cómo ha sido el proceso de incorporación de nuevos habitantes en el territorio de la Aldea durante ese periodo?
3. ¿En qué medida han sido desplazados los habitantes originales de la localidad?

4. ¿Cómo se ha reconfigurado la morfología urbana durante el periodo de estudio?

iii) Objetivos

Toda vez que se ha identificado el problema sobre el cual ha de enfocarse este documento, y en aras de establecer el enfoque particular a partir del cual se desarrollará la investigación, se puede establecer como objetivo general el siguiente:

Analizar el proceso de gentrificación en la localidad periurbana La Aldea, Morelia en el período de 1990 a 2017.

Del objetivo general se desprenden los siguientes objetivos particulares:

- Analizar el cambio en el valor del suelo en el área de estudio
- Caracterizar el proceso de incorporación de nuevos habitantes y el desplazamiento de los habitantes originarios.
- Caracterizar la reconfiguración de la morfología urbana.

iv) Justificación

El cambio en la estructura de las ciudades ha significado perder muchas de las características de los poblados originales, desde la morfología física del espacio, hasta la progresiva pérdida de la herencia cultural y prácticas rurales tradicionales (Arias, 2005).

Sin embargo, para las áreas que más resienten los cambios estructurales en las ciudades, aquellas áreas que se encuentran en (trans)formación -las llamadas áreas periurbanas-, existe una falta de aplicación de acciones y estrategias por parte de los tomadores de decisiones y agentes de poder, que contrarresten las externalidades negativas del crecimiento urbano en dichas áreas, incluso desde la academia, existen muy pocos estudios que caractericen y expliquen los fenómenos que subyacen más allá de los procesos obvios como la pobreza o la inseguridad, por ello, cobra importancia evidenciar procesos como el de la gentrificación que también está presente en estas áreas y que está generando una serie de transformaciones poco benéficas para la calidad de vida de los habitantes originarios de esas zonas

El estudio de la gentrificación permite revelar externalidades como la exclusión social y la segregación espacial, y en áreas periurbanas, ayuda a entender la magnitud de las consecuencias de un desplazamiento que no se manifiesta en la pérdida residencial, sino que produce “desarticulación laboral, destrucción de lazos sociales o hasta el estrés y la vulnerabilidad psicofísica e identitaria” (Díaz Parra & Apaloaza, 2020). Además, coadyuva al entendimiento de los procesos de recomposición socio-territorial de las sociedades contemporáneas tanto urbanas como rururbanas (Nates, 2008).

Evidenciar esta clase de procesos que han sido maquillados bajo otros nombres como rehabilitación o renovación urbana, o

simplemente como urbanización (por el crecimiento natural de la ciudad), permite tomar acciones para el control y la adecuada gestión del territorio (Inzulza & Galleguillos, 2014).

v) Estructura Capitular.

El documento se compone de una introducción, a la que se ha llamado **Argumento conductivo de la investigación**, donde se exponen los objetivos y preguntas clave que guían el proceder la investigación, cuatro capítulos descriptivos y un capítulo final de conclusiones y reflexiones.

El **Capítulo 1 Construcción del enfoque teórico-conceptual**, como su nombre indica, asienta las bases teóricas y conceptuales bajo las cuales se estudió el proceso de la gentrificación periurbana en una ciudad media. Aborda las definiciones de conceptos clave como los son: el espacio periurbano, el proceso de gentrificación, ciudad media, morfología urbana, entre otros.

Estos enfoques teóricos y la definición de los conceptos mencionados sirvieron como la base para generar al acercamiento hacia un problema que podría tener muchas acepciones y que, dependiendo de la perspectiva desde la que se le analice, podría presentar diversos resultados.

El **Capítulo 2 Diseño metodológico**, plantea el esquema que se siguió para llevar a cabo la investigación.

El enfoque metodológico utilizado implicó el manejo de herramientas y métodos tanto cuantitativos como cualitativos.

Este capítulo aportó el “Cómo” para llegar a los resultados presentados en el capítulo 4.

El **Capítulo 3 La Aldea, localidad periurbana en una ciudad media**, presenta el contexto que ha llevado a la localidad estudiada a estar en el estado de descuido en el que se encuentra actualmente. Versa sobre el crecimiento urbano de Morelia, las políticas de desarrollo urbano y vivienda que se han implementado en la ciudad, y cómo éstas han repercutido en la conformación de la localidad de La Aldea.

El **Capítulo 4 Proceso de gentrificación periurbana** presenta los hallazgos fundados en la aplicación de las herramientas y métodos descritos en el capítulo 2.

Para poder evidenciar el proceso de gentrificación, el análisis se realizó por cada una de las dimensiones de la gentrificación, que se plasmaron como subcapítulos, donde, de manera detallada se expusieron cada uno de los factores presentes en el área de estudio, que llevaron a determinar la presencia de un proceso de gentrificación periurbana.

El último capítulo corresponde a las **Conclusiones y Reflexiones finales**. Aquí, se plantearon dos secciones, una que versa **sobre el proceso de gentrificación en la localidad de La Aldea, Morelia**, y que pretende sintetizar el estado actual de cada una de las dimensiones de la gentrificación en el área de estudio, para con ello precisar la existencia de un proceso de gentrificación

periurbana; y otra, que versa **sobre la gentrificación periurbana** *per se*, con lo cual se busca hacer una contribución hacia la aceptación de este concepto.

CAPÍTULO 1 Construcción del enfoque teórico-conceptual

1.1 Introducción

El siguiente apartado pone de manifiesto el conjunto de posturas teóricas que dirigirán el desarrollo de este documento. Entiéndase pues que este primer capítulo reúne a manera de síntesis los que se consideran los conceptos estructurantes para el tema a investigar, estos son: *espacio periurbano y gentrificación*.

Así pues, el capítulo se divide en subcapítulos, que intentan asentar aspectos que abarcan desde la conformación del concepto como tal, hasta sus características actuales. Finalmente, a manera de conclusión capitular, se ofrece al lector una breve recapitulación de todas estas ideas centrales evidenciando la relación íntima que tienen unas con otras.

1.2 Conformación del espacio periurbano en Latinoamérica y México.

Esta sección versará sobre el concepto del espacio periurbano y las características que este adopta en las diferentes realidades de Latinoamérica y, particularmente, en las mexicanas.

1.2.1 El espacio periurbano.

Los espacios o zonas periurbanas constituyen territorios altamente dinámicos y heterogéneos, que integran una amplia gama de actividades, usos de suelo y habitantes con intereses, prácticas y percepciones diferentes que, a menudo, entran en conflicto (Aguilar & Escamilla, 2009).

El concepto de periurbanización tiene su origen en el *urban fringe* de la literatura anglosajona referente a los procesos de expansión de la ciudades en los años cuarenta y cincuenta, sin embargo es la literatura francesa de mediados de los setentas del siglo pasado la que por primera vez usa el término *périurbain* para referirse a los espacios generados por la difusión de las ciudades (Banzo, 2005).

En el actual proceso de expansión urbana, cuyas principales características son la velocidad y los tipos de transformaciones que han experimentado las periferias de las ciudades, se visualizan ciudades sin límites bien definidos, que siguen expandiéndose de manera irregular y discontinua sobre territorios rurales circundantes (Monnet, 2009). Lo anterior ha generado la conformación de espacios donde se combina lo rural y lo urbano, y donde las fronteras entre una realidad y otra son cada vez más difusas, trayendo consigo una serie de problemas sociales, culturales, ambientales e incluso políticos en estos espacios de encuentro denominados periurbanos (Ávila, 2009).

En estos multifacéticos espacios, se encuentran recursos y actividades de carácter rural que son complementarias a las funciones urbanas, de las cuales una gran parte de la población periurbana depende para subsistir (Salazar B. A., 2007). Así pues, estos espacios se configuran de tal manera que de forma

indiferenciada conviven nuevos proyectos de vivienda urbana de diferentes niveles socioeconómicos, grandes áreas de agricultura periurbana tradicional o intensiva, zonas de reservas ecológicas, parques industriales, áreas recreacionales, centros comerciales y hasta tiraderos de desechos sólidos y líquidos (Aguilar & Escamilla, 2009).

Actualmente, estos espacios son considerados como *“territorios estratégicos competitivos y sobre todo necesarios para el futuro de las aglomeraciones urbanas debido a que son poseedores de funciones, actividades, recursos y atractivos que podrían tornarse en oportunidades para sus habitantes”* (Méndez-Lemus & Vieyra, 2015, pág. 380)

Sin embargo, esta recomposición socioespacial ha superado la capacidad de respuesta de las teorías urbanísticas tradicionales, derivando en la fragmentación del territorio rural (Salazar B. A., 2008). Por ende, la sociedad rural sobre la que ha “caído” esta urbanización, ha tenido que adaptar sus costumbres y el uso de sus recursos a las externalidades que trae consigo la urbe (Ávila, 2009).

Los espacios periurbanos expresan la interfase rural-urbano donde además del avance de la urbanización, se conjugan dos variables de suma importancia: los diversos usos de suelo y la asequibilidad del mismo. En términos generales, se puede decir que la forma actual de dispersión urbana se da gracias a que, tanto las políticas públicas como las circunstancias

socioeconómicas, dejan que exista suelo disponible para ciertos grupos sociales. Ellos, encuentran mayores beneficios en términos económicos en darle un uso urbano a ese suelo que continuar con la labores agrícolas o de conservación de los recursos naturales (Entrena, 2005).

Este complejo fenómeno se ha materializado de diversas formas a lo largo del tiempo y en función del grado de desarrollo del lugar que lo acoge (Ávila, 2009), así, mientras que en los países industrializados los espacios periurbanos se forman por la búsqueda de una vida más cercana a los elementos naturales, o por la reubicación de actividades productivas, en los países menos desarrollados la conformación del periurbano obedece a la incapacidad de gestión del territorio sobre el que se expanden las ciudades, a la venta ilegal de tierras, las migraciones rurales-urbanas, entre otros. (Ávila, 2001)

La reproducción de los espacios periurbanos se da por la formación de vínculos funcionales, sociales y económicos de un área rural con el área de influencia de una ciudad que le brinda servicios y equipamientos complementarios a los que el área rural puede producir por sí misma, sobre todo cuando esta área ha dejado de destinarse a la actividad agrícola y en la que se gesta una urbanización progresiva. De esta manera, los espacios periurbanos son áreas decadentes en los urbano y desintegradas en lo agrícola (Hernández P. S., 2016).

Además, los espacios periurbanos surgen en concordancia al modelo de expansión de la ciudad receptora, es decir, en una ciudad con desarrollo discontinuo el periurbano se gesta alrededor de la ciudad central de manera difusa generando espacios de baja densidad poblacional; cuando existe un desarrollo radial, el periurbano se genera en torno a los ejes de las vialidades principales de acceso a la ciudad; mientras que en el desarrollo a saltos, la periurbanización se ve como pequeños núcleos de carácter urbano sobre territorio rural (Magalhães & D'arterio, 2010).

Entonces, es entendible que este proceso tenga particularidades en cada región en la que se presenta y por lo mismo no pueda ser estudiado ni entendido en la misma manera, pues mientras en los países desarrollados estos espacios parecen surgir como respuesta a situaciones como segundas residencias o búsquedas de reencuentro con la naturaleza, en los países donde la evolución socioeconómica no ha sido tan favorecedora, los espacios periurbanos se forjan como respuesta a crisis en el sector agrícola, un crecimiento demográfico incontrolado, migraciones rural-urbanas, encarecimiento y especulación del suelo urbano, irregularidad en la tenencia de la tierra o la mercantilización de las ciudades como consecuencia de políticas neoliberales, por mencionar algunos factores (Hernández, y otros, 2009).

Por lo anterior, es necesario enunciar las principales características del proceso de periurbanización en la región

latinoamericana y más específicamente en la realidad mexicana, mismas que se presentan en los apartados sucesivos.

1.2.2 Las zonas periurbanas en Latinoamérica

En el caso de los países de Latinoamérica, es a partir de la década de 1990 que las ciudades experimentan importantes transformaciones a nivel nacional y regional, debido en la mayoría de los casos a los cambios políticos generados por las nuevas pautas económicas mundiales (Magalhães & D'arterio, 2010). El enfoque neoliberal que adoptaron varios de estos países a partir de esa década, provocó una relocalización de ciertas áreas productivas y sociales que generó una disparidad territorial. (Pradilla, 2014).

En las grandes metrópolis latinoamericanas se pueden constatar aspectos similares respecto a sus procesos de expansión urbana, metropolización y periurbanización. Estos elementos compartidos van desde el policentrismo de las ciudades, la expansión de la base económica o terciarización, el incremento de la segregación residencial y por ende la polarización social, la inyección de capital en el sector inmobiliario, hasta fenómenos como el de la gentrificación (Ciccolella, 2006).

En la actual conformación de las ciudades Latinoamericanas hay que tener en cuenta factores y procesos socioterritoriales ausentes en países como Estados Unidos, o los de la unión europea. Factores tales como: la cultura indígena activa, las formas que adopta la tenencia de la tierra, el acelerado urbanismo,

la marcada tendencia a la autoconstrucción de la vivienda popular, la especulación e informalidad del suelo urbano, el empleo informal, regímenes militares, diversidad de discursos políticos frente al neoliberalismo, violencia e inseguridad asociadas al narcotráfico (Pradilla, 2014). En estos países, el periurbano se ha gestado mayormente como un espacio habitacional, donde conviven niveles socioeconómicos muy variados siendo su principal característica la heterogeneidad de los agentes que en él operan (Ávila, 2009).

En los espacios periurbanos latinoamericanos existe una deficiente gestión del territorio que ha conducido a la segregación socioespacial de las ciudades, aunando procesos de degradación de los recursos naturales en esas áreas (Salazar B. A., 2008). La planeación urbana de las ciudades receptoras ha sido limitada, inadecuada e insuficiente para hacer frente a la dispersión urbana, dado que esta no fue sistemática ni continua en el tiempo. Los pocos documentos elaborados han sido estáticos, carentes de análisis de los problemas reales; o bien, han sido modificados con los cambios de gobierno generando falta de cohesión entre las propuestas, marcadamente dirigidos por intereses de sectores privilegiados y carentes de instrumentación suficiente para su aplicación. (Pradilla, 2014).

Concretamente, y a diferencia de los países hegemónicos europeos, en los países latinoamericanos la presencia del Estado en las últimas tres décadas, se ha visualizado más como promotor

para los grandes proyectos urbanísticos, que, como el director de los mismos, dejando esta importante tarea en manos del sector privado, otorgándole así un rol preponderante en la estructuración territorial actual. (Ciccolella, 2006)

1.2.3 Los espacios periurbanos en México.

En el caso mexicano se comienza a percibir este dinamismo en el crecimiento urbano desde la década de 1950, cuando por decretos de las instancias agrarias se incorporan grandes extensiones de tierras ejidales a las zonas urbanas (Hernández, y otros, 2009), y, aunado a esto, se da una iniciativa mediante la cual se buscaba la tecnificación de una parte del sector productivo primario que generara mayores rendimientos de las tierras agrícolas, sin embargo, dada la baja rentabilidad del sistema y la incapacidad económica de muchos campesinos para adquirirlo, esta iniciativa generó una importante migración del campo a la ciudad e incluso al extranjero (Vieyra & Larrazabal, 2014).

Sin embargo, es hasta 1992, con el cambio en el artículo 27 de la Constitución, así como mediante la promulgación de la Ley Agraria que, pese a los intentos gubernamentales de dar certidumbre jurídica a la propiedad ejidal, se abre el mercado generando un incremento en la especulación del suelo (Lozano, 2005).

Actualmente, *“sigue siendo más rentable para los ejidatarios vender sus parcelas de forma individual, por la vía legal o no, por la sencilla razón de que los beneficios se obtienen en el corto*

plazo” (Lozano, 2005, pág. 11). En otras palabras, con la reforma agraria, los ejidatarios adquirieron la capacidad de vender sus tierras a capital privado por la vía legal, lo que permitió, a su vez, a este sector financiero para invertir y desarrollar proyectos sobre estas zonas, dándose con ello la conformación de muchas de las áreas periurbanas actuales. (Hernández, y otros, 2009)

Ávila (2001) señala que el fenómeno de periurbanización en México obedece a factores tales como la irregularidad de la tierra, la crisis en el sector agrícola, el crecimiento demográfico, la pobreza, el encarecimiento del suelo urbano y la migración del campo a la ciudad. Si bien este fenómeno se presentó de manera importante en las grandes metrópolis del país, actualmente son las ciudades medias (aquellas de entre cien mil a un millón de habitantes) las que tienen una mayor tasa de crecimiento poblacional y con ello, también son las que presentan mayores conflictos ambientales y sociales. (Vieyra & Larrazabal, 2014).

Factores económicos como la desindustrialización que trajo consigo la informalización laboral, la desasalarización que produjo que un gran sector de la población fuera incapaz de seguir pagando las rentas de sus viviendas, y la desincorporación social derivada de las actividades de autoempleo con el cual se pierde la vinculación del individuo a la vida societaria, fueron factores determinantes para la relocalización de la población en las zonas periféricas de las ciudades mexicanas desde mediados de la década de los 90’s del pasado siglo (Hiernaux, 1999)

Aunque en cada lugar las expresiones físicas del periurbano sean equiparables, no se puede decir lo mismo de las razones que lo generan, es decir que, aunque aspectos como el paso del suelo agrícola a suelo urbano, la reestructuración del empleo, la terciarización y otros, se mantengan presentes en todos los espacios periurbanos del país, los móviles que los generan son específicos para cada lugar y responden a aspectos como agendas políticas, influencia que la ciudad receptora ejerce, y hasta características del suelo, entre otros (Ávila, 2015)

Pese a que se han implantado otras acciones para combatir la fluctuación de los terrenos ejidales, tales como la instauración del Programa de Incorporación al Suelo Social (PISO), la venta ilegal de tierras y la ocupación por parte de “paracaidistas” siguen siendo hoy día algunos de los conflictos más importantes para el espacio periurbano mexicano (Hernández, y otros, 2009).

1.2.4 Las ciudades medias mexicanas y sus espacios periurbanos.

La delimitación o definición tradicional de las ciudades medias ha estado asociada a aspectos demográficos que las ubica en un rango de entre cien mil y un millón de habitantes (Rodríguez & Villa, 1998), sin embargo, hoy en día esta delimitación resulta insuficiente frente a otros elementos que son primordiales cuando se intenta jerarquizar a una urbe, tales como el rol que juega en un territorio más amplio relacionado con las grandes metrópolis o por el lugar que ocupa en una red (UIA-CIMES/UNESCO, 2002),

o en un sistema, como lo es el caso de las ciudades mexicanas dentro del Sistema Urbano Nacional (SUN).

En las últimas tres décadas, las ciudades medias son las urbes que han presentado un mayor dinamismo dentro del sistema urbano mexicano, tanto así que, de la población urbana total, más del sesenta por ciento, radica en ciudades con menos de un millón de habitantes, por lo que se prevé que será sobre estas zonas sobre las que se presentarán los mayores conflictos socioeconómicos y ambientales, y específicamente en sus áreas periféricas (Álvarez, 2011).

De la lectura que puede hacerse del devenir sociodemográfico de estas ciudades, se puede deducir que su desarrollo no se relaciona únicamente con la cantidad de población que tienen, ni con la supuesta mejor calidad de vida que ofrecen; su evolución está mucho más íntimamente relacionada con el aprovechamiento que se haya tenido de la localización (geográfica, física como tal) que tengan, de las opciones productivas y de estímulos políticos que sobre ellas hayan acaecido (Rodríguez & Villa, 1998).

La forma en cómo se van construyendo las ciudades tiene repercusiones directas en los estilos de la vida de la población; así la conjunción de los factores económicos y sociales se manifiestan en las formas que adoptan las urbes actuales, con lo que se pueden explicar diversos fenómenos, por ejemplo, la creciente tendencia del habitar en ciudades de carácter intermedio. Hoy en día más que el tamaño de la urbe, lo que atrae a la población que

decide vivir en estos centros urbanos, son las oportunidades laborales, educativas, de acceso a la salud, mejores servicios, infraestructura e incluso espacios recreativos que en ellos se ofrezcan (Aguilar & Escamilla, 2009).

La importancia económica que las ciudades medias tienen en la actualidad en términos económicos, las ha convertido en importantes centros de atracción migratoria, por lo que muchas de estas ciudades tuvieron crecimientos significativos en el territorio que ocupan sus manchas urbanas, generando en casi todos los casos áreas periurbanas (García, Valderrama, & Castillo, 2019).

Si las ciudades medias son definidas así por la capacidad que tiene de erigirse como una alternativa de desconcentración para las metrópolis al funcionar como un nodo que oferta bienes y servicios a asentamientos urbanos más pequeños o incluso rurales (Aguilar A. G., 2006), es decir, por su capacidad de intermediación, los espacios periurbanos de estas ciudades son entonces una aproximación a escala local de la intermediación entre el espacio rural y el urbano (Ávila, 2016).

De entre las ciudades medias de México, la ciudad de Morelia representa un caso particular respecto a su proceso de periurbanización, dado que, si bien su espacio periurbano sigue la lógica de proveer productos agrícolas a la ciudad así como mano de obra para la industria y los servicios, el periurbano de Morelia se caracteriza también por la presencia de complejos habitacionales privados y manchas de urbanización popular que

se genera por desplazamientos intraurbanos que van de la parte central y consolidada de la ciudad hacia la periferia debido a los altos precios del suelo urbano, más que por migraciones de otras zonas rurales hacia la ciudad (Pérez & Vieyra, 2013).

El proceso de periurbanización en la ciudad de Morelia ha ocasionado serios conflictos en términos ambientales, de gestión del territorio, de gobernabilidad y del habitar *per se* en el que destaca la desigual reconfiguración socio-espacial expresada a través de procesos como la gentrificación periurbana.

1.3 Proceso de Gentrificación.

1.3.1 Definición de la Gentrificación

En su acepción original, el concepto de gentrificación, acuñado por la socióloga Ruth Glass en 1964, hace referencia a un proceso urbano de rehabilitación de las viviendas de un vecindario en decadencia que pasa a ser ocupado por la clase media, desplazando al sector empobrecido que viviera allí antes de la inversión de capital (Lees, Slater, & Wyly, 2008).

Las características generales más representativas de este proceso son: la intrusión de un grupo de habitantes de mayor poder adquisitivo en una zona en decadencia o empobrecida de algún sector de la ciudad –en sus inicios, principalmente en los centros abandonados-, que en algún momento generará que estos nuevos habitantes mantengan el control de la zona; y el

incremento en los precios del suelo que imposibilita a los antiguos habitantes a seguir manteniendo sus residencias allí al no poder pagar más por el nuevo estilo de vida establecido, generando paulatinamente –a veces drásticamente- el desplazamiento de esta población originaria (Sabatini, Sarella Robles, & Vásquez, 2013).

En este complejo proceso se pueden distinguir dos grupos de actores antagónicos: por un lado, se encuentran los gentrificadores, que incluyen a los desarrolladores inmobiliarios como los principales ‘activistas’ o ‘constructores’ de la gentrificación, al Estado, como facilitador de la materia prima para los especuladores del suelo, y a los compradores finales de estos espacios. Del otro lado se encuentran los gentrificados, aquel grupo empobrecido de pobladores originarios que quedan al margen de las ‘aspiraciones desarrollistas’ de los gentrificadores (Delgadillo Polanco, 2010; Lees, Slater, & Wyly, 2008)

Ahora bien, es importante resaltar que, desde que se acuñara el término y hasta hoy día, la discusión en torno a este fenómeno ha sido controversial al punto que se han planteado diferencias importantes en la intensidad, la localización y las formas en las que se presenta. Según Hackworth y Smith (2001), la gentrificación se puede dividir en períodos que agrupan rasgos específicos, a estas fases se les conoce como ‘las olas de la gentrificación’.

1.3.2 Olas de la Gentrificación

La primera ola de la gentrificación se da hacia finales de los años 60's sobre todo en ciudades desarrolladas del Noroeste de Estados Unidos, el Occidente de Europa y Australia. En este momento, los gentrificadores fueron pequeños grupos de artistas y especialistas en diseño que tenían el poder adquisitivo y el conocimiento suficiente para desarrollar rehabilitaciones de viviendas sin la participación de desarrolladoras inmobiliarias o el sector gubernamental. Se renovaron viviendas que, respecto al lugar donde se localizaban, no implicaron un desplazamiento de los habitantes originarios, pues fueron adquiridas de manera individualizada, y sin un fin *per se* de generar una revitalización de toda el área (Liévanos, 2020; Hackworth & Smith, 2001).

La segunda ola se da entre 1970 y 1980 y representó la estabilización y expansión tanto espacial como en otros procesos económicos del proceso de gentrificación, alcanzando la escala global. Los gentrificadores eran profesionistas adinerados, que representaban la verdadera clase alta de ese tiempo, generando fuertes contrastes con los habitantes originarios, quienes inevitablemente terminaron siendo expulsados de sus lugares de origen por la falta de poder adquisitivo (Hackworth & Smith, 2001).

Dos factores marcaron la segunda ola: 1) la integración de la gentrificación con las nuevas estrategias culturales para el resurgimiento económico, significativas inversiones en museos y galerías de arte; y 2) la acrecentada conexión entre gentrificación

y los sistemas globales de financiamiento bancario y de bienes raíces (Hackworth & Smith, 2001).

La tercera ola, que se presenta ya para la década de los 90's del siglo pasado está caracterizada por un gobierno intervencionista trabajando con el sector privado para facilitar la gentrificación: un gran cambio desde la posición típica de soporte pasivo de la segunda ola. La evolución de la gentrificación hacia una estrategia generalizada para la acumulación del capital, como se vio en la segunda ola, fue extendida e intensificada en la tercera ola (Liévanos, 2020; Hackworth & Smith, 2001).

Cuatro cambios distinguen a esta etapa: 1) corporaciones de desarrolladores se vuelven los iniciadores de la gentrificación; 2) gobiernos federales y locales fueron más abiertos y asertivos en facilitar la gentrificación; 3) los movimientos anti-gentrificación fueron marginados; 4) la gentrificación se instaló en vecindarios más alejados". (Lees, Slater, & Wyly, 2008, págs. 175-179)

Según Lees (2008), la gentrificación se encuentra actualmente en su cuarta ola, la cual se viene desarrollando desde el 2002 y está caracterizada por combinar cuatro elementos clave: a) fuertes financiamientos para el desarrollo de vivienda dirigida al sector socioeconómico medio; b) una nueva ideología urbanística que justifica el desplazamiento del sector empobrecido en favor del desarrollo; c) una gestión urbana que prepondera la ciudad empresarial; y d) un sojuzgamiento del

pobre en cuanto pobre que es, al ser visto como siempre sospechoso de actos delictivos (Delgadillo Polanco, 2010).

En esta gentrificación de cuarta ola o gentrificación contemporánea, se aprecian muchas variantes respecto a la concepción original del proceso de Gentrificación, de entre los que resaltan: 1) la ampliación de las áreas donde puede presentarse el fenómeno, es decir, que ya no está presente sólo en los centros de las ciudades, y no se presenta solo en ciudades de grandes magnitudes, sino que impacta también a las ciudades medias y hasta a las pequeñas ciudades; 2) el desplazamiento de los habitantes originarios adquiere una connotación diferente, ya que, si bien en algunos lugares gentrificadas aún hay una expulsión física de los residentes originales, en muchos otros casos el desplazamiento se manifiesta en aspectos laborales, culturales y de invisibilización (Delgadillo Polanco, 2010; Contreras & Venegas, 2016)

Este esparcimiento del fenómeno conllevó también a una ampliación del concepto, con lo que se habla ahora de diversos tipos de gentrificación (nuevas geografías de la gentrificación) y de agentes gentrificadores (Contreras & Venegas, 2016).

La gentrificación contemporánea, bien puede considerarse como una estrategia de un urbanismo dictado por las pautas del neoliberalismo, al ver a la ciudad como un bien mercantil que trabaja en diferentes escalas pero que igual obedece a los

movimientos del capital, la fluctuación del mercado inmobiliario y procesos de inequidad en las ciudades (Delgadillo Polanco, 2010)

1.3.3 Tipos de gentrificación

A partir de los primeros estudios que se realizaron sobre este proceso, se establecieron dos tipos generales de gentrificación: la gentrificación marginal y la gentrificación normal. La marginal, hace referencia a la incorporación de cierto sector poblacional, que, si bien tiene mayores ingresos que los nativos, su estatus socioeconómico no es alto, este estrato social lo componen los artistas e intelectuales. La normal, es la que se da por la incorporación de estratos poblacionales medios-altos y altos, y que se manifiesta en cambios socio-espaciales mucho más radicales (Nates, 2008).

Actualmente, el concepto original de la gentrificación y sus respectivos tipos parecen no ser suficientes para representar los procesos que se viven en las diversas áreas en las que se tiene identificado este fenómeno, por lo que ha sido necesario generar nuevos discursos que incluyan las características específicas que se añaden al mismo proceso por su singularidad geográfica, económica, política y social; presentándose las mayores diversificaciones del proceso en la región latinoamericana (Janoschka, Sequera, & Salinas, 2014).

Ejemplos de los nuevos discursos de la gentrificación son:

- *Gentrificación rural*: que hace referencia a procesos de recomposición de clases en territorios de carácter rural,

donde las clases medias buscan instalarse atraídos principalmente por ‘una búsqueda de la naturaleza’ o una visión idílica del espacio rural.

- *Gentrificación periurbana*: los nuevos habitantes se instalan en terrenos de vocación agrícola, desplazando indirectamente a la población originaria que deja sus zonas de trabajo.
- *Gentrificación con nueva edificación (new-build gentrification)*: aquella en la que se crean edificaciones nuevas y atrayentes para otros sectores poblacionales en lugares donde no había construcción previa.
- *Gentrificación simbólica*: se da mediante la incorporación de infraestructura relacionada con la cultura –museos, teatros, academias, etc.- con un manifiesto control del sector privado sobre el espacio público. (Sabatini, Sarella Robles, & Vásquez, 2013; Janoschka, Sequera, & Salinas, 2014; Nates, 2008; Phillips, 2000).

Más específicamente, para el caso mexicano, la gentrificación ha adquirido los matices de la gentrificación simbólica, en la mayoría de los centros históricos de las ciudades con declaratorias patrimoniales; así como los de la gentrificación rural y periurbana sobre todo en el caso de las ciudades medias. En el medio periurbano, la gentrificación se da mediante la construcción de vivienda nueva sobre terrenos ‘desocupados’ o dedicados a la agricultura, y casi nunca presenta la renovación de los

asentamientos existentes, por lo que se puede hablar de una “new-build gentrification” (Lorenzen, 2015).

El caso de la gentrificación Latinoamericana, es bastante peculiar y con marcadas diferencias respecto a lo que sucede en los países europeos o en los Estados Unidos, por lo que bien vale la pena establecer los parámetros actuales que rigen este fenómeno en esas áreas, y con particular interés en México.

1.3.4 Gentrificación en Latinoamérica y México

En América Latina, el estudio de la gentrificación es un tema reciente y que aún genera polémica entre los estudiosos del tema y los urbanistas, que se resisten al empleo del término y que prefieren sustituirlo con palabras que maticen la realidad que se presenta con ella (Janoschka, Sequera, & Salinas, 2014).

Siguiendo a Sabatini et al (2013) la gentrificación en Latinoamérica adquiere un tinte muy particular al dejar de lado uno de los elementos que hasta el momento formaban parte de su definición tradicional, esto es, el desplazamiento físico del sector gentrificado, así pues se da la llamada ‘Gentrificación sin expulsión’, donde si bien, no se materializa el desplazamiento de manera directa, existe de fondo un desplazamiento indirecto (Sabatini, Sarella Robles, & Vásquez, 2013).

El desplazamiento indirecto implica que, a diferencia de la gentrificación de los países anglosajones, en la gentrificación latinoamericana, los residentes de las viviendas originales donde se asienta la gentrificación, no son expulsados físicamente, es

decir, que el aumento del valor del suelo y la transformación del paisaje adyacente no genera que los habitantes originarios dejen de vivir en sus viviendas y den paso a un cambio total del tipo de habitantes (Sabatini, Sarella Robles, & Vásquez, 2013). En cambio, el desplazamiento que se vive en esta gentrificación tiene implicaciones culturales, laborales, de segregación social entre otros aspectos no físicos.

Un desplazamiento cultural se da cuando un lugar con una cierta vocación social es intervenido con elementos culturales enfocados en un grupo específico, por ejemplo, barrios habitacionales familiares en donde se instauran cafés, galerías, bares etc.; el desplazamiento laboral por su parte, supone el cambio de las actividades laborales de los habitantes originarios por la presencia de otros grupos poblacionales, por ejemplo, el paso de las actividades agrícolas a labores industriales o de servicios al vender los pobladores originarios sus tierras laborables para que en su lugar se construyan viviendas para nuevos pobladores; la segregación socio-espacial es otro tipo de desplazamiento o bien una constricción e invisibilización de los pobladores gentrificados, que quedan confinados a los espacios que ya habitaban sin ser nunca invitados a disfrutar de los nuevos espacios y dinámicas sociales que se instauran con la transformación urbana de su entorno (Sabatini, Sarella Robles, & Vásquez, 2013; Durán, Martí, & Mérida, 2016; Janoschka, 2016)

Otra de las características específicas de la gentrificación para esta región, que no se presenta en los discursos anglófonos, se encuentra en la importancia que adquiere la creación de un nuevo mercado inmobiliario, engendrado por el urbanismo de corte neoliberal que prepondera a la ciudad como un mecanismo de acumulación del capital (Janoschka, Sequera, & Salinas, 2014).

Si bien, los estudios de gentrificación que se han desarrollado para América Latina se centran en los procesos que se han presentado en las áreas centrales de las grandes ciudades (Janoschka, Sequera, & Salinas, 2014), más recientemente se reconoce que para esta región geográfica, el proceso de gentrificación no está limitado a estas áreas, sino que también está fuertemente presente en las periferias de las ciudades (Sabatini, Sarella Robles, & Vásquez, 2013).

Sintetizando la situación actual del proceso de gentrificación en Latinoamérica, se pueden mencionar cuatro características básicas:

- a) *Gentrificación simbólica: dentro del cual se encuentran cuestiones raciales, éticas, patrimonio histórico, movilidad orientada al ocio, turismo residencial, mecanismos de control y zonas especiales de 'rescate'*
- b) *Políticas neoliberales de gentrificación: destacando la gentrificación turística, políticas de gentrificación dirigida por el Estado*

- c) *Nuevos mercados inmobiliarios: transformaciones en barrios pobres de las áreas periféricas y áreas centrales*
- d) *Resistencia a la gentrificación, es decir movimientos sociales contra-hegemónicos y anti-gentrificación* (Salinas, 2015, pág. 196)

En México la gentrificación se ha presentado mayormente por el diseño de las políticas públicas sobre vivienda social que se alinean con estrategias impulsadas desde organismos internacionales claramente neoliberales que han sido acogidas desde el gobierno federal y local (Olivera, 2015).

Otra faceta de la gentrificación en México, que desafortunadamente no ha sido muy analizada aún, es la innegable presencia de este fenómeno en las áreas periurbanas y rurales próximas a la ciudad. De ello, Lorenzen (2015) expone que la gentrificación periurbana y rural incide más sobre los terrenos agrícolas que sobre las áreas de residencia de los habitantes originales, por lo que el tipo de desplazamiento en este caso es de tipo laboral. Aunque los habitantes no dejan sus viviendas para cederlas a un grupo de mayores ingresos (gentrificación sin expulsión), sí lo hacen con sus zonas de trabajo, configurando así toda una nueva morfología urbana en estas localidades.

En este contexto, esta clase de gentrificación presenta una separación clara en el espacio gentrificado entre los gentrificadores y aquellos que son gentrificados, así, aquellos que son gentrificados terminan siendo marginados o confinados a

ciertas áreas y claramente excluidos de otras; rara vez se presenta una relación entre un grupo y otro, salvo aquellas circunstancias de intercambio comercial minoritario –cuando los gentrificadores adquieren bienes o servicios presentes en las localidades- o cuando los habitantes originales prestan servicios laborales en las residencias de los gentrificadores (Lorenzen, 2015).

Desde la perspectiva de las políticas públicas adoptadas por el gobierno federal que dieron paso a los procesos de gentrificación, se deben la reforma al Artículo 27 constitucional, con la cual se permitió una ‘asociación’ mercantil entre los ejidatarios y los inversionistas privados. La asociación entre el Estado y los desarrolladores inmobiliarios ha generado altos impactos en la gestión de la gentrificación, al desarrollar políticas de vivienda social que, veladamente, favorecen a los grupos financieros más importantes del país (Olivera, 2015).

1.4 Características de la gentrificación a través del tiempo.

Los autores que son referentes en las investigaciones sobre procesos de gentrificación (Lees, Slaten y Wyly (2008), Sabatini (2013), Inzulza-Contardo (2014), López-Morales (2014), Salinas-Arreourta (2015), entre otros), han concordado en que este proceso se basa en cuatro dimensiones con las cuales se puede declarar la existencia (o no) de dicho proceso. Estas se pueden agrupar en cuatro dimensiones:

i) Cambio en los valores del suelo gentrificado, ii) Incorporación de nuevos habitantes de mayor estrato económico que los habitantes preexistentes, iii) Desplazamiento (incluso sin expulsión) de los habitantes originarios y iv) transformación del paisaje.

El debate sobre las características específicas de cada una de estas dimensiones es amplio, pues en cada región geográfica en que se han llevado a cabo las investigaciones, así como su temporalidad, han dado como resultado una serie de singularidades que dificultan la delimitación del concepto actual de gentrificación, más se ha llegado al consenso de que es imperativo dejar de ver a la gentrificación como una condición, o como un proceso lineal (Casgrain & Janoschka, 2013)

De esta manera, a continuación, se determinan las características y abordajes metodológicos que los investigadores han establecido para cada una de las dimensiones en términos de gentrificación periurbana (rururbana) para la región latinoamericana, abordajes que habrán de dictar el proceder de esta investigación.

1.4.1 Cambios en los valores del suelo

Una de las principales características de la gentrificación en Latinoamérica es la fortaleza que presenta el mercado inmobiliario auspiciado por las pretensiones de retorno de capital por parte de los gobiernos locales, esto ha generado ciudades que son construidas con base en aspiraciones económicas y no basadas en las necesidades de las personas que las habitan (Di Virgilio & Guevara, 2015)

De esta manera, la primera de las dimensiones en un proceso de gentrificación implica entender que la actividad inmobiliaria intensiva conlleva técnicas de apropiación privada de renta urbana que son el motor primario para la gentrificación. La diferencia que se produce entre la renta del suelo capitalizada y la renta potencial del mismo, son el primer escalón sobre el que se edifica el proceso aquí analizado (Díaz, 2014).

Partiendo de lo anterior, es necesario definir a la renta del suelo como la valorización monetaria que se le da a la propiedad territorial y esto solo puede suceder en el momento en que la tierra deja de ser vista como un bien personal (o colectivo, dependiendo del tipo de tenencia de la tierra) y se le convierte en una mercancía capitalizable (Ortega, Palacio, & Santacruz, 2010)

La renta capitalizada del suelo es entonces, el valor económico que obtienen los propietarios de la tierra antes de que sobre ella existan procesos de (re)desarrollo urbano. Su valor es fijado por el estado biológico en el que se encuentra y el uso preponderante que se le da (López-Morales, 2014).

La renta potencial, se convierte en el valor económico que adquiere el suelo después de los trabajos de desarrollo urbano, y su tasación depende de elementos exteriores a la tierra misma, como lo son la conectividad que posea con otros elementos urbanos, su capacidad constructiva, entre otros (López-Morales, 2014).

De estas diferencias en el valor del suelo surge la “Rent Gap Theory”, desarrollada por Neil Smith en 1979 y traducida por López-Morales como brecha de renta, que intenta explicar esta disparidad en los valores del suelo, y con ella establece que:

la brecha de renta no está dada solo por condiciones meramente económicas, ni obedece estrictamente a la ley de la oferta y demanda, es en realidad el Estado quien tiene el papel preponderante al generar las condiciones económico-espaciales para que se gesten la gentrificación mediante escenarios dispares de compra-venta de tierras.

Esta teoría contribuye en el entendimiento de la circulación de los valores del mercado del suelo urbano y la especulación inmobiliaria gestada por los intereses de los desarrolladores.

Las brechas de renta se producen por la estigmatización (infligida) sobre una zona en específico (Slater, 2017)

Esto último es entendido toda vez que “mientras la desinversión en un distrito en particular se intensifica, crea oportunidades lucrativas para los desarrolladores, inversores, compradores de casas y para el gobierno local” (Slater, 2017, pág. 87), lo que implica que estigmatizar deliberadamente una zona, en ocasiones, también es parte de la estrategia de mercado del sector inmobiliario.

La determinación del valor de la brecha de renta se obtiene al restar la renta potencial menos la renta capitalizada, que

usualmente se expresa en metros cuadrados [RSC1-RSC2]. La brecha de renta es pues: “la ganancia final obtenida por el productor inmobiliario, por unidad de superficie de suelo” (López-Morales, 2014, pág. 573).

El análisis de la captura desigual de la renta del suelo es la forma primera de acercarse a procesos de gentrificación actuales, ya que trasluce las motivaciones reales que movilizan la (re)construcción de la ciudad contemporánea, motivaciones que hasta el momento habían sido enmascaradas bajo otros nombres como renovación o rehabilitación urbana.

1.4.2 Incorporación de nuevos habitantes de mayores ingresos

La construcción de fraccionamientos privados en las periferias de las ciudades, es una de las características del crecimiento urbano contemporáneo. En ciudades con alto grado de desarrollo (sobre todo en países europeos y en Norteamérica), estos enclaves significan buscar salir de las dinámicas de la ciudad y reencontrarse con la naturaleza; para las ciudades medias latinoamericanas la edificación de estos fraccionamientos representa la continuación de la mancha urbana (aunque muchas veces están muy distanciados de la ciudad consolidada) y su principal objeto es la vivienda social (Díaz, 2013).

Este escenario implica una diferencia sustancial tanto en los estudios de la gentrificación clásica, como en los estudios de gentrificación rural desarrollada en los países desarrollados,

contra los estudios realizados en áreas periféricas de los países latinoamericanos.

En la gentrificación clásica, los gentrificadores eran esencialmente los compradores finales quienes acudían o compraban estas propiedades renovadas con la finalidad de obtener un estilo de vida particular o un cierto estatus social. Esta clase de gentrificador normalmente pertenecía a un estrato social alto, era bien educado, intelectual y buscaba hacer comunidad con personas con intereses similares. Su arribo a las áreas renovadas implicaba ineludiblemente el desplazamiento físico de los habitantes preexistentes y la conversión de la vocación del territorio (Garnier, 2017).

En la gentrificación rural de los países desarrollados, se lleva a cabo una adecuación de las edificaciones antiguas, conservando ese aspecto campirano, con mejorada infraestructura, que simula e idealiza un estilo de vida campestre, pero con las comodidades de la ciudad (amenidades y tecnología disponibles). Los gentrificadores de estas áreas vuelven a ser personas atraídas por un estilo de vida particular y con mejores condiciones económicas que los habitantes originarios (Phillips, 2000).

En el escenario latinoamericano, y concretamente, en el mexicano, las periferias de las ciudades se robustecen de vivienda de interés social desarrollada por particulares; y, aunque estas viviendas deberían solucionar los problemas habitacionales del estrato socioeconómico más vulnerable, la realidad apunta a que

estos enclaves son habitados por una clase media y media baja que cuenta con las condiciones laborales adecuadas para ser acreedores de créditos hipotecarios (López & Legal, 2012).

En su mayoría, el grupo de estos gentrificadores se compone de parejas jóvenes que se encuentran en el proceso de adquisición de su primera vivienda y en la conformación de la familia (Garnier, 2017).

La socióloga Damaris Rose (1984) llama a este grupo “gentrificadores marginales” y los caracteriza como agentes que han sufrido un proceso de desplazamiento de las zonas centrales de la ciudad por no tener la capacidad económica para comprar el suelo intraurbano (Phillips, 1993). Las motivaciones que los llevan a comprar propiedades en las áreas periféricas son dos: por un lado, los precios accesibles de las viviendas, así como los esquemas de pagos que ofrecen las instituciones crediticias; y por el otro, bajo las premisas de la ciudad neoliberal, las viviendas son vistas como el patrimonio por excelencia con el que se debe contar, en otras palabras, la motivación es la acumulación de capital (López & Legal, 2012).

Al tener motivaciones tan diferentes a las de los gentrificadores clásicos, los efectos producidos en el área gentrificada también varían, tanto en los aspectos físicos, como en los sociales, sobre todo en lo referente al desplazamiento de los habitantes originarios (Nates, 2008).

1.4.3 Desplazamiento de los habitantes originarios

La gentrificación, como un proceso territorial, provoca procesos de desposesión hacia los habitantes originarios de un lugar, clásicamente de menores ingresos que los agentes que propician esta desposesión. Para la gentrificación clásica, la desposesión era igual al desplazamiento físico de los habitantes originarios por su incapacidad de incorporarse a las nuevas dinámicas económicas y sociales establecidas por las transformaciones del espacio construido y los nuevos habitantes.

“el desplazamiento ocurre por una serie de mecanismos y formas coercitivas de violencia, sea ésta material, política, simbólica o psicológica. De manera abstracta, puede definirse como una operación que restringe las opciones de los sectores de menores ingresos de encontrar un lugar adecuado para vivir en un espacio concreto, sobre todo cuando otros grupos sociales con mayor capital económico, social y cultural llegan a vivir a este espacio.”
(Janoschka, 2016, pág. 33)

Bajo esta perspectiva, la expulsión de los habitantes originarios es la forma final en la que se expresa la segregación socioeconómica al limitar las posibilidades de la población de estratos económicos desfavorecidos de apropiarse y construir la ciudad.

Sin embargo, en los nuevos discursos de la gentrificación, esta desposesión, no es necesariamente, o no se concreta

únicamente, a separar a los habitantes originarios de sus tierras, va mucho más allá, llega hasta los aspectos simbólicos e identitarios de las sociedades originarias en las que se gesta el proceso.

Es por ello que, los procesos de desplazamiento en esta nueva gentrificación, no siempre se manifiestan de manera directa o física, sino que se vuelven procesos mucho más complejos que varían con el tiempo, es decir que, el desplazamiento se convierte en un proceso a largo plazo que transita por diferentes facetas, dejando ver sus efectos en otros momentos y con otras implicaciones más allá de la expulsión de los residentes originarios. (Marulanda, 2019).

En este sentido, es importante entender al desplazamiento como un proceso que se manifiesta en lo material, en lo político, en lo simbólico e incluso en lo psicológico. Ello permitirá comprender que “las relaciones invisibles de poder definen los modos en los que el desplazamiento actúa, por ejemplo, escondiendo ciertas prácticas sociales y culturales mientras otras se criminalizan” (Janoschka, 2016, pág. 35)

La segregación social de la clase popular es el primer peldaño hacia un desplazamiento físico, puesto que la imposición de estereotipos o estigmas por la posición social y condiciones culturales implica acciones hasta de tipo político para “reprimirlos” por ser objetos potencialmente dañinos para la sociedad. En otras palabras, es el sojuzgamiento del pobre por ser pobre. Así,

aunque de primera instancia no hay un desplazamiento claro y consumado, sí hay una marginalización de las posibilidades de los habitantes originarios (Durán, Martí, & Mérida, 2016).

Ellos, quedan confinados a las áreas en las que no se le genere “molestia” a los otros, a los recién llegados, y se pasa por alto que “la segregación y la exclusión son más agresivas y extremas cuando los marginados urbanos viven en el mismo barrio que las clases dominantes de una sociedad” (WACQUANT, 2007, p. 7)

Si bien estos residentes de bajos ingresos no son expulsados del lugar, si son reprimidos en sus expresiones culturales y el libre uso del territorio, de una u otra forma, los agentes de poder ejercen presión para hacerles saber a los habitantes originarios que son los usuarios no deseados del espacio y a ello, también se le llama desposesión y desplazamiento.

Al final, sin importar si hay un desplazamiento físico o no, el problema principal de la desposesión causada por la gentrificación, es la invisibilización de la población originaria, del quiénes y cómo son y qué sucede con ellos una vez que la gentrificación se ha instalado en su territorio (Marulanda, 2019).

En las investigaciones sobre gentrificación, este grupo social se ha dejado de lado dada la complicación metodológica que implicaría pretender encontrarlos una vez que han abandonado sus áreas originales, sin embargo, en los nuevos estudios, donde

se aprecia que el desplazamiento no es necesariamente físico, no se pueden seguir dejando de lado.

1.4.4 Transformación del paisaje

La manifestación más tangible de los procesos de gentrificación es la transformación del paisaje urbano. Al final (o al inicio), la gentrificación se da porque un agente (privado o público) busca cambiar las condiciones físicas de un espacio determinado en aras de volverlo estético y atractivo a ciertos usuarios, y estas modificaciones implican una transformación no solo en el lugar de emplazamiento de la edificación sino en toda la matriz paisajística y, más profundamente, en las dinámicas sociales y por tanto en la identidad del territorio (Nogué, 2012)

Los primeros estudios de la gentrificación hablan de una rehabilitación de parques habitacionales francamente deteriorados por la falta de mantenimiento a las edificaciones (Lees, Slater, & Wyly, 2008). Aprovechando esta situación, el agente interesado, revitaliza los elementos en mal estado (pintura, revoques, estructura, etc.), aplica nuevos y mejores acabados y le otorga una nueva estética dependiendo del mercado al que esté dirigiendo sus intenciones. Característica general es la prevalencia de la estructura de las edificaciones (número de niveles, vanos, disposición del espacio exterior).

Posteriormente, esta rehabilitación fue migrando su objeto de deseo y no solo se concretó en mejorar viviendas deterioradas, sino que hizo uso de edificaciones sin importar el propósito para

el que hayan sido construidas. De esta forma, aparecen las viviendas adecuadas a antiguas naves industriales, por mencionar solo un ejemplo.

Además, se diversifica también la tipología generadora de los cambios en la estructura del paisaje, es decir que no solo se construye ya vivienda, también aparecen comercios de diversas índoles atraídos por la expectativa de crecimiento de la zona. Esto propició que la gentrificación ampliara el área en la que impacta, ya que se comienza a visualizar un plan integral para la estética de la zona, pues no es atrayente una sola vivienda o un solo local modificado, estos deben tener vistas exteriores agradables, vialidades que permitan el acceso de manera cómoda, deben contar con equipamientos complementarios, etc.

Entonces, al intervenir áreas verdes, adecuar las calles o traer más amenidades, el paisaje se modifica sustancialmente. Estas transformaciones integrales pueden tener dos enfoques, uno donde se busca la mimetización con el entorno y otro en el que se crea un fuerte contraste, esto dependerá en gran medida del espacio en el que se esté dando la transformación. Valga como ejemplo la gentrificación rural, en la que se busca conservar la estética idealizada del campo.

La gentrificación periurbana es un caso particular respecto a la modificación del paisaje, pues esta se da mediante la construcción de edificaciones nuevas, con lo que se arrasa con el paisaje

original del sitio, creando una ruptura del territorio habitualmente irreparable.

Estas “rehabilitaciones urbanas”, conllevan a una segregación socio-espacial al generar la idea de que ciertas zonas de la ciudad están reservadas para cierto tipo de personas o para cierto tipo de actividades, limitando el disfrute y derecho a la ciudad de las personas, de acuerdo a cánones establecidos por una lógica comercial, donde mientras menor poder adquisitivo se ostente, menores serán las áreas donde se pueda desarrollar la vida (Lorenzen, 2015).

Así, la gentrificación termina generando fuertes modificaciones sociales que se reflejan en la morfología urbana, en una relación circular en la que la estructura de la ciudad depende de las características sociales, pero también, la estructura social se ve definida por las condiciones físicas de la ciudad (Wanderley, 2009).

Articular todas las transformaciones físicas del entorno construido requiere entonces de definir la morfología urbana y cada uno de los componentes que le dan estructura, para poder diagnosticar con precisión esa transformación del paisaje que revela la existencia de la gentrificación.

1.5 De la morfología urbana

1.5.1 Definición

La morfología urbana puede definirse como el estudio de la forma que adquiere la ciudad, así como de los actores y procesos que van moldeándola (Vilagrasa, 1991), de esta manera la morfología urbana es el estudio de la ciudad en tanto que es hábitat del ser humano, por lo que, para entenderla es necesario conjugar las fuerzas físicas, sociales y económicas que le dan forma (Vernez, 1997).

Sin el estudio de las convergencias entre medio físico (entendido como el medio artificial construido por el hombre), las condiciones sociales y las económicas, muy difícilmente podrá obtenerse una comprensión completa de las transformaciones del paisaje urbano (Capel, 2002), toda vez que “la sociedad, por medio de su cultura conforma una morfología urbana, pero la morfología urbana modela la cultura, por medio del cambio de la percepción social y de la conciencia social” (Mazurek, 2009, pág. 38).

Con el paso del tiempo, la mayoría de los estudios de la morfología urbana, sobre todo desde disciplinas como la Geografía, se han centrado únicamente en la parte física de esta, dejando los aspectos restantes para ser estudiados desde otros conceptos, como el de la construcción social del territorio (Bielza, 2011).

En los estudios geográficos la incorporación de la forma tridimensional de las edificaciones ha sido relegada a otras disciplinas, con lo que han perdido parte importantísima en la

comprensión del paisaje urbano, sobre todo si se considera que la tipología de los edificios son la raíz primera de la forma urbana (Vernez, 1997), toda vez que “el volumen tridimensional de cada edificio define el dominio público, son una secuencia cambiante de espacios que constituye la impronta de la ciudad” (Rogers, 2000, pág. 369).

Así pues, la tarea del morfólogo urbano debe ser el estudiar la materialización en el suelo -en el predio- de las ideas e intenciones de una sociedad, en un tiempo y con condiciones culturales y económicas específicas que moldean las ciudades (Vernez, 1997). Capel (2002) define la razón de ser del estudio de la morfología urbana de una forma bastante clara y concreta, y lo expresa así:

El estudio morfológico puede tener objetivos puramente descriptivos y explicativos, y ayudar a entender la forma como las ciudades se han construido y evolucionado. También pueden tener objetivos normativos, en cuanto que a partir del análisis morfológico puede mejorarse el diseño de la ciudad, al conocer mejor el comportamiento de los elementos componentes y los procesos de transformación de la ciudad (Capel, 2002, pág. 22).

Más recientemente, se han realizado esfuerzos por integrar a los estudios de la morfología aspectos tales como la percepción social a manera de elemento básico conformador, sin embargo, aún falta mucho trabajo por hacer para que dentro de la perspectiva

paisajística de la geografía urbana se integre a cabalidad este elemento. Ahora bien, desde el concepto de paisaje urbano, sí se tienen mayores avances, al ser entendido este como el conjunto visible y objetivo del área urbana, pero también como ‘la imagen’ de la ciudad que es subjetiva al ser el constructo imaginario que la sociedad tiene de la urbe (Bielza, 2011).

La forma de la ciudad es el resultado de una evolución histórica de las formas de organización social, económica, política y de los intereses particulares de los grupos sociales dominantes (Capel, 2002), evolución que queda impresa en los elementos edificados que con el tiempo van sufriendo modificaciones o reemplazamientos (Vernez, 1997; Guzmán-Ramírez, Garfías-Molgado, & Padilla-Gutiérrez, 2018). Así, la lectura de la ciudad se realiza mediante el análisis de los edificios, de la articulación existente primero entre ellos y luego con el espacio alrededor de ellos, pero sin dejar nunca de lado su emplazamiento, los aspectos topográficos propiamente dichos (Azevedo, 2003).

Para su análisis, la morfología urbana es estudiada a diferentes escalas dependiendo del grado de detalle que se esté buscando (Capel, 2002). De esta manera, se generalizó la resolución de los estudios de la morfología urbana en cuatro clases de escalas: la escala mayor correspondiente a edificio/predio, una escala media dada por la calle/cuadra, una escala menor donde aparece la ciudad en su conjunto, y finalmente la escala más pequeña donde

aparece la región (Vernez, 1997; Guzmán-Ramírez, Garfías-Molgado, & Padilla-Gutiérrez, 2018).

Si se hace referencia a la parte nuclear, al elemento indivisible de la morfología urbana, entonces se habla de la combinación de un predio, el edificio o edificios que contiene en su interior y del espacio abierto circundante inmediato. Así, esta partícula indivisible, esta célula, define la forma de la ciudad, la cantidad de ellas que estén presentes define la densidad y la manera en que se agrupen definirá la figura; pero también, definen el uso actual y potencial del espacio a lo largo del tiempo. (Vernez, 1997).

Por lo tanto, al entender las relaciones de los elementos que dan forma a las ciudades actuales se tiene enfrente la posibilidad de tomar acciones correctas para el mejoramiento de la calidad de vida en ellas. Se tiene “la oportunidad de constituir un nuevo mundo urbano en un paisaje imaginable, es decir, visible, coherente y claro” (Lynch, 1959, pág. 112).

Ahora bien, los elementos descritos hasta el momento para el análisis de la morfología urbana expresan un estudio muy físico únicamente, por lo cual es importante incorporar los elementos de la percepción social que son parte fundamental de la forma urbana. Para ello se hace uso del concepto de ‘imagen de la ciudad’, que si bien, muchas veces es utilizado como sinónimo de la morfología, en la práctica podría decirse incluso que la morfología urbana puede pasar a ser una parte solamente de la

'imagen de la ciudad' (Vilagrasa, 1991; Guzmán-Ramírez, Garfías-Molgado, & Padilla-Gutiérrez, 2018).

1.5.2 Elementos de la imagen de la ciudad.

La imagen de la ciudad es el constructo que el urbanita genera de su entorno al recorrerlo cotidianamente, en el que se entrelazan elementos naturales y artificiales y que el espectador enmarca en una composición visual (imaginaria) que le genera sensaciones y experiencias (Rivera, 2016).

Una imagen con alto peso visual – y por tanto importante en la percepción del sujeto- es *eficaz* porque permite la identificación de los objetos como entidades separables; es *segura* porque no genera confusión en el observador; es *comunicable* a diversos individuos; y es *suficiente* en sí misma porque no requiere de complementos para ser entendida (Lynch, 1959; Briceño & Gil, 2005).

Kevin Lynch (1959), en su libro “La imagen de la ciudad”, hace un estudio mediante el cual establece los elementos estructurantes de la imagen urbana. Este libro fue tan contundente que incluso hasta hoy día, los postulados descritos en él siguen guiando los estudios de la forma de la ciudad, así como los proyectos de los diseñadores urbanos, por ello en la siguiente tabla se muestra una síntesis de dichos elementos y lo que, según el autor, deberían ser.

Definición de los elementos estructurantes de la imagen de la ciudad.				
Sendas	Bordes	Barrios	Nodos	Mojones
Son los conductos que sigue el observador normalmente, ocasionalmente o potencialmente. Mediante las sendas se organizan y conectan los demás elementos ambientales.	Son los elementos lineales que el observador no usa o considera sendas. Son los límites entre dos fases, ruptura lineal de la continuidad.	Son las secciones de la ciudad cuyas dimensiones oscilan entre medianas y grandes, concebidas como de un alcance bidimensional, en el que el observador entra "en su seno" mentalmente y que son reconocibles como si tuvieran un carácter común que los identifica	Son los puntos estratégicos de una ciudad a los que puede ingresar un observador y constituyen los focos intensivos de los que parte o a los que se camina.	Son un punto de referencia, pero en este caso el observador no entra en ellos, sino que le son exteriores. Por lo común se trata de un objeto físico definido con bastante sencillez, por ejemplo, un edificio, una señal, una tienda o una montaña.
Las sendas, aparte de identificables y continuas, también pueden tener una cualidad de dirección. Las sendas con orígenes y destinos claros y bien conocidos tienen identidades más vigorosas, contribuyen a ligada la ciudad y dan al observador una sensación de su posición	Muchos bordes son verdaderas suturas y unen, en vez de ser vallas que separan; y resulta interesante observar las diferencias de efecto.	Las características físicas que determinan los barrios son continuidades temáticas que pueden consistir en una infinita variedad de partes integrantes, como la textura, el espacio, la forma, los detalles, los símbolos, el tipo de construcción, el uso, la actividad, los	Pueden ser, sencillamente, concentraciones cuya importancia se debe a que son la condensación de determinado uso o carácter físico. Pueden ser ante todo confluencias, sitios de una ruptura, un cruce o convergencia de sendas, momento de paso de una estructura a otra.	Si los mojones tienen una forma nítida se hace más fácil identificarlos y es más probable que se los acoja como elementos significativos; y también si contrastan con su fondo y si hay una prominencia en la situación espacial.

Definición de los elementos estructurantes de la imagen de la ciudad.				
Sendas	Bordes	Barrios	Nodos	Mojones
siempre que las atraviesa.		habitantes, el grado de mantenimiento y la topografía		
La concentración de un uso, una actividad especial o proximidad a rasgos especiales de la ciudad aumentan la importancia de la senda y le da prominencia en la mente de los observadores.	Al igual que las sendas, los bordes pueden tener también cualidades directivas.	Los barrios tienen diversos tipos de límites: unos son rígidos, definidos, precisos; otros, pueden ser suaves o inciertos. No es extraño el tipo de barrio que tiene un fuerte núcleo, circundado por un gradiente temático que paulatinamente mengua.	Un nodo vigoroso puede crear una especie de barrio en una zona homogénea más vasta, simplemente por "radiación", es decir, por la sensación de proximidad al punto nodal.	La ubicación en una confluencia que implica decisiones de senda fortalece un mojón.

Tabla 1.5-1 Los elementos de la imagen de la ciudad. Fuente: La imagen de la ciudad (Lynch, 1959, págs. 61-102)

Estos elementos deben ser vistos como la materia prima con la cual se gesta la imagen urbana, mas, la conformación de ella se hace mediante la interrelación de ellos, pues en la realidad, ninguno se presenta en solitario. Por ende, las imágenes de mayor valor serán aquellas que logren conjugar a todos los tipos de elementos en una estructura y jerarquía clara, y es que mientras más nítida sea la forma que adquiere el medio, el observador puede otorgarle un significado y sólo entonces convertir el espacio

en un verdadero lugar, único e inconfundible (Lynch, 1959; Briceño & Gil, 2005).

En la lectura del paisaje urbano, la legibilidad y la imaginabilidad de la imagen de la ciudad son elementos clave para generar una buena o una mala percepción de los habitantes que la observan. La legibilidad es la facilidad con la que puede reconocerse la estructura de la imagen urbana, mientras más clara sea ésta, mayor reconocimiento e identificación habrá por parte de los sujetos; la imaginabilidad, por su parte, se refiere a la cualidad que tiene un espacio para originar una imagen clara e imponente en la mente del observador, otorgándoles un valor simbólico alto que genera un sentido de identidad (Lynch, 1959).

Las construcciones enmarcan el espacio público otorgándole cierto carácter, generan un perfil urbano, acentúan un espacio en la ciudad, propician la observación del sujeto hacia un punto en específico, demarcan el cruce de sendas, etc., por todo ello, se puede decir que la escala de un edificio está dada no solo por el tamaño de este, sino por la articulación de todos sus componentes, y es que incluso los detalles constructivos presentes en el diseño de los pavimentos, la señalética, el mobiliario urbano, los barandales, las esculturas y demás accesorios, resultan significativos para la legibilidad de la imagen de la ciudad (Rogers, 2000).

De las edificaciones presentes en la morfología urbana, sin duda alguna, la vivienda es el elemento más importante al implicar el

mayor porcentaje de las tipologías edificadas; es también el elemento a través del cual se puede obtener mayor información sobre la evolución social, y es que, además de sus rasgos arquitectónicos específicos, la conformación de otros espacios alrededor de la vivienda establece el funcionamiento de la sociedad. Desde las calles, los espacios públicos, las manzanas con su equipamiento, la conformación de barrios, sectores, y finalmente la ciudad en general, están supeditadas a la forma de organización de las viviendas (Azevedo, 2003).

Construcciones monumentales, edificaciones que se convierten en hitos para la ciudad son otro de los elementos relevantes en la imagen urbana. Estas construcciones destacan por el valor simbólico que les otorga la sociedad, por lo que tienen alta permanencia en la morfología urbana volviéndose definitivos para la imagen de la ciudad (Azevedo, 2003).

1.5.3 Elemento de la tipología arquitectónica

La tipología arquitectónica tiene diversas acepciones, pero para el presente estudio bastará con definirla como el vínculo que existe entre diversas edificaciones de características similares que hacen que se reconozcan como edificaciones pertenecientes a la misma especie y entre ellos pueden presentar más o menos características afines, pero en el fondo todas las edificaciones de una misma tipología presentarán la misma estructura formal (Guerrero Baca, 1998).

Para determinar la tipología arquitectónica de las edificaciones es necesario hacer un análisis por segmentos de los componentes de dichas edificaciones, para ello se recurre a los siguientes elementos:

Sistema de agrupamiento: es la forma en que están dispuestas las edificaciones en relación con relación al predio, de tal suerte que el sistema de agrupamiento de las edificaciones puede ser aislado cuando se encuentran emplazados en el centro del predio y sus bardas no perimetrales no tocan las bardas de otras edificaciones; es un sistema pareado cuando una de las bardas perimetrales de la edificación tiene contacto con una barda perimetral de otra edificación; y es un sistema continuo cuando dos o tres de las bardas perimetrales de una edificación están en contacto con otras dos o tres edificaciones sin que exista espacio libre entre ninguna de ellas (Bazant, 1988).

Volumetría: Refiere a las características tridimensionales de las edificaciones. Para este documento, la volumetría se compone por lotificación (cuántos predios existen dentro de un sistema de agrupamiento, por ejemplo dentro de una manzana), los alineamientos (la línea horizontal que delimita dónde debe comenzar la edificación), la altura de las edificaciones (comúnmente definida en niveles o pisos por edificación), fachadas (si son iguales o

diferentes, si son lisas o presentan elementos que sobresalen o se remeten del alineamiento) (Ayuntamiento de Morelia, 2015).

Programa arquitectónico: es la descripción de los espacios que conforman a la edificación. Este varía en cada edificación y no existe una normativa para delimitarlo (Guerrero Baca, 1998).

Materialidad: es la relación de los materiales con los que se construye la vivienda (ladrillo, concreto, madera, láminas, etc.) y también hace alusión a la etapa de construcción en la que se encuentra (obra negra, obra gris, obra blanca, terminada) (Guerrero Baca, 1998).

Además de los elementos físicos que estructuran la imagen de la ciudad, existen por dentro de ellos aspectos culturales que son la esencia misma del espacio construido, estos, serán descritos a continuación.

1.6 Los aspectos sociales que moldean la morfología urbana.

1.6.1 Imaginarios, identidad y modo de vida

La identidad, la cultura, los modos de vida y los imaginarios, son los elementos sociales mediante los cuales se construye el territorio y cuya máxima expresión es el entorno construido; son

conceptos amplios y complejos, por ello a continuación se asienta lo que para esta investigación se entenderá por cada uno de ellos

La identidad, está dada en términos de lo que cada individuo reconoce como el 'yo' frente al discurso del 'otro'. Este reconocimiento implica la asociación de diversos atributos culturales que el individuo reconoce como propios y que lo vuelven único y diferente de los demás, pero que al mismo tiempo le posibilita para asociarse con otras identidades que contengan atributos con los cuales se asemeje (Zapiain, 2011). De esta manera la identidad involucra un proceso de valoración e interiorización de elementos culturales, que son reconocidos socialmente en pro de la asociación, pero también de la diferenciación y limitación de los unos y los otros; dichos elementos están enmarcados en un tiempo y un espacio plenamente definidos (Nieto, 2012).

Si la identidad se forma en parte por elementos culturales, entonces se vuelve necesario establecer el concepto bajo el cual se define a la cultura. Así pues, aunque el término podría tornarse demasiado amplio y difícil de explicar, para los fines que ahora se pretenden en esta tesis, bastará con decir que cultura son todos aquellos símbolos y representaciones aprehendidas socialmente que forman parte de la organización colectiva (Zapiain, 2011). Esto incluye aquellos aspectos espirituales, materiales, intelectuales y afectivos característicos de un grupo de individuos que contienen en sí impresiones de los derechos básicos del ser

humano, expresiones de su modo de vida, representaciones artísticas, el sistema de valores que los rigen, sus creencias y sus usos y costumbres (UNESCO, 1982).

Entonces, íntimamente ligado al concepto de cultura se encuentra el de 'modos de vida', que se define como aquellas prácticas cotidianas con las que los individuos resuelven las condiciones de la vida diaria; estas, pueden ser prácticas actuales, pero también dogmas y perfiles heredados de generaciones pasadas adaptados a manera de proyectos o tácticas con las que hacen frente a escenarios futuros (Lindón, 2002).

Los modos de vida tienen tres dimensiones básicas: la cognoscitiva que implica las formas que adoptan las representaciones de los individuos; la normativa, que se basa en la escala de valores sociales, aspiraciones y deseos; y los problemas prácticos que sitúan al individuo en una posición en la estructura social. Y para lograr entender estas dimensiones es necesario hacer un análisis de la subjetividad implícita en ello, es decir, encontrar el sentido que estas prácticas tienen en la sociedad para entender el por qué las realizan de esa y no de otra manera (Lindón, 2002).

Sin embargo, los modos de vida también llevan implícitos elementos que deben ser analizados de manera objetiva, por eso es necesario determinar la época histórica, el desarrollo cultural y los aspectos económicos por lo que atraviesa la sociedad de la que se esté intentando establecer el modo de vida, ya que esto

permite diferenciar aquellos elementos que propician conductas en lo individual de aquellos que realmente generan una conducta grupal (González, 2004).

Configurados por la identidad, la cultura y los modos de vida, la sociedad genera imaginarios colectivos, que no son otra cosa más que "redes o tramas de significados específicos, reconocidas socialmente, que le otorgan cualidades al espacio" (Lindón, 2007, pág. 37). Los imaginarios parten de la percepción de la realidad, que adquiere una forma de representación en la imaginación y que es depositada finalmente en un símbolo al cual se le otorga un valor social, son, por tanto, un mecanismo con el cual se traducen imágenes mentales en una realidad material (Hiernaux, 2007).

Los imaginarios son para los individuos un acervo de imágenes modelo, que rigen conductas y organizan procesos, donde las imágenes espaciales ocupan la parte preponderante de estos imaginarios, toda vez que el espacio que se habita tiene la capacidad (más que cualquier otro elemento) de estimular la imaginación humana. Por ello, actualmente los estudios sobre los imaginarios buscan entender los mecanismos de apropiación del espacio, y de los dispositivos que aplica la sociedad para garantizar la supervivencia, para generar vida urbana en sí (Hiernaux, 2007).

Es así como el sujeto que observa y aprehende el espacio termina constituyendo el lugar, pero hay aquí una relación circular al ser también el lugar mismo el que constituye los imaginarios para el

individuo. Finalmente, toda esa imbricación no material de la identidad, la cultura, los modos de vida y los imaginarios, termina siendo visible a través de la materialidad de la ciudad (Lindón, 2007).

1.6.2 Entre la urbanidad y la ruralidad, nuevos modos de vida

Para comprender las transformaciones sociales que se han experimentado tanto en el mundo urbano, como en el rural, es necesario entonces establecer desde qué concepción se ve tanto a lo 'rural', como a lo 'urbano'.

Lo 'rural', o la 'ruralidad', se han entendido desde siempre como ese espacio que conserva una imagen más estática y menos intervenida por el hombre del ambiente natural, por lo que prevalece una visión de lo vegetal, de lo natural por encima de lo construido; y ante esta 'naturalidad' del medio, se ha tenido también la visión de que en el espacio rural no hay aún progreso, no ha llegado el desarrollo y por tanto está en el atraso, es de cierta manera, el espacio inacabado que está en espera de la intervención, de la 'civilización' (Pérez C. E., 2004).

Las características básicas del espacio rural están dadas por su localización, la clase de actividades económicas que desarrollan y las formas y sujetos sociales que adoptan (Méndez, 2005). El emplazamiento de los habitantes en el mundo rural es de densidad baja, con pocas construcciones, parcelas amplias y predominio de un paisaje natural; tradicionalmente las actividades económicas

solían ser de carácter agro-silvo pastoril, generando una fuerte sinergia entre el campesino y la tierra que le era propia; finalmente en el ámbito social, lo rural se caracteriza por las asociaciones, por la vida en colectivo, por la estrechez de los lazos sociales y por una particular apropiación y entendimiento de su territorio (Larrubia, 1998)

El sentido de comunidad es característica también de su cultura, la ayuda mutua, los lazos familiares y amistosos siguen teniendo un peso importante en la toma de decisiones, la lengua propia del lugar es símbolo de pertenencia, las creencias mantienen un carácter de obligatorio y los usos y costumbres no son modas electivas, sino que constituyen el real modo de vida diario (Larrubia, 1998).

El mundo urbano, aparece como símbolo de desarrollo, como la preponderancia del hombre sobre su medio; es la construcción artificial de los imaginarios sociales forjados a lo largo de la evolución humana, donde la organización social se torna mucho más compleja, donde hay una fragmentación de las labores, donde la movilidad es más eficiente, con mejores y mayores desplazamientos, y donde el individualismo se sobrepone a la comunidad, los intereses personales son más importantes que los colectivos y donde las relaciones valederas son de forma contractual (Larrubia, 1998; Mazurek, 2009).

Ahora bien, allí donde se mezcla la vida rural con la urbana, en el periurbano, las identidades, culturas e imaginarios adquieren un

tinte bastante particular, toda vez que cuando dos culturas tan diferentes entran en contacto, surge una tercera, con especificidades propias, con las cuales se aleja y diferencia de sus culturas base, así, se está frente a un cambio de cultura más que a la trasposición de una sobre la otra (Costa Beber & Barreto, 2007).

Por esta interacción, se podría decir que hay una tendencia en estos lugares de encuentro a la reconfiguración de los referentes simbólicos que forman parte de la identidad tanto en lo individual como en lo colectivo, siendo la parte rural la más afectada. En los espacios que han cedido ante la presión del crecimiento urbano, los modos de vida tradicionales entran en crisis, originando que una parte importante de la población opte por renunciar a muchas de las prácticas sociales tradicionales con las cuales habían construido hasta ahora su territorio (Zapiain, 2011).

La actual construcción social y física del territorio en el periurbano de las ciudades, es la expresión de una realidad donde la capacidad de innovación, de hacer lo que no se espera de acuerdo a la posición social ocupada y la capacidad de adaptación, son los únicos mecanismos con los cuales se puede sobreponer a las limitaciones que la estructura del sistema globalizado les ha impuesto (Lindón, 2002).

Así pues, el devenir rural-urbano está constantemente dibujando y desdibujando fronteras, límites, territorios y regiones enteras, que se articulan bajo complejos procesos sociales, con diversas

tendencias organizativas y de especialización. Sin embargo, es innegable que, aunque se trata de una relación anverso y reverso, el sector rural es el más tendiente a ser absorbido por la fuerza de la urbanidad, y es que, en todo este proceso, hay una fuerza exógena llamada globalización, que no puede ser contenida y que genera un sinfín de externalidades (Grajales & Concheiro, 2009).

1.6.3 La dimensión social de la globalización

Entre las aspiraciones de la globalización, factores tales como la tecnología, los flujos de información mediante los medios masivos de comunicación, las relaciones comerciales entre naciones y la diversificación de los sistemas de producción debieran favorecer la cercanía entre sociedades; mientras que otros factores, como la generación de políticas aplicables a nivel nacional e internacional, la salvaguardia del medio natural, la regulación internacional de las condiciones laborales, la liberación mercantil y la protección a los derechos de propiedad intelectual, deberían impulsar las economías de los países (CMDSG, 2004)

Sin embargo, en este sistema altamente excluyente, la realidad demuestra que este ha empobrecido a más de una región, ha incrementado los niveles de desempleo y ha favorecido la desigualdad social (CMDSG, 2004), y es que, en un mundo heterogéneo, hay diversidad de intereses y no todos los sectores tienen las mismas oportunidades económicas y sociales para hacerles frente. Muy específicamente en la dimensión social, este proceso tiene implicaciones directas en la vida diaria de las

personas, en sus trabajos, en sus familias, en su cultura, su identidad e incluso, hasta en su seguridad.

En América Latina, uno de los procesos más representativos de la globalización ha sido el desvanecimiento de los límites entre las zonas rurales y las urbanas, no sólo en términos físicos, sino también en aspectos culturales, sociales y de modos de vida en general, proceso que podría considerarse como una 'desterritorialización', que trae consigo un progresivo empobrecimiento del tradicional mundo rural (Grajales & Concheiro, 2009).

La globalización ha implicado pues, desde la perspectiva social, para la gran mayoría de la población, una disminución en su calidad de vida, al no ser capaces de hacer frente a los requerimientos de un proceso que privilegia la especialización en orden de maximizar la producción, por ende "las personas que tienen menos instrucción, las que viven en zonas rurales y las que trabajan en actividades primarias, de servicios y de construcción, así como en el sector informal, tienen mayores posibilidades de ser pobres" (Munster, 2003, pág. 58), y es que para los discursos políticos y de la agencias responsables del desarrollo, la fragmentación social se reduce a la capacidad o incapacidad de generar ingresos por parte de los individuos.

Las ciudades actuales son el manifiesto físico de la globalización, sobre todo las ciudades latinoamericanas que representan una transcripción de las grandes ciudades europeas o

norteamericanas en países menos desarrollados. Dado que en todos los procesos de urbanización la sociedad tiene un papel de suma importancia, la morfología urbana termina siendo una clara lectura de las implicaciones sociales que la globalización ha traído en cada región (Geraiges, 2004).

De las principales implicaciones de la globalización en la morfología urbana se puede expresar que los crecimientos de las manchas urbanas son de uno de los aspectos más destacables, terminando en procesos como la periurbanización. Otro aspecto remarcable es la forma de ocupación del territorio, con densidades de población cada vez más altas que han requerido un replanteamiento del diseño de las viviendas, siendo la vivienda en vertical la que cada vez tiene mayor popularidad en la construcción de las ciudades y que contrasta fuertemente con las formas de habitar en los espacios rurales que son absorbidos por el crecimiento urbano (De Mattos, 2010).

1.7 Conclusiones capitulares

En este capítulo se ha buscado expresar la orientación conceptual de la cual se parte para establecer así una mirada propia de los fenómenos que se observan en el área de estudio y por los cuales ha surgido el interés de realizar el presente trabajo.

Retomando lo ya asentado, es claro que el crecimiento que experimentan la mayoría de las ciudades a nivel mundial en la actualidad ha alcanzado niveles exorbitantes que ha superado la capacidad de una gran parte de ellas para dar respuesta a las

necesidades de las personas que las habitan, dando como resultado urbes en crisis que generan graves repercusiones a diferentes escalas y en diversas dimensiones de actuación, es decir, que actualmente los problemas urbanos no son ya característicos sólo de las grandes ciudades, sino que se han implantado también en las de dimensiones medias e incluso en pequeños centros de población; y cuyos problemas abarcan una amplia gama de situaciones que van desde los conflictos administrativos hasta los de corte social arraigados en lo más profundo de los lazos sociales.

Si bien, la formación de periferias es natural a la ciudad misma, actualmente el proceso de formación de estas se configura como un gran problema para la mayoría de las urbes, pero es importante recalcar que el problema no reside en la formación como tal de aquel espacio, sino que la complicación está más relacionada con la incapacidad de los gobiernos o de los tomadores de decisiones sobre la gestión que se ha hecho del territorio en cuestión.

Parece pertinente hacer mención específica de esto toda vez que la pretensión es un poco dejar de estigmatizar a estas áreas sólo por ser espacios periféricos, y que, aunque son casi incognoscibles dada la volatilidad de su estructura –tanto física como social y económica- estas deben ser vistas también como aquel territorio capaz de generar nuevas oportunidades para la ciudad. No habría que perder de vista que dada su condición de ‘espacio nuevo’ tienen la facilidad de convertirse en lo que se

quiere que sean, siempre y cuando sean correctamente dirigidas; son pues un territorio trascendental, lleno de potencialidades, que sabiéndolas aprovechar serían para las ciudades el mejor elemento con el cual posicionarse frente al sistema mundial actual.

Bien es cierto que la realidad muestra mucho más las externalidades negativas que el periurbano ha dejado que aquellos nichos de oportunidad que puedan contener, y es que la mayoría de los estudios hasta ahora realizados se han enfocado en los múltiples conflictos que de estas áreas se desprenden. Temas como el deterioro ambiental, la pobreza bajo la que se vive en ellas, segregación, polarización, exclusión social, y más recientemente la gentrificación son algunos de los que más sobresalen.

Como se demostró, la gentrificación en el periurbano presenta los mismos elementos característicos del fenómeno que en un área central, aunque expresados de diferente forma. Es decir, a) existe un desplazamiento poblacional, aunque este sea indirecto o bien, más que residencial, sea de tipo laboral; b) ocurre un incremento en el precio del suelo y una alta especulación, que en el periurbano se genera por la venta de tierra de los propios habitantes gentrificados; c) hay una integración de nuevos habitantes de diferente nivel económico, que si bien, hay zonas donde estos son de muy alto poder adquisitivo, hay otras áreas, dentro del mismo periurbano donde son de bajo nivel económico,

pero aun así con mayor capacidad adquisitiva que los pobladores originales; d) sucede una renovación espacial, que a diferencia de la gentrificación original que utiliza edificaciones preexistentes, en el periurbano se crea edificación nueva que igualmente modifica de manera sustancial el paisaje; y finalmente, e) existe una inyección de capital por parte de privados que buscan incrementar el valor de la zona y que termina manifestándose en una alta segregación socioespacial.

Ante la desestructuración del espacio que la comunidad reconoce como propio comienza un proceso de transformación sociocultural, donde la generación de nuevos imaginarios, cambios en la identidad y, en últimas instancias, el surgimiento de una nueva cultura, se materializan en la conformación de nuevos modos de vida, nuevas formas de aprehender el territorio y nuevas formas también de construirlo desde lo simbólico hasta lo material.

Sustento de la innegable y compleja imbricación que existe entre los fenómenos ya descritos, son los trabajos teóricos que han

realizado diversos investigadores, tales como Héctor Ávila, Francisco Sabatini, Alicia Lindón, Luis Salinas, Adrián Guillermo Aguilar, entre muchos otros, a quienes, en este documento, se han tomado como base para poner de manifiesto que, aunque cada uno de ellos observa una particularidad dentro del territorio, cuando se hace una revisión de sus trabajos se encuentran los mismos elementos clave que inciden en la conformación del mismo.

La intención de este capítulo no es discutir la existencia de los conceptos descritos, ni la de teorizar respecto a la pertinencia de las acepciones con las que se les denomina actualmente; ni mucho menos se pretende decir que esta visión sea la única que representa al problema con toda integridad, simplemente se trata de proyectar desde esta base teórica una realidad observada en un territorio específico, mismo que será abordado en capítulos subsiguientes.

CAPÍTULO 2 Diseño Metodológico.

2.1 Perspectiva metodológica.

La base metodológica de esta investigación se encuentra en la Geografía, y en la conjunción de otras disciplinas que, aunque diversas entre sí en la forma de abordar el mismo problema, tienen al espacio urbano (y más recientemente al espacio periurbano también) como eje central de sus actuaciones; estas son: la Arquitectura, el Urbanismo, y la Sociología urbana; cada una de las cuales aporta conceptos y herramientas particulares que al ser utilizados de manera simultánea se enriquecen y permiten abordar el problema central de la investigación –los procesos de gentrificación- de mejor manera.

Así entonces, esta investigación queda inserta en un marco metodológico mixto, que combina técnicas cuantitativas y cualitativas, y cuyo carácter es estrictamente exploratorio-descriptivo, con lo que se pretende adentrarse a procesos actualmente poco estudiados en México, toda vez que:

“Los estudios exploratorios se llevan a cabo cuando el propósito es examinar un fenómeno poco estudiado, sobre el cual se tienen muchas dudas...y sirven para obtener información sobre la posibilidad de llevar a cabo una investigación más completa y profunda respecto a un contexto particular, identificar conceptos o variables

promisorias a indagar, establecer prioridades para futuros estudios o sugerir afirmaciones, hipótesis y postulados” (Hernández-Sampieri, 2018, págs. 106-107).

Por su parte, los estudios descriptivos “tienen como finalidad especificar propiedades y características de conceptos, fenómenos, variables o hechos en un contexto determinado...los estudios descriptivos son útiles para mostrar con precisión los ángulos o dimensiones de un fenómeno, suceso, comunidad, contexto o situación” (Hernández-Sampieri, 2018, pág. 109)

2.2 El área de estudio.

Del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2010 se desprenden los programas parciales de desarrollo urbano para las zonas Norte, Oriente y Poniente de la ciudad, en los cuales se establecen estrategias específicas para cada zona.

De estas zonas, la zona Oriente es definida como área de atención prioritaria, por lo que las estrategias se han enfocado en hacer de la zona un punto fundamental para el desarrollo de la ciudad, así como para el área metropolitana de Morelia. Por ello, se prevén fuertes intervenciones en el espacio, algunas de las cuales ya han sido llevadas a cabo.

La Aldea, es una de las localidades de mayor tamaño en la zona Oriente, y es también la que mayores afectaciones ha tenido por el crecimiento de la ciudad y los planes que se tienen considerados para dicha zona. Empezando por la transformación que ha tenido, de ser el asentamiento humano del ejido del mismo nombre, a convertirse en una localidad urbana perteneciente al municipio de Morelia, subdividida en áreas geoestadísticas básicas (AGEB).

Es por ello que, de entre todas las localidades periurbanas presentes en la ciudad, se ha elegido a La Aldea como caso de

estudio, pues los marcados cambios en el uso y valor del suelo, así como la integración de nuevos habitantes de diferente estrato económico, han dado la pauta para sugerir que se está frente a un proceso de gentrificación periurbana.

En la ilustración 2.2-1 se puede observar la localización del ejido original de La Aldea respecto a la ciudad de Morelia y la ubicación de la localidad a estudiar dentro del ejido.

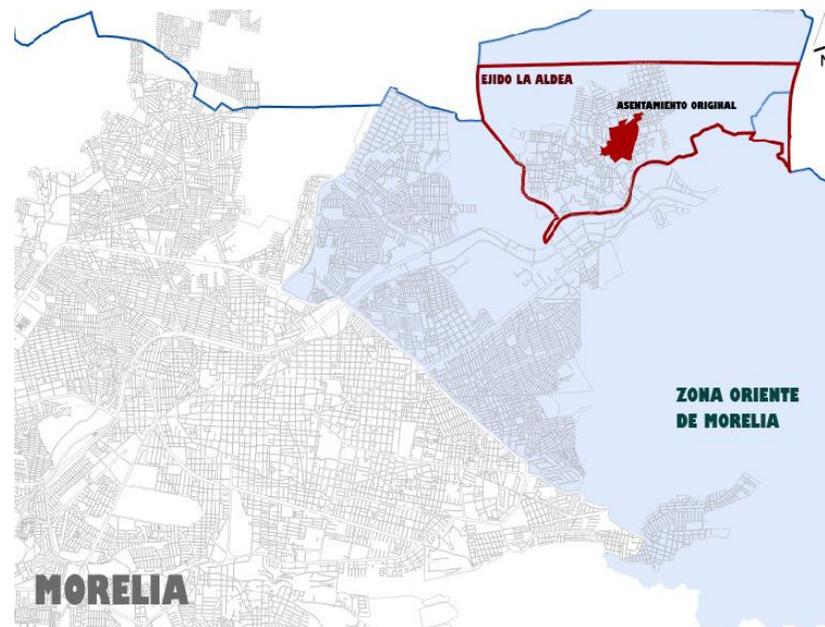


Ilustración 2.2-1 Macrolocalización del área de estudio Fuente: Elaboración propia con base en Ayuntamiento de Morelia, 2012

2.3 Escalas y dimensiones de análisis.

Como se mencionó anteriormente, el estudio de la gentrificación en el periurbano requiere que esta sea vista como un proceso que se divide en cuatro dimensiones que no necesariamente se presentan secuenciadas, pero que, para declarar que existe un proceso de gentrificación, es necesario que se hayan presentado las cuatro. De esta manera, esas cuatro dimensiones de acuerdo con Sabatini y otros (Sabatini, Sarella Robles, & Vásquez, 2013) son:

- i. Cambios en el valor del suelo
- ii. Incorporación de nuevos habitantes
- iii. Desplazamiento de los habitantes originarios
- iv. Transformación del paisaje

A estas cuatro dimensiones se les asignaron variables e indicadores para visibilizar la magnitud real del proceso, es decir, que se puede establecer el grado de avance que presenta la gentrificación en el área de estudio.

Para poder estudiarlas de esta manera, fue necesario establecer dos escalas de análisis: en la primera, que puede ser definida como escala fraccionamiento/localidad, se recurrió a la comparación de las características del asentamiento (fraccionamiento) de mayor tamaño dentro de los límites originales del ejido y las características del asentamiento original; en la segunda, que se define como escala de asentamiento original, se

analizaron solo las características del asentamiento original del ejido.

Así, las dimensiones i y ii, fueron estudiadas a escala fraccionamiento/localidad, la dimensión iii fue analizada bajo la escala asentamiento original y la dimensión iv, se estudió bajo las dos escalas, mismas que se describen en los apartados siguientes.

2.4 Selección del enclave de estudio

Entendiendo que la escala fraccionamiento/localidad buscaba establecer la comparación entre el asentamiento original y un fraccionamiento o enclave, la selección del fraccionamiento a comparar, se determinó bajo tres criterios: el primero fue los límites del ejido, es decir, el enclave elegido debía encontrarse dentro de ese polígono; el segundo criterio fue la dimensión del enclave, que debía presentar una cantidad similar de vivienda construida a la del asentamiento original del ejido, así como contar con una población significativa con la cual hacer la comparación; el tercer criterio fue el tipo de enclave, esto implica que debía ser un fraccionamiento privado, construido por una empresa desarrolladora de vivienda, que estuviera destinado a un sector poblacional de mayor estrato económico que el de los habitantes del asentamiento original del ejido.

En la ilustración 2.4-2 se presentan los límites del ejido original de La Aldea, los límites de la actual localidad urbana La Aldea, los límites que se delimitaron como el asentamiento original, los

fraccionamientos construidos en las inmediaciones del asentamiento original, y encerrado en un círculo rojo, el fraccionamiento que mejor se adaptó a las condicionantes descritas anteriormente.

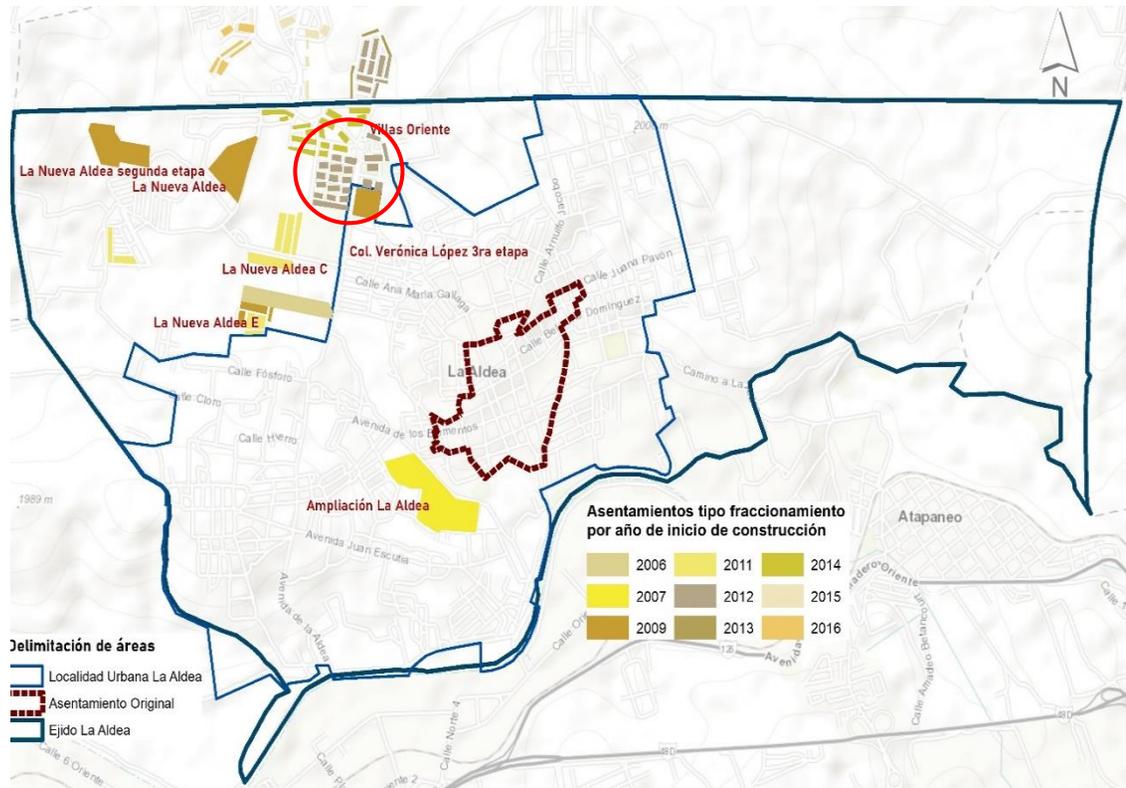


Ilustración 2.4-1 Selección del enclave de estudio y delimitación del asentamiento original.
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI

De esta manera, de los siete fraccionamientos construidos dentro del polígono mencionado, el enclave que cumplió a cabalidad con los criterios mencionados fue la primera etapa del fraccionamiento Villas Oriente.

2.5 Delimitación del asentamiento original

Para realizar el análisis del asentamiento original, se estableció un polígono basado en la consolidación edificatoria de las manzanas, es decir, que se tomaron como parte del asentamiento original todas aquellas manzanas en las que la cantidad de construcción y la demarcación de la vialidad permitían delimitar claramente el perfil de la manzana.

En la ilustración 2.5-2 se observan las manzanas que fueron seleccionadas para aplicar los instrumentos elaborados para el levantamiento de la información. Estas manzanas fueron agrupadas en sectores que permitieron tener un control sobre el sentido en que se iban aplicando los instrumentos. Cada sector representa un día de trabajo de campo, es decir, que en cada

visita se aplicaron alrededor de 10 cuestionarios, que al final sumaron 56 cuestionarios aplicados, uno por cada manzana dentro del polígono definido como el asentamiento original a estudiar.

Estas manzanas presentan en promedio 20 predios o viviendas cada una, por lo que, los datos obtenidos de los cuestionarios aplicados representan alrededor del 5% de la población del polígono estudiado bajo la escala del asentamiento original.

Las visitas a la localidad fueron una vez por semana, por lo que el levantamiento de esta información se extendió por alrededor de mes y medio. Los números en la imagen 2.5-1 indican el número de encuesta que correspondió a esa manzana y están localizados de manera cercana a la vivienda en la que se aplicó el instrumento. La vivienda elegida para aplicar la encuesta fue seleccionada de manera aleatoria.

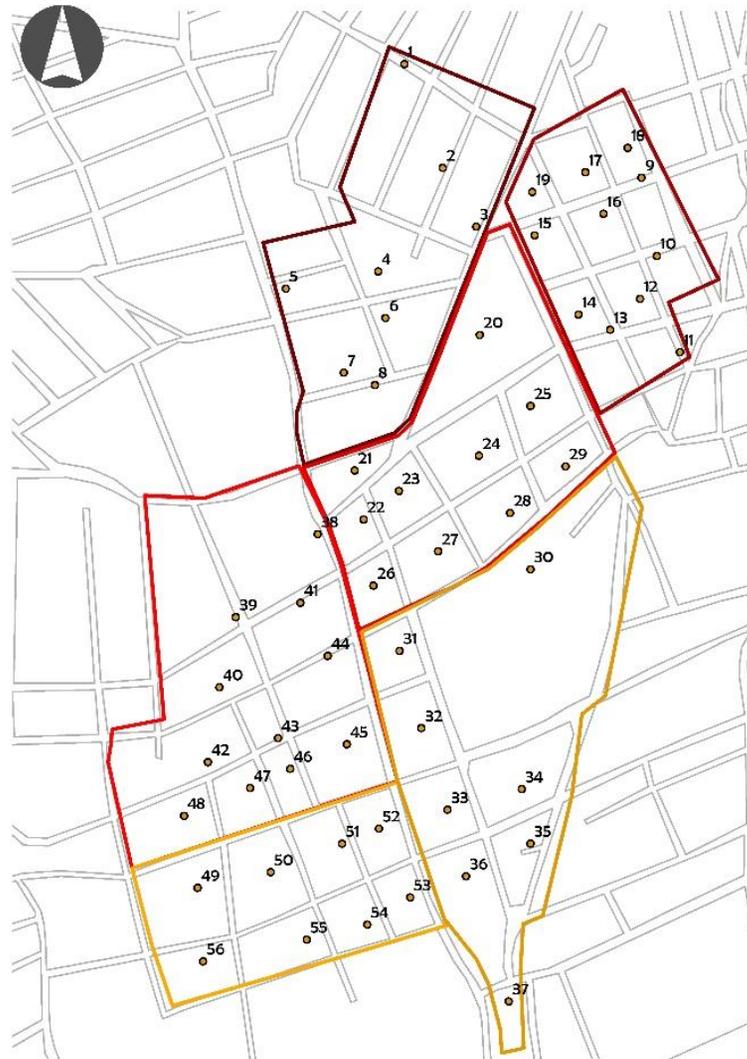


Ilustración 2.5-1 Selección de la Muestra. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

2.6 Operacionalización del concepto de gentrificación y diseño de la investigación

Para esta tesis la gentrificación periurbana se definió como el proceso de inserción en el territorio de nuevos habitantes con mayor poder adquisitivo que los habitantes originarios, sobre terrenos agrícolas periurbanos por la construcción de vivienda nueva, desarrollada por inmobiliarias privadas. En este sentido, las cuatro características propias de este proceso, definidas desde la teoría, funcionan como dimensiones que se desglosan en variables de las cuales se obtiene indicadores que permiten ir construyendo las especificidades con las que se presenta el fenómeno en el área de estudio. Estas dimensiones están alineadas con los objetivos específicos de esta investigación-

Como ya se mencionó, el concepto de gentrificación periurbana se encuentra aún en proceso de construcción, por lo que las maneras de aproximarse al fenómeno aún son poco específicas- Sin embargo, todos los estudios analizados tienen como base común las cuatro dimensiones que integran a la gentrificación (cambios en el valor del suelo, incorporación de nuevos habitantes, desplazamiento de los habitantes originarios y transformación del paisaje), las cuales se abordan con mayor o menor detalle dependiendo del enfoque del estudio realizado, así, se fueron tomando los elementos representativos de cada uno y se concluyó con la tabla 2.6-1, que muestra el diseño de esta investigación

Al no existir una orientación única, esta tabla se presenta como una propuesta metodológica que permita analizar el fenómeno de la gentrificación periurbana que privilegia ante todo la percepción de los habitantes gentrificados.

Objeto de estudio								
Gentrificación Periurbana								
Objetivo general								
Analizar el proceso de gentrificación en una localidad periurbana								
Objetivo específico	Dimensión	Variable	Indicador	Escala	Actividades específicas	Fuente de información	Método/ Técnicas de análisis de datos	Productos
Analizar el cambio en el valor del suelo en el área de estudio	Cambios en el valor del suelo	Cambios en el valor del suelo	Valor del suelo por año	Fraccionamiento/ localidad	Recopilación de información sobre el valor del suelo en los últimos 25 años	Tablas de acuerdo de valor de Catastro	Revisión de datos estadísticos de catastro	Gráfica y mapa comparativos de la variación del precio del suelo entre La Nueva Aldea, Villas Oriente y La Aldea
		Brecha de renta	Valor de brecha de renta	Fraccionamiento/ localidad	Análisis de la brecha de renta	Grupo Herso	Aplicación de fórmula para obtención de valor de brecha de renta.	Tabla de valor final de la brecha de renta
Caracterizar el proceso de incorporación de nuevos habitantes y el desplazamiento de los habitantes originario	Incorporación de nuevos habitantes	Diferencias entre nuevos habitantes y habitantes originarios	Estructura familiar Escolaridad Ocupación	Fraccionamiento/ localidad	Análisis del perfil social de los habitantes originarios y los nuevos habitantes	Principales resultados por localidad del Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI	Revisión de datos estadísticos de población	Tablas y gráficas comparativas de los diferentes indicadores definidos para el perfil de los habitantes
			La construcción de nuevos fraccionamientos	Fraccionamiento/ localidad	Representación gráfica de los nuevos emplazamientos habitacionales adyacentes al	Trabajo de campo	Encuesta	Mapa de nuevos asentamientos por tipo (fraccionamiento o vivienda individual) y año
						Google earth Time Lapse	Revisión de fotografías satelitales	

Objeto de estudio								
Gentrificación Periurbana								
Objetivo general		Analizar el proceso de gentrificación en una localidad periurbana						
Objetivo específico	Dimensión	Variable	Indicador	Escala	Actividades específicas	Fuente de información	Método/ Técnicas de análisis de datos	Productos
					asentamiento original	Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población 2010 (2012)	Revisión de instrumentos de gestión del territorio	Mapa de proyectos futuros
	Desplazamiento de los habitantes originarios	Percepción de desplazamiento de los habitantes originarios	Relación entre nuevos habitantes y habitantes originarios	Asentamiento original	Análisis de la relación entre habitantes originarios y nuevos habitantes	Trabajo de campo	Encuesta	Gráficas que ilustran la relación entre originarios y nuevos habitantes
			Percepción sobre su localidad	Asentamiento original	Análisis de la percepción sobre los nuevos fraccionamientos	Trabajo de campo	Encuesta	Percepciones de los originarios sobre desplazamientos
			Sentido de comunidad	Asentamiento original	Análisis de la percepción de los habitantes originarios sobre su propio entorno	Trabajo de campo	Encuesta	Gráficas acerca del sentido de comunidad
					Análisis del sentido de comunidad entre los habitantes originarios	Trabajo de campo	Encuesta	Gráficas acerca del sentido de comunidad
			Delimitación de Barrios				<u>Revisión fotográfica</u>	

Objeto de estudio								
Gentrificación Periurbana								
Objetivo general		Analizar el proceso de gentrificación en una localidad periurbana						
Objetivo específico	Dimensión	Variable	Indicador	Escala	Actividades específicas	Fuente de información	Método/ Técnicas de análisis de datos	Productos
Caracterizar la reconfiguración de la morfología	Morfología urbana	Imagen urbana	Ubicación de Sendas	Fraccionamiento/localidad	Análisis de la imagen urbana del asentamiento original y un fraccionamiento	Trabajo de campo	Observación directa	Mapa de identificación de los elementos estructurantes de la imagen urbana
			Ubicación de Nodos				Encuesta	
			Presencia de Mojoneros					
		Tipología de vivienda	Sistema de agrupamiento	Fraccionamiento/localidad	Análisis de la tipología de vivienda en el asentamiento original y Villas Oriente	Trabajo de campo	Levantamiento de fichas de morfología urbana	Tabla comparativa de las características de la tipología de vivienda
			Volumetría				Revisión fotográfica	
			Materialidad				Observación directa	
		Equipamiento urbano	Dotación de equipamiento urbano	Fraccionamiento/localidad	Análisis de la dotación de equipamiento urbano para el asentamiento original y Villas Oriente	Inventario Nacional de Viviendas. INEGI 2016	Revisión de instrumentos de gestión del territorio.	Mapa de identificación del emplazamiento y cobertura del equipamiento urbano.
							Trabajo de campo	
		Espacio público y movilidad	Espacios públicos en la localidad	Asentamiento original	Análisis del espacio público y la movilidad en	Trabajo de campo	Encuesta Observación directa	Mapa de la estructura vial de la zona oriente

Objeto de estudio								
Gentrificación Periurbana								
Objetivo general								
Analizar el proceso de gentrificación en una localidad periurbana								
Objetivo específico	Dimensión	Variable	Indicador	Escala	Actividades específicas	Fuente de información	Método/ Técnicas de análisis de datos	Productos
			Condiciones de movilidad		el asentamiento original	Programa parcial de desarrollo urbano de la zona oriente 2012	Revisión de instrumentos de gestión del territorio	Gráficas de encuestas

Tabla 2.6-1 Operacionalización del concepto de gentrificación periurbana y diseño de la investigación. Fuente: elaboración propia con base en la revisión bibliográfica (Janoschka, 2016; Durán, Martí, & Mérida, 2016; Inzulza & Galleguillos, 2014; Lorenzen, 2015; Sabatini, Sarella Robles, & Vásquez, 2013)

2.7 Métodos y técnicas de análisis de datos

Para el abordaje del estudio de las dimensiones de la gentrificación periurbana se recurrió al uso de diversos métodos y técnicas de análisis que van acorde a la perspectiva metodológica que se describió al principio de este capítulo. Dichos métodos y técnicas se describen a continuación

Revisión de datos estadísticos de catastro.

Este método hace referencia al uso de las tablas de Acuerdo de Valor que genera anualmente la secretaría de Finanzas y Administración en su división de catastro.

Estas tablas muestran las series de valores de suelo que comprenden desde el año 1991 hasta el año actual para los predios urbanos y rurales según sean sus características.

Para su análisis se toma el valor del suelo de la localidad para un año específico – un dato conocido por las tablas mismas o por valores de los planos de zonas catastrales- y se sigue la línea en horizontal para obtener los valores históricos correspondientes a todos los años que sean necesarios (CATASTRO, 2019).

Este procedimiento se realiza con todos los sitios que se requiera analizar y con ello se pueden establecer comparativas de los precios del suelo en diferentes lugares, pero en una misma serie de tiempo (CATASTRO, 2019).

Revisión de datos estadísticos de población.

Los datos estadísticos utilizados fueron los principales resultados por localidad del censo de población y vivienda 2010 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), de los cuales se extrajeron los grados de escolaridad, la estructura etaria y la conformación familiar (número promedio de habitantes por vivienda) de los habitantes de Villas Oriente y la localidad de La Aldea.

Con estos datos se construyeron gráficas comparativas que permitieron definir el perfil social de los habitantes de ambas localidades.

Aplicación de la fórmula para la obtención del valor de brecha de renta

La fórmula para calcular la brecha de renta fue tomada de los trabajos de López-Morales en Santiago de Chile (López-Morales, 2014), y se adecuó a los datos manejados para México.

La fórmula incluye dos variables: 1) la Renta del Suelo Capitalizada 1 (RSC-1), que es el precio que recibe el dueño de las tierras por la venta de cada m^2 , y 2) la Renta del Suelo Capitalizada 2 (RSC-2) que es la ganancia que obtiene el agente inmobiliario por la venta de cada unidad habitacional (casa o departamento, según sea el caso) después de gastos por edificación, urbanización y gastos indirectos (gestión y operación).

Para calcular la RSC-2 se suman los precios de venta de cada una de las unidades habitacionales, que puede ser una sola unidad si se trata de vivienda unifamiliar, dos unidades si se habla de una unidad dúplex, o la cantidad de unidades que contenga un edificio si se trata de vivienda en altura; a la suma de las unidades habitacionales se le restan los costos por edificación, los costos por urbanización y los costos indirectos. Finalmente, el resultado de esa resta se divide entre la superficie total en m^2 que ocupa la unidad habitacional (que está en contacto directo con el suelo) y con eso se obtiene el valor de la RSC-2.

La brecha de renta en sí misma, es únicamente la diferencia que existe entre la RSC-1 y la RSC-2. Para el cálculo de la RSC-2 se utilizaron los datos obtenidos de la entrevista aplicada a un par de agentes de Grupo Herso, quienes también proporcionaron el precio pagado por m^2 a los dueños de los terrenos del ejido de La Aldea, con lo que se obtuvo la RSC-1.

Encuesta

Se llevó a cabo una encuesta de tipo personal en la localidad de La Aldea. Los cuestionarios aplicados incluyeron 35 preguntas organizadas en 4 temas específicos: Morfología urbana, Movilidad, Reconocimiento del Espacio Público y Percepción de los habitantes sobre los fraccionamientos privados y sobre su propio entorno.

De las 35 preguntas 12 fueron de tipo abierta, 13 fueron cerradas y el resto fueron preguntas de opción múltiple. La encuesta iba dirigida a los habitantes originarios, se aplicó durante el mes de septiembre del año 2016, en días variados, para obtener sus visiones completas del acontecer diario. Durante el proceso de diseño del instrumento se aplicó una prueba piloto que constó de 5 encuestas y basados en las respuestas obtenidas se ajustó el cuestionario para que las preguntas contenidas fueran más fáciles de entender para los encuestados.

Con base en el polígono establecido como el asentamiento original de la localidad (descrito anteriormente), se optó por un muestreo intencional (no probabilístico) que permitiera tener un panorama de la población originaria, para lo cual se decidió aplicar un

cuestionario por cada manzana del polígono, dando un total de 56 cuestionarios aplicados. Estos cuestionarios fueron respondidos por alguno de los habitantes de la vivienda seleccionada cuyo único requisito fue el ser mayor de quince años.

Para definir la vivienda en la que sería aplicado el cuestionario se estableció que se registraría un frente diferente por cada manzana, comenzando con el frente norte y girando en sentido de las manecillas del reloj, con la finalidad de obtener la visión de los habitantes de cada una de las calles del asentamiento original.

Para el análisis de los datos obtenidos se realizó un análisis estadístico descriptivo. Se generó una base de datos y posteriormente se generaron tablas de frecuencia de cada una de las preguntas, así como del cruce de información entre varias preguntas¹.

Levantamiento de fichas de morfología urbana

Este instrumento respondió específicamente a la dimensión de análisis de la transformación del paisaje y se aplicó durante el mes de marzo del año 2017

Para el llenado de dicha ficha se seccionó el polígono del asentamiento original en seis sectores que se establecieron

¹ Por ejemplo, la edad y el tiempo de habitar en la aldea fueron pivotes para analizar las respuestas sobre percepción de los nuevos fraccionamientos.

cuando se aplicó el cuestionario (ver ilustración 2.5-2), ya que el levantamiento se llevó a cabo con la ayuda de un grupo de estudiantes de octavo semestre de la licenciatura en Geohistoria de la Escuela Nacional de Estudios Superiores (ENES), campus Morelia y estos polígonos sirvieron para asignar a cada equipo de alumnos el área a registrar. Los estudiantes recibieron una capacitación previa con el fin de reducir sesgos atribuibles a los distintos criterios de valoración que pudieran utilizarse durante la aplicación del instrumento.

El levantamiento de los atributos estipulados en la ficha se realizó mediante la observación directa y conteo en sitio. Posteriormente se vació la información y se construyó una base de datos con lo que se generaron tablas de frecuencia. A modo de complemento, se tomaron fotografías de elementos edificados focales dentro del asentamiento, así como de las vialidades principales.

La ficha contenía cuatro indicadores: materialidad de la edificación, altura de la edificación, tipología arquitectónica y servicios. Cada indicador contaba con subindicadores que permitían clasificar más precisamente la composición de cada elemento.

Cada ficha debía contener las valoraciones de cada manzana en relación al porcentaje de la presencia de cada subindicador en el número de lotes que presentó cada frente de manzana.

Así, por ejemplo, del indicador de servicios, una manzana de 8 lotes en el frente norte, presentó el 80% de pavimentación de la calle.

Revisión de fotografías satelitales.

Del software Google Earth Pro, con su herramienta de time lapse se fueron extrayendo imágenes del área de estudio para diferentes fechas: diciembre de 2004, enero 2005, abril 2006, marzo 2007, junio 2009, mayo 2011, mayo y diciembre 2012, febrero 2013, junio 2014, febrero 2015, febrero y marzo 2016.

Las imágenes obtenidas fueron cargadas en un Sistema de Información Geográfica (SIG) (QGis 2.14) y sobre cada una de ellas se trazaron los polígonos de los fraccionamientos que iban apareciendo en cada año, y también se fue digitalizando punto por punto cada vivienda particular que fue instaurándose dentro de los límites del ejido (este polígono de los límites del ejido fue obtenido de la plataforma del Registro Agrario Nacional). Al final se obtuvo un mapa con los nuevos asentamientos por tipo (fraccionamientos y vivienda particular) y año de edificación.

De estas imágenes satelitales se delimitó también el polígono de lo que se consideró como el asentamiento original. Para ello, del INEGI se descargó el archivo cartográfico de manzanas del Inventario Nacional de Vivienda (INEGI, 2016).

Se hizo la sobreposición de los polígonos de manzanas con la fotografía satelital más reciente y con base a una interpretación visual de la consolidación edificatoria de cada manzana, se fue trazando el polígono final. Posteriormente se realizó una visita a la localidad para corroborar que los límites dibujados fueran acordes con la realidad.

Revisión de instrumentos de gestión del territorio.

Mediante la plataforma del Mapa Interactivo de Morelia del Instituto de Planeación de Morelia, se obtuvieron dos mapas que reflejaban acciones que se tenían planeadas para zona oriente de la ciudad, área dentro de la cual se emplaza el ejido de La Aldea.

Estos dos mapas fueron: zonificación secundaria del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población 2010 (2012) (PDUCP) (Ayuntamiento de Morelia, 2012), y la estrategia vial del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente (2012) (PPDUZO) (Ayuntamiento de Morelia, 2012). Ambos insumos se descargaron de la plataforma (IMPLAN, 2017) y fueron trabajados mediante el mismo SIG mencionado anteriormente

De la zonificación secundaria del PDUCP se realizó una sobreposición y corte respecto a los límites del ejido, se le anexó

el mapa obtenido de los nuevos asentamientos y el del asentamiento original, y se generó un nuevo mapa que reflejaba los proyectos de edificación existentes y aquellos que se tenían contemplados desarrollar alrededor del asentamiento original.

De la estrategia vial del PPDUZO se categorizaron las estrategias propuestas y se generó un primer mapa, después se llevó a un software de edición fotográfica donde fue unido a fotografías tomadas en el sitio y se generó una ilustración final que mostró la estructura vial de una parte de la zona oriente de Morelia que incluye al asentamiento original.

Con base en el Inventario Nacional de Vivienda 2016 (INEGI, 2016), se obtuvo un mapa con la localización del equipamiento urbano existente tanto en la localidad de La Aldea como Villas Oriente. Este mapa fue llevado al SIG, y con base en el Sistema de Equipamiento Urbano de SEDESOL, mediante una herramienta del SIG se definieron los radios de cobertura de dicho equipamiento, con los que al final se obtuvo el mapa de Equipamiento Urbano.

Observación directa

Una vez concluido el proceso de aplicación de los cuestionarios y habiendo comenzado el procesamiento de los datos obtenidos de

ese instrumento, se realizaron varias visitas a la localidad con la finalidad de observar dinámicas y elementos relevantes mencionados en las respuestas de los cuestionarios. Estas visitas se extendieron entre los meses de noviembre 2016 y enero 2017.

En cada visita se recorrió uno de los sectores delimitados en la aplicación de encuestas y se fueron tomando notas y fotografiando componentes importantes en la estructura de la localidad.

Revisión fotográfica

Durante las diferentes visitas que se realizaron a La Aldea se fueron tomando fotografías en diversos puntos de la localidad. Estas imágenes fueron seleccionadas y trabajadas en un software de edición fotográfica.

Las fotografías sirvieron como apoyo visual en la interpretación de la morfología urbana de la localidad. En algunas fotos se dibujaron elementos que resaltaran los límites de las viviendas, alturas, anchos de calle, banquetas o paramentos con la finalidad de mostrar las condiciones actuales del medio construido en La Aldea. Otras fotografías que fueron analizadas de la misma manera que las descritas fueron obtenidas del sitio web de Grupo Herso (Hogares Herso, 2018)

2.8 Análisis de datos por dimensión de estudio

Una vez concluida la recolección de los datos, obtenidos de los métodos y técnicas descritos, se procedió al procesamiento de estos, y los resultados se fueron separando de acuerdo a la dimensión de estudio a la que respondían.

La forma en la que se analizó cada una de las dimensiones se describe a continuación.

Dimensión i.- La primera dimensión de estudio son los cambios en el valor del suelo, y se corresponde al objetivo específico número uno.

Esta dimensión se estructuró con base en dos componentes principales: 1) la comparación en las variaciones del precio del suelo en La Aldea y los fraccionamientos Villas Oriente y La Nueva Aldea (se seleccionaron estos dos enclaves por ser los más grandes y los más cercanos al asentamiento original de La Aldea); y 2) el cálculo de la brecha de renta del suelo entre La Aldea (asentamiento original) y Villas Oriente.

La comparación en las variaciones del precio del suelo entre los diferentes enclaves se generó gracias a las tablas de valor de catastro, con lo que fue posible realizar una gráfica que muestra las tendencias de aumento de valor del suelo en los tres enclaves dichos.

Después de analizar el cambio en el valor del suelo dentro del ejido La Aldea, se seleccionó al fraccionamiento Villas Oriente -por ser de mayor tamaño y mayor consolidación respecto a La Nueva Aldea (enclaves con los que se hizo el análisis de la variación del valor del suelo)-, para realizar el ejercicio del análisis de la brecha de renta, esto dentro de la misma **dimensión i.**

Los datos necesarios para realizar este análisis se obtuvieron de una entrevista informal con la gerente del área de costos y presupuestos de la inmobiliaria Grupo Herso (constructores del fraccionamiento en cuestión), quien proporcionó los valores correspondientes a las variables solicitadas en la fórmula planteada por López- Morales para la obtención del valor de la brecha de renta. Estos valores son: el precio de venta por nivel por vivienda, el precio de venta total por edificio, el costo por edificación, costo por urbanización, los costos indirectos y el precio pagado por m² al dueño de la tierra

Dimensión ii.- La segunda dimensión de estudio es la incorporación de nuevos habitantes y se corresponde con el objetivo específico dos.

Esa dimensión se compone de dos líneas de análisis, por un lado, es necesario estudiar el lugar donde se emplazan los nuevos habitantes, y por otro, se analiza a los nuevos habitantes *per se.*

De esta manera, para examinar la primera de las líneas, se identificaron las nuevas construcciones por tipo y año de edificación, esto mediante la revisión de fotografías satelitales. También se hizo una exploración de un instrumento de gestión del territorio para la ciudad de Morelia (PPDUCP) del que se extrajo la proyección de nuevos fraccionamientos que se construirán en las cercanías de La Aldea.

En la segunda línea de estudio de esta dimensión, se hizo un análisis de datos estadísticos obtenidos de los principales resultados por localidad del censo de población y vivienda 2010, para poder establecer las características de los nuevos habitantes y algunos datos complementarios de los habitantes originarios, ya que, de ellos, la mayoría de los datos se obtuvieron de las encuestas aplicadas.

Dimensión iii.- La tercera dimensión de estudio es el desplazamiento de los habitantes originarios y se corresponde con el objetivo específico dos, por lo tanto, esta dimensión está estrechamente ligada con la dimensión ii.

El análisis de esta dimensión se realizó casi en su totalidad con los datos obtenidos de las encuestas aplicadas, y buscó caracterizar la percepción de los habitantes originarios, para ello, en la encuesta se incluyeron preguntas sobre la percepción que tienen de la construcción de nuevos fraccionamientos, así como sobre los

nuevos habitantes, además de la percepción que tienen de su propio entorno y del sentido de comunidad que prevalece en la localidad.

Entre las preguntas de la encuesta también se encontraban un par que buscaban explicar la relación que existe entre los habitantes originarios y los habitantes de los nuevos fraccionamientos, ello para lograr conocer si en efecto existe una proximidad social de unos con otros.

Dimensión iv.- La cuarta dimensión de análisis es la transformación del paisaje, que se corresponde con el objetivo específico cuatro.

El estudio de la transformación del paisaje implicó analizar cada elemento estructurante de la imagen urbana (barrios, bordes, sendas, nodos y mojones) por separado para al final hacer una interpretación conjunta de todos los elementos, además, como parte de la morfología urbana, fue necesario analizar la tipología de vivienda presente en los enclaves en cuestión, el equipamiento urbano, y la movilidad y el espacio público.

La imagen urbana puede ser calificada desde dos perspectivas: desde un observador externo, imparcial y objetivo; o desde un observador interno que ha aprehendido el lugar con anterioridad. En el primer caso, los elementos estructurantes de la imagen urbana son analizados en función de qué tan definidos están y qué tan fuerte es su conexión en términos físicos; en el segundo caso,

se analiza la definición y conexión de los elementos en términos del imaginario colectivo.

Así pues, se realizó un análisis externo y comparativo entre La Aldea y el fraccionamiento Villas Oriente. Adicionalmente se incluyó el análisis interno solo para La Aldea al ser el sentir de los habitantes gentrificados lo que concierne a esta investigación.

Para el diagnóstico de la imagen urbana se utilizaron las fotografías tomadas en La Aldea, algunas fotografías obtenidas del sitio web de Grupo Herso (Hogares Herso, 2018) y la observación directa en sitio. Con estos instrumentos se pudieron reconocer los elementos estructurantes de la imagen urbana de ambos enclaves y compararlos para determinar semejanzas y diferencias.

Las respuestas obtenidas de algunas de las preguntas en la encuesta contribuyeron a la definición de los elementos de la imagen urbana presentes en La Aldea (como bordes y mojones). Para definir la tipología de vivienda de La Aldea se utilizó la ficha de morfología urbana y fotografías levantada *in situ*. Las fichas proporcionaron información muy detallada sobre la materialidad y la altura de la edificación y las fotografías permitieron identificar el sistema de agrupamiento, el tipo de fachadas los alineamientos y la forma de lotificación que predomina en el asentamiento original.

La tipología de vivienda de Villas Oriente fue definida por las fotografías y renders disponibles en el sitio web de Grupo Herso (Hogares Herso, 2018).

El equipamiento urbano de La Aldea se caracterizó con ayuda de las fichas de morfología urbana y los datos obtenidos del Inventario Nacional de Vivienda (INEGI, 2016). Para ello, el Inventario Nacional de Vivienda permitió localizar puntualmente elementos como escuelas, hospitales, mercados, jardines y otros, a los que se les generó un radio urbano de cobertura del servicio (de acuerdo a las recomendaciones del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL, 1999)), para visualizar el alcance en términos espaciales y de población que tiene cada elemento, y con eso determinar por ejemplo si en La Aldea hay carencia de equipamiento, o si se cuenta con la cobertura adecuada.

Además, de las respuestas provenientes de las encuestas aplicadas, se pudo conocer la percepción de los habitantes originarios respecto a los elementos de equipamiento urbano que desearían tener dentro de su territorio.

La movilidad y el espacio público fueron analizados para el asentamiento original de La Aldea mediante la revisión de la estrategia vial del PDUZO y las respuestas de las encuestas. Para Vilas Oriente estos tópicos se analizaron mediante imágenes provenientes del sitio web de Grupo Herso.

De los instrumentos mencionados se obtuvieron gráficas y mapas que permitieron comparar las circunstancias respecto a la movilidad y el espacio público al que se tiene acceso en uno y otro enclave.

Cabe mencionar que, varias de las preguntas cuya respuesta era de opción múltiple establecidas en el cuestionario aplicado propiciaron que las personas encuestadas contestaran abiertamente, obteniendo muchos más datos de los esperados, sobre todo respecto a la percepción de los habitantes originarios. El encuestador tomó notas de los comentarios de las personas y los anotó al pie de cada pregunta. Esto enriqueció el análisis de datos. Así, después de realizar el análisis de datos obtenidos de cada una de las unidades, se construyeron las conclusiones y reflexiones finales.

CAPÍTULO 3 La Aldea, localidad periurbana en una ciudad media.

3.1 En contexto: sobre el crecimiento de Morelia.

3.1.1 Inicios de la ciudad.

La ciudad de Morelia, fundada el 18 de mayo de 1541, ha fungido desde entonces como la ciudad capital del estado de Michoacán, concentrando por ello la mayor cantidad de población de la entidad. En el 2015, el municipio de Morelia contaba con una población total de 784,776 habitantes (INEGI, Encuesta intercensal 2015, 2015), 80% de ellos vivían en ciudad de Morelia (597,511 habitantes). Morelia es la urbe de mayor influencia en lo político y social y a escala regional. La vocación de la ciudad está dada en el sector terciario y, toda vez que la ciudad presenta una urbanización sin industrialización. El comercio, los servicios y el turismo son los pilares económicos para la capital. Dentro del sector de los servicios destacan los financieros, inmobiliarios y turísticos; a los que les sigue la industria de la construcción.

La ciudad ha pasado por varios períodos de crecimiento urbano que han derivado en la configuración socioespacial que actualmente se aprecia; de acuerdo con Vargas (2001), ese crecimiento se puede dividir en 5 grandes etapas o periodos.

Estas etapas o períodos están marcados por dos formas de configuración de la ciudad. Un primer momento donde se conserva el trazado ortogonal característico de la colonia, y un segundo momento, en el que se rompe con el esquema tradicional y se da un crecimiento sin regulación efectiva que deriva en un crecimiento irregular de la mancha urbana.

Los primeros cuatro períodos abarcan desde la fundación de la ciudad en 1541 hasta el final del porfiriato en 1910. Característica principal de estos períodos es que la ciudad mantiene un trazo ortogonal, claro, ordenado y bastante regido por la usanza española, en la que, a partir de dos plazas centrales, una de las cuales contiene la catedral, se despliegan el resto de las edificaciones, por lo cual la centralidad de la ciudad está claramente definida (Sánchez & Urquijo, 2014).

Es en el quinto período de urbanización donde se aprecia el crecimiento real de la ciudad, y a partir del cual se presentan los problemas de distribución espacial, desorden vial y de dificultad en

la movilidad de los habitantes de la ciudad, así como otros problemas de índole social. A partir de 1920 se comienza la conformación de colonias urbanas que poco a poco fueron estructurando las áreas suburbanas y la periferia de la ciudad.

Una vez que se rompió con el esquema ortogonal en el trazo de la ciudad, la morfología urbana cambió drásticamente. Con la construcción del libramiento (anillo periférico y principal unidad vial), la ciudad adquirió una trama urbana radiocéntrica al convertirse este *anillo periférico* en el eje articulador entre los espacios originales de la ciudad y aquellos de nueva construcción. A este efecto se sumaron las antiguas carreteras que convergen en Morelia, convirtiéndose en las arterias principales de movilidad de los habitantes, y sobre las cuales se fueron generando los nuevos asentamientos (Vargas, 2014).

Además de la transformación espacial, Morelia experimentó para la década de los sesentas un cambio demográfico debido a la llegada de diversos grupos de personas, de entre los que destacan campesinos en busca de nuevas y mejores fuentes de empleo,

El crecimiento de la ciudad pasó de un ritmo acelerado por las décadas de 1980-2000 (ver ilustración 3.1-1), a una reducción o estabilización del mismo para la década 2000-2010. Durante este

estudiantes de nivel superior y personas provenientes de otras ciudades más grandes (Sánchez & Urquijo, 2014).

De esto se desprende que el sector inmobiliario y la industria de la construcción se posicionaron como una de las principales actividades económicas de la ciudad en apenas un par de décadas, pues varios grupos de empresarios comenzaron a construir fraccionamientos que respondieron a la necesidad de vivienda para todos estos nuevos habitantes.

La solución del gobierno para esta necesidad fue la autorización a los grupos de empresarios para construir conjuntos habitacionales cerrados sobre tierras ejidales agrícolas, así como la reconversión de la vocación del suelo, anexando grandes cantidades de tierra a las zonas de reserva para crecimiento urbano (Sánchez & Urquijo, 2014). Este quinto período se puede establecer desde 1920 hasta el 2000, dejando los últimos 20 años como un nuevo período, en el que uno de los fenómenos principales fue el de la periurbanización.

3.1.2 Proceso actual de crecimiento urbano

proceso de crecimiento, la mancha urbana fue absorbiendo asentamientos aledaños, en un proceso que se conoce como conurbación (Lemoine, 2015).

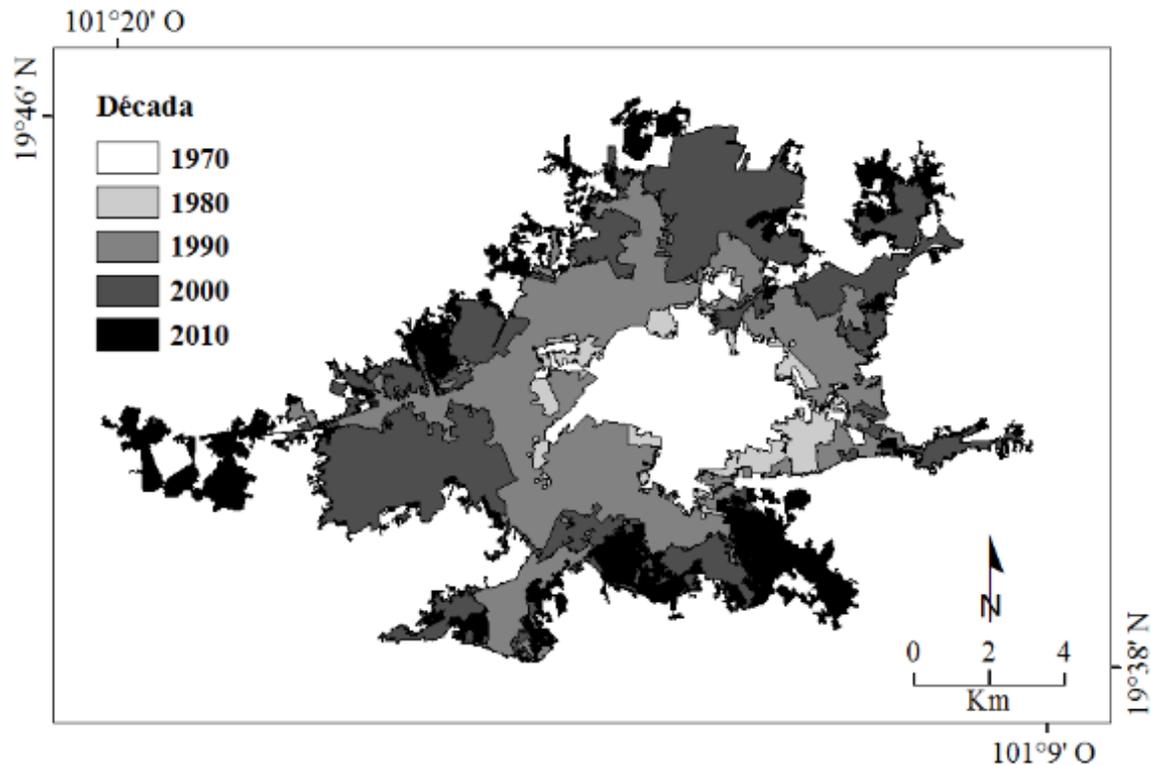


Ilustración 3.1-1 Crecimiento urbano de Morelia. Fuente: Conurbaciones de la ciudad de Morelia, Michoacán, en el periodo 1970-2010 y su influencia en el sentido de pertenencia al lugar de sus habitantes (Lemoine, 2015, pág. 17)

Actualmente, la ciudad presenta un ritmo de crecimiento lento (en comparación a lo presentado de 1980-2000). Hacia el norte y oeste, sigue predominando la producción de vivienda de “interés social” por parte de desarrolladores privados, así como la

autoconstrucción; mientras que para el sur predomina la construcción de vivienda residencial, lo cual deja bastante clara la polarización y segregación social que rige a los procesos de crecimiento de la ciudad (Sánchez & Urquijo, 2014).

La traza urbana que se aprecia actualmente, habla de un proceso de crecimiento sin un proyecto de planeación real, que más parece obedecer a los intereses particulares de un sector muy específico que a las necesidades de la población. Acciones como la reclasificación del suelo (localizado generalmente en la periferia, donde el valor del suelo es mucho más barato), asignándole el uso de suelo predominantemente habitacional, ha permitido que especuladores inmobiliarios encontraran en la periferia de la ciudad el sitio ideal para generar negocios altamente rentables (para ellos) (Larrázabal & Gopar-Merino, 2014).

Parte importante del proceso de crecimiento de la ciudad, ha sido la especulación inmobiliaria, caracterizada por la adquisición de tierras por parte de los fraccionadores, para dejarlas en “desuso” durante algún tiempo, en espera de que el bien adquiriera mayor valor por la dotación de servicios o creación de infraestructura a su alrededor y finalmente construir los desarrollos planeados para venderlos como producto final a un costo mucho mayor al valor original. De esta manera, el proceso de crecimiento urbano lleva implícito un tiempo de “incubación definida por el mercado y sus agentes” (Larrázabal & Gopar-Merino, 2014, pág. 107).

Otro de los procesos importantes que se han suscitado en los últimos veinte años con relación al crecimiento de la ciudad, ha sido el de la conformación de la Zona Metropolitana de Morelia.

La Zona Metropolitana de Morelia (ZMMOR) es una figura político-administrativa legalmente reconocida por el CONAPO (Consejo Nacional de Población) desde el año 2000, cuando sólo la integraban los municipios de Morelia y Tarímbaro. Sin embargo, para finales de 2008 se firmó un convenio donde los municipios de Álvaro Obregón, Charo, Morelia, Tarímbaro y Zinapécuaro, se comprometían a coordinar acciones para conformar la Zona Metropolitana de Morelia, y en 2011 el municipio de Zinapécuaro quedó fuera de dicho convenio (Lemoine, 2015).

Pese al reconocimiento oficial de la Zona Metropolitana de Morelia, pocas son las acciones que los municipios implicados han llevado a cabo en conjunto, toda vez que aún existe mucho desconocimiento por parte de los tomadores de decisiones sobre el funcionamiento de la zona e incluso sobre la delimitación territorial de la misma (Sánchez & Vieyra, 2012).

Así pues, la ZMMOR es aún una estrategia no consolidada en la práctica administrativa, no así en lo territorial, donde en efecto se tiene el proceso de conurbación de varios asentamientos; ni en lo que a flujos se refiere, ya que es evidente la dinámica origen-destino (tanto de personas como de productos) que existe entre los municipios, donde Morelia es sin duda, la ciudad receptora y la que mayor influencia tiene en las relaciones entre los municipios restantes (Sánchez & Vieyra, 2012).

El devenir del crecimiento urbano de Morelia pone en evidencia que la ciudad carece de un plan o un proyecto de ciudad eficiente, que logre articular todos los puntos de la ciudad de manera equilibrada y en pro de un crecimiento armónico.

Las políticas públicas de corte neoliberal adoptadas por el gobierno federal, los incentivos a la vivienda social, estrategias y objetivos desfasados a la realidad urbana (plasmados en programas de desarrollo urbano que se ven siempre rebasados por la velocidad de los cambios en la ciudad), son algunos de los elementos que facilitaron esta descontrolada expansión y que coadyuvaron a que en la ciudad se gestaran procesos dañinos para la calidad de vida de los habitantes (Vargas, 2014).

De esta manera, habiendo hecho un recuento de los principales procesos de crecimiento urbano de la ciudad, se vuelve necesario también hacer un recuento de las causas primarias que la llevaron a experimentar esta forma de expansión. En este caso, esas causas están dadas, como ya se dijo, por las políticas públicas adoptadas a diferentes niveles de gobierno.

3.2 Políticas de vivienda y desarrollo urbano incidentes en la expansión de la ciudad.

3.2.1 Apertura al negocio inmobiliario.

A partir de 1982, con el inicio de un nuevo sexenio presidencial (Miguel de la Madrid Hurtado 1982-1988), en México inició también

un proyecto de reforma política, que se extendería hasta el año 2000, que implicaba el paso de un Estado interventor a un Estado neoliberal, es decir, se pasó de un gobierno donde el Estado era el encargado de planear y definir el rumbo económico, organizador de instituciones, y gestor y mediador entre los diferentes sectores sociales (Huerta, 2005); a uno donde el Estado le otorgó al sector privado la posibilidad de intervenir en la toma de decisiones respecto a la trayectoria que seguiría el país, toda vez que este se convirtió en el principal inversionista en los proyectos de desarrollo económico (Salazar F. , 2004).

Instituciones como el Banco Mundial, tuvieron gran influencia en las estrategias y decisiones adoptadas por el gobierno; muchas instituciones nacionales tuvieron fuertes cambios en sus funciones y pasaron a ser intermediarios más que gestores, tal es el caso del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) (López & Legal, 2012), que de ser el principal constructor de vivienda social en el país pasó a ser una institución que financiaba las acciones del sector privado.

Este cambio en particular representó un alto impacto en la composición urbana de muchas de las ciudades mexicanas al conjugarse dos “estrategias” en concreto. Por un lado, cuando el INFONAVIT deja de ser constructor, toma la decisión también de vender sus reservas territoriales a las empresas desarrolladoras; y por el otro, con el cambio en el artículo 27 de la constitución (1993),

estas mismas empresas compraron grandes cantidades de tierra ejidal ubicadas en la periferia de las ciudades, con lo que comienza una proliferación de conjuntos habitacionales cerrados cada vez más lejanos a las áreas consolidadas de la ciudad (López & Legal, 2012).

Otras estrategias impulsadas bajo este mismo esquema neoliberal, y que influyeron directamente en el crecimiento de las ciudades fueron el Programa 100 ciudades y el Programa de Incorporación de Suelo Social (PISO). Irónicamente, estos programas buscaban (buscan) dar orden y legalidad al crecimiento de las ciudades, sin embargo, lo que lograron fue abrir aún más las posibilidades de las empresas constructoras para hacerse de reservas territoriales que utilizarían cuando así conviniera a sus intereses (Larrázabal & Gopar-Merino, 2014).

La apertura al negocio inmobiliario, ha traído como consecuencia para la ciudad, problemas que van desde lo ambiental por la reconversión del suelo, el asentamiento de conjuntos habitacionales en zonas de riesgo, etc.; hasta lo social, con problemas como segregación espacial, la “invasión” a pequeños asentamientos aledaños a la ciudad, el consecuente desplazamiento de los modos de vida de los habitantes originales, y hasta la incapacidad de los mismos para adaptarse a las costumbres de los nuevos habitantes (Sabatini, Sarella Robles, & Vásquez, 2013).

3.2.2 Subsidios para la vivienda

Otra de las estrategias que contribuyó a la consolidación del negocio inmobiliario fue la implementación de la ley de vivienda a partir del año 2006, cuya finalidad era la de garantizar vivienda digna para el sector económico más desfavorecido de la población, esto a través de la asignación de subsidios complementarios a los créditos hipotecarios obtenidos mediante instituciones gubernamentales como el INFONAVIT (entre otros), o bien a través de la banca privada.

Los tres requisitos principales para hacerse acreedor a un subsidio son: 1) tener un salario mensual máximo de 2.8 Unidades de Medida y Actualización (UMA); 2) que la vivienda cumpla con las características básicas establecidas por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI); y 3) que el valor de la vivienda no exceda los \$ 465,545.00 (CONAVI, 2018). El monto del subsidio dependerá de la variación entre estos requisitos pudiendo alternar entre los \$ 65,000 hasta los \$85,000.00.

Así pues, las inmobiliarias emprendieron proyectos que se ajustaron a la nueva normatividad y se ofrecieron como “intermediarias” entre la CONAVI y el beneficiario para ser las empresas mismas quienes tramitaran los subsidios. De esta manera, la estrategia de marketing de muchas de estas empresas consistió en “vender casas con subsidio”, con lo que al comprador

le saldría “más barata” la vivienda, sin embargo, el comprador nunca llega a ver el dinero de la aportación federal.

Para poder producir vivienda que se ajustara a los precios máximos establecidos para acceder a estos subsidios, la primera acción de las inmobiliarias fue la adquisición de tierra al menor costo posible, encontrándola en las áreas periféricas de las ciudades, sobre áreas no consolidadas de la ciudad y que en su mayoría eran de vocación agrícola, o bien recién convertidas a reservas territoriales para el crecimiento urbano.

Ante la expansión urbana que se suscitó en gran medida por los factores ya descritos, en el año 2016 se implementa un nuevo programa llamado Programa de Consolidación de Reservas Urbanas (PCRU).

“El acelerado crecimiento urbano, que se caracteriza por una tendencia a construir vivienda horizontal en zonas alejadas del centro de población, con suelo intraurbano subutilizado o en especulación, carente de servicios básicos y alejado de las fuentes de empleo, han desencadenado diversos problemas como el incremento en el tiempo de traslado. Para mitigar esta tendencia, el PCRU subsidia la adquisición del suelo intraurbano que permita transitar a un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente que inhiba la expansión descontrolada de las manchas urbanas mediante la densificación al interior de las mismas, al mismo tiempo que garantiza la existencia de equipamiento, servicios básicos, empleo, accesibilidad y movilidad.” (SEDATU, 2016, pág. 2).

El principal enfoque del PCRU es el de la redensificación urbana a través de la producción o adecuación de vivienda vertical. En estricto sentido, el PCRU supone un subsidio para la adquisición de suelo, pues pretende evitar que los altos costos en el interior de la ciudad interfieran con la posibilidad de los habitantes de adquirir vivienda en estas áreas.

Así pues:

“el programa otorga apoyos para la adquisición de suelo intraurbano para las siguientes modalidades:

- a)** *Vivienda Multifamiliar Vertical Nueva: Suelo destinado a la vivienda social por construirse, en construcción o terminada que cuente con al menos tres niveles habitables.*
- b)** *Reconversión de inmuebles para uso habitacional que consiste en la adecuación de espacios para vivienda social vertical digna y decorosa.*

En ambos casos, el precio máximo de venta de la vivienda social vertical será de hasta 200 SMGV², sin considerar el subsidio para la adquisición de suelo.

- c)** *Consolidación de asentamientos dispersos o en deterioro. Este componente de apoyo del PCRU está dirigido a entidades públicas o privadas que requieran apoyo para desarrollar un proyecto en predios intraurbanos con continuidad espacial que ya cuentan con vivienda unifamiliar sin consolidar, se encuentra deteriorada o dispersa en gran parte de la superficie; probablemente en concurrencia con otros usos y presentan un potencial para ser desarrolladas por su capacidad en infraestructura, dotación de servicios y transporte público con el fin de revitalizarlo y consolidarlo como espacio urbano funcional.*

Lo anterior a fin de permitir un incremento en la densidad de vivienda a través de la construcción de vivienda vertical, con

² Salario Mínimo General Vigente Mensual.

mezcla de usos, liberación de áreas permeables y mayor superficie de áreas verdes, en la cual, de manera preferente, la misma población que vivía en dicho espacio se reacomode, mejorando notablemente su calidad de vida e inserción en el entorno urbano.” (SEDATU, 2016, pág. 7)

El subsidio va de los \$10,000.00 hasta los \$ 40,000.00 dependiendo de las características con las que cumpla el entorno y, según lo establecido en las reglas de operación del programa, “el apoyo se deberá considerar como subsidio para adquisición de suelo, aplicado en la reducción del adeudo total del costo de la vivienda a favor del Beneficiario. El monto de los subsidios se debe de aplicar íntegro a la reducción del precio de la vivienda” (SEDATU, 2016, pág. 10).

A la fecha, las inmobiliarias que han optado por la adquisición de este subsidio no han hecho propaganda del mismo, por lo que los compradores desconocen si su conjunto habitacional pertenece o no a este programa y, por ende, si se le está haciendo el descuento o no al valor de su vivienda.

De esta manera, este subsidio termina siendo un modo de obtener un ingreso extra para las inmobiliarias que siguen produciendo grandes volúmenes de vivienda arquitectónicamente diseñadas para cumplir con los parámetros establecidos por instituciones gubernamentales (INFONAVIT, CONAVI, SEDATU, entre otras) –

de modo que se garantice la obtención de créditos y subsidios más que para cubrir las necesidades habitacionales de las comunidades donde se emplazan.

3.2.3 Una planeación urbana que busca corregir.

La ciudad de Morelia presenta una urbanización desordenada que pone en evidencia la falta de una planeación efectiva y capaz de hacer frente a la rapidez de los cambios en la estructura urbana de la ciudad. Las acciones en materia de política de desarrollo urbano han sido de carácter correctivo en lugar de preventivo o de planeación en sí mismo (Larrázabal & Gopar-Merino, 2014).

En la tabla 3.2-1 se enlistan los diferentes instrumentos que se han elaborado con la finalidad de guiar el desarrollo urbano de Morelia, sin embargo, si bien es cierto que, desde la década de 1980, se implementa la creación de programas de desarrollo urbano en la ciudad, también lo es el hecho de que ninguno de los instrumentos desarrollados desde entonces ha sido capaz de ejercer un control efectivo sobre los problemas que acaecen en la ciudad.

Fecha	Instrumento
31/05/1983	Primer Plan Director de Desarrollo Urbano de Morelia
21/07/1987	1° Modificación al Plan Director de Desarrollo Urbano de Morelia
1991	Actualización al Plan Director de Desarrollo Urbano de Morelia
1998	Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Morelia (1998-2015)
13/05/1999	Actualización al Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Morelia (1998-2015)
18/11/2004	Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2004
14/07/2010	Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2010
08/2012	Programas parciales de Desarrollo Urbano de la Zona Norte, Zona Oriente y Zona Poniente de Morelia

Tabla 3.2-1 Instrumentos de planeación urbana en Morelia. Fuente: Elaboración propia

Y aunque todos y cada uno de esos problemas tiene sus muy graves implicaciones en la calidad de vida de los habitantes, posiblemente el más preocupante de ellos sea el “crecimiento urbano disperso y desarticulado” (POF, 2012) que presenta la ciudad, toda vez que esta forma de crecimiento conlleva a fenómenos como la segregación, la pobreza, falta de cohesión entre los habitantes (Lemoine, 2015) y –en un término de reciente estudio- a procesos de gentrificación, etc.

Los planes y programas de desarrollo urbano para la ciudad de Morelia, han motivado el crecimiento irregular de la ciudad, sobre todo en las periferias, ya que, con las estrategias de zonificación y

la determinación de áreas urbanizables, han dado pie a la autorización para la construcción de fraccionamientos cada vez más lejanos al centro de la ciudad consolidada.

Tan compleja ha resultado la eficaz aplicación de estos programas, que en 2010 se autoriza la creación de programas parciales de desarrollo urbano divididos por zonas específicas de la ciudad, con lo que se pretendía poder observar a mayor detalle los problemas concretos de Morelia y de esta manera planear programas y proyectos mucho más eficientes.

Para el 2012, se procedió a una revisión del Programa, pues se detectaron algunas inconsistencias y se dictaminó que era necesario poner atención en algunos aspectos específicos. Caso concreto fue el énfasis que se puso en la situación de la zona Oriente de la ciudad, quedando expresado de la siguiente manera:

- *Como consecuencia de los procesos de expansión urbana desordenada de la ciudad de Morelia, la zona Oriente presenta en una porción de su periferia asentamientos irregulares, dispersos y carentes de satisfactores urbanos básicos, como son infraestructura, equipamiento, servicios y conectividad vial y de transporte público adecuada. De manera muy contrastante, en la porción sur de la zona Oriente se ha propiciado la construcción de desarrollos inmobiliarios*

privados como el caso de Ciudad Tres Marías, que cuenta con infraestructura propia.

- *Atender de manera precisa la problemática de la Zona Oriente es de gran importancia, ya que tendrá impactos a nivel metropolitano y regional, por lo que la efectiva instrumentación y puesta en marcha de este instrumento de planeación urbana, les brindará a las autoridades municipales mayores y mejores elementos para tomar decisiones.*

(POF, 2012, págs. 3-4)

Así pues, de la porción norte de la zona oriente, la localidad de La Aldea, se erige como la localidad de mayor relevancia dado que es la localidad con mayor extensión territorial, cantidad poblacional y,

3.3 La Aldea: una localidad en el periurbano de Morelia.

3.3.1 De la comunidad inicial al Ejido

La comunidad de La Aldea fue fundada en el año 1935, cuando por decreto presidencial, se dota de tierras al poblado de Cotzio, en el municipio de Tarímbaro, conformándose así el Ejido Cotzio. De esta manera, se ubicaron dos asentamientos humanos, uno en el municipio de Morelia (La Aldea) y otro en Tarímbaro (Cotzio) que pertenecían desde ese momento a un solo ejido.

El fuerte contraste que existe entre la porción norte y la porción sur de la zona oriente de Morelia amerita que se ponga especial atención en los diversos fenómenos urbanos que están presentándose en el área. Y si bien, ambas porciones muestran procesos de alta importancia para el desarrollo de la ciudad, la porción norte es, indudablemente, un foco de alerta debido a la gravedad de sus problemas tales como: rezago habitacional, inseguridad, pobreza, entre otros.

por ende, la localidad que mayores conflictos presenta. Por ello, en el siguiente apartado, se hace un recuento de la historia de la conformación de esta localidad.

El 13 de noviembre de 1961, los habitantes de La Aldea solicitaron al titular del entonces Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización (hoy Secretaría de la Reforma Agraria) la división del ejido, argumentando que:

“...toda vez que el ejido de “Cotzio” se encuentra formado por dos núcleos de población, siendo el primero “Cotzio”, que es la cabecera ejidal, ubicado dentro del Municipio de Tarímbaro, a media hora de la cabecera municipal y a 35 minutos de la ciudad de Morelia; y que el otro poblado es “La Aldea” ubicado dentro del Municipio de Morelia, a 17 minutos de la ciudad, los núcleos de los que se trata cuentan con más de 20 capacitados en materia agraria

y dichos núcleos desde hace muchos años cultivan fracciones distintas del ejido y se administran en forma independiente.” (DOF, 1984).

Así, después de los trabajos técnicos e informativos, y de acuerdo con el estudio económico realizado, se señaló que la división del ejido era beneficioso para aprovechar de mejor manera los recursos de las tierras que lo constituyen, por lo cual, tanto el

Banco del Crédito Rural del Pacífico Sur, S.A., como la División General de Procedimientos Agrarios de la Secretaría de la Reforma Agraria, dieron su visto bueno para la división de los ahora dos ejidos. En la Ilustración 3.3-1 se puede observar el perímetro original del ejido La Aldea, y resaltado en rojo, el área de asentamiento humano, donde se asentaron los ejidatarios beneficiados por la dotación de tierras.

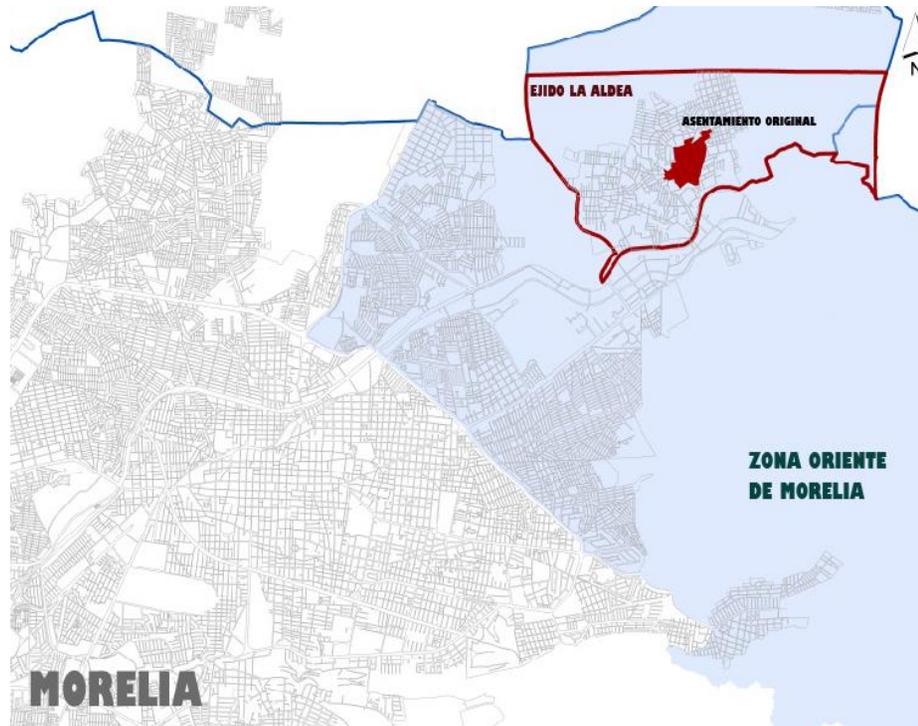


Ilustración 3.3-1 Macrolocalización del ejido “La Aldea” Fuente: Elaboración propia con base en Ayuntamiento de Morelia, 2012

Por lo dispuesto anteriormente, el 25 de abril de 1984, el Cuerpo Consultivo Agrario emitió su dictamen, en el que se estableció que: la localidad denominada “Cotzio”, perteneciente al Municipio de Tarímbaro, quedaría constituido con un total de 172 hectáreas, de riego para la explotación colectiva de los 32 ejidatarios a excepción de la superficie necesaria para constituir la zona urbana, la parcela escolar y la unidad agrícola industrial para la mujer.

Dejando provisto al otro ejido, denominado “La Aldea”, de una superficie total de 853.1476 hectáreas de temporal, de las cuales el 25% fue destinado para agostadero y de las que podrían disponer cada uno de los 85 ejidatarios beneficiados, con la excepción de la superficie necesaria para constituir la zona urbana, la parcela escolar y la unidad agrícola industrial para la mujer (DOF, 1984). En la tabla 3.3-1 se listan los datos de certificación del ejido como actualmente están registrados ante el Registro Agrario Nacional (RAN).

Datos de Certificación			
Folio Matriz	16TM00001122	Fecha de inscripción	31/08/2001
Sup. Plano Interno	864.205 ha	Sup. Achurada	00.00 ha
Gandes Áreas	864.205 ha	Sup. Sin Regularizar por medición parcial	00.00 ha
Grandes Áreas			
Sup. Parcelada	651.278 ha	Sup. Asent. Hum. Delimitado al interior	108.167 ha
Sup. Reser. Crecimiento	83.945 ha	Sup. Asent. Hum. Sin delimitar al interior	00.00 ha
Sup. Explot. Colectiva	00.00 ha	Sup. Uso Común	20.815 ha
Sup. Otros	00.00 ha		
Beneficiados			
Ejidatarios o comuneros	88	Posesionarios	35
Avecindados	841		

Tabla 3.3-1 Composición oficial del ejido La Aldea.
Fuente: Registro Agrario Nacional 2016

3.3.2 Incorporación del La Aldea al PROCEDE.

Después de diecisiete años del decreto de formación del ejido, y tras 10 años de la creación del Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE), el ejido decide unirse a dicho programa.

El PROCEDE, que se deriva de la modificación al artículo 27 de la Constitución y de la nueva Ley Agraria, tiene por objetivo darle a

los ejidos y comunidades los documentos legales que les aseguran los derechos de uso y disposición de sus parcelas, así como de las tierras de uso común, y los títulos de propiedad de los solares. (GEA, 2016). El programa contempla la posibilidad de regularizar la totalidad de las tierras del ejido o bien sólo una parte de este, sin importar si son de tipo parcela, solar o uso común.

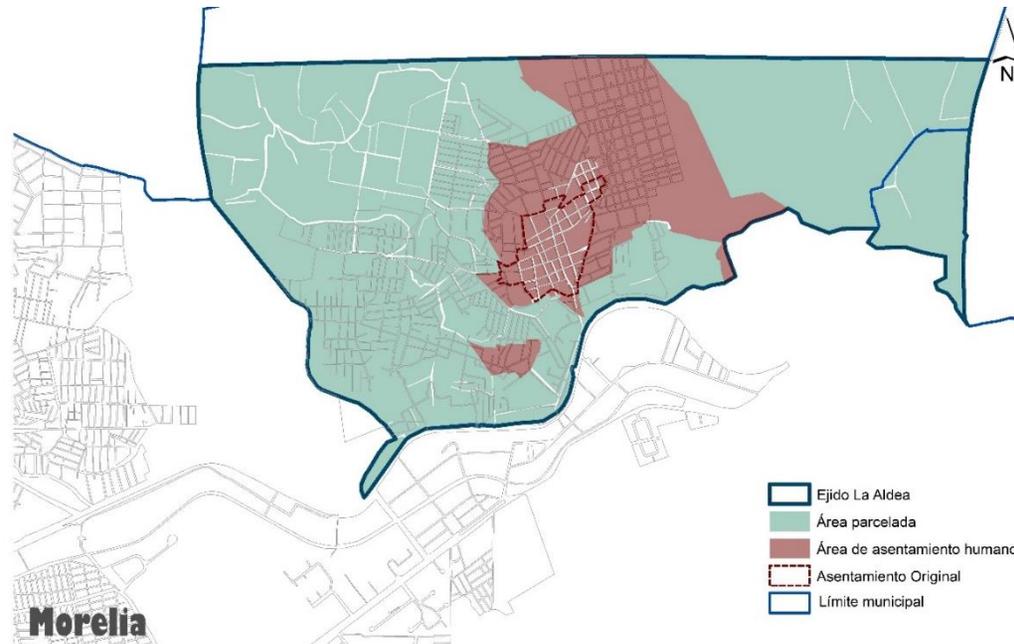


Ilustración 3.3-2 Distribución de las áreas del ejido La Aldea.

Fuente: Elaboración propia con base en Registro Agrario Nacional, 2015

Así, el ejido “La Aldea”, con fecha de Asamblea de 18 de agosto de 2001, decide que es necesario que se incorporen a dicho programa, quedando formalmente inscritos el 31 de agosto de 2001. Después de realizar los trabajos pertinentes, la situación del ejido quedó registrada en el sistema del Registro Agrario Nacional, en su apartado del Padrón e Historial de Núcleos Agrarios (PHINA). Dicho sistema declara que la conformación oficial del ejido queda tal cual se puede apreciar en la ilustración 3.3-2.

3.3.3 De Ejido a localidad urbana.

Antes de la incorporación del ejido al PROCEDE, al igual que en la gran mayoría de los ejidos a nivel nacional, existía la venta ilegal de tierras por parte de los ejidatarios a particulares, sin embargo, con la incorporación al programa y la legalización de estas transacciones, no pasó mucho tiempo antes de que el ejido perdiera una gran cantidad de tierras que pasaron a ser de dominio pleno.

Actualmente, según datos del Padrón e Historial de Núcleos Agrarios (PHINA), existen un total de 458.46 hectáreas bajo el dominio pleno, con lo que el núcleo ahora cuenta únicamente con una superficie total de 297.58 hectáreas. Esto generó que en el ejido se comenzara un proceso de fractura espacial, pues de a poco se fueron perdiendo las tierras de cultivo para pasar a ser

tierras de vocación habitacional. Así pues, en poco tiempo se consolidaron pequeñas localidades que fueron creciendo a tal punto de terminar conurbándose con lo que fue el asentamiento humano original del ejido.

Conformación histórica de la localidad				
Clave origen	Clave actual	Nombre loc. actual	Fecha movimiento	Descripción cargo actual
160530395	160530027	La Aldea (Cotzio)	30/06/2004	Fusión de localidad
160530027	160530027	La Aldea	30/10/2005	Cambio de nombre
160530408	160530027	La Aldea	15/06/2009	Conurbación de localidad
160530419	160530027	La Aldea	15/08/2009	Conurbación de localidad
160530403	160530027	La Aldea	15/08/2009	Conurbación de localidad
160530291	160530027	La Aldea	15/08/2009	Conurbación de localidad

Tabla 3.3-2 Conformación de la Localidad

Fuente: Elaboración propia con base en Catálogo de localidades del Instituto Nacional de Estadística y Geografía 2020

Como se muestra en la tabla 3.3-2, en un período de sólo cinco años (2004-2009), cuatro localidades pasaron de su creación a fusionarse con la localidad de La Aldea, la cual, como ya se dijo, en sus inicios era la zona correspondiente al área de asentamiento humano del ejido. Además, dentro del ejido, aparecen otras

localidades (fraccionamientos de vivienda en serie) que, por sus características demográficas se mantienen administrativamente como localidades rurales (ver ilustración 3.3.-3).

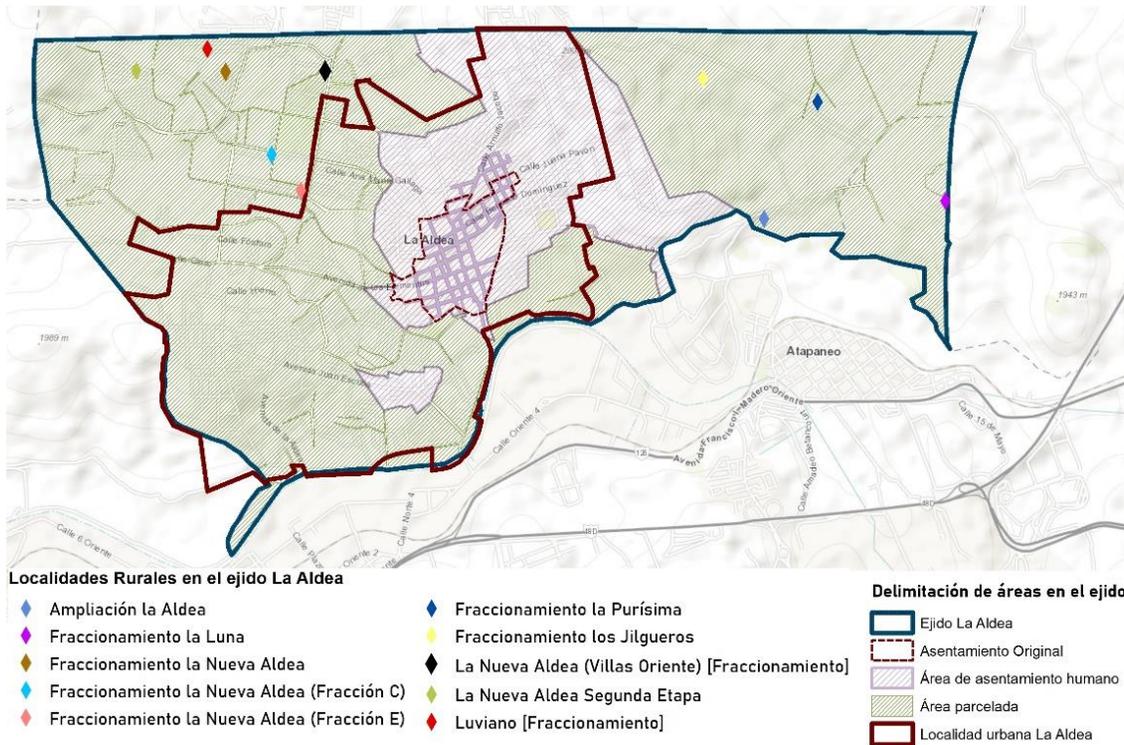


Ilustración 3.3-3 Localidades en La Aldea. Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2019 y RAN 2015

Así, el INEGI, declaró en 2005 que la localidad de la Aldea será de ahora en adelante una localidad urbana conformada por varias AGEB's (Áreas Geoestadísticas Básicas) (Ver ilustración 3.3-4). Por estas conurbaciones de localidades, La Aldea es una de las localidades con mayor concentración poblacional en el municipio

(INEGI, 2020), pero, a medida que ha aumentado de tamaño y población, ha decrecido la calidad de vida de sus habitantes aumentando los grados de marginación y rezago social. (ver tabla 3.3.3.2).

Información de localidad						
Clave INEGI	160530027					
Clave de la localidad	27					
Nombre de la localidad	La Aldea					
Año	2005			2010		
Datos demográficos	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Total de población	1,403	1,380	2,783	3,104	3,058	6,162
Viviendas particulares habitadas		591			1,405	
Grado de marginación		Bajo			Medio	
Grado de rezago social		muy bajo			Bajo	

Tabla 3.3-3 Información demográfica de la localidad. Fuente: Elaboración propia con base en <http://www.microrregiones.gob.mx> (consultado el 06/08/2020)

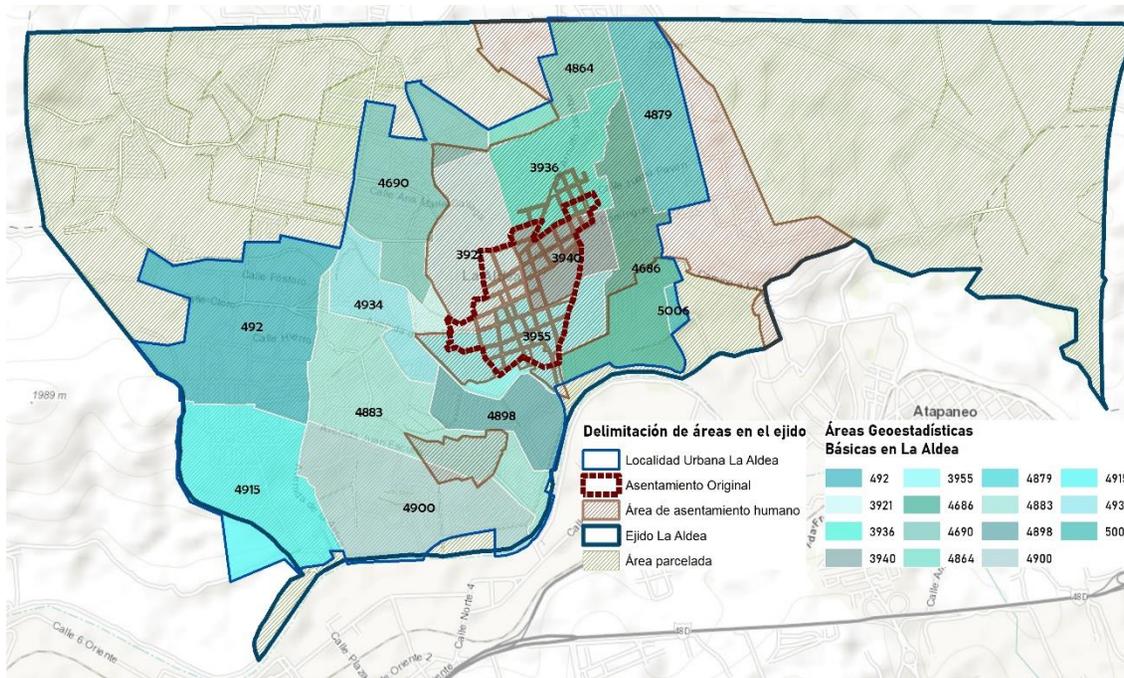


Tabla 3.3-4 AGEB de La Aldea Fuente: Elaboración propia con base en el Marco Geoestadístico Nacional 2019 y el Registro Agrario Nacional 2015.

La Aldea, es pues una localidad que está sufriendo presión por parte del crecimiento de la ciudad, que está quedando inmersa en una vorágine de proyectos edificatorios que no cuentan con ordenamientos o regulaciones oficiales que permitan que la zona se desarrolle armónicamente; y está quedando expuesta a la generación de procesos perjudiciales para la calidad de vida de sus habitantes.

3.4 Conclusiones capitulares

La complejidad de los procesos urbanos que se presentan en la actualidad es tan grande que, definir cada de uno de esos procesos con todas sus características e implementar estrategias de acción para afrontarlos, se ha convertido en todo un reto para los estudiosos y tomadores de decisiones; es por esto que, en muchos de los casos, las estrategias adoptadas parecen quedarse cortas ante la rapidez con la que dichos procesos se desarrollan.

Ejemplo de lo anterior es la ciudad de Morelia, una ciudad media, que presenta los rasgos característicos de las ciudades medias mexicanas, como lo es la expansión descontrolada, procesos de periurbanización e incluso metropolización, dificultades en el adecuado manejo del territorio y, por consiguiente, graves problemas urbanos.

Si bien es cierto que la polarización ha existido en la ciudad desde su fundación, también lo es el hecho de que en los últimos treinta años esta situación se ha recrudecido, en gran medida por el mal manejo del territorio. Con la adopción de las políticas neoliberales se permitió que la expansión de la ciudad estuviera regida por los intereses de un sector específico que vio a la ciudad como una simple mercancía de la que era necesario extraer las mayores ganancias, sin importar las repercusiones que esto traería para la población en general.

Desarticulación de las zonas de la ciudad, problemas de movilidad, rezago habitacional, empobrecimiento de la imagen urbana, son apenas un par de ejemplos de los problemas que acarrió la

deficiente –por no decir nula– planeación del crecimiento de Morelia. Pese a los esfuerzos de crear instrumentos que facilitaran la gestión del territorio, la ciudad ha crecido sin rumbo fijo y localidades como La Aldea son quienes resienten mucho más esta falta de control.

La Aldea, en su calidad de localidad periurbana, ha tenido que hacerles frente a las transformaciones propias del crecimiento urbano sobre su territorio sin la atención de las instituciones gubernamentales o de los tomadores de decisiones, quienes, por el contrario, los han dejado a merced de empresas privadas que buscan sacar el mayor provecho de su territorio sin importarles las implicaciones que ello pueda tener para los habitantes originarios de la localidad.

De estos procesos que perturban a los habitantes, el proceso de gentrificación es de vital importancia dados todos los aspectos de la cotidianidad de los originarios que abarca.

CAPÍTULO 4. Proceso de gentrificación periurbana.

Centrándose en las acepciones que el proceso ha adoptado en ciudades intermedias latinoamericanas, el procedimiento para la determinación de la presencia de la gentrificación en una localidad periurbana se basa en las mismas cuatro dimensiones que analiza la gentrificación clásica, pero, como se mencionó en los dos primeros capítulos, aceptando que en cada una de ellas hay particularidades que deben ser omitidas o agregadas como variables para entender cada dimensión.

A saber, para el caso de la Aldea, las dimensiones quedan definidas de la siguiente manera:

1. Cambio en el valor del suelo.
2. Incorporación de nuevos habitantes.
3. Desplazamiento de los habitantes originarios.
4. Reconfiguración de la morfología urbana (transformación del paisaje).

4.1 Dimensión 1: Cambio en el valor del suelo en La Aldea

Morelia, en su desenfrenado crecimiento, ha utilizado sus reservas de suelo urbano y más, permitiendo una inmoderada conversión de usos de suelo, sin un plan de desarrollo eficiente, abriendo la

puerta a una serie de arbitrariedades, de entre las que destaca la especulación inmobiliaria. Poco se ha hecho en función del control de los precios de venta del suelo, situación de la que se han aprovechado muchas empresas constructoras que concluye en transacciones injustas para los propietarios originales de las tierras.

De esta manera, la primera dimensión del proceso de gentrificación a escudriñar para el caso de La Aldea, discurre sobre la variación en los precios del suelo a razón de la construcción de fraccionamientos privados.

4.1.1 Cambio en el valor del suelo

El acceso legal a tierras de propiedad ejidal a raíz de la reforma al artículo 27 constitucional, la redefinición de los límites municipales planteados en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morelia 2010, el fortalecimiento de la estructura vial, cambios en el uso de suelo, entre otros varios factores en materia de políticas públicas son los responsables de que en la zona norte de la ciudad se haya propiciado un crecimiento urbano a base de alta especulación inmobiliaria, de asentamientos irregulares segregados y de desarrollos de vivienda en serie.

La estructuración de la ciudad con base en la ideología neoliberal convirtió al suelo urbano periférico en una mercancía altamente atractiva para el mercado inmobiliario (Fernández, 2014), generando que el modo de producción espacial dominante fuera el habitacional de media y alta densidad, y de interés social, sobre todo en la parte norte de la ciudad.

Esta forma de producción del espacio urbano sigue una lógica muy simple: adquisición de la mayor cantidad de suelo al más bajo costo posible, inyección del menor capital necesario para el reacondicionamiento del espacio y finalmente la obtención de las más altas ganancias factibles por la reventa de este suelo mejorado (construido) (Migueltorena & Linares, 2019).

Una característica de este “nuevo suelo urbano”³ es que es una mercancía que se mueve a velocidades de venta generalmente altas, pues parte del éxito que ha permitido al sector inmobiliario consolidarse como hasta ahora, es justamente el hecho de que los períodos de retorno de la inversión son muy cortos, con lo que las empresas inmobiliarias tienen buenos flujos de capital que les permite hacer inversiones constantes (Migueltorena & Linares, 2019).

³ Es necesario puntualizar aquí que se está hablando del suelo periférico que, como ya se vio en apartados anteriores de este mismo documento, viene de ser suelo de uso predominantemente

En el ejido de La Aldea esta lógica de mercantilización del espacio urbano está fuertemente marcada. Desde su incorporación al PROCEDE en 2001 hasta el año 2010 en que se reconfiguran los límites municipales de Morelia, el ejido vendió la mayoría de las tierras dedicadas otrora al cultivo; esto a manos de dependencias gubernamentales que posteriormente revendieron a empresas inmobiliarias.

La situación provocó que las tendencias del precio del suelo en el ejido se volvieran dispares. Hasta el año 2004, la zona del asentamiento habitacional original ostentaba el valor catastral más alto de todo el ejido, con un incremento promedio de \$1.00 anual, dados los factores de actualización de la dirección de Catastro; sin embargo, después de la intervención de las empresas constructoras, los valores del suelo se dispararon, en particular en dos nuevas localidades: La Nueva Aldea y el Fraccionamiento Villas Oriente (ver tabla 4.1-1 e ilustración 4.1-1)

En 2005 se comienzan los trabajos de urbanización del fraccionamiento La Nueva Aldea, reconociéndose como localidad en 2008 (INEGI, 2020) y consolidándose en 2009. Así, mientras que en el año 2004 el m² de terreno en valor catastral era de \$0.36

agrícola a convertirse en las reservas de crecimiento territorial del municipio, por eso el uso del término “nuevo suelo urbano”.

pesos, para el año siguiente su valor catastral alcanzó los \$348.00 pesos. (CATASTRO, 2019)

En el Fraccionamiento Villas Oriente se puede observar el mismo comportamiento: en 2010 se inician los trabajos de urbanización,

se reconoce como localidad en 2012 y queda consolidado entre el 2014 y 2015 (INEGI, 2020); pasando de los \$0.44 pesos valor catastral por m2 en 2009 a \$308.00 en 2010 (CATASTRO, 2019).

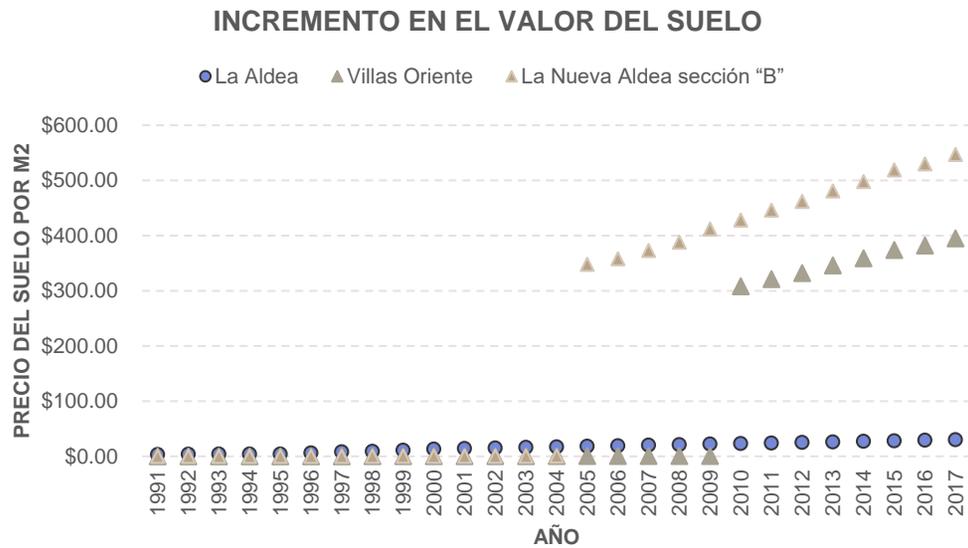


Tabla 4.1-1 Incremento en el valor del suelo Fuente: Elaboración propia con base en <http://www.secfinanzas.michoacan.gob.mx/direccion-de-catastro/acuerdos-de-valor> (consultado el 01/05/2017)

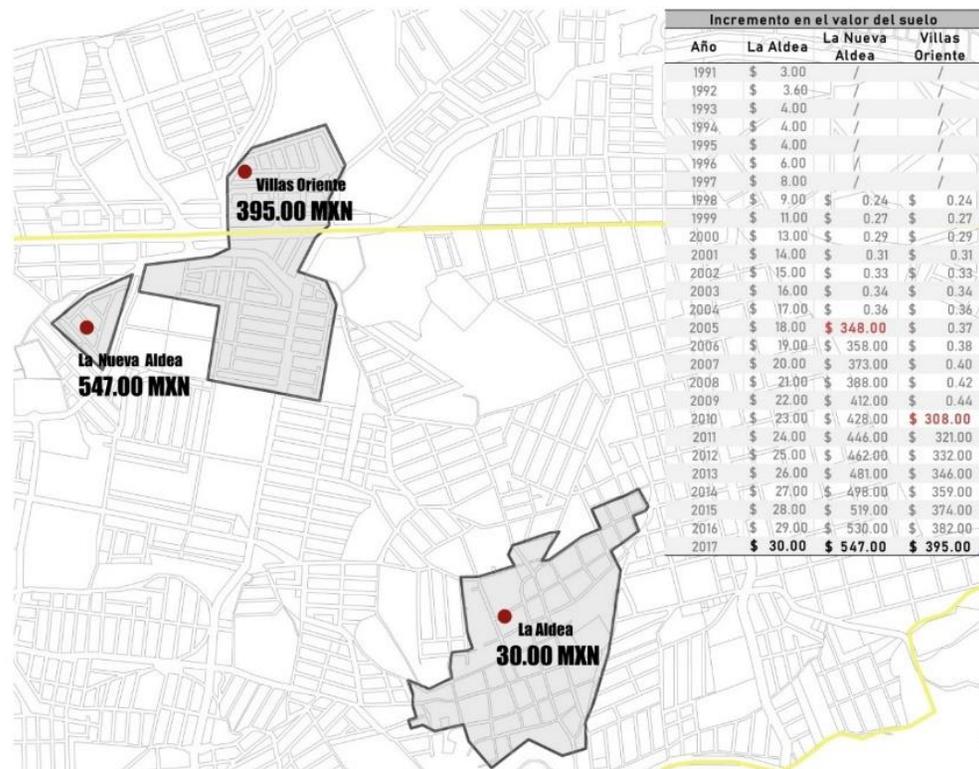


Ilustración 4.1-1 Comparativa del valor del suelo por m2 Fuente: Elaboración propia con base en <http://www.secfinanzas.michoacan.gob.mx/direccion-de-catastro/acuerdos-de-valor> (consultado el 01/05/2017).

El suelo urbano es una mercancía hegemónica en el actual sistema político-económico del país, sin embargo, es una mercancía que no se ajusta del todo a las leyes comerciales, ya que su tasación obedece a otros factores más allá de la oferta y la demanda.

Es así que, para las empresas inmobiliarias, “el suelo se convierte en un nicho de acumulación de capital que se relacionará inevitablemente con las expectativas de rentabilidad y donde el precio posible viene fijado por el uso al que se destina y el nivel de ingresos de la clase social que pueda disfrutarlo”

(Fernández, 2014, pág. 8). Esta expectativa de rentabilidad es lo que deriva en la llamada brecha de renta.

Dada la poca regulación que existe para establecer el precio comercial sobre un bien raíz o un bien inmueble en la ciudad, para el ejercicio de análisis de cambio en el valor del suelo se prefirió utilizar el valor catastral que sí tiene una tasación definida, y que, aunque varía perceptiblemente de los valores comerciales, permite observar de cualquier forma la disparidad del valor del suelo en una misma área.

4.1.2 Brecha de Renta

La teoría del “rent gap”, propuesta por Neil Smith (1979), y traducida como “brecha de renta” por López-Morales (2008), se define como “la ganancia final obtenida por el producto inmobiliario, por unidad de superficie de suelo” (López-Morales, 2014).

El producto inmobiliario del que se obtienen las mayores ganancias en la ciudad es, sin duda alguna, la vivienda producida en serie, ya sea a nivel de interés social o bien, medio residencial. La escasa (por no decir nula) regulación gubernamental sobre la cantidad de vivienda ofertada, así como los incentivos económicos otorgados para la compra de vivienda de interés social gestionados desde las propias empresas inmobiliarias, han permitido que los márgenes de utilidad obtenidos por estos

agentes por cada m² de suelo desarrollado aumenten sostenidamente.

En La Aldea, como en la mayoría de los casos, estas ganancias se han conseguido gracias a la “renta del suelo” más que a la mejora en la calidad de la vivienda ofertada. Es decir, que el precio final del suelo no tiene que ver con la entrega de un producto de calidad, sino meramente con el reacondicionamiento del suelo como tal.

¿Cómo es esto posible? Pues, como ya se mencionó anteriormente, este efecto se logra cuando se combina la depreciación del suelo en su situación actual debido al desuso, pero se logra apreciar un espacio potencialmente rentable gracias a su localización (Migueltorena & Linares, 2019).

En La Aldea el suelo se encontraba en decadencia debido a la baja en la producción agrícola, de allí se obtiene el primer factor (depreciación); con la adecuación de los límites municipales y las “estrategias” planteadas para la mejora de la zona oriente de Morelia, entre las que se incluyen la incorporación de nuevas vialidades, se obtiene el segundo factor (rentabilidad debido a localización).

Dimensión 1: Cambio en el valor del suelo en La Aldea

Precio por nivel por vivienda	BRECHA DE RENTA		RSC1
	M10	U06	
PB	\$ 341,000.00	\$ 305,000.00	\$ 150.00/m2
N1	\$ 259,000.00	\$ 320,000.00	
N2	\$ 259,000.00	\$ 340,000.00	
N3	\$ 275,000.00	\$ 340,000.00	
N4	\$ 296,000.00		
Valor de venta por edificio	\$ 2,860,000.00	\$ 1,930,000.00	
Costo de edificación	\$ 1,600,000.00	\$ 790,000.00	
Costo por urbanización	\$ 80,000.00	\$ 80,000.00	
Indirectos (30%)	\$ 480,000.00	\$ 237,000.00	
Costo total	\$ 2,160,000.00	\$ 1,107,000.00	
Ganancia por edificio	\$ 700,000.00	\$ 823,000.00	
Superficie m2	181.50	170.00	
RSC2 (\$/m2)	\$ 3,856.74	\$ 4,841.18	

Tabla 4.1-2 Brecha de renta obtenida en el fraccionamiento Villas Oriente. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

Así, en los fraccionamientos privados establecidos en las tierras del ejido se puede observar una alta brecha de renta. Ejemplo de ello es el fraccionamiento Villas Oriente, del que se analiza dicho valor en la tabla 4.1-2.

El fraccionamiento en cuestión se compone en su totalidad de vivienda en vertical, con dos prototipos de edificio, uno que cuenta con cinco niveles y otro con tres. Las características arquitectónicas de estos se analizarán en apartados posteriores, por lo que aquí solo se abordan los precios de venta de cada vivienda (departamento) para hacer el ejercicio de análisis de la brecha de renta.

Para calcular este valor se debe considerar el costo por edificación total del edificio, los costos por obras de urbanización y los costos indirectos (gastos operativos). La suma de estos valores se resta al valor obtenido por el precio de venta de cada vivienda y se obtiene el valor de la Renta del Suelo Capitalizada-2 (RSC2) (López-Morales, 2014).

La Renta del Suelo Capitalizada-1 (RSC1) es simplemente el precio pagado al propietario por unidad de suelo, en este caso, por metro cuadrado (López-Morales, 2014).

Al comparar RSC1 y RSC2 se puede observar la magnitud de la variación de las ganancias obtenidas por los propietarios originales

y los agentes inmobiliarios, con lo cual se entiende por qué es un negocio tan llamativo.

Se observa también que la obtención de estas ganancias requiere en primera instancia de una estructura empresarial fuertemente capitalizada que pueda permitirse hacer la inversión necesaria para el reacondicionamiento del suelo, por lo que difícilmente los pequeños propietarios podrían hacerle frente a la ejecución de proyectos de esta naturaleza que les permitiera a ellos obtener mayores ganancias de sus tierras.

Es evidente que, al construir, el valor del suelo se elevará pues ya no es solo el bien raíz, y por eso mismo habrá inevitablemente una brecha de renta. Sin embargo, recordando los valores catastrales se puede observar cómo incluso el valor del bien raíz se ve afectado por efectos de la renovación.

De esta manera, si la empresa desarrolladora del fraccionamiento Villas Oriente decidiera vender nuevamente los terrenos aún no construidos, podría darse el lujo de no aceptar menos de \$300 pesos por metro cuadrado (ver ilustración 4.1-1), siendo que ellos pagaron alrededor de los \$150 pesos por metro cuadrado, con lo que aun hablando del bien raíz, esta empresa obtendría el 100% de ganancias sobre el suelo; mientras que, en la localidad de La Aldea, donde ninguna empresa ni institución gubernamental ha

hecho trabajos de renovación, no pueden obtener siquiera los \$50 pesos por m² (ver ilustración 4.1-1).

4.1.3 En síntesis.

La diferencia en los valores del suelo, más allá de la mera desigualdad de la acumulación del capital, trae consecuencias a nivel social mucho más complejas. *“la renta diferencial del suelo se convierte en el vehículo que asegura y reproduce la coincidencia entre la jerarquía de usos y personas y la división económica y social del espacio”*. (Fernández, 2014, pág. 16)

Cuando se invierte y revitaliza una zona de la ciudad, pero se invisibiliza otra, se fractura la dinámica de la ciudad, pues, mientras que la zona revitalizada será objeto de deseo, la zona invisibilizada será centro de estigmatización y rechazo, dejándola segregada.

La construcción de vivienda motivada por el beneficio económico y no por la solución de la necesidad de los habitantes de la ciudad, ha creado una fuerte crisis habitacional, así como una ciudad cada vez más polarizada. Y por más claro que sea lo perjudicial de esta práctica, es más que evidente que el único interés de las empresas inmobiliarias es el de aumentar el potencial de utilidad contra inversión.

Desafortunadamente, la parte a la que le correspondería poner un alto a estas prácticas, parece estar en total concomitancia con estas empresas, permitiendo que la ciudad sea moldeada por un

sentido económico donde la vivienda es un objeto de acumulación de capital.

Ahora bien, si estas prácticas siguen vigentes y siguen siendo negocio tanto para el gobierno como para la inversión privada, es porque existe un mercado que sigue exigiendo la mercancía. En consecuencia, se tendrá que analizar quienes son estos actores que están llegando a estas zonas revitalizadas y que contribuyen a que se pueda completar el proceso de gentrificación abierto por las empresas inmobiliarias.

4.2 Dimensión 2: Incorporación de nuevos habitantes

Como segunda dimensión a reconocer dentro del proceso de gentrificación en La Aldea, está el fenómeno de la integración de nuevos grupos sociales, que si bien, no debería representar un problema en sí mismo, el mal manejo que se ha hecho para la inclusión de los recién llegados con los habitantes originarios es lo que termina provocando los efectos negativos que contribuyen al ciclo de la gentrificación.

Por ende, es necesario analizar dónde se están asentando los nuevos pobladores, cuánto tiempo les ha llevado asentarse allí, cuáles las principales características de este nuevo grupo

poblacional y, sobre todo, cuáles son las diferencias que tienen con los habitantes originarios.

4.2.1 Nuevos asentamientos.

En orden de que pueda existir la gentrificación, hay dos elementos preexistentes que son clave y que determinarán la rapidez y magnitud con la que se dará o no la gentrificación, estos son: que exista un espacio gentrificable y, que exista un grupo de pobladores que serán gentrificados (Díaz, 2011). Si no existiera una comunidad que se viese afectada por la reestructuración espacial, entonces no habría gentrificación, sería en todo caso una rehabilitación o renovación urbana. Y, si no existiera un espacio en el que pueda haber una reconversión, una reinversión, entonces no habría un grupo poblacional afectado y por tanto no existiría gentrificación.

Así pues, es conveniente determinar que el espacio gentrificable es aquella porción del territorio que tiene un atractivo (económico) para otro grupo social con características completamente diferentes a las de los habitantes originarios. Es un espacio permeable que gracias a la laxa legislación sobre usos y precios del suelo se vuelve atrayente de la inversión de capital privado - como ya se analizó con anterioridad-. (Díaz, 2011)

En continuidad, la población gentrificada, es un conjunto de habitantes que se encuentran en estado de debilidad frente a otros

sectores poblacionales debido a su incapacidad de incorporarse a las dinámicas socioeconómicas predominantes, esto producido por sus bajos ingresos económicos, por el bajo grado de escolaridad o bien, por prácticas culturales no compartidas con los nuevos habitantes. (Díaz, 2011)

En el ejido La Aldea se presentaron estas dos condiciones, por lo que el ejido se convirtió en un espacio permeable, del cual rápidamente se adquirió provecho.

Cuando el ejido se erige como tal (1984), la población establecida en el espacio destinado a “asentamiento humano” oscilaba los 1200 habitantes (INEGI, 2020), de ahí se limita lo que en adelante será la localidad de La Aldea, definida aún como colonia agrícola. Para ese momento, los límites de la localidad eran perfectamente definibles dado el agrupamiento de las construcciones.

Sin embargo, en años posteriores, se fueron incorporando de a poco nuevos habitantes, asentados de manera aleatoria sobre el ejido, pero ubicados en su mayoría en la porción suroeste, que es la más cercana a la parte consolidada de la ciudad de Morelia, así como de “Ciudad Industrial”⁴. Esto empezó a desdibujar los límites de la localidad, ya que, para el año 2000, la cifra de habitantes se había elevado casi al doble.

En ese punto, no se podría hablar de un proceso inicial de gentrificación puesto que estos nuevos habitantes eran muy similares a los habitantes originales, con el mismo nivel socioeconómico o incluso menor, con rasgos culturales parecidos, etc. Por lo que su arribo no implicó una transformación abrupta del paisaje, ni hubo una mejora en la infraestructura, ni hubo un incremento en el precio del suelo.

Es en 2005, que se podría hablar del punto inicial del proceso de gentrificación, ya que es en ese año cuando se construye el primer fraccionamiento privado: “la Nueva Aldea” (ver ilustración 4.2-2). Trayendo consigo un aumento exacerbado del precio del suelo, así como una nueva tipología de vivienda y en general una ideología social completamente diferente a la que hasta ese momento imperaba.

En 2007 se consolidaría un asentamiento a manera de fraccionamiento llamado Ampliación La Aldea (ver ilustración 4.2-2), el cual se localizó muy cercano al asentamiento original, pero que, a pesar de respetar muchos de los aspectos que rigen a un fraccionamiento privado (como una lotificación homogénea, una misma tipología de vivienda, entre otros), no causó un efecto de gentrificación puesto que no buscaba diferenciarse de la localidad, por el contrario, lo que buscaba era la identificación como parte de

⁴ Cluster industrial del municipio de Morelia.

ella. Para el año 2012, aparecerían las primeras edificaciones del fraccionamiento Villas Oriente, (ver ilustración 4.2-2) el cual se posicionaría como uno de los fraccionamientos privados que

habrían de marcar una diferencia significativa en la vida de los habitantes originarios de La Aldea.

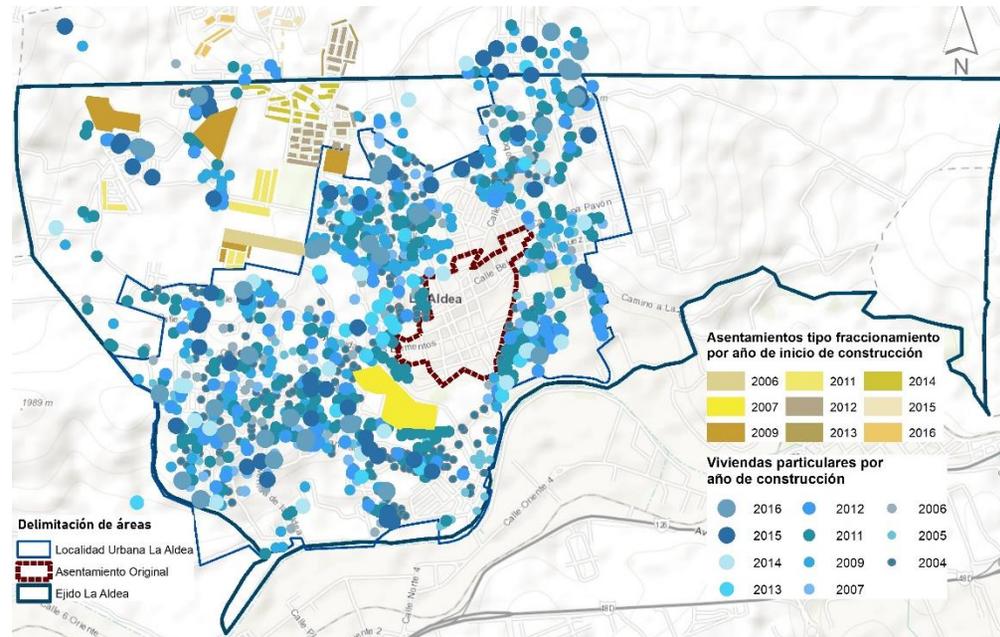


Ilustración 4.2-1 Incorporación de nuevos asentamientos en La Aldea. Fuente: Elaboración propia con base en imágenes de time lapse de Google Earth.

Los nuevos asentamientos dieron origen a nuevas localidades que, al pasar de los años, terminaron siendo declaradas como localidades conurbadas a la localidad de La Aldea, lo que conllevó a que fuera declarada como localidad urbana y segmentada en AGEB, simplemente por una cuestión de cantidad poblacional,

mientras que los fraccionamientos privados seguían conservando el estatus de localidad rural.

En la ilustración 4.2-3 se puede observar la magnitud del crecimiento que ha experimentado La Aldea. Dentro de los límites del ejido, el amanzanamiento actual muestra en sombreado gris lo

que administrativamente es la localidad, aunque en la realidad hay manzanas que no están claramente delimitadas. Esto se vuelve relevante cuando se observa el siguiente componente de la imagen, representado por las líneas azul marino, que indican los proyectos a desarrollarse.

Estos proyectos futuros fueron extraídos del mapa “Zonificación secundaria” de las adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población 2010 (2012) (Ayuntamiento de Morelia, 2012)

Aunque hay otros mapas en los que dichos proyectos futuros no aparecen -por ejemplo, la zonificación secundaria del Programa

Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente-, es vital evidenciar que en algún momento esos proyectos fueron presentados ante instancias gubernamentales y que fueron “aprobados” a tal punto que llegaron a formar parte del plan de desarrollo de la zona.

Por la forma de la lotificación que se aprecia, es evidente que esos proyectos corresponden a desarrolladores de vivienda privada. Esto quiere decir que, tarde o temprano, sobre la localidad original se ejercerá la presión de la llegada de muchos otros habitantes, probablemente de las mismas condiciones socioeconómicas que tienen los habitantes de los fraccionamientos privados que ya han sido desarrollados.

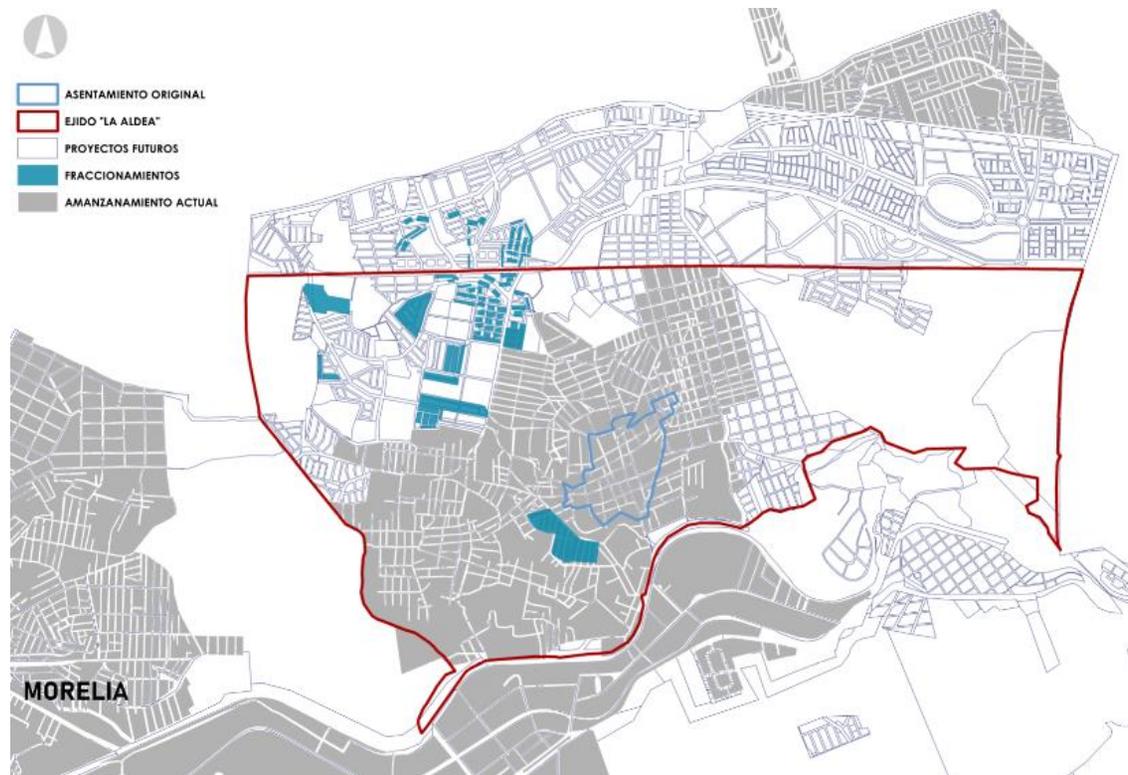


Ilustración 4.2-2 Asentamientos habitacionales sobre la Aldea. Fuente: Elaboración propia con base en IENGI 2014 y Ayuntamiento de Morelia 2012

Más allá de los límites del ejido existe un fraccionamiento llamado Misión del Valle, el cual aparece sombreado en gris en la imagen como parte del amanzamiento actual, y se incluyó dentro del mapa ya que este fraccionamiento también ha tenido impacto en la vida de los habitantes originarios de La Aldea. Y es basado en

la experiencia tenida con este fraccionamiento, que se implica que los proyectos futuros también influirán en los mencionados habitantes.

Ahora bien, habiendo ubicado donde se incorporaron los nuevos habitantes de la Aldea, es necesario definir quiénes son. Para ello,

se hace una distinción entre los habitantes de los fraccionamientos privados de aquellos que fueron llegando en “individual”, porque, como ya se dijo, los habitantes de los fraccionamientos privados han sido los que mayor impacto han causado en la forma de vida de los habitantes originarios.

4.2.2 Nuevos habitantes y habitantes originarios. Diferencias y ¿similitudes?

Si bien, al final del proceso, las personas que llegan a vivir a estas nuevas viviendas, son quienes terminan completando el ciclo de la gentrificación, no son ellos los únicos o los primeros gentrificadores, ya que no es imputable a ellos la generación del fenómeno. Son las empresas inmobiliarias y el propio gobierno quienes dan pie a que estas personas lleguen a ocupar los nuevos espacios.

En la literatura que estudia a la gentrificación bajo un enfoque clásico, la identificación del grupo gentrificador se centra en personas de clase media-alta y alta que regresan al interior de la ciudad en áreas rediseñadas bajo un concepto de élite, prestigio, clase, modernidad, etc. Sin embargo (como se mostró en los primeros dos capítulos de esta tesis), más recientemente, en ciudades latinoamericanas se ha observado que el fenómeno no se presenta solo en áreas centrales, sino también en áreas periféricas; y que la motivación de las personas para ir a vivir a los

nuevos enclaves es diversa y con implicaciones mucho más profundas.

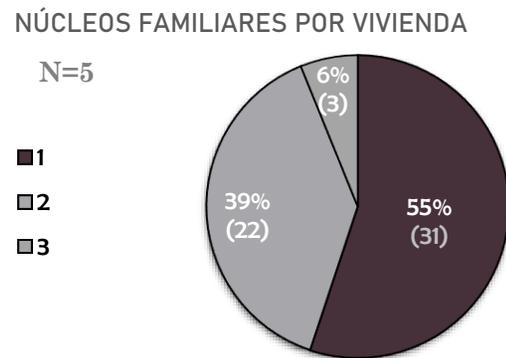
No se trata de una compra por “estilismo” o de estética, no se trata de una identificación cultural, ni de una muestra de poder adquisitivo. En ciudades como Morelia, los nuevos habitantes llegan a estos desarrollos y se convierten en gentrificadores (involuntariamente), porque ellos han sufrido de cierta manera una discriminación por no poder pagar el precio del suelo al interior de la ciudad. Entonces ellos, como lo expresó Damaris Rose (1984), se convierten en gentrificadores marginales.

Los gentrificadores marginales están conformados por una clase media y media-baja, que eligen estos fraccionamientos regidos en su mayoría por la capacidad crediticia que tienen, y no por la búsqueda de una posición social (Rose, 1984). Y a pesar de que los nuevos habitantes llegan por la falta de capacidad económica para adquirir otro tipo de vivienda en otros lugares de la ciudad, es la posibilidad que tienen de acceder a créditos hipotecarios lo que los diferencia de los habitantes originales y que los posiciona más arriba, porque, si bien la vivienda ofertada no está destinada a la población de altos ingresos, los precios de las unidades habitacionales se mantienen muy por encima de los niveles asequibles por las familias de los habitantes originarios e incluso de aquellos otros habitantes asentados en la Aldea que fueron asentándose de manera irregular.

El grado de escolaridad, la ocupación e incluso la estructura familiar son factores que permiten marcar la diferencia entre un grupo y otro. Esto se nota particularmente en la manera en la que el sector inmobiliario enfoca su publicidad, en la forma en la que planean sus proyectos y, al final del proceso, en la gente que termina viviendo en los desarrollos.

4.2.3 Estructura familiar de los gentrificados y los gentrificadores

De acuerdo con las 56 personas entrevistadas de la Aldea (gentrificados), la conformación familiar dentro del asentamiento



original mantiene en su mayoría una estructura clásica biparental con dos a cuatro hijos y, en algunos casos particulares, hasta 10. En poco menos de la mitad de las viviendas de los entrevistados se presenta la estructura de familia extendida, por lo que en una misma vivienda habitan hasta 11 familiares (ver tabla 4.2-1).

Son familias que han vivido en La Aldea toda su vida y que, aún las nuevas generaciones, tienen el deseo de seguir viviendo allí, lo que denota un fuerte arraigo a su lugar de origen.

HABITANTES POR VIVIENDA

N° de núcleos	N° de personas
1	1-5
2	2-8
3	10-11

Tabla 4.2-1 Relación de los habitantes entrevistados por vivienda y núcleos familiares en La Aldea Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

En los fraccionamientos privados, se mantiene una estructura biparental, con uno a tres hijos y sin presencia de familia extendida

(INEGI, 2011), atendiendo al poco espacio con el que cuenta la vivienda y la, prácticamente nula, opción de remodelación.

OCUPANTES PROMEDIO POR VIVIENDA

Localidad	Hab. Promedio
La Aldea	4.83
Fraccionamiento Villas Oriente	3.29

Tabla 4.2-2 Comparativa de los ocupantes promedio por vivienda. Fuente: (INEGI, 2011)

Fraccionamientos como Villas Oriente están encauzados hacia parejas jóvenes sin hijos o con hijos pequeños, o bien, hacia jóvenes solteros recién independizados, por lo que la ocupación máxima por unidad habitacional es de cinco personas (Grupo Herso, 2016). Haciendo la comparación, entre los habitantes entrevistados de la Aldea y los de los fraccionamientos privados se

obtiene que la diferencia de habitantes promedio por vivienda es de dos personas (ver tabla 4.2-2).

Con relación a la edad de los habitantes, de acuerdo con el INEGI (2011) la mayoría de la población, tanto para los fraccionamientos privados como para La Aldea, se centra en adultos de entre 25 a 59 años. Caso especial a resaltar es la poca presencia de adultos mayores en el fraccionamiento Villas Oriente (tabla 4.2-4) Esto deja ver que el direccionamiento de estos fraccionamientos no está dirigido a toda la población, sino a un grupo específico de pobladores, con dinámicas de vida sustancialmente diferentes a las de los habitantes de La Aldea.

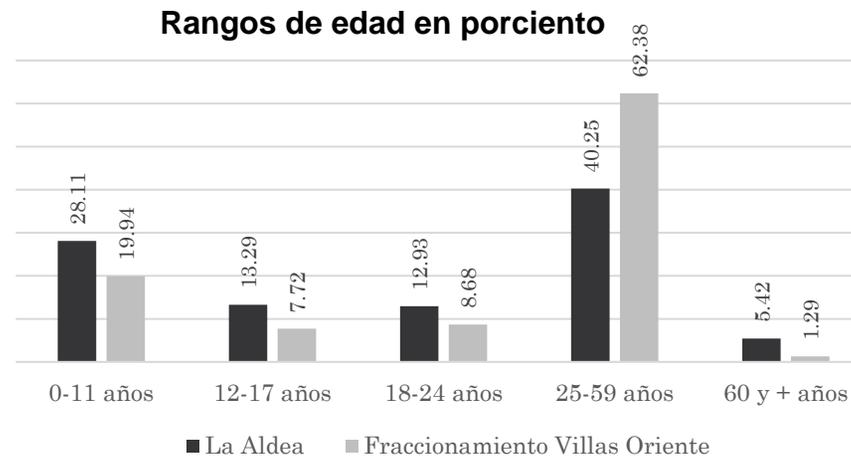


Tabla 4.2-3 Comparación de rangos de edad de los habitantes. Fuente: (INEGI, 2011)

4.2.3.1 Escolaridad de los gentrificados y gentrificadores

Otro factor que marca la diferencia entre los habitantes gentrificadores y los gentrificados, es el grado de escolaridad, y es que esto determina la clase de trabajos a los que los pobladores

podrán aspirar, lo que conllevará a la posibilidad de obtener, o no, un crédito hipotecario, así como los diversos apoyos económicos que el gobierno otorga a quienes adquieren una vivienda categorizada como de “interés social”.

ESCOLARIDAD DE LOS HABITANTES DE LOS SITIOS DE ESTUDIO (INEGI, 2011)

Localidad	Años promedio de estudio
La Aldea	6.83
Fraccionamiento Villas Oriente	12.29

ESCOLARIDAD DE LAS PERSONAS ENCUESTADAS EN LA ALDEA

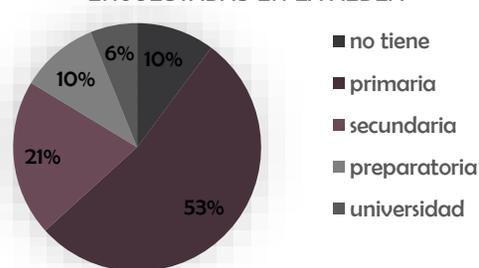


Tabla 4.2-4 Comparativo y rango de nivel escolar. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo e INEGI 2011

Mientras que, en La Aldea, el grado promedio de escolaridad expresa que los habitantes concluyeron apenas la educación primaria, en Villas Oriente la población tiene la preparatoria concluida.

Si bien, en la dinámica laboral actual, el grado de escolaridad de los habitantes de Villas Oriente, no les permite acceder a puestos altos dentro de las empresas, les permite por lo menos entrar dentro de la dinámica del comercio y servicios, con cierta formalidad laboral, que de una u otra manera los hace visibles ante

el sistema económico; beneficio que no gozan los habitantes de La Aldea al tener un grado de escolaridad tan bajo, que solo les permite optar ya sea por trabajos muy mal remunerados o bien trabajos informales, con los cuales no siempre son sujetos de crédito ante ninguna institución bancaria ni, peor aún, ante instituciones gubernamentales como el INFONAVIT.

4.2.3.2 Ocupación de los habitantes en La Aldea

Como puede observarse en la tabla 4.2-6, los habitantes entrevistados de La Aldea, originalmente dedicados a la

agricultura, debieron adecuar sus actividades laborales una vez vendidas sus tierras. De acuerdo con los entrevistados, ellos incursionaron en el sector de los servicios, empleándose ahora en oficios diversos, de entre los que destaca la albañilería; otra ocupación importante de los varones de la localidad es de obreros en las fábricas de Ciudad Industrial; y, además, existe otro grupo de habitantes que optaron por volverse comerciantes mediante tiendas de abarrotes o enseres para la vivienda; el menor

porcentaje corresponde a los varones que continúan con sus estudios.

En cuanto a las mujeres, la mayoría (de entre los entrevistados) aún se dedica al cuidado del hogar, otras pocas ayudan a los varones como comerciantes (sin declararse, en casi todos los casos, como dueñas del negocio) y otras menos aún continúan con sus estudios.

OCUPACIÓN DE LOS HABITANTES ENTREVISTADOS DE LA ALDEA POR SEXO

MUJERES		HOMBRES	
comerciante	16%	oficios diversos	42%
estudiante	9%	comerciante	17%
hogar	75%	obrero	17%
		hogar	24%

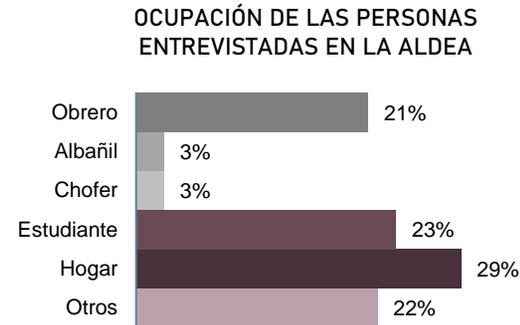


Tabla 4.2-5 Ocupación de las personas entrevistadas en La Aldea. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

4.2.4 En Síntesis.

La manera en que ha ido creciendo La Aldea evidencia las fuertes carencias en materia de planeación urbana que tiene la ciudad de Morelia. Con la proliferación de asentamientos irregulares por un lado y la construcción de fraccionamientos privados por el otro, la

Aldea ha quedado enclavada en un espacio sin articulación, donde el asentamiento original pierde cada vez más su particularidad y pasa a formar parte de un todo heterogéneo unido arbitrariamente.

La fusión de las localidades colindantes a La Aldea bajo criterios de contigüidad es un recurso que administrativamente facilita

muchos procesos al Estado, pero que, en la práctica y en la identidad de las personas repercute de manera negativa. Desdibujar los límites del territorio que les es propio, así como aceptar la incorporación de nuevos habitantes lastima los lazos sociales, los códigos de comportamiento implícitos en la comunidad originaria y resquebraja la cohesión.

Ver cómo se construyen viviendas con mejores condiciones urbano-arquitectónicas a las que los originarios no podrán acceder, cómo se mejora la imagen urbana con los nuevos enclaves pero no dentro de su asentamiento, cómo los proyectos futuros se centran en el bienestar de futuros habitantes pero ellos, que han estado allí desde antes, no son tomados en cuenta, puede conllevar a un fuerte resentimiento social y un profundo rechazo hacia los cambios, con lo que inevitablemente terminarán siendo excluidos de la dinámica urbana.

Esta exclusión puede definirse como un tipo de desplazamiento, no físico ni a corto plazo, pero sí en un sentido de reconversión creciente, excluyente e irreversible del territorio, en una palabra “desterritorialización”.

4.3 Dimensión 3: Desplazamiento de habitantes originarios

4.3.1 Gentrificados: los pobladores originarios.

Como ya se mencionó en los capítulos anteriores, para la literatura clásica de la gentrificación, la expulsión de habitantes con menores ingresos era el punto clave para determinar la existencia de gentrificación en una zona, las investigaciones actuales (sobre todo aquellas hechas en América Latina), defienden que el desplazamiento tiene diversas manifestaciones, como el cambio cultural de la población originaria, la exclusión de la misma, un desplazamiento de sus áreas de trabajo en lugar de la habitacional, etc. (Sabatini, Sarella Robles, & Vásquez, 2013); existen investigaciones que incluso afirman que no hay desplazamiento de ningún tipo y aún sigue siendo un proceso de gentrificación.

Comúnmente, las investigaciones se enfocan más en las características y motivaciones de los nuevos habitantes que en las de los originarios, por lo que, al no haber una expulsión física evidente, implican que no existe desplazamiento, más, si se enfoca la mirada en el sector gentrificado, la apreciación es completamente diferente.

Por ello, en esta tercera dimensión para determinar un proceso de gentrificación periurbana, el análisis del desplazamiento de los habitantes originarios se concibe bajo un enfoque de la percepción social del sector gentrificado y no desde los gentrificadores.

4.3.2 Reconociendo a los gentrificadores.

En esta nueva concepción de la gentrificación, donde el centro de la ciudad ya no es el único lugar para manifestar el proceso, ni la expulsión de los habitantes originarios es el factor preponderante para declarar al espacio gentrificado, entender el sentir de los pobladores originarios revela que el desplazamiento inmaterial es tan dañino como la expulsión física.

Para comprender esta afectación, se reconocen dos dimensiones: una exterior, en la que se analiza la relación con los nuevos habitantes; y una interior, donde se pone de manifiesto la afectación que han tenido los habitantes originarios en sus modos de vida, identidad y lazos sociales entre ellos mismos.

4.3.2.1 Percepción de los originarios sobre la construcción de los fraccionamientos

De esta manera, el primer rasgo a esclarecer es la forma en la que los originarios han caracterizado a los nuevos fraccionamientos desde un punto de vista físico y cómo la construcción de estos ha modificado su vida, ello sin hablar propiamente de las personas que llegan a habitar esas viviendas.

Cuando se construye un enclave habitacional o cualquier elemento de equipamiento urbano, lo deseable es que este traiga a la zona una serie de beneficios que procuren el crecimiento en general, no solo en el emplazamiento del elemento construido. Pues bien, en el caso de la Aldea, la construcción de nuevos fraccionamientos no ha significado un desarrollo uniforme del espacio.

Si bien los originarios entrevistados reconocen que ha habido cambios en la estructura del espacio, no se sienten beneficiados de ello, sobre todo en temas de vivienda, de las que observan que se construyen cientos pero que no están a su alcance; nuevas vialidades y nuevas rutas de transporte, que no resuelven los problemas que afectan la movilidad al interior de su localidad.

Lo anterior queda de manifiesto en la tabla 4.3-1, donde se pueden apreciar las diversas respuestas de los habitantes entrevistados en La Aldea respecto a dos aspectos generales: la opinión de los habitantes originarios acerca de los fraccionamientos privados y los cambios percibidos por ellos mismos a consecuencia de la edificación de dichos fraccionamientos.

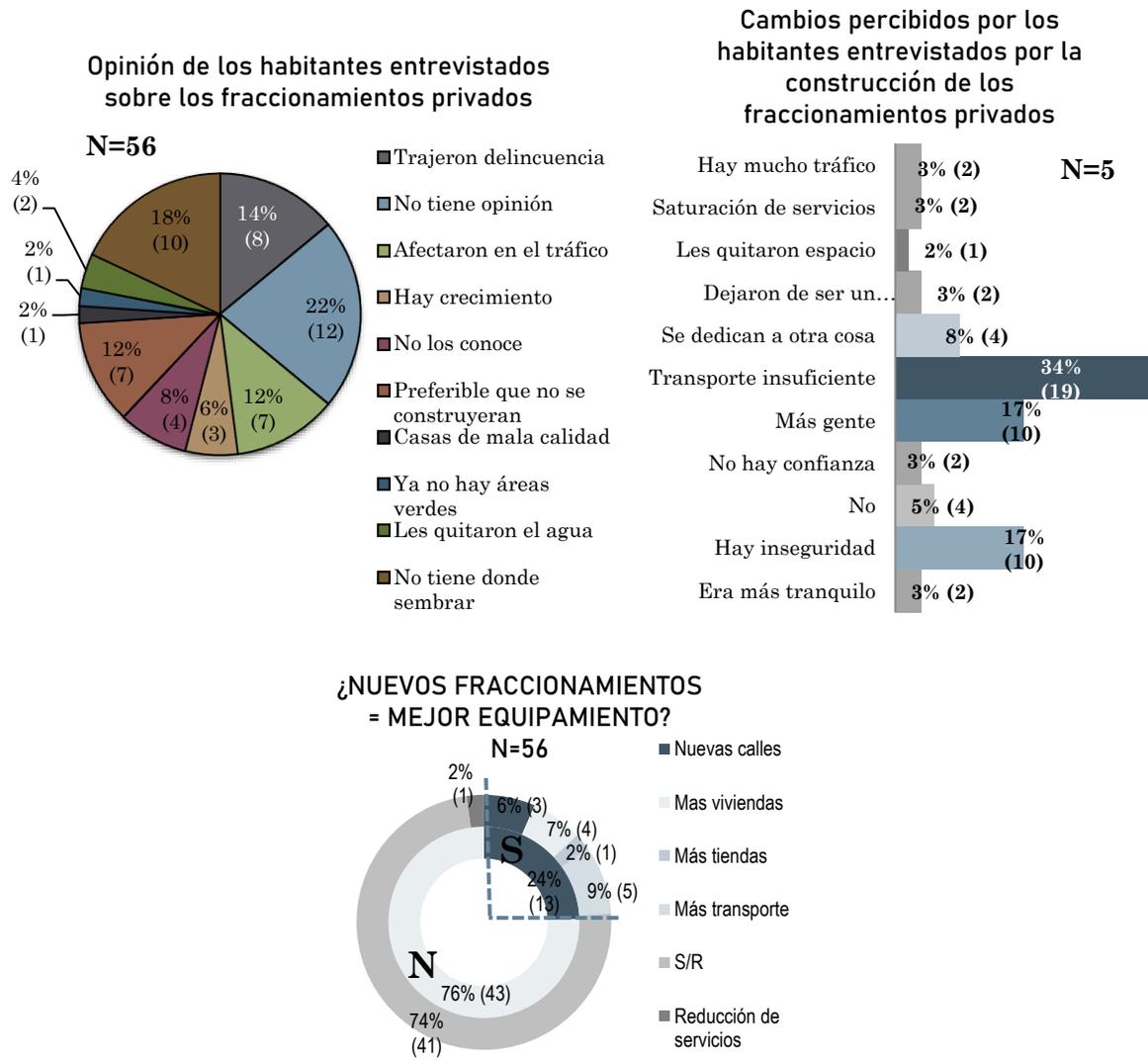


Tabla 4.3-1 Percepción de los entrevistados sobre los nuevos fraccionamientos. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

Es posible decir que dentro del imaginario de los originarios entrevistados la construcción de los fraccionamientos derivó en problemas que en otro momento no existían en la Aldea. Dos de ellos, que son posiblemente los más destacados, son la dificultad en la movilidad⁵ y el sentimiento de inseguridad al transitar por las calles.

Los originarios entrevistados perciben que con la llegada de los nuevos habitantes se rompió el sentimiento de confianza que existía en la localidad. En la Aldea <<se conocían unos a otros, pero llegó más gente, con diferentes modos de vida, diferentes costumbres y empezaron los problemas, ya no saben en quien pueden confiar y en quien no>> (Comunicación personal, 2016).

Aunque las opiniones sobre cuáles son las principales afectaciones que causaron los fraccionamientos son diversas, al final la calificación negativa que sobre ellos impera es lo que pone en evidencia el fuerte rechazo que sienten los originarios entrevistados hacia los gentrificadores. Para algunos de ellos es más fácil obviarlos, desconocerlos y simplemente mostrarse

indiferentes; dicen no conocer los fraccionamientos y por tanto se abstienen de dar una opinión sobre ellos.

Sin embargo, existe otro grupo de originarios (de entre los entrevistados) para quienes no es tan fácil hacer de cuenta que los fraccionamientos no existieran. Adultos de más de 45 años se sienten invadidos, desplazados de sus lugares de trabajo, <<ya no tienen donde sembrar y aparte se llevaron el agua>> (Comunicación personal, 2016), quedaron confinados en el área de asentamiento humano que el ejido estableció en un principio, <<les quitaron el espacio>> (Comunicación personal, 2016).

Con relación a otros servicios públicos, los entrevistados, también declaran una “invasión” por parte de los gentrificadores. Ya que los nuevos fraccionamientos no cuentan con servicios educativos propios, buscan obtener un lugar en las escuelas emplazadas en La Aldea, por lo que ahora se rebasa la capacidad de atención de las instituciones, y al momento de inscripción de nuevos alumnos, los originarios entrevistados perciben que se les da preferencia a los provenientes de los fraccionamientos, dejándolos sin lugares, generando que tengan que buscar escuelas lejos de su localidad.

⁵ El tema de los problemas de movilidad será abordado de manera particular en el apartado de la morfología urbana.

Respecto al transporte público, la situación versa de manera muy similar. Antes de la construcción de los fraccionamientos, el punto de salida y llegada de las unidades de transporte era en los confines de la localidad, ahora las rutas se han extendido hasta los nuevos fraccionamientos, con lo cual, al llegar a La Aldea ya van al límite de su capacidad impidiendo que los originarios puedan abordarlos. Ello ha implicado que los aldeanos inviertan más tiempo en poder desplazarse, saliendo con mayor antelación de sus hogares para “ganarles a salir” a los habitantes de los fraccionamientos (Comunicación personal, 2016).

La incorporación de nuevas rutas de transporte no ayudó a que este problema de movilidad se solucionara, pues dichas rutas no circulan por el interior de la localidad, sino que la rodean, ocasionando que aquellos originarios que deseen tomarlas deban caminar más para poder interceptarlas, con lo que de igual manera terminan invirtiendo mayor tiempo en desplazamientos.

Un elemento más, mencionado por los originarios entrevistados, es el colapso de las principales vialidades de la localidad debido al tránsito de los habitantes gentrificadores. Y es que atravesar La Aldea, es el acceso más rápido hacia los fraccionamientos, pero las vialidades de la localidad no tienen la estructura correcta para soportar esa intensidad de tránsito, por lo que se generan conflictos viales (embotellamientos).

Indiscutiblemente, en términos del espacio, existe una malsana relación entre habitantes originarios y nuevos habitantes, donde los efectos más nocivos los están recibiendo los primeros. En consecuencia, se estima que, así como ha habido afectaciones espaciales, debe haberlas también en lo social, haciendo imperioso el análisis de las relaciones entre unos y otros habitantes.

4.3.2.2 Relación nuevos habitantes/habitantes originarios

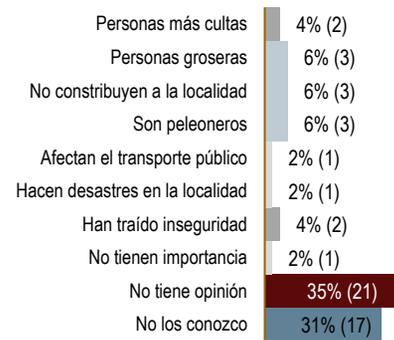
Dentro de un proceso de gentrificación clásica, los habitantes originarios, tienden a idealizar a los nuevos habitantes por el solo hecho de tener mejores condiciones económicas, lo que ya desde esta primera instancia abre la brecha entre un grupo y otro. Sin embargo, en un proceso de gentrificación periurbana, donde las diferencias económicas no están tan fuertemente marcadas, se vuelve más complejo entender el imaginario que los habitantes originarios se hacen de los recién llegados.

Ante lo ya analizado, se puede discurrir que hay una falta de conexión entre los habitantes de la Aldea y los de los fraccionamientos, pero a diferencia de la imagen tan clara que se han hecho de los enclaves habitacionales, al hablar de las personas que en ellos habitan, los originarios entrevistados se muestran reacios a establecer un juicio de valor sobre dichas personas.

En la tabla 4.3-2 se responde a dos preguntas sobre la percepción que tienen los habitantes entrevistados originarios de La Aldea respecto a los habitantes de los fraccionamientos privados. Como primer aspecto importante a resaltar está que, en su mayoría, reconocen ellos, los originarios, que son diferentes a los otros, los nuevos, mas no concretan una sentencia sobre los atributos que los diferencian. Distinguen que el modo de vida de los otros es disímil al de ellos en lo referente a la estructura familiar y a la forma de ocupación del espacio.

Saben que los nuevos tienen diferentes costumbres, un poco de mayor nivel educativo, mayores posibilidades económicas, mejores condiciones urbanas y algunas otras particularidades, pero no lo califican ni negativa ni positivamente, así que no se podría decretar que prevalezca un sentimiento de inferioridad de parte de los originarios. La colectividad ostenta el no tener una opinión sobre los otros, o bien simplemente desconocerlos.

Opinión de los habitantes entrevistados en La Aldea sobre los habitantes de los nuevos fraccionamientos **N=5**



Percepción de los habitantes entrevistados en La Aldea sobre las diferencias y similitudes con los habitantes de los nuevos fraccionamientos

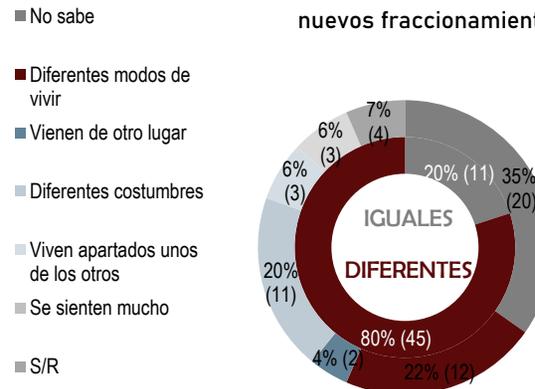


Tabla 4.3-2 Relación de los habitantes entrevistados con los habitantes gentrificadores. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

El reconocerse diferente al otro, sin por ello sentirse perjudicado es un muy buen indicador tratándose de procesos de

gentrificación, ya que, de primera instancia implicaría que el proceso no ha logrado penetrar lo suficiente como para hacer mella

en la identidad de los originarios, sin embargo, no debe olvidarse que, sí existe un sentimiento de invasión, de confinamiento y de estar relegados en su propio territorio.

Por otro lado, esta desconexión entre unos habitantes y otros también implica procesos perjudiciales para la creación de comunidades fuertes. En respuestas de los mismos habitantes originarios, los habitantes de los fraccionamientos privados, en su gran mayoría, no tienen relación alguna con los habitantes de La Aldea y por tanto no participan en las actividades de la localidad o viceversa, con lo cual queda muy claro que hay una fuerte ruptura social sobre ese territorio.

Sin embargo, el sentimiento de rechazo hacia los fraccionamientos, que no ha sido apostado sobre los nuevos habitantes, da pie a que se pueda intervenir en el lugar con miras a una real cohesión social, pero se tiene que observar otro factor preponderante, que es el grado de unión que tienen los originarios

entre ellos mismos, ya que no se puede arreglar una condición exterior si el interior ya se encuentra resquebrajado.

4.3.3 La Aldea desde los originarios

La concepción que los habitantes originarios entrevistados tienen del espacio en que viven, después de los cambios generados por los gentrificadores, e incluso después del crecimiento urbano en general, expresa qué tan profundamente se ha dañado la identidad individual, así como su sentido de comunidad al interior de La Aldea.

Abordando la interpretación que los originarios entrevistados le dan a la localidad, se advierte que, incluso en el imaginario colectivo, La Aldea no es más aquel espacio rural, independiente de la ciudad de Morelia, sino que se ha convertido en una colonia más, en la que, de a poco, se va olvidando el tiempo en el que las personas se dedicaban a las actividades agrícolas. Así lo manifiestan las respuestas obtenidas de los habitantes originarios entrevistados, mismas que pueden apreciarse en la tabla 4.3-3.

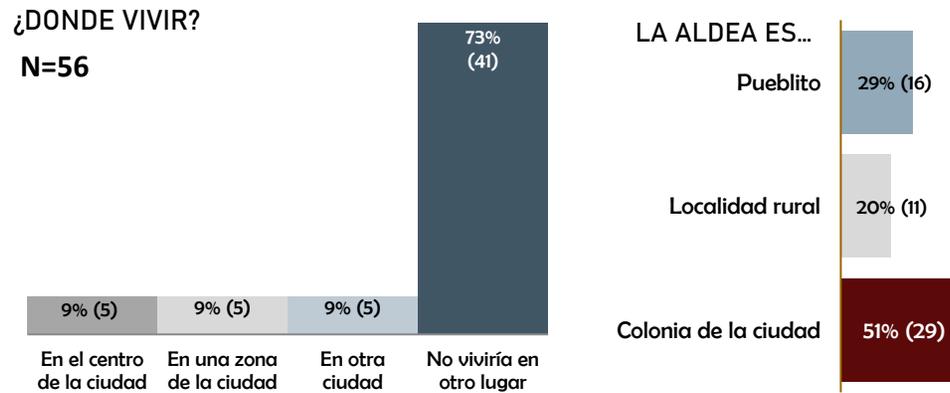


Tabla 4.3-3 Percepción de los habitantes entrevistados sobre otros lugares para vivir y el tipo de localidad que es la Aldea. Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo.

Los resultados indican que aquellos entrevistados que, a pesar de haber vivido toda su vida en la Aldea, tienen el deseo de ir a vivir a otras zonas de la ciudad o al centro histórico, son jóvenes de entre 20 y 30 años, que ven en La Aldea un lugar poco atractivo para continuar con su vida. No obstante, las zonas que mencionan como posibles lugares de residencia no distan mucho de lo que es en la actualidad su localidad (a excepción del centro histórico), pues son otras colonias populares cuya única ventaja o diferencia es que son parte de la zona consolidada de Morelia.

No mencionan en ningún momento el deseo de radicar en zonas de mayor prestigio y hacen especial énfasis en que no vivirían en

fraccionamientos privados como los construidos en las inmediaciones. Escenario que presupone que este sector de los habitantes desea conservar elementos básicos de la conformación de su espacio, pero buscan mayor integración con la ciudad, y sin embargo repudian los modos de vida de los urbanitas.

En contrapartida, son los adultos entrevistados mayores de 45 años, originarios de La Aldea, los que aún la perciben como un pueblito que no cambiarían por ningún otro lugar para residir.

4.3.3.1 Viviendo en La Aldea

Ahora bien, el hecho de que la mayoría de los habitantes entrevistados declare que no vivirían en otro lugar, no es igual a

decir que perciben que la Aldea sea el lugar ideal para vivir. En este caso, las motivaciones para quedarse allí van más ligadas hacia códigos familiares que hacia un verdadero sentido de comunidad.

Ante la pregunta “¿Cómo te hace sentir vivir en La Aldea?”, la mayoría de los habitantes entrevistados (44 habitantes) sentenciaron positivamente al decir que se sienten muy o algo orgullosos de vivir allí, expresando que la razón principal de ello es que sienten apego por sus raíces y porque su familia está en ese lugar.

Mas, ¿cuáles son esas raíces por las que sienten apego? Por lo expresado a través de las encuestas, esas raíces son costumbres y tradiciones familiares, no comunales. No son acerca de una celebración religiosa o cívica en la localidad, no se tratan de las actividades que hacen con los vecinos, ni los recuerdos colectivos de otras épocas. De esta manera, lo que a primera vista pareciera un fuerte lazo cultural e identitario como habitantes originarios, es en realidad una alta estimación de los valores que rigen a cada familia.

Se trata del modo de vida particular, y no de los modos de vida grupales. Y esto es muy claro desde el momento en el que este grupo, que dice sentirse muy orgulloso, es el que más se abstiene de dar una respuesta al por qué se sienten así. No manifiestan elementos significantes de su imaginario sobre La Aldea y no develan emoción al hablar de su localidad, antes bien, se muestran indiferentes.

Por otro lado, se tiene a los habitantes entrevistados que calificaron negativamente su sentir al vivir en La Aldea. Ellos, que están poco o nada orgullosos, aseguran que en La Aldea factores como la inseguridad, la drogadicción y la falta de desarrollo urbano han hecho de la localidad un lugar poco deseable para vivir. Son personas que han vivido en otras zonas de la ciudad y que aspiran a no quedarse allí. De ellos, es claro el desapego comunitario, pero por lo menos son capaces de hablar de condiciones presentes en la localidad, lo que denota conocimiento del lugar en el que habitan (ver tabla 4.3-4).

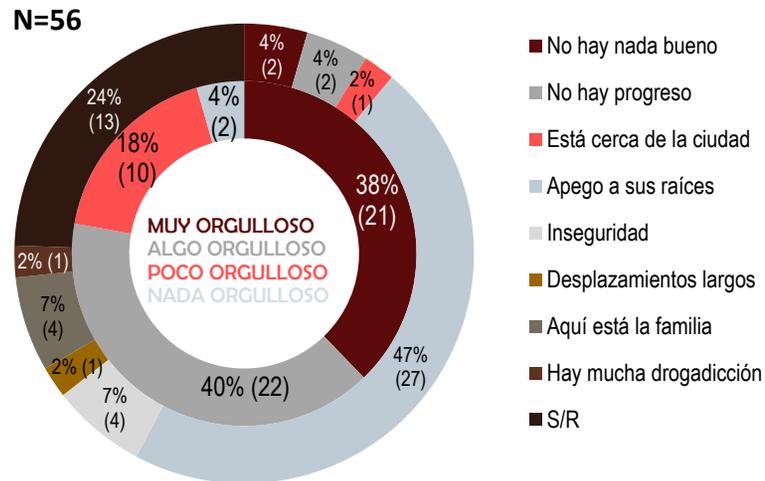


Tabla 4.3-4 Sentir de los habitantes entrevistados respecto a vivir en La Aldea. Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo

4.3.3.2 Comunidad

Al analizar el tipo de relación desarrollada entre los habitantes originarios entrevistados, se puede concluir que los lazos sociales son muy frágiles, pero también pone de manifiesto que aún existen principios rescatables que permitirían fortalecer la identidad de los “aldeanos” y con ello hacer frente al proceso de gentrificación.

Esta proposición se basa en que el 73% de los habitantes encuestados (41 habitantes) admite que el contacto con los otros habitantes es cordial, pero no intiman. Se reconocen físicamente, conocen sus nombres, pero en realidad no existe una relación continua; solamente algunos adultos mayores a 40 años son quienes se describen como buenos amigos, tal como se puede apreciar en la tabla 4.3-5.

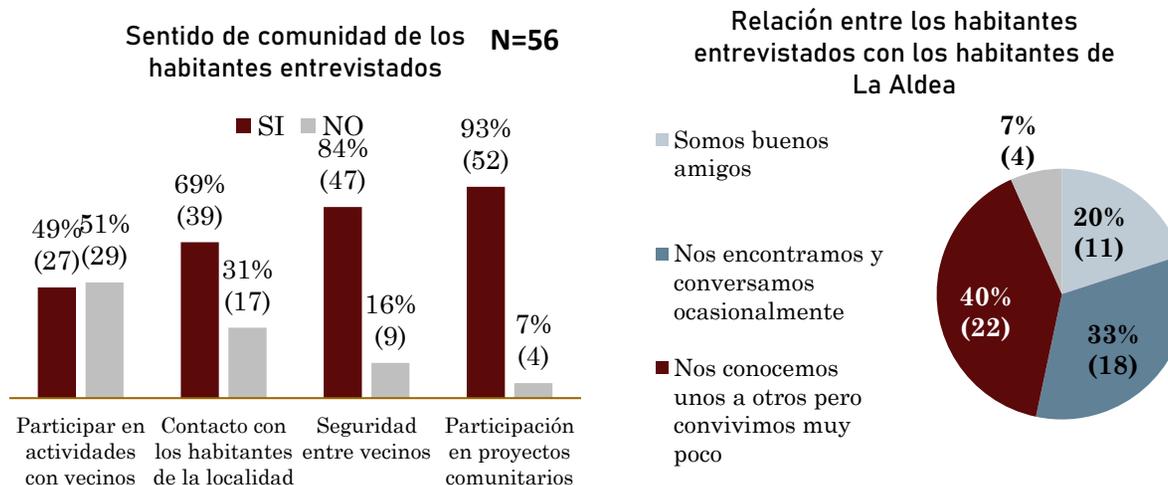


Tabla 4.3-5 Sentido de comunidad de los habitantes entrevistados en La Aldea. Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo.

Es notorio que las personas entrevistadas de mayor edad, que han vivido desde siempre en La Aldea, son las que aún conservan el deseo o interés de preservar los valores, dogmas y demás atributos que en algún momento los hicieron ser una comunidad. Desafortunadamente, los jóvenes y adultos jóvenes, que componen el grueso de la población, no han desarrollado ese mismo deseo.

Pese a lo anterior, uno de los principios rescatables de este sector poblacional, es la disposición que expresan tener hacia el mejoramiento del espacio. Aunque tienen poco interés en intimar

con sus vecinos, sí tendrían la disposición de participar en actividades que contribuyan a la reparación de la localidad, tanto en temas urbano-arquitectónicos, como en lo social (referente a la inseguridad percibida).

Como único remanente cultural, identificado por los originarios entrevistados, se tiene a la fiesta de la localidad, de la cual, participan la mayoría de los habitantes, pero para los más jóvenes, esta festividad poco a poco empieza a perder importancia y son pocos aquellos que se interesan en contribuir en su organización. Otra actividad comunitaria mencionada son las jornadas de

limpieza, en las que participan más por una obligación que por el deseo real de realizar actividades grupales.

Para aquellos habitantes entrevistados que han vivido menor tiempo en La Aldea, la manera en que se da la comunicación entre los originarios, llega a resultar molesta, por lo que los catalogan como “personas chismosas”. Esta denominación tiene dos connotaciones, ya que por un lado es motivo de descontento entre la población, pero es al mismo tiempo una práctica que incentiva el sentimiento de seguridad, pues, dicho en sus propias palabras, saben que sus vecinos les “echan un ojito” a sus casas.

Desafortunadamente, después de esta exploración del interior de los habitantes originarios, se vislumbra que, en La Aldea, los mayores conflictos sociales no están marcados por la llegada de nuevos habitantes, sino por la insensibilidad que tienen entre ellos mismos.

4.4 En síntesis

De las dimensiones de la gentrificación latinoamericana actual, el desplazamiento de los habitantes originarios, es la más controversial al ser la que más dista de la concepción primigenia del proceso. Los diversos significados y matices que se le han otorgado a la enunciación del desplazamiento han permitido que se acrediten procesos de gentrificación sobre áreas donde, bajo un punto de vista conservador, en absoluto habría podido

concebirse, tal es el caso de las periferias urbanas de las ciudades intermedias.

Así pues, es apremiante y fundamental que se sigan elaborando estudios que demuestren que a pesar de no haber expulsión directa existen procesos de gentrificación, para que los detractores dejen de disfrazar dicho proceso bajo la máscara de algún otro fenómeno urbano.

En el caso de la Aldea, no existe una expulsión física de los habitantes originarios, ni existe un resentimiento contra los nuevos habitantes, pero sí prevalece una exaltación contra los agentes del poder que han ejercido acciones que los confinan e invisibilizan. Con un núcleo fragmentado, combatir la gentrificación, se torna en una obra titánica, mas no imposible, sobre todo cuando el diagnóstico ha sido establecido en etapas tan tempranas del proceso.

Así como se han descrito los generadores intangibles de la gentrificación, ahora corresponde el turno a la descripción de los elementos físicos con los que se materializa el proceso, es decir que, a continuación, se deberá analizar la morfología urbana actual de La Aldea en comparación con la de los fraccionamientos, para compendiar la transformación del paisaje urbano y analizar de qué manera esto completa el proceso de la gentrificación en una localidad periurbana.

4.5 Cuarta dimensión: Reconfiguración de la morfología urbana (transformación del paisaje urbano)

Todo proceso de gentrificación conlleva una dimensión física mediante la cual se manifiesta en el espacio, es llamada “transformación del paisaje” y hace referencia a la modificación de la morfología urbana, que incluye los rasgos urbano-arquitectónicos que estructuran el espacio.

A diferencia de la gentrificación clásica, donde la morfología urbana se ve reformada por la renovación de las edificaciones preexistentes, en la gentrificación periurbana, la morfología cambia debido a la construcción de nueva edificación. Esto implica que el análisis de esta dimensión se lleva de manera distinta, pues mientras que en la gentrificación clásica se analizan los cambios ejercidos sobre las antiguas edificaciones, así como los productos

finales, en la gentrificación periurbana, por la naturaleza del espacio, se requiere realizar una comparativa entre las nuevas edificaciones y las preexistentes.

Una vez entendida la forma de abordar esta dimensión, es importante establecer los elementos a analizarse, estos son: imagen urbana, tipología de vivienda, equipamiento urbano, movilidad y espacio público.

4.5.1 Imagen Urbana.

Como ya se mencionó en el apartado teórico-conceptual y posteriormente en la sección metodológica, los elementos que estructuran la imagen urbana son 5: barrios, sendas, bordes y mojones, los cuales se analizarán tanto para el fraccionamiento Villas Oriente, como para La Aldea. Estos se resumen en la ilustración 4.5-1 y se describen en los apartados siguientes.

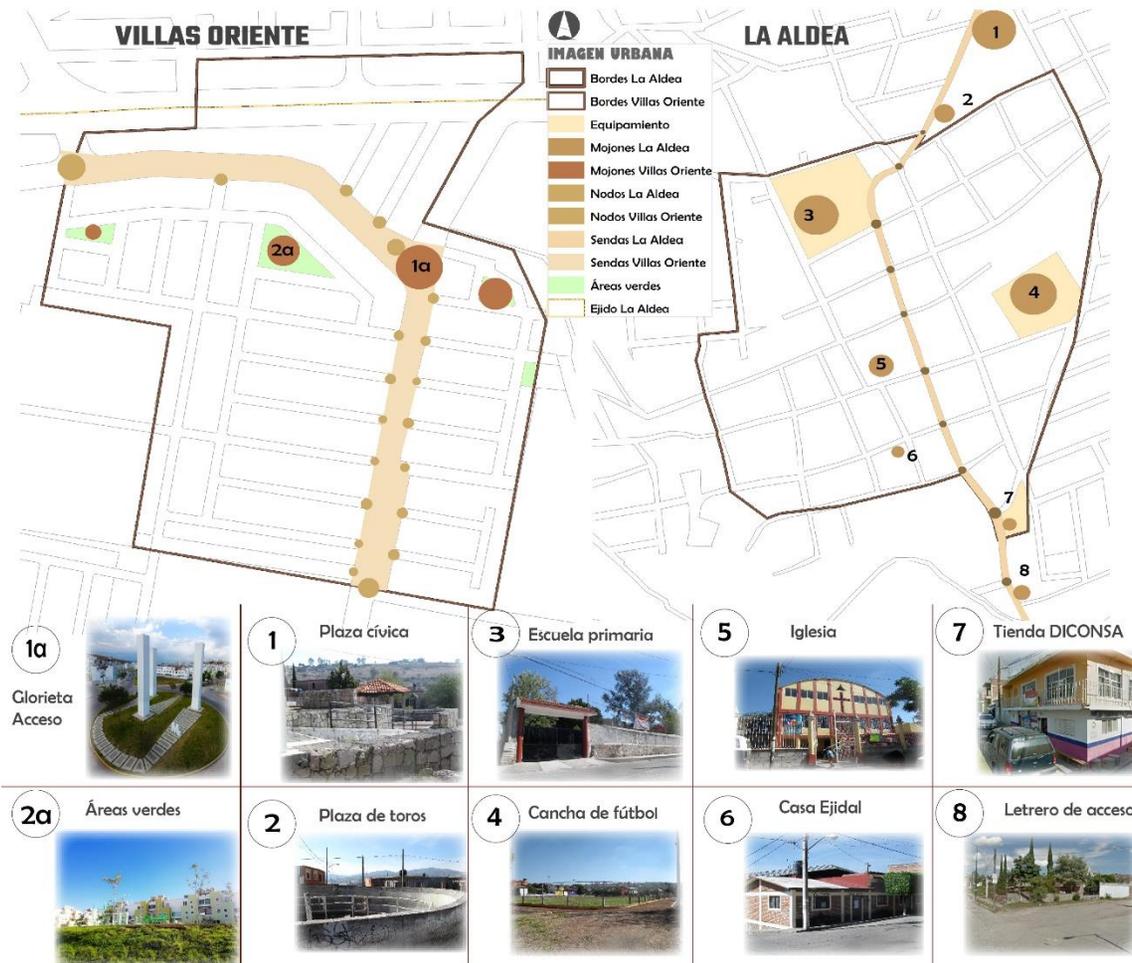


Ilustración 4.5-1 Elementos de la imagen urbana. Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo.

4.5.1.1 Barrios

Partiendo de ello, La Aldea y Villas Oriente son barrios inconexos entre sí, que ofrecen vistas contrastantes dada la tipología arquitectónica y la estructura de los elementos de urbanización (pavimentos, líneas eléctricas y de servicios, etc.) presentes en cada uno, a pesar de la proximidad física que existe entre ellos.

En Villas Oriente los límites están definidos por las etapas constructivas planificadas desde la concepción del fraccionamiento, por lo que son límites rígidos, perfectamente definidos que se cortan abruptamente. En La Aldea, la definición del límite del barrio es incierto, ya que no hay elementos físicos ni simbólicos claros que evidencien donde termina. Se percibe un sentimiento de confusión en la población sobre los espacios que les son propios y aquellos que exceden su territorio.

4.5.1.2 Bordes

En contraste, los bordes en La Aldea son muy claros desde la percepción social. Estos separan las edificaciones que fueron construidas desde los inicios del asentamiento, de aquellas que han ido agregándose dado el crecimiento natural y las necesidades a cubrir de los mismos originarios. Sin embargo, no funcionan como barreras, simplemente ayudan a demarcar una “centralidad”, sobre todo si se alude a la fusión de las localidades aledañas con el asentamiento original.

En Villas Oriente los bordes y la limitación del barrio son iguales, ya que son elementos creados artificialmente gracias a la diferenciación de la estructura de la vialidad o bien por portones que regulan el tránsito.

4.5.1.3 Sendas

La vialidad establecida como principal en La Aldea, funge como la única senda claramente demarcada en el imaginario colectivo, mas no así desde una perspectiva funcional, ya que carece de elementos que la diferencien como tal. Los originarios la reconocen desde el punto de acceso al asentamiento, donde se encuentra el letrero con el nombre de la localidad, hasta la esquina que se forma con la plaza de toros, que es donde también demarcan el borde (Puntos 8 y 2 respectivamente de la ilustración 4.5-1).

Desde una perspectiva exterior, es muy común confundir la “vialidad principal” con cualquiera otra de las vialidades paralelas a ella, ya que no cuenta con la estructura suficiente para diferenciarla, ni tiene la señalética propia de una avenida. Lo único remarcable es la cantidad de locales comerciales que han sido adaptados en las viviendas con frente hacia esta vialidad.

A diferencia, Villas Oriente posee una senda perceptiblemente estructurada que guía al observador en el recorrido del fraccionamiento, cuenta con una dirección de entrada y una de

salida, una al lado de la otra, pero perfectamente diferenciadas, de tal suerte que en ningún punto se pone en riesgo la legibilidad del espacio para quien lo recorre.

4.5.1.4 Nodos

Contrario a lo que sucede con la senda, los nodos en Villas Oriente son débiles debido a que más allá de su función de puntos conectores no poseen alguna particularidad que los diferencie entre sí. Es decir que, cumplen una función de confluencia, pero no generan una atmósfera propia. Esto puede deberse a la monotonía visual que generan las edificaciones del mismo prototipo dispuestas una tras otra con la misma constitución. Sin embargo, resulta sencillo establecer donde se encuentran los nodos, gracias a la marcada diferencia de estructura vial que existe entre la senda y las vialidades colectoras del fraccionamiento.

En La Aldea, la tarea de definir los nodos es más compleja dado que, desde la perspectiva exterior, no hay una diferencia significativa entre la vialidad principal y las colectoras, no hay una direccionalidad establecida, ni existen puntos estratégicos con ambientes propios. Incluso desde la mirada de los originarios, no son identificables dichos puntos.

4.5.1.5 Mojones

Aunque los nodos sean motivo de confusión, existen en la Aldea algunos sitios fuertemente marcados en la conciencia de los habitantes originarios (de entre los entrevistados), unos de manera

positiva y otro también de manera negativa, en la ilustración 4.5-1 se pueden observar las ubicaciones de estos elementos.

La plaza cívica (el número 1 en la imagen) dicho por los habitantes originarios entrevistados, es, paradójicamente, el lugar más estigmatizado de la localidad, al ser vista como punto de reunión para “drogadictos y rateros”, y pese a la mala percepción que se tiene de ella, es innegable que está muy marcada en la conciencia de los originarios, por lo que igual funge como un hito en el asentamiento.

La plaza de toros, analizada desde la visión externa, es un elemento poco representativo, que pasa desapercibido a primera vista, es más un remanente que realmente un componente vigoroso que capte la atención del observador. Sin embargo, para los originarios entrevistados, es un sitio cargado de historias de otras épocas, que expresan su identidad. Lo mismo sucede con la casa ejidal, que como edificación no tiene nada particular por sobre las otras viviendas a su alrededor, pero que en el imaginario colectivo está perfectamente identificada por la relevancia que tuvo (tiene) para la organización de la localidad.

El resto de los sitios listados terminan siendo distinguidos debido a los modos de vida actuales de los originarios, así como por la particularidad de la edificación, por ejemplo, la iglesia, que no sobresale por la devoción profesada por los habitantes, sino por el

color, la altura y su forma misma, que contrasta con las edificaciones (viviendas) aledañas.

En Villas Oriente, solo son identificables dos sitios particulares: la glorieta y el área verde dispuesta a pocos metros. Son elementos forzados que no necesariamente fueron pensados para ser puntos de referencia, pero que el simple hecho de ser elementos diferentes a las viviendas repetidas una y otra vez, hizo que sobresalieran en el espacio.

Así pues, de la imagen urbana de La Aldea se puede dictar que es una imagen pobre que carece de legibilidad, es poco eficiente ya que sus componentes no tienen cohesión y por tanto no transmiten un mensaje claro; es insegura para el observador que fácilmente puede perderse en una estructura tan inconexa; no es comunicable porque no existe un lenguaje o código dentro de su imagen urbana que exprese la identidad de los habitantes; y no es suficiente en sí misma, porque para leerla se requiere de un observador interno que le dé explicación a los elementos que aparecen aislados.

Del otro lado, la imagen urbana de Villas Oriente, es una imagen muy cuidada que permite al espectador entender el espacio rápidamente y sin necesidad de un traductor interno; es perfectamente legible, pero también da muy poco espacio a la imaginabilidad. La repetición de elementos y la rigidez en la

ordenación de cada uno de sus componentes no deja lugar para interpretaciones propias, la imagen carece de “espíritu”, por lo que no hay un valor agregado, no se le puede asociar una identidad.

4.5.2 Tipología de vivienda

La estructura con la cual se edifica la vivienda, dada su condición de elemento imperante en la composición de la ciudad, define el carácter que asume el espacio para el observador (Azevedo, 2003). Es decir que, los volúmenes, los objetos decorativos, las texturas, los colores, las aberturas y cerramientos, las alturas, y todos los demás elementos tangibles determinan los sentimientos que el observador desarrolla y con los cuales crea una imagen propia del espacio.

De esta manera, cuando se le pregunta ¿cómo es una casa?, el espectador responde describiendo los componentes que ha aprendido a través de la observación, definiendo con ello su propia tipología. Cuando esos componentes son modificados, el observador puede tener dos reacciones: una en la que se apropia de los nuevos elementos modificando su imaginario y reinterpretando el espacio o, una en la que los nuevos elementos le generan rechazo e incomodidad causando una desconexión del lugar.

Tradicionalmente, la vivienda en localidades rurales se caracteriza por las grandes dimensiones de los lotes, la separación entre

viviendas, la autoconstrucción (sin un proyecto definido de crecimiento), alturas de uno o dos niveles, colores intensos en fachadas o materiales desnudos (Juárez, Ramírez, López, & Ortega, 2016); esta conformación es aplicable en La Aldea, con algunos otros atributos particulares. Los habitantes originarios están familiarizados con esta forma de ocupar el espacio y desean

seguir viviéndolo así, pero con la construcción de los fraccionamientos privados, se les presentó una manera diferente de hacerlo, forma que han rechazado plenamente.

En la tabla 4.5-1 se comparan las características de la tipología de vivienda en La Aldea y en Villas Oriente, y se ponen en evidencia las disimilitudes entre uno y otro emplazamiento habitacional.

TIPOLOGIA DE VIVIENDA		
	Villas Oriente	La Aldea
Sistema de agrupamiento	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Edificación continua ▣ Régimen de propiedad en condominio 	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Edificación pareada, continua y aislada ▣ Régimen de propiedad individual
Volumetría: Lotificación	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Parrilla y clúster ▣ Densidad alta (38 lotes promedio por manzana) 	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Irregular ▣ Densidad baja (20 lotes promedio por manzana)
Alineamientos	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Definidos ▣ Edificación sobre plataformas para regularizar topografía 	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Irregulares ▣ Adecuación de vivienda a topografía
Altura de la edificación	3 a 5 niveles (7.05-11.75 mts)	1 a 3 niveles (2.20- 6.60 mts)
Fachadas	Uniformes por manzana y prototipo	Diversas
Programa arquitectónico	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Definido ▣ Sin posibilidad de modificación 	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Indefinido ▣ Variantes en el paso del tiempo ▣ Variable de acuerdo al grado de desarrollo de la construcción ▣ Sistema constructivo tradicional (tabique rojo, tabicón) de autoconstrucción
Materialidad	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Acabado final homogéneo, diferenciado por color de pintura ▣ Sistema constructivo de concreto colado en moldes 	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Sistema constructivo tradicional (tabique rojo, tabicón) de autoconstrucción

Tabla 4.5-1 Comparativa de tipología de viviendas. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

La principal característica que objetan los originarios entrevistados sobre Villas Oriente, es la condición de verticalidad, y es que la idea de que su vivienda no esté emplazada directamente en el suelo, les resulta inconcebible; además, la fuerte reducción espacial que implicaría para ellos el ir a vivir a un edificio hace poco apetecible esa forma de ocupación.

En relación a la forma de ocupación, Villas Oriente viene a ser la antítesis de La Aldea, partiendo desde el sistema de agrupamiento que este enclave presenta. Este, al ser contruido por una empresa particular, busca optimizar lo más posible la utilización del suelo, elevando considerablemente la densidad de lotes por manzana, obteniendo con esto mayores beneficios económicos. Para ello se estandarizan los tamaños y la forma de disponer los lotes en el espacio, además de aspectos de urbanización como lo son los alineamientos y niveles de desplante, e incluso, la altura de la edificación.

Esta “rigidez” no está presente en La Aldea estrictamente por el hecho de que la localidad ha crecido en base a las necesidades de los habitantes originarios y no siguiendo una lógica de mercado. Sin un proyecto maestro, la construcción de las viviendas se ha realizado bajo criterios personales de los dueños de los predios, poniendo en riesgo la estructura general de la localidad.

Divisiones de lotes que no tienen accesos directos a la calle, desplantes de la construcción excediendo los alineamientos de las banquetas y diversidad de niveles de desplante (en ocasiones muy por arriba del nivel de calle y otros muy por debajo), son ejemplos de los problemas estructurales referidos.



Ilustración 4.5-2 Tipología de vivienda en La Aldea. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

Una de las ventajas de la construcción de viviendas bajo el control de una empresa es que se garantiza “la terminación del espacio”, es decir, no quedan edificaciones inconclusas, o en diferentes etapas de construcción, ni espacios desocupados que no aporten a la imagen del lugar. En Villas Oriente, esta sistematización de la imagen de la vivienda, vista en su conjunto, brinda una imagen final que cae en la monotonía, mas, esto es hasta cierto punto preferible

a lo que sucede en La Aldea, donde lo inacabado del espacio genera estrés visual en el observador.

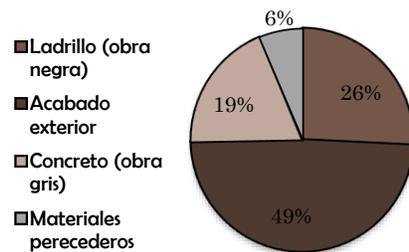
Así, desde el estado de la construcción, hasta el estilo arquitectónico de las viviendas, estas expresan el descuido en el que se encuentra la Aldea en temas de planificación de la imagen urbana, y aunque la estética no es el único elemento rector, sí es uno de los más importantes en la percepción del observador (sobre todo tratándose de los observadores externos).

No genera la misma sensación una vivienda hecha de materiales perecederos que una que cuenta con acabados exteriores como pintura o piezas de mampostería -por mencionar solo algunos

acabados-. Lo mismo sucede cuando existe la presencia de lotes baldíos.

De esta manera, a La Aldea, donde más del 50% de las edificaciones presentan un estado inacabado y donde por cada manzana existe en promedio un lote baldío (ver tabla 4.5-2), se le concibe como un espacio desprolijo, vetusto e incluso hasta peligroso, escenario que se acentúa en comparación con la estética que ofrece Villas Oriente. Contexto preocupante y alentador al mismo tiempo, es el deseo de los originarios de revertir esa mala descripción que se tiene de sus viviendas.

MATERIALIDAD EN LA ALDEA



LOTIFICACIÓN POR MZA.

	La Aldea	Fraccionamientos Privados
Núm. de lotes	20	40
Lotes baldíos	1	0

Tabla 4.5-2 Materialidad en la Aldea. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

Cuarta dimensión: Reconfiguración de la morfología urbana (transformación del paisaje urbano)

Resulta preocupante porque manifiestan (los habitantes entrevistados) el reconocimiento del estado de deterioro en el que se encuentran las edificaciones y exteriorizan también su pretensión de modificar sus viviendas, pero admiten verse limitados por su situación económica y la imposibilidad de acceder a cualquier crédito que les permita hacer dichas adecuaciones.

Otro factor de relevancia es que estas adecuaciones siguen siendo visualizadas desde una concepción individual y sin la orientación de un profesional que les ayude a rectificar los componentes inadecuados en sus viviendas. El esquema de la autoconstrucción,

como parte identitaria de los habitantes originarios entrevistados, es un factor a tener en cuenta, ya que, como ellos mismos expresan en las respuestas obtenidas de las encuestas realizadas, sus viviendas fueron construidas basadas en “gustos propios” y a “como se fue pudiendo” (ver ilustración 4.5-3), y así mismo serán llevadas a cabo modificaciones futuras.

Por otro lado, resulta alentador porque en los habitantes originarios entrevistados aún existe el deseo de mejorar la calidad urbana de la localidad, entonces, quizá si hubiera un plan de rehabilitación de la imagen, ellos estarían dispuestos a participar de él.



Ilustración 4.5-3 Estética de las viviendas en La Aldea. Fuente: Elaboración propia.

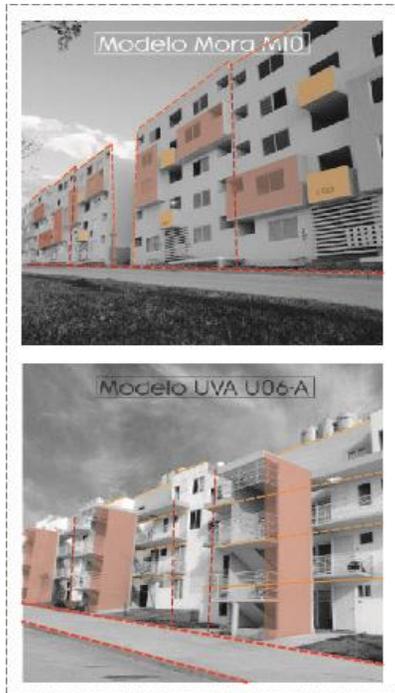


Ilustración 4.5-4 Estética de las viviendas en Villas Oriente.
Fuente: Adaptado de (Hogares Herso, 2018)

En contraste, el fraccionamiento Villas Oriente, no ofrece a sus habitantes la posibilidad de expresar sus propias identidades, puesto que la planeación del conjunto habitacional ha previsto hasta los colores de las fachadas de las viviendas, mismos que no pueden ser modificados por sus moradores (ver ilustración 4.5-4).

Si bien, en Villas Oriente no se presenta una visual empobrecida por el deterioro o lo inacabado de la construcción, si se percibe un ambiente frío y hasta impersonal, situación que al final puede terminar siendo perjudicial, pues sus habitantes pueden no desarrollar un sentimiento de apropiación del espacio al no poder hacer modificaciones de acuerdo a sus usos y costumbres.

4.5.3 Equipamiento Urbano

Al equipamiento urbano lo componen todas las edificaciones y elementos de servicio que son dispuestos en el espacio con el fin de cubrir las necesidades de los habitantes, complementarias a lo habitacional y lo laboral. Sumado a dichos elementos, se incluyen las redes de infraestructura, que son los sistemas de distribución de servicios básicos: electrificación, saneamiento y agua potable. Así, mientras más elementos estén presentes en un área delimitada, mayor calidad urbana se estará garantizando (Bazant, 1988).

En la ilustración 4.5-5 se advierte la dotación de elementos de equipamiento urbano, así como sus respectivos radios de cobertura de servicio, disponibles para los habitantes del asentamiento original de La Aldea, para los habitantes de las localidades fusionadas y para los habitantes de Villas Oriente. Con ello, se puede establecer que en el asentamiento original se

Cuarta dimensión: Reconfiguración de la morfología urbana (transformación del paisaje urbano)

concentra la mayor cantidad de equipamiento, lo que a primera instancia podría considerarse como algo benéfico para los originarios, sin embargo, la falta de equipamiento en los demás

emplazamientos sugiere un conflicto de suficiencia de abastecimiento.

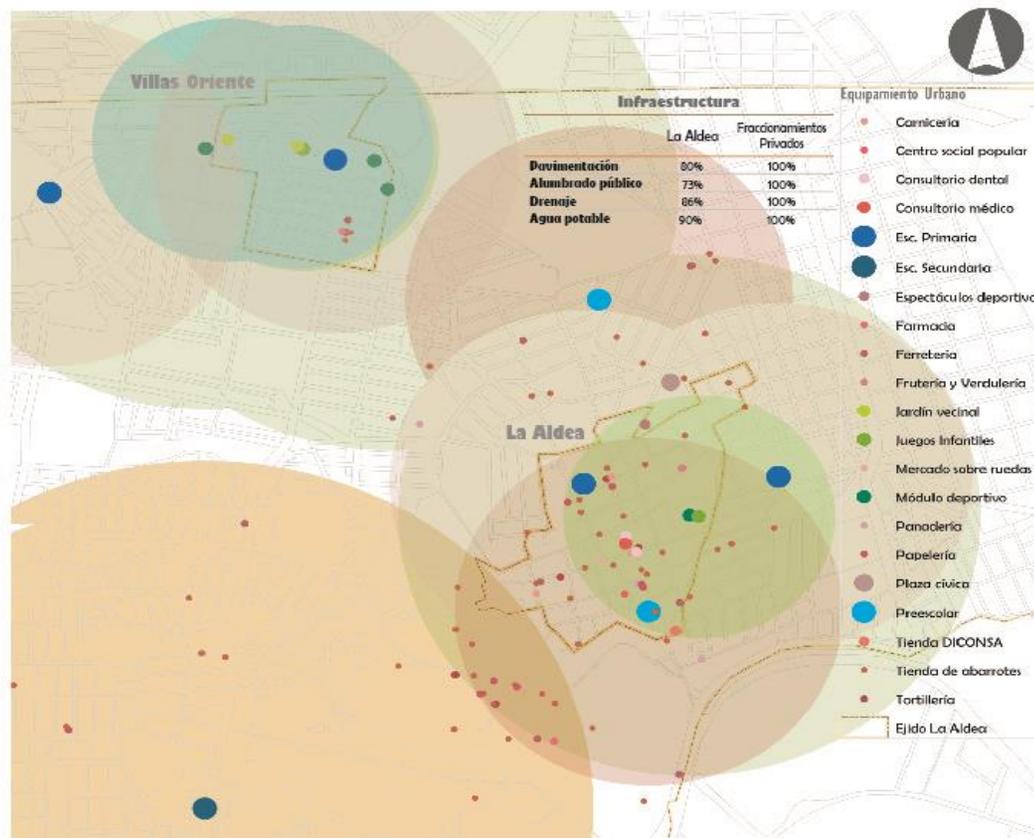


Ilustración 4.5-5 Equipamiento Urbano. Fuente: Adaptado de (INEGI, 2016)

Los radios de cobertura de servicio de los equipamientos definidos por el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano (SEDESOL, 1999), establecen, de acuerdo a las características del equipamiento del que se esté hablando -por ejemplo, el número de aulas en cada escuela- la cantidad de población a la que dicho equipamiento puede servir dentro de una distancia determinada.

En La Aldea sobresalen los elementos de comercio y abasto minorista que otorgan dinamismo a la economía de los originarios. Es factible que los habitantes de Villas Oriente recurran a la utilización de estos servicios dado que en su propio emplazamiento no cuentan con ellos.

Elementos ausentes vitales, tanto en la Aldea como el Villas Oriente, son los del sector salud, ya que existe solo un consultorio médico básico en el asentamiento original, que no atiende todo tipo de contingencias, esto es motivo de particular preocupación entre los habitantes.

En términos de áreas verdes y espacios recreativos, Villas Oriente tiene una estructura completa que va desde la delimitación de área ajardinada y arborización por vivienda, hasta núcleos de áreas verdes equipadas con gimnasios al aire libre y juegos infantiles, así como módulos deportivos con canchas multiusos.

Mientras que en La Aldea se tiene un déficit de áreas verdes y espacios recreativos, contando solo una cancha de fútbol a la que

le incluyeron un par de aparatos de ejercicios al aire libre. La arborización es intermitente y depende en general del gusto particular de cada propietario de vivienda, por ello la mayoría de quienes cuentan con árboles los mantienen al interior.

Este déficit de áreas verdes y espacios recreativos se hace evidente, aun sin necesidad de adentrarse en cálculos como los de organismos internacionales -como la Organización Mundial de la Salud que sugieren que debería existir entre 9 y 11 m² de área verde por persona-, pues cuando se ronda por las vialidades de La Aldea, todo cuanto puede percibirse son calles flanqueadas por viviendas de fachada cerrada o semi-cerrada, con banquetas sin espacios para vegetación, y en ningún momento se encontrará un área ajardinada y arbolada que haga la vez de parque de la localidad o algún establecimiento comercial que permita la convivencia ciudadana -restaurantes, cafeterías, gimnasios, etc.

Cierto es que existe una plaza cívica, sin embargo, debido a temas de localización (está emplazada fuera de sus bordes) y percepción de seguridad, no es un elemento que cumpla con sus funciones de bienestar social. En su lugar, siguen siendo la casa y el salón ejidal, los espacios que fungen como puntos de reunión para las actividades colectivas.

Respecto a la infraestructura, La Aldea presenta una complicación con el alumbrado público, pues a pesar de tener luminarias

suficientes colocadas y electrificadas, una gran cantidad de ellas no funcionan debido a daños ocasionados en los focos, esto por parte de los mismos habitantes (aunque no necesariamente de los originarios).

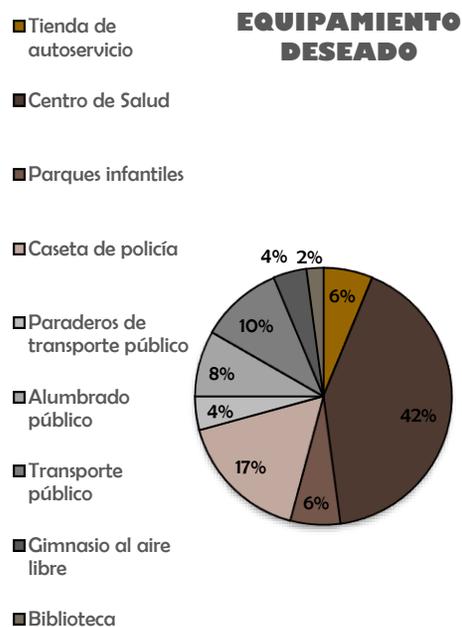


Tabla 4.5-3 Equipamiento urbano faltante. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

En conjunto, los elementos de equipamiento presentes en La Aldea, parecen ser suficientes, más la falta de todos los otros elementos hacen que la calidad urbana sea muy pobre, sobre todo teniendo en cuenta, que la mayoría del equipamiento fue gestionado y puesto en operación por los mismos habitantes, demostrando una grave falta de atención por parte de las autoridades correspondientes.

De estos elementos del equipamiento urbano faltantes, el que más desearían tener los habitantes encuestados en La Aldea, es algún centro de salud o unidad médica (ver tabla 4.5-3) que les permita atender emergencias sin tener que ir tan “lejos”, pues, como ellos mismos expresan, cuando hay alguna eventualidad (sobre todo durante la noche), es muy difícil poder desplazarse de manera rápida, puesto que <<no existen rutas de transporte público suficientes durante el día, ni taxis que quieran dar servicio a la localidad durante la noche>> (Comunicación personal, 2016), y es que, como ellos mismos lo indican las unidades médicas a las que recurren son los hospitales del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) emplazados en el municipio de Charo o en la avenida Camelinas dentro de la ciudad, así como el hospital civil y salubridad en la parte céntrica de Morelia.

4.5.4 Espacio público y Movilidad.

En la morfología urbana el espacio público y la movilidad son los elementos que complementan la imagen, el espacio público por ser la atmósfera donde se construye la comunidad, y la movilidad por ser el mecanismo que les permite tener dinamismo y fluir entre el espacio (Díaz-Osorio, 2016).

4.5.4.1 El espacio público en La Aldea

La definición de espacio público es muy compleja, y no se pretende aquí entrar en debate sobre ello, así que bastará con establecer que para esta investigación el espacio público es todo aquel lugar en el que se llevan a cabo las actividades cotidianas que permiten el encuentro entre habitantes.

El espacio público se produce colectivamente y supera las barreras físicas de la morfología urbana, así, aunque la calle es el espacio público por excelencia, pueden existir lugares delimitados por elementos físicos (muros, rejas, vallas, etc.) que igualmente tengan la acepción de espacio público asignada por los mismos habitantes que hacen uso del lugar.

Para la mayoría de los originarios encuestados (75%), La Aldea cuenta con tres espacios públicos principales: la cancha de fútbol, la casa ejidal y la plaza cívica, mientras que el restante 25% de los encuestados declaran que en La Aldea no existen lugares públicos. Estos tres espacios tienen significados y valores muy particulares y hasta contrastantes entre sí (ver tabla 4.5-4).

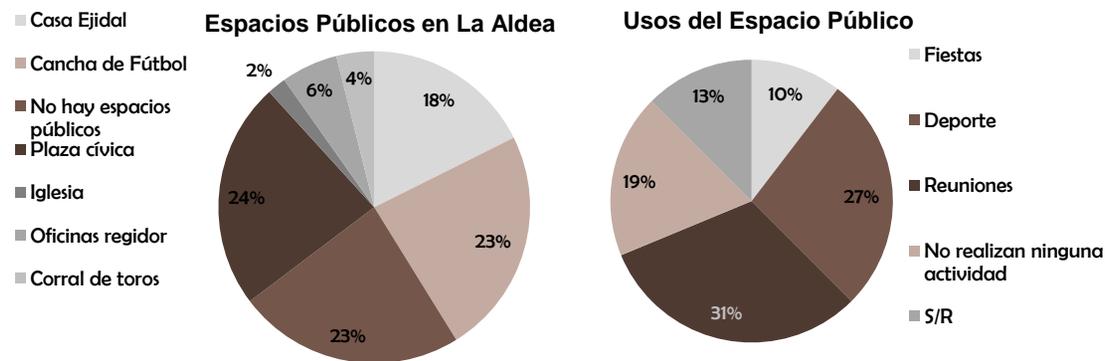


Tabla 4.5-4 El espacio público en La Aldea. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

La casa ejidal es el espacio público de mayor valor para los originarios encuestados, puesto que es vista como un espacio que satisface más de una necesidad, en ella se escucha el sentir de la población, se solventan problemas, se toman decisiones y se llegan a acuerdos, es en este sentido, el punto de origen de la colectividad; es centro de entretenimiento y aprendizaje; es la remembranza de la autonomía que poseía La Aldea antes de convertirse en una colonia de Morelia.

En asociación a la casa ejidal, la cancha de fútbol es, para los originarios encuestados, lugar de esparcimiento y encuentro. Se puede hacer deporte y se puede convivir pacíficamente ingiriendo bebidas alcohólicas sin que esto sea censurado por aquellos que no son partícipes de estas actividades. La cancha es el lugar donde los originarios proyectan sus modos de vida actuales, sobre todo los jóvenes que van a “echar la reta”.

Por el momento, la cancha, sigue siendo vista como un espacio neutral, sin adjudicaciones políticas ni sociales, sin embargo, los propios originarios perciben que existe un pequeño grupo de personas (no especificado) que han puesto en conflicto el disfrute de este espacio alegando tener el control sobre los roles de uso, lo que ha generado descontento entre los habitantes.

El último de los espacios públicos representativos para los habitantes originarios entrevistados es la plaza cívica, mas esta

presenta una particularidad, pues es reconocida como espacio público más por la preconcepción de lo que es un espacio público en sí, que por la apropiación y uso que los habitantes han hecho de ella.

La plaza cívica no es vista como un lugar de descanso o recreación debido a la inseguridad percibida en ese punto específico pues, ante los originarios entrevistados, es allí donde los jóvenes de los fraccionamientos van a drogarse, a asaltar a las personas, a tomar o a buscar problemas. Sin embargo, reconocen que es un lugar que ellos deberían poder disfrutar y en el cual llevar a cabo diferentes actividades, muy a pesar de encontrarse emplazada fuera de los límites del asentamiento original. En términos físicos, el diseño arquitectónico de la plaza ha contribuido a que este espacio haya sido enjuiciado de tal manera.

Las únicas actividades que los originarios entrevistados manifiestan realizar allí son reuniones de tipo político. Cuando el regidor en turno o algún otro agente de poder realiza alguna obra en la localidad, la plaza es el punto de reunión obligado, por lo que a los habitantes no les queda más opción que asistir, pero, en definitiva, este espacio no es de su agrado, ni le agrega valor a los espacios públicos con los que cuenta La Aldea.

El grupo de habitantes que declararon que en La Aldea no existen lugares públicos está compuesto por adultos de más de 35 años

que han vivido toda su vida en La Aldea, lo cual resulta altamente preocupante, pues si ni siquiera la casa ejidal representa un lugar que es propio de la comunidad, se puede estar ante la presencia de una pérdida de la identidad de estos pobladores, o bien, que en ninguno de los lugares públicos encuentran solución a su necesidad de esparcimiento o comunicación social.

4.5.4.2 Movilidad obstaculizada.

Finalmente, vinculada al espacio público, se encuentra la movilidad, que es la posibilidad que tiene el habitante de hacer sus recorridos cotidianos en pro de solventar necesidades diversas, para las cuales debe ir de un punto a otro ejerciendo el menor esfuerzo posible, a propósito de lo cual hace uso de las calles como principal medio de desplazamiento, mediante un medio de transporte o a pie (Tapia, 2018).

De esta forma, las calles se tornan como la forma dominante de espacio público cuando estas cumplen a cabalidad con su función de mecanismo para el desplazamiento, pues se convierten en puntos de encuentros y comunicación social. Por el contrario, si las calles no son aptas para su recorrido, pueden llegar a ser causantes de rupturas (Serrano, 2018).

En La Aldea, la temática de la movilidad se ha convertido en una de las mayores problemáticas a resolver debido a la incorporación de los nuevos habitantes, quienes han colapsado las vialidades

existentes. Y es que, a pesar de la construcción de los nuevos fraccionamientos, así como la aprobación de proyectos futuros, la adecuación de las vialidades existentes no fue tomada en cuenta en los planes de desarrollo de la zona.

Por ello, en 2017 fueron los mismos habitantes de La Aldea quienes se manifestaron frente al cabildo de Morelia para exigir que, antes de seguir autorizando la construcción de nuevos emplazamientos habitacionales, construyeran nuevas vialidades que garanticen la óptima movilidad de los pobladores de esa zona. Con argumentos como el mal estado en que se encuentran las vialidades, la falta de planeación vial y la insuficiencia de transporte público, los habitantes originarios declararon sentirse desatendidos por las autoridades municipales (Zambrano, 2017).

Para el 2018 el gobernador del estado entregó una nueva vialidad que serviría como conexión para los habitantes de la zona oriente de la ciudad e inauguró las obras para la realización de otra vialidad más. Al respecto, el gobernador señaló que estas vialidades facilitarían la movilidad de Morelia hacia Tarímbaro y Álvaro Obregón (Gobierno de Michoacán, 2018).

En dicho evento estuvieron presentes diferentes personalidades de entre las que destacan el presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi) Morelia, así como los dueños de dos de las empresas

desarrolladoras de vivienda más importantes de la ciudad (Gobierno de Michoacán, 2018). Es importante resaltar que no estuvieron presentes ni el comisariado ejidal, ni el regidor municipal Salvador Arvizu, quien hasta ese momento se había posicionado como fuerte defensor del desarrollo de la localidad de La Aldea.

Esto expresa una vez más la invisibilización de los habitantes originarios y la alianza que mantiene el gobierno con las empresas desarrolladoras de vivienda. Claro que las nuevas vialidades contribuirán al bienestar de las familias, pero serán primero que nada aquellas familias que vivan en los proyectos futuros que se tienen contemplados en la zona. Mientras tanto, al interior del asentamiento original, la estructura vial permanece intacta.

Las calles del asentamiento original de La Aldea carecen en todo sentido de planeación urbana, no existe estructura ni diferenciación de calles de acuerdo con su jerarquía. Calles con denominación de “avenida”, no cumplen con los requerimientos mínimos de anchos de banquetas, arroyos vehiculares o incorporación de elementos diferenciadores de sentidos como camellones. Las calles en general tienen anchos de entre siete y ocho metros, con banquetas de entre 90 centímetros hasta 1.20 metros de ancho, lo cual las estaría clasificando como vialidades locales o incluso privadas.

Si bien, este sistema vial no fue correctamente estructurado, durante algún tiempo fue “suficiente” para permitir la movilidad de los habitantes originarios, mas, con la construcción de los nuevos fraccionamientos y la llegada de los nuevos habitantes este sistema se vio rápidamente colapsado, situación que no ha sido eficientemente atendida por las autoridades correspondientes, quienes se han limitado a hacer trabajos de mantenimiento de las vialidades al reencarpetarlas con concreto hidráulico, pero no han hecho trabajos de reorganización de la estructura vial de la localidad.

Únicamente, en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente (2012), se estableció la estructura vial que se puede observar en la ilustración 4.5-6, en ella se propusieron numerosas vialidades primarias -todas encaminadas a servir a los fraccionamientos privados- y una estrategia de incorporación de pares viales para el interior del asentamiento original de La Aldea.

Un par vial es el funcionamiento de dos calles paralelas entre sí como una sola entidad, mediante el establecimiento de un solo sentido de tránsito en cada una de las calles y opuestos entre sí, se facilita la circulación de coches cuando la vialidad no cumple con las características necesarias para soportar la intensidad de tráfico. Esta estrategia se acompaña de la señalética pertinente, como lo son letreros indicativos del sentido de la vialidad al principio y final de esta.

El proyecto en sí mismo es bueno y genera soluciones cuando es aplicado con el debido cuidado, pero para La Aldea, aún al momento de realizar este documento, sigue siendo una estrategia que no ha sido aplicada, o que por lo menos, no se ha visto reflejada en la circulación real de los coches en el asentamiento original.

Como puede observarse en la ilustración 4.5-6 las 'vialidades principales propuestas' cruzan el interior de Villas Oriente y se

dirigen hacia los proyectos que están planeando construirse en un futuro, que a su vez se conectan con vías de comunicación hacia la zona consolidada de Morelia, pero ninguna de esas vialidades se conecta con el asentamiento original de La Aldea. Esto deja ver claramente la invisibilización que sufre el asentamiento respecto a las "mejoras" y estrategias que se tienen pensadas para esa zona de la ciudad.

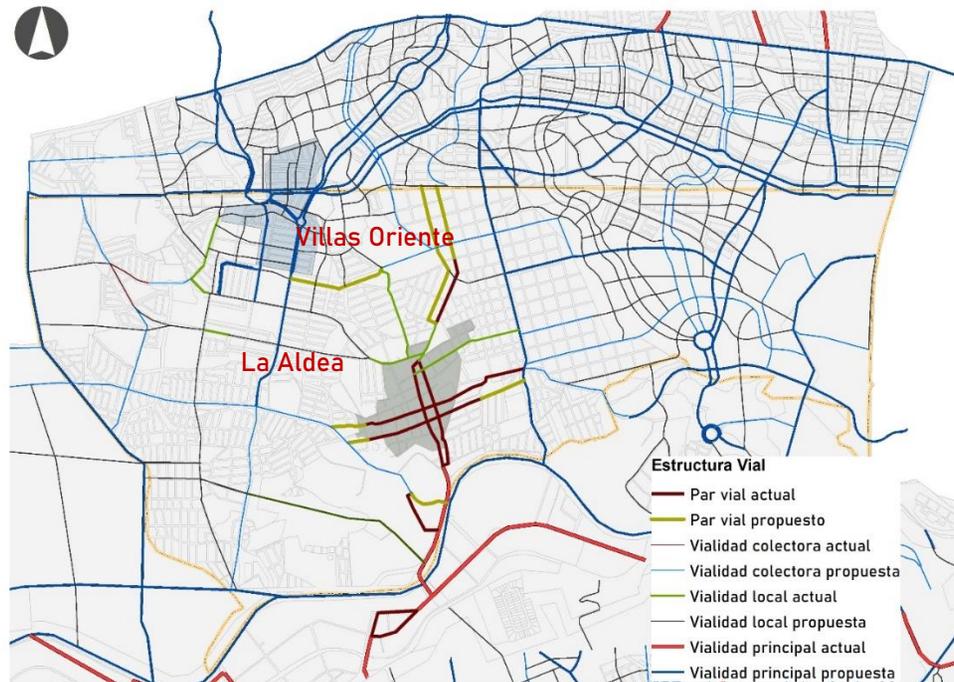


Ilustración 4.5-6 Estructura vial de la zona Oriente de Morelia. Fuente: Elaboración propia con base en (Ayuntamiento de Morelia, 2012)

Cuarta dimensión: Reconfiguración de la morfología urbana (transformación del paisaje urbano)

Con la construcción de las vialidades propuestas, Villas Oriente tendría una conectividad envidiable, dándole un plus mercadológico a la hora de vender las viviendas (aún se siguen construyendo nuevas etapas de este fraccionamiento), pues, desde el tiempo de traslado, hasta la estructura de la vialidad como tal (vialidades amplias, de dos carriles por cada sentido, camellones, iluminación, arbolado, etc) son factores deseables al momento de adquirir una vivienda.

La movilidad al interior de Villas Oriente es óptima, pues el trazado de calles va acorde a las necesidades de cada espacio, es decir que, la vialidad principal cuenta con un ancho de alrededor de 16

metros, que permite la incorporación de dos carriles por cada sentido de tránsito divididos por un camellón que cuenta con arbolado, pasto y alumbrado público; las vialidades secundarias cuentan con alumbrado público, balizamiento, rejillas para el agua pluvial, un carril para cada sentido de tránsito, etc, e incluso, para distribuir el flujo de los vehículos, el fraccionamiento cuenta con una glorieta.

Además, las banquetas tienen un ancho uniforme (2.00 metros) y en cada calle están perfectamente delimitadas, sin elementos que entorpezcan el andar de los peatones.



Ilustración 4.5-7 Vialidad secundaria en Villas Oriente. Fuente: Elaboración propia con base en (Hogares Herseo, 2018)

En contrapartida, más allá de los problemas en la estructura vial de las calles del asentamiento original, el estado de las banquetas es otro factor que hace que la movilidad sea deficiente. No cumplen con anchos mínimos para que la circulación de los peatones pueda darse con soltura y están obstaculizadas por diversos elementos que van desde rampas vehiculares hasta bancas improvisadas adosadas a las fachadas de las viviendas.

La pluralidad en los alineamientos verticales y horizontales de las viviendas generan quiebres y desniveles que propician que los transeúntes prefieran caminar por los arroyos vehiculares sometiéndose a un riesgo o bien dificultando aún más la circulación de los coches (ilustración 4.5-8).

Una vez descritas las condiciones físicas sobre las que se da la movilidad en La Aldea, es necesario analizar cómo son los desplazamientos cotidianos de los habitantes que vuelven tan importante el dar solución a la problemática de movilidad descrita.



Ilustración 4.5-8 Vialidades de La Aldea Fuente: Elaboración propia

Cuarta dimensión: Reconfiguración de la morfología urbana (transformación del paisaje urbano)

En primera instancia, los desplazamientos de los habitantes originarios entrevistados se dividen en dos grandes grupos, los que mayormente transitan al interior de la localidad y los que lo hacen al exterior de ella. Quienes transitan al exterior (49% de los entrevistados), declaran que su destino principal es Morelia (entendiendo que puede ser algún lugar sin especificar de la ciudad o bien el centro histórico) y en segundo lugar ponen a la Ciudad Industrial (tabla 4.5-5).

Los desplazamientos hacia esos puntos se dan por razones laborales y educativas. Para ellos, que hacen el mismo recorrido diario, utilizando el transporte público, la opinión sobre la distancia a la ciudad está dividida, algunos defienden que está cerca y otros opinan que en realidad está lejos.

Lo que sí es muy claro es que, tanto para los que hacen sus recorridos en auto propio, como aquellos cuyos lugares cotidianos se encuentran dentro de la localidad, la ciudad de Morelia es una entidad cercana a ellos.

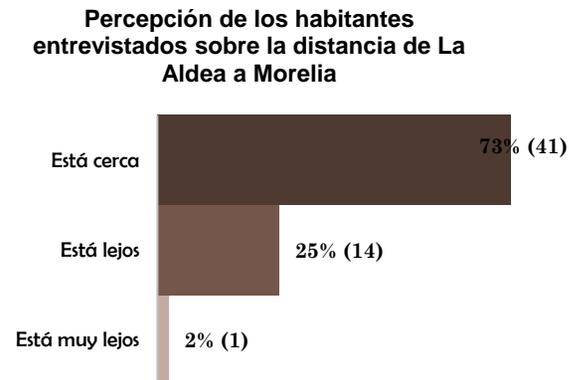


Tabla 4.5-5 Destinos cotidianos y percepción de los habitantes originarios entrevistados sobre la distancia a Morelia. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

Entonces, se puede asociar que la percepción de la distancia a Morelia, depende de la calidad del transporte que se utilice para hacer dicho desplazamiento, así como la cotidianeidad con la que se lleve a cabo.

El medio de transporte más utilizado por los originarios entrevistados es el transporte público -caminar para aquellos con

recorridos internos-, por lo que sería de esperar que este servicio recibiera especial atención tanto por los prestadores del servicio como por parte de las autoridades correspondientes. Sin embargo, ninguna instancia ha hecho caso a las peticiones de los habitantes, quienes continúan manifestando la falta de rutas y unidades de transporte (tabla 4.5-6).



Tabla 4.5-6 Sobre los medios de transporte de los habitantes originarios. Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo.

De quienes hacen recorridos predominantemente al interior de la localidad se aprecia que en su mayoría prefieren hacer sus recorridos a pie, aunque no precisamente por lo placentero que resulta hacerlos de esta manera, sino porque les es más práctico que intentar usar otro tipo de transporte. Los que afirman que no les gusta caminar por la localidad lo atribuyen mayormente a un sentimiento de inseguridad al transitar por las calles.

De esta manera, se evidencia que hay componentes que deben ser atendidos de manera prioritaria en materia de movilidad y con ello devolverles a los habitantes originarios un espacio público tan importante en la estructura urbana.

4.5.5 En Síntesis

La transformación del paisaje en la Aldea está caracterizada por el fuerte contraste que existe entre la edificación del asentamiento original contra la de los nuevos fraccionamientos. Toda la estructura y planeación urbana de la que carece La Aldea la tienen los nuevos enclaves, así como la atención de las autoridades (que

de por sí no es mucha). No cabe duda de que, en lo que respecta a la morfología urbana, La Aldea refleja a cabalidad las estructuras del poder y los objetivos detrás de los grupos sociales dominantes, pues al no tener un potencial económico atractivo, no es un espacio que merezca la inversión de capital.

5 CONCLUSIONES Y REFLEXIONES FINALES

Sobre el proceso de gentrificación en la localidad de La Aldea, Morelia.

Cumplido el objetivo general, así como los objetivos específicos de esta investigación, se puede concluir que la localidad de La Aldea, en Morelia, presenta proceso de gentrificación periurbana, toda vez que se ha observado la presencia de cada una de las cuatro dimensiones que caracterizan a este proceso:

- i) Existe una alta brecha de renta entre los terrenos ahora pertenecientes a agentes privados y los que aún son propiedad de los ejidatarios.

La falta de una planeación urbana eficaz además de la innegable asociación del gobierno con las empresas desarrolladoras (en aras del mayor beneficio económico posible), ha permitido que se modifique la estructura de Morelia, dando como resultado una ciudad polarizada, con áreas segregadas y altos grados de marginación, de entre las que destaca la localidad de La Aldea en la Zona Oriente.

La práctica inmobiliaria que impera en la zona oriente ha acentuado las desigualdades económicas y sociales al permitir que mientras un

lado se desarrolla con novedosos sistemas constructivos, se dota de proyectos estratégicos de infraestructura y se le da una imagen urbana concebida con antelación, el otro lado queda rezagado con construcciones muy deterioradas, infraestructura deficiente, imagen urbana empobrecida, y, sobre todo, sin inversión de capital para revertir dicha condición.

Considerando que este proceso de captura desigual de renta de suelo urbano es el primer peldaño de la gentrificación, y considerando también que la estigmatización impuesta (es decir, permitir deliberadamente que una zona se deteriore) es parte de la estrategia inmobiliaria para obtener posteriormente mayor rentabilidad, lleva a concluir que La Aldea se encuentra en el proceso de incubación, en el que los agentes que ostentan el poder esperan al momento adecuado para hacer la inversión y desarrollar.

El suelo de La Aldea es pues, un espacio altamente gentrificable que ha dispuesto todo para que, en el momento en que a los desarrolladores les convenga, se detone con mucha mayor fuerza este fenómeno.

- ii) existe una incorporación de nuevos habitantes con mejores condiciones económicas que la de los habitantes originarios.

Los habitantes que llegan a habitar las viviendas construidas en la periferia norte de la ciudad son un sector que bien valdría la pena analizar con mucho mayor detenimiento, pues ellos también han sufrido alguna clase de desplazamiento o exclusión de otras áreas de la ciudad al no poder pagar los precios de ese otro suelo.

Ellos, no son personas adineradas con marcadas diferencias culturales a los habitantes originales, solo cuentan con la ventaja de que sus condiciones laborales les permitieron acceder a un crédito hipotecario, con el cual han adquirido su vivienda (en su gran mayoría), lo que sí genera mucha diferencia en la incorporación de ellos a la dinámica de la ciudad.

A pesar de ser una clase media/media baja, estos nuevos habitantes tienen las condiciones necesarias para ser tomados en cuenta tanto por las empresas desarrolladoras como por el gobierno, por lo cual todas las estrategias mercadotécnicas y de “desarrollo”, están enfocadas hacia este sector poblacional y no hacia a quienes construyeron en primera instancia ese territorio.

Aunque estos nuevos habitantes son vistos como los gentrificadores finales, en procesos de gentrificación periurbana tal vez podrían ser exceptuados de dicho calificativo, toda vez que en realidad ellos no llegan por una moda o estatus social, ellos no buscan cambiar el entorno en el que se emplaza su vivienda, simplemente llegan a habitar el lugar que por su estatus socioeconómico les “corresponde” según las pautas que se han marcado en la ciudad.

- iii) existe un desplazamiento en los habitantes originarios, aunque este no se manifiesta en términos físicos sino en una invisibilización de su comunidad;

Para los habitantes originarios de La Aldea que participaron en este estudio, los conflictos sociales surgieron desde el momento en que se comienza la venta de tierras y no con la construcción de los fraccionamientos privados, como podría esperarse con base en los procesos clásicos de gentrificación. La división entre quienes vendieron las tierras, y aquellos que se sintieron marginados de estas decisiones, propició que se rompiera el sentido de comunidad en el asentamiento original.

La molestia e inconformidad de los habitantes originarios que respondieron la encuesta, se ha convertido poco a poco en una profunda apatía ante el devenir de la localidad, lo que ha repercutido fuertemente en las condiciones físicas y sociales. Al no haber consenso entre la población, los escasos proyectos que se han planteado para la rehabilitación del entorno, han fracasado rotundamente, tal es el caso de la construcción de la plaza cívica, de la cual los habitantes no se han apropiado y por tanto no le han dado el uso adecuado al espacio.

Así pues, a la construcción de los fraccionamientos privados y la llegada de nuevos habitantes, los habitantes originarios ya habían dispuesto todas las condiciones de permeabilidad social necesarias para que el proceso de gentrificación no encontrara resistencia. Esto no significa, en ningún momento, que la incorporación de estos enclaves no haya significado nada para los habitantes originarios, solo significa que, en términos sociales, los nuevos habitantes o el proceso de gentrificación como tal, no son los responsables de los daños que en este tema acaecen a la población originaria.

Ahora bien, de lo que sí es totalmente responsable el proceso de gentrificación, es del hecho de que los habitantes originarios hayan sido invisibilizados de su propio territorio. Con la construcción de los nuevos fraccionamientos, se ha hecho mucho más evidente el grado de deterioro que presenta el asentamiento original de La Aldea, y también se ha dejado ver que a los tomadores de decisiones esta situación no les preocupa, pues en las estrategias de desarrollo urbano para la zona oriente, el

asentamiento original no aparece en ninguna de ellas.

Cuando se habla de los habitantes de La Aldea, se habla de todos menos de los originarios, de quienes no han sido atendidas las múltiples quejas en términos de movilidad y seguridad que han presentado ante las autoridades. No así en el caso de los habitantes de los fraccionamientos privados, a quienes sí se ha escuchado y atendido.

Cuando se observa que todo alrededor es modificado, adecuado o rehabilitado y se puede dar cuenta de que en el espacio propio no sucede nada como aquello, ¿no es perfectamente aceptable hablar de un sentimiento de desplazamiento, de abandono o invisibilización? Para los habitantes originarios este sentimiento está muy presente y es la forma en la que el proceso de gentrificación les ha mostrado que no pertenecen a la estructura de la ciudad, y que, a pesar de estar en su propio territorio, no son valederos para los agentes de poder.

iv) existe una transformación abrupta del paisaje, que ha fragmentado la imagen urbana haciéndola pobre e ininteligible.

Esta última dimensión del proceso es siempre la más perceptible al ser la materialización física de los procesos de gentrificación. En la gentrificación clásica se hace uso de edificaciones preexistentes, pero en la gentrificación periurbana se construye nueva edificación, haciendo aún más evidente la modificación del paisaje.

En La Aldea, la modificación al paisaje por la construcción de los nuevos enclaves habitacionales, ha sido abrupta, pues no solo destruyeron la estampa rural original, sino que contrastaron violentamente dos modos de vida extremos entre sí. Pequeños departamentos apilados en forma vertical y dispuestos uno enseguida del otro, contrarían a los grandes predios y las construcciones de uno o dos niveles que conforman al asentamiento original.

El asentamiento original, que se ha ido formando con base en la necesidad de sus pobladores carece

de estructura urbana, no cumple con varios de los aspectos normativos de construcción y expresa en cada una de sus edificaciones los deseos individuales de los habitantes. Por el contrario, en los fraccionamientos privados, todo ha sido dispuesto en un gran plan maestro, ideado por una sola mente y cumpliendo con los criterios normativos correspondientes.

Estas diferencias notorias fracturan palpablemente el territorio, no hay compatibilidad entre uno y otro enclave, así, aunque son visibles el uno para el otro la distancia percibida es enorme. No existe cohesión en el espacio, y aunque no hay barreras físicas edificadas (como bardas perimetrales), se lee una fuerte tensión en los límites del territorio donde se conectan ambos asentamientos.

De momento, la disparidad entre los asentamientos está “equilibrada” (si se puede llamar así), pues no domina la presencia de un tipo de asentamiento sobre el otro, sin embargo, pensando a futuro y sabiendo que ya existen proyectos que están por construirse, el asentamiento original será mucho más propenso a ser segregado cuando el común

denominador en la zona sean los enclaves pre-ideados por agentes particulares.

Si de por sí, ya es elevado el nivel de estigmatización que se tiene del asentamiento original, cuando toda esta transformación se concrete, y en la zona impere el otro modo de vida, el asentamiento original pasará a ser “el espacio a evitar” incluidos en él a sus habitantes. Si la tendencia se mantiene como hasta ahora, y se sigue sin trabajar en la mejora de las condiciones urbano-arquitectónicas del asentamiento original, este estará en franca desventaja contra los fraccionamientos privados.

Es decir que, muy raramente habrá nuevas personas queriendo vivir allí o queriendo establecer pequeños negocios que dinamicen la microeconomía del asentamiento. ¿Qué pasaría entonces con él? Es posible que a largo plazo se pueda estar hablando de un desplazamiento físico de sus habitantes y se pierda por completo la identidad de su territorio.

Al momento, la principal afectación que los habitantes originarios resienten de manera explícita, es la dificultad en su movilidad. Ante la imposibilidad de reestructurar las vialidades de conformidad a la intensidad de tránsito, debido a las edificaciones existentes, estrategias como el par vial son buenas soluciones, sin embargo, el problema sigue siendo la desatención de las autoridades para llevar a cabo dichas obras.

La complicación de la movilidad de los habitantes originarios implica una afectación directa a su posibilidad de acceso y apropiación de la ciudad consolidada. Algunos grupos (los más vulnerables), quedan limitados a una movilidad de proximidad, poniendo en riesgo su derecho al acceso de recursos que satisfagan sus necesidades cotidianas, así como la posibilidad de participar activamente en las dinámicas sociales de la ciudad.

Por todo lo anterior, es sabido que existe una gran presión a futuro sobre la zona dados los planes que el mismo gobierno tiene contemplados para la misma, sin embargo, aún se está en el momento oportuno para tomar acciones y poder revertir los efectos

Sobre la gentrificación periurbana

La gentrificación es, sin lugar a dudas, un fenómeno de actualidad, presente en todo el mundo; el cual, a diferencia de lo que se

más negativos de la gentrificación. Existen un sinnúmero de amenazas, pero, sin lugar a dudas, la mayor de ellas que habría que combatirse en pro de frenar este proceso, es la fragmentación social que tienen los habitantes originarios, pues está comprobado que solo mediante la unidad social se puede hacer frente a fenómenos tan nocivos.

Es necesario plantear estrategias de rescate de la imagen urbana del asentamiento original en pro de disminuir las diferencias que existen respecto a los fraccionamientos privados y lograr que toda el área oriente (asumiendo que realmente se construyan todos los proyectos que se tienen pensados), se desarrolle homogéneamente y se eviten zonas segregadas, para ello se debe contar con la voluntad política de los agentes de poder en turno.

Desafortunadamente, mientras la asociación del gobierno con los desarrolladores inmobiliarios continúe siendo tan fuerte, y el mercado inmobiliario siga generando tantas ganancias, seguirá existiendo un peligro latente de que se puedan gestar procesos de gentrificación, no solo en esta, sino en el resto del área periférica de la ciudad.

estipulaba en los primeros estudios del mismo, es un proceso dinámico que adquiere características propias de acuerdo al lugar en el que se desarrolla.

Esto último ha dado pie a que al concepto gentrificación se le agreguen términos que permitan identificar esos lugares específicos o las circunstancias que la generan, por ejemplo, la gentrificación rural, la gentrificación cultural, o como en este caso, la gentrificación periurbana. Estos términos aún se encuentran en proceso de aceptación por parte de los teóricos que aprueban la perspectiva más clásica del fenómeno, y que en muchos sentidos siguen siendo referentes, por lo que todavía se generan cuestionamientos sobre la validez de estas proposiciones.

Por lo anterior, se formula la siguiente reflexión: es sabido y aceptado que la ciudad contemporánea es un ente dinámico y cambiante, que rige sus movimientos con base en las lógicas del mercado, siendo la acumulación del capital su principal objeto, entonces, ¿por qué no aceptar que la gentrificación, como un proceso que se genera al interior de la ciudad, sigue los mismos principios? ¿Y que, por tanto, sea de esperarse que pueda aparecer en cualquier lugar de la ciudad que sea un potencial punto de acumulación de capital?

Partiendo del hecho de que la mayor parte del capital privado del sector inmobiliario a nivel nacional, no se invierte en zonas céntricas, si no en áreas periféricas y, recordando que la gentrificación es un proceso que se gesta por fases, siendo la inversión de capital para la revitalización de un área en deterioro, la primera de ellas, se identifica entonces el umbral por el cual la gentrificación ha de encontrar lugar en estas áreas y bajo el cual se sustenta la admisión del concepto “gentrificación periurbana”.

Por otro lado, procesos como la rehabilitación, la renovación, el mejoramiento (procesos que favorecen la mercantilización de la ciudad), que en efecto son una categoría distinta a la gentrificación dentro de las diversas facetas de la transformación urbana, se convierten en antesala de este fenómeno, quizá de forma inconsciente o bien por falta de visión a largo plazo de las intervenciones realizadas.

No se pretende aquí afrentar a estos procesos inherentes a la ciudad, pero si se aspira a visibilizar esos otros procesos que proceden de ellos. De esta manera, la gentrificación se convierte en un marco adecuado bajo el cual buscar comprender las direcciones socioespaciales que ha tomado la ciudad actual.

Así pues, si las áreas periurbanas son las zonas en las que más transformaciones se están suscitando, hacer uso del concepto “gentrificación periurbana” contribuye de manera sustancial al entendimiento de una de las muchas realidades que se viven día a día en las áreas que mayores retos implican para el desarrollo urbano. Dicho en otras palabras, el concepto “gentrificación periurbana” aporta el ¿qué? y el ¿dónde? de un puñado de serios problemas que los tomadores de decisiones deberían estar resolviendo, pero que han estado invisibilizados o disfrazados bajo categorías de análisis que se quedan cortas ante la vorágine que son las áreas periurbanas.

La gentrificación periurbana es el reflejo de la incapacidad de los gobiernos de planear la ciudad de manera incluyente y equitativa; y es, sobre todo la expresión de un sistema al que poco le importa

el bienestar social y que prima por sobre todas las cosas la acumulación de capital. No basta con “mejorar” el entorno, si las personas no van a tener la posibilidad de disfrutar de él.

Para finalizar, es importante resaltar que la combinación de metodologías con las cuales se desarrolló esta investigación enriqueció la comprensión del fenómeno de la gentrificación, que en este país aún se encuentra poco estudiado. Para la que escribe, es verdad que, en los debates de este tema, deben repensarse los arquetipos con los que se ha construido el concepto de gentrificación y bien valdría la pena incluir la variedad de proposiciones que se están haciendo en diversas partes del mundo, en aras de generar las herramientas necesarias que permitan hacer frente a las externalidades negativas que vienen con esta clase de procesos.

Referencias

- Aguilar, A. G. (2006). *Las grandes aglomeraciones y su periferia regional. Experiencias en Latinoamérica y España*. México, D.F.: Instituto de Geografía-Universidad Autónoma de México, Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología, Miguel Ángel Porrúa.
- Aguilar, A. G., & Escamilla, I. (. (2009). *Periferia Urbana. Deterioro ambiental y reestructuración Metropolitana*. México,D.F.: Instituto de Geografía-Universidad Nacional Autónoma de México, Miguel Ángel Porrúa.
- Álvarez, d. l. (2011). Estructura y temporalidad urbana de las ciudades intermedias en México. *Frontera Norte*, 91-123.
- Arias, P. (2005). Nueva ruralidad: Antropólogos y Geógrafos frente al campo hoy. En H. Ávila (Ed.), *Lo urbano rural: ¿nuevas expresiones territoriales?* (págs. 124-139). Cuernavaca: Centro Regional deInvestigaciones Multidisciplinarias-Universidad Nacional Autónoma de México.
- Ávila, H. (2001). Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos. Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y América. *Investigaciones Geográficas. Boletín del instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México*(45), 108-127.
- Ávila, H. (2009). Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades. *Estudios Agrarios*(41), 93-124.
- Ávila, H. (2015). La periurbanización como fenómeno territorial contemporáneo en México y América Latina. En Ávila, H., *La ciudad en el campo. Expresiones regionales en México* (págs. 17-52). Cuernavaca, Morelos: Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias-Universidad Nacional Autónoma de México.
- Ávila, H. (2016). Periurbanización y gestión territorial. Algunas ideas y enfoques disciplinarios. En A. Vieyra, Y. Méndez-Lemus, & J. Hernández-Guerrero, *Procesos urbanos, pobreza y ambiente*. (págs. 49-69). Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Ayuntamiento de Morelia. (2012). *Estrategia vial de las adecuaciones al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente (2012)*. Morelia: H. Ayuntamiento de Morelia.
- Ayuntamiento de Morelia. (2012). *Zonificación secundaria de las adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población 2010 (2012)*. Morelia, Mich.: H. Ayuntamiento de Morelia.
- Ayuntamiento de Morelia. (2015). *Reglamento de construcciones y de los servicios urbanos para el municipio de Morelia*. Morelia.
- Azevedo, S. M. (2003). La vivienda en la morfología urbana del centro histórico de Morelia. *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y ciencias sociales*, VII(146).

- Banzo, M. (2005). Del espacio al modo de vida. La cuestión periurbana en Europa Occidental: los casos de Francia y España. En Ávila, H., *Lo urbano-rural. ¿Nuevas expresiones territoriales?* (págs. 207-241). Cuernavaca, Morelos: Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias-Universidad Nacional Autónoma de México.
- Bazant, J. (1988). *Manual de criterios de diseño urbano*. Ciudad de México: Trillas.
- Bielza, d. O. (2011). El tema de la morfología urbana en la historia del pensamiento geográfico. *Geographicalia*, 27-45.
- Briceño, Á. M., & Gil, S. B. (2005). Ciudad, imagen y percepción. *Revista Geográfica Venezolana*, 46(1), 11-33.
- Capel, H. (2002). *La morfología de las ciudades. Vol. I. Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Casgrain, A., & Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios. Revista de Investigación Social*, 10(22), 19-44.
- CATASTRO. (2019). *Actualización de valores de terreno*. Morelia: Secretaría de Finanzas y Administración . Gobierno del Estado de Michoacán.
- Ciccolella, P. (2006). Metrópolis latinoamericanas: territorios subregulados, ¿espacios del capital? En A. G. Aguilar (Ed.), *Las grandes aglomeraciones y su periferia regional. Experiencias en Latinoamérica y España* (págs. 305-324). México: Miguel Ángel Porrúa.
- CMDSG, Comisión Mundial sobre la Dimensión Social de la Globalización. (2004). *Por una globalización justa: crear oportunidades para todos*. Suiza: Organización Internacional del Trabajo (OIT).
- Comunicación personal, H. d. (Marzo de 2016). Encuesta para los habitantes originarios de La Aldea. (R. A. Aguilar, Entrevistador)
- CONAVI, Consejo Nacional de Vivienda. (25 de febrero de 2018). *Comisión Nacional de Vivienda Blog*. Obtenido de Comisión Nacional de Vivienda Blog: <https://www.gob.mx/conavi/articulos/de-cuanto-es-el-subsidio-que-otorga-la-conavi-para-comprar-una-vivienda-nueva?idiom=es>
- Contreras, Y., & Venegas, V. (2016). Entre la consolidación y la latencia: Gentrificación en barrios centrales de Santiago. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 9(18), 194-211.
- Costa Beber, A. M., & Barreto, M. (2007). Los cambios socioculturales y el turismo rural: el caso de la posada familiar. *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 5(1), 45-52.
- De Mattos, C. A. (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. *Revista de Geografía Norte Grande*, 47, 81-104.

- Delgadillo Polanco, V. (2010). Aburguesamiento de barrios centrales, un proceso en expansión y mutación. *Economía, sociedad y territorio*, X(34), 835-846.
- Di Virgilio, M. M., & Guevara, T. A. (2015). Gentrificación liderada por el Estado y empresarialismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En V. Delgadillo, I. Díaz, & S. Luis, *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (págs. 31-52). Ciudad de México.: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Díaz, P. I. (2011). Desplazamiento, acoso inmobiliario y espacio gentrificable en el caso de Sevilla. *Encrucijadas. Revista crítica de ciencias sociales*(2), 48-68.
- Díaz, P. I. (2013). La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad. *Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, XVIII(1030), 1-23.
- Díaz, P. I. (2014). La gentrificación, un regreso a la ciudad de la intervención urbanística. *Boletín de la asociación de geógrafos españoles*(64), 321-340.
- Díaz, P.I., Apaolaza, R. (2020). Una propuesta metodológica para identificar gentrificación a partir de los censos de población. *El Colegio de México*, 35(3).
- Díaz-Osorio, M. S. (2016). Las relaciones entre la movilidad y el espacio público. Transmilenio en Bogotá. *Revista de Arquitectura*, 18(1), 126-139.
- DOF, Diario Oficial de la Federación (31 de 12 de 1984). Resolución sobre división de ejido del poblado Cotzio y su anexo La Aldea, Municipio de Tarímbaro, Mich. *Diario Oficial de la Federación*.
- Durán, G., Martí, M., & Mérida, J. (2016). Crecimiento, segregación y mecanismos de desplazamiento en el periurbano de Quito. *Íconos: Revista de Ciencias Sociales*(56), 123-146.
- Entrena, D. F. (2005). Procesos de periurbanización y cambios en los modelos de ciudad. Un estudio europeo de casos sobre sus causas y consecuencias. *Papers: revista de sociología*(78), 59-88.
- Fernández, R. C. (2014). Urbanismo inmobiliario, la especulación como forma hegemónica de hacer ciudad. *XII Coloqui Internacional de Geocrítica. El control del espacio y los espacios de control* (págs. 1-17). Barcelona: Universitat de Barcelona.
- García, M. M., Valderrama, S. A., & Castillo, N. C. (2019). Importancia económica de las ciudades medias en México. *Región y sociedad*.

-
- Garnier, J.-P. (2017). Gentrification: un concepto inadecuado para una temática ambigua. *Papeles de las relaciones ecosociales y cambio global*(137), 13-26.
- GEA, Grupo de Estudios Ambientales (03 de 05 de 2016). *GEA*. Obtenido de <http://base.d-p-h.info/es/fiches/premierdph/fiche-premierdph-4383.html>
- Geraiges, d. L. (2004). La globalización y su impacto en las áreas urbanas de América Latina. *Anuales de Geografía de la Universidad Complutense*(24), 107-121.
- Gobierno de Michoacán (10 de enero de 2018). *Pone en marcha Gobernador construcción de la vialidad en La Aldea*. Obtenido de Prensa/noticias: <https://michoacan.gob.mx/prensa/noticias/pone-en-marcha-gobernador-construccion-de-vialidad-en-la-aldea/>
- González, P. U. (2004). El modo de vida en la comunidad y la conducta cotidiana de las personas. *Primer Taller Nacional de Salud y Calidad de Vida con las Organizaciones de la Administración Central del Estado*. La Habana, Cuba: Instituto Nacional de Higiene, Epidemiología y Microbiología.
- Grajales, V. S., & Concheiro, B. L. (2009). Nueva ruralidad y desarrollo territorial. Una perspectiva desde los sujetos sociales. *Veredas*, 10(18), 145-167.
- Grupo Herso. (19 de septiembre de 2016). Entrevista a Inmobiliaria Grupo Herso. (R. A. Aguilar, Entrevistador)
- Guerrero Baca, L. F. (1998). Componentes de la tipología arquitectónica. En L. F. Guerrero Baca, & V. M. Rodríguez, *Estudios de Tipología Arquitectónica* (págs. 55-70). Ciudad de México: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Guzmán-Ramírez, A., Garfías-Molgado, A., & Padilla-Gutiérrez, A. (2018). Metodología para el análisis de la forma urbana. Caso de estudio: Piletas IV, León, Guanajuato, México. *Legado de Arquitectura y Diseño*(23).
- Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor economische*, 92(4), 464-477.
- Hernández, J. Á. (2012). *Proceso de periurbanización en una metropoli mediana mexicana*. Tijuana, B.C.: Colegio de la Frontera del Norte.
- Hernández, J. A., Martínez, B., Méndez, J. A., Espinoza, R. P., Avilés, J. R., & Juárez, H. N. (2009). Rurales y periurbanos: una aproximación al proceso de conformación de la periferia poblana. *Papeles de población*, 15(61), 275-295.
- Hernández, P. S. (2016). El periurbano, un espacio estratégico de oportunidad. *Biblio3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, XXI(1.160).

- Hernández-Sampieri, R. (2018). Definición del alcance de la investigación en la ruta cuantitativa: exploratorio, descriptivo, correlacional o explicativo. En R. Hernández-Sampieri, & T. C. Mendoza, *Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta* (págs. 104-121). Ciudad de México: McGraw-Hill Interamericana Editores.
- Hiernaux, D. (1999). Los frutos amargos de la globalización: expansión y reestructuración metropolitana de la ciudad de México. *EURE*, XXV(76).
- Hiernaux, D. (2007). Los imaginarios urbanos: de la teoría y los aterrizajes en los estudios urbanos. *EURE*, XXXIII(99), 17-30.
- Hogares Herso. (20 de 09 de 2018). *Hogares Herso*. Obtenido de Villas Oriente: <http://hogaresherso.com.mx/villas-oriente-hogares-herso/>
- Huerta, M. M. (2005). El neoliberalismo y la conformación del Estado subsidiario. *Política y Cultura*(24), 121-150.
- IMPLAN, Instituto Municipal de Planeación de Morelia. (mayo de 2017). *Mapa interactivo de Morelia*. Obtenido de Sistema de Información Geográfica y Estadística de Morelia: <https://www.sigemorelia.mx/>
- INEGI, Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2011). *Principales resultados por localidad del censo de población y vivienda 2010*. Aguascalientes, Ags.: Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- INEGI, Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2014). *Cartografía Geoestadística Urbana. Cierre de los censos económicos 2014, DENUE 01/2015*. Aguascalientes, Ags.: Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- INEGI, Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2016). *Inventario Nacional de Viviendas*. Aguascalientes, Ags.: Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- INEGI, Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2015). *Encuesta intercensal 2015*. Aguascalientes, Ags.: Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- INEGI, Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2019). *Marco Geoestadístico Nacional*. Aguascalientes, Ags.: Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- INEGI, Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (06 de agosto de 2020). *Catálogo de Localidades*. Obtenido de Catálogo de Localidades: <http://www.microrregiones.gob.mx/catloc/LocdeMun.aspx?tipo=clave&campo=loc&ent=16&mun=053>
- Inzulza, J., & Galleguillos, X. (2014). Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de geografía Norte Grande*(58), 135-159.
- Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *INVI*, 31(88), 27-71.

-
- Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas, L. (2014). Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico. *Revista de Geografía Norte Grande*(58), 7-40.
- Juárez, S. J., Ramírez, V. b., López, F. M., & Ortega, L. G. (2016). Transformación de la vivienda rural mexicana ante la migración. El caso de una localidad en Puebla, México. *Revista de El Colegio de San Luis*, 8(16), 203-228.
- Larrázabal, A., & Gopar-Merino, A. F. (2014). Expansión urbana y fragmentación de la cubierta del suelo en el periurbano de Morelia. En A. Vieyra, & L. Alejandra, *Urbanización, sociedad y ambiente. Experiencias en ciudades medias* (págs. 89-120). Morelia: Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental, Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático-Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- Larrubia, V. R. (1998). El espacio rural. Concepto y realidad geográfica. *Baetica. Estudios de Arte, Geografía e Historia*(20), 77-95.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Nueva York, EUA: Routledge. Taylor & Francis Group.
- Lemoine, R. R. (2015). *Conurbaciones de la ciudad de Morelia, Michoacán, en el periodo 1970-2010 y su influencia en el sentido de pertenencia al lugar de sus habitantes*. Morelia: CIGA, Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental.
- Liévanos, D. J. (2020). *Gentrificación turística en la ciudad patrimonial de San Miguel de Allende, Guanajuato*. Toluca: Universidad Autónoma del Estado de México, Facultad de Arquitectura y Diseño.
- Lindón, A. (2002). La construcción social del territorio y los modos de vida en la periferia metropolitana. *Territorios*(7), 27-41.
- Lindón, A. (2007). Los imaginarios urbanos y el constructivismo geográfico: los hologramas espaciales. *EURE*, XXXIII(99), 31-46.
- López, E. R., & Legal, I. J. (2012). Política de vivienda social en México: el caso de una colonia periférica de Monterrey. *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, 5(10), 262-277.
- López-Morales, E. (2014). Captura desigual de renta del suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012. *Cad. Metrop.*, 565-586.
- Lorenzen, M. M. (2015). ¿La gentrificación rural y urbana como factor de anclaje de la población originaria? Indicios desde Morelos, México. En V. Delgadillo, I. Díaz, & L. Salinas, *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (págs. 275-301). México: Instituto de Geografía de la Universidad Nacional Autónoma de México.
- Lozano, G. O. (2005). La reforma al artículo 27 constitucional y la incorporación de tierras ejidales al mercado legal del suelo urbano en México. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, IX(194).
- Lynch, K. (1959). *La imagen de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.

- Magalhanes, A. G., & D'arterio, J. P. (2010). Periurbanización, segregación social y fragmentación territorial. *Instituto de Estudios Geográficos*, 1-15.
- Marulanda, H. A. (2019). Desafiando la gentrificación. Resistencia a los desplazamientos en los centros históricos de Quito y Cuenca. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y Ciencias sociales*, XXIII(607).
- Mazurek, H. (2009). Lo urbano: la cristalización de lo social y de lo espacial en una mirada multidisciplinaria. En F. Wanderley, *Estudios urbanos en la encrucijada de la interdiscipliniedad* (págs. 27-56). La Paz, Bolivia: Ciencias del Desarrollo-Universidad Mayor de San Andrés.
- Méndez, S. M. (2005). Contradicción, complementariedad e hibridación en las relaciones entre lo rural y lo urbano. En H. Ávila, *Lo urbano-rural, ¿Nuevas expresiones territoriales?* (págs. 87-122). Cuernavaca, Morelos: Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias-Universidad Nacional Autónoma de México.
- Méndez-Lemus, Y., & Vieyra, A. (2015). Periurbanización, exclusión y pobreza: un análisis de la población oriunda tradicionalmente dedicada a las actividades agropecuarias en los espacios periurbanos. En *Periferia urbana y Hogares Campesinos: El rol del capital social en la adaptación de los sistemas agropecuarios al proceso de periurbanización de la ciudad de Morelia* (págs. 375-398). Morelia.
- Migueltoarena, A., & Linares, S. (2019). Mercado del suelo urbano y producción del espacio residencial en la ciudad de Tandil, Argentina. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 12(23).
- Monnet, J. (2009). La urbanización contemporánea: los desafíos de un mundo fluido y difuso. *Papeles*(106), 21-31.
- Munster, I. B. (2003). El impacto social de la globalización. En F. Rojas Ochoa, *Desarrollo Humano local. Antología preparada para el curso de diplomado para facilitadores del desarrollo económico local, trabajo decente y enfoque de género*. La Habana, Cuba: Universitas CUBA/Universitas OIT.
- Nates, C. B. (2008). Procesos de gentrificación en los lugares rururbanos: presupuestos conceptuales para su estudio en Colombia. *Revista Virajes*(10), 253-269.
- Nieto, O. P. (2012). Memorias y formas de construcción social del territorio. Ideas para el debate. *Persona y sociedad*, XXVI(3), 67-84.
- Nogué, J. (2012). Intervención en imaginarios paisajísticos y creación de identidades territoriales. En A. Lindón, D. Hiernaux, A. LINDON, & D. HIERNAUX (Edits.), *Geografías de los imaginario* (págs. 129-139). Barcelona: Anthropos.

-
- Olivera, M. P. (2015). Gentrificación en la Ciudad de México, entre políticas públicas y agentes privados. En V. Delgadillo, I. Díaz, & L. Salinas, *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (págs. 91-112). México: Instituto de Geografía de la Universidad Nacional Autónoma de México.
- Ortega, H. J., Palacio, M. V., & Santacruz, d. l. (2010). *La renta de la tierra: Teoría y Evidencia empírica. El caso del frijol en México*. Ciudad de México: Biblioteca Virtual de Derecho, Economía y Ciencias Sociales. Obtenido de La renta de la tierra: teoría y evidencia empírica. El caso del frijol en México.
- Pérez, C. E. (2004). El mundo rural latinoamericano y la nueva ruralidad. *Nómadas*(20), 181-193.
- Pérez, M. A., & Vieyra, M. A. (2013). Mercado laboral y precariedad en la periferia urbana de Morelia. En S. R. Montaña, *Nuevas ideas y visiones del desarrollo urbano regional* (págs. 89-108). Morelia, Mich.: CIGA.
- Phillips, M. (1993). Rural Gentrification and the processes of class colonisation. *Journal of rural studies*, 9(2), 123-140.
- Phillips, M. (2000). Making space for rural gentrification. *II Simposio Anglo-Español de Geografía Rural* (págs. 1-21). Valladolid, España: Universidad de Valladolid.
- POF, Periódico Oficial. (1° de Agosto de 2012). Visto para resolver la procedencia de los programas parciales de desarrollo urbano de la Zona Norte, Oriente y Poniente de Morelia. *Periódico Oficial del gobierno constitucional del estado de Michoacán de Ocampo*, págs. 1-50.
- Pradilla, C. E. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación el América Latina. *Cadernos Metrópole*, 16(31), 37-60.
- RAN, Registro Agrario Nacional. (2015). *Datos abiertos perimetrales de los núcleos agrarios* . Ciudad de México: Registro Agrario Nacional.
- RAN, Registro Agrario Nacional. (03 de 05 de 2016). *PHINA, Padron e Historial de Núcleos Agrarios*. Obtenido de <http://phina.ran.gob.mx/phina2/Sesiones>
- Rivera, G. A. (2016). *Análisis de los elementos de la imagen urbana que le dan identidad al Centro Histórico: con vías al ageneración de la normatividad*. Colima: Tecnológico de Colima.
- Rodríguez, J., & Villa, M. (1998). Distribución espacial de la población, urbanización y ciudades intermedias: hechos en su contexto. En R. Jordan, & D. Simioni, *Ciudades intermedias de América Latina y El Caribe: propuesta para la gestión urbana* (págs. 25-68). Comisión Económica para América Latina y El Caribe (CEPAL).

- Rogers, R. (2000). *Ciudades para un pequeño planeta*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Rose, D. (1984). Rethinking Gentrification-beyond the uneven development of Marxist urban theory. *Environment and Planning D society and Space*, 2(1), 47-74.
- Sabatini, F., Sarella Robles, M., & Vásquez, H. (2013). Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. *Revista 180*(24), 18-25.
- Salazar, B. A. (2007). La periurbanización en la recomposición de los espacios rurales metropolitanos: Santiago de Chile. En C. De Mattos, R. Hidalgo, & I. d. UC (Ed.), *Santiago de Chile. Movilidad espacial y Reconfiguración metropolitana* (págs. 207-225). Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Salazar, B. A. (2008). Los espacios rurales periurbanos en la futura gestión metropolitana: Santiago de Chile. En G. Yañez, A. Orellana, & O. y. Figueroa (Edits.), *Ciudad, poder y gobernanza. EURE Libros y Geolibros* (págs. 201-215). Santiago de Chile: EURE Libros y Geolibros.
- Salazar, F. (2004). Globalización y política neoliberal en México. *El Cotidiano*, 20(126).
- Salinas, A. L. (2015). Patrimonio y transformaciones urbanas en la Ciudad de México. En V. Delgadillo, I. Díaz, & L. Salinas, *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (págs. 191-204). México: Instituto de Geografía de la Universidad Nacional Autónoma de México.
- Sánchez, M., & Vieyra, A. (2012). Evaluación de la integración funcional de la zona metropolitana de Morelia. *INCEPTUM. Revista de Investigación en Ciencias de la Administración*, VII, 365-391.
- Sánchez, S. H., & Urquijo, T. P. (2014). La expansión urbana en el suroriente de Morelia. Una revisión histórico-ambiental, 1885-2010. En A. Vieyra, & A. Larrazábal, *Urbanización, Sociedad y Ambiente. Experiencias en ciudades medias* (págs. 13-45). CDMX.
- SEDATU, Secretaría de Desarrollo Agrario, Urbano y Territorial. (2016). *Reglas de Operación del Programa de Consolidación de Reservas Urbanas para el ejercicio fiscal 2016*. Ciudad de México: Secretaría de Desarrollo Agrario, Urbano y Territorial.
- SEDESOL, Secretaría de Desarrollo Social. (1999). *Sistema Normativo de Equipamiento Urbano*. Ciudad de México: Secretaría de Desarrollo Social.
- SEDESOL, Secretaría de Desarrollo Social. (20 de 05 de 2016). *Catálogo de localidades*. Obtenido de Sistema de Apoyo para la Planeación del PDZP: <http://www.microrregiones.gob.mx/catloc/contenido.aspx?refnac=160530027>

-
- Serrano, R. R. (2018). *Movilidad urbana y espacio público. Reflexiones, métodos y contextos*. Bogotá, Colombia: Universidad Piloto de Colombia.
- Slater, T. (2017). Clarifying Neil Smith's Rent Gap Theory of Gentrification. *Tracce Urbane. Rivista Italiana Transdisciplinare Di Studi Urbani*, 1(1), 83-101.
- Tapia, G. M. (2018). La ciudad, para quién: desafíos de la movilidad a la planificación urbana. *GEOcrítica. Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, XXIII(1.250).
- UIA-CIMES/UNESCO Unión Internacional de Arquitectos-Ciudades Intermedias/Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (2002). *Ciudades intermedias, perfiles y pautas. Segunda fase del programa UIA-CIMES*. UNESCO. Leida, España: Ayuntamiento de Leida, España.
- UNESCO, Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (1982). Conferencia mundial sobre las políticas culturales. *Declaración de México sobre las políticas culturales*. México, D.F.
- Vargas, U. G. (2014). Del proyecto de ciudad a la ciudad sin proyecto: el desarrollo histórico territorial de la traza urbana de la ciudad de Valladolid-Morelia 1541-2009. En A. Vieyra, & L. Alejandra, *Urbanización, Sociedad y Ambiente. Experiencias en ciudades medias* (págs. 47-85). Ciudad de México: Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental-Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático-Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- Vernez, M. A. (1997). Urban morphology as an emerging interdisciplinary field. En I. S. Form (Ed.), (págs. 3-10). Seattle, Washington, USA.
- Vieyra, A., & Larrazabal, A. (2014). *Urbanización, sociedad y ambiente. Experiencias en ciudades medias*. México, D.F.: Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático.
- Vilagrasa, J. (1991). El estudio de la morfología urbana: una aproximación. *Cuadernos Críticos de Geografía Humana*(92), 1-27.
- Wanderley, F. (2009). *Estudios urbanos en la encrucijada de la interdisciplinaridad*. Bolivia: Ciencias del Desarrollo-Universidad Mayor de San Andrés.
- Zambrano, C. (01 de junio de 2017). Aprueba Cabildo nuevo fraccionamiento pese a inconformidades. *MiMorelia*.
- Zapiain, A. M. (2011). Reflexiones identitarias en el territorio contemporáneo. La construcción colectiva de lugar. Caso de estudio de la Vega de Granada. *Cuadernos Geográficos*(48), 79-108.