



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ECONOMÍA

**"Análisis de las ventajas y desventajas de la
gentrificación en la alcaldía Cuauhtémoc."**

**PROYECTO DE TESIS*:
MADRIGAL PINEDA JOSÉ LUIS**

Lmadrig.p@gmail.com

DIRECTOR DE TESIS
LIC. MIGUEL ÁNGEL JIMÉNEZ VÁZQUEZ
migueljv69@hotmail.com





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Contenido

JUSTIFICACIÓN	3
Planteamiento del problema	4
Objetivo	8
Metodología	8
MARCO TEÓRICO.....	10
Reinversión de capital.....	12
State-led	14
Entrada de grupos sociales de ingresos altos.....	14
Cambios en el paisaje urbano	15
El desplazamiento de grupos sociales de ingresos bajos.	17
Conclusiones	19
MARCO HISTÓRICO GENTRIFICACIÓN EN EL CASO MEXICANO.	22
Gentrificación en América Latina	22
La resistencia de los sectores desplazados.	25
México y los procesos de gentrificación	28
Conclusiones	30
ALCALDÍA CUAUHTÉMOC Y EL PROCESO GENTRIFICADOR EN SUS COLONIAS.....	31
Planificación estratégica: renovación y segregación urbana	33
agentes gentrificadores: La Haus y las proptechs.....	35
Análisis de las ventajas y desventajas de la gentrificación en la alcaldía Cuauhtémoc.....	40
Conclusiones	46
Recomendaciones	47
REFERENCIAS.....	49

JUSTIFICACIÓN

Tomando en cuenta que el discurso de la inclusión hace eco en nuestra sociedad hoy en día, es importante analizar este fenómeno. Dejando en el debate nuestra aportación desde el análisis económico. Partiendo de la importancia del sector de la construcción en el desarrollo nacional y sus consecuencias en torno a la “regeneración urbana”, pues las decisiones que generan estos cambios desencadenan un proceso violento para algunos grupos vulnerables y oportunidades y mejoras en la calidad de vida de algunos otros grupos con mejor ingreso.

Se toma en cuenta la alcaldía Cuauhtémoc por tratarse de una de las alcaldías con mayor desarrollo de construcción nueva y densidad poblacional en CDMX.

Planteamiento del problema

En primer término, debemos clarificar bajo que mecanismo es que se valoriza y se desvaloriza un territorio.

“El espacio cuenta con una “valorización objetiva”, que depende del medio geográfico, del capital invertido en el espacio concreto de la localización con respecto a otras inversiones de capital, etcétera” (Moraes & Da Costa, 2009). Es decir, esta forma en la que se valoriza el suelo, tiene que ver con los procesos constructivos que hay que emplear (depende del subsuelo y lo complejo que resulta construir en cada lugar), la densidad de viviendas construidas¹ o incluso la infraestructura de los alrededores, cómo transporte, calles, carreteras, etc.

¹ Un terreno con una densidad Z, es muy valorada por desarrolladores; pues les permite construir una mayor cantidad de viviendas.



Ilustración 1 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción. Fuente SEDUVI

“Esto no exige de una “valorización subjetiva”, que depende de aspectos simbólicos, estando vinculada en mayor medida al afán de distinción y a los estilos de vida” (Bourdieu, 1988).

Este tipo de valorización se relaciona con lo *atractivo* que resulta vivir cerca de oferta cultural, gastronómica, centros de trabajo, etc. Es decir, el mercado demanda vivienda con aspiraciones de mejorar su calidad de vida.

Debido a esto serán algunos giros o grupos los que puedan adquirir los espacios mejor valorados. De esta forma, los mecanismos de mercado harán que sean las clases altas y los usos más rentables los que las ocupen, en la medida en que pueden pagar un costo superior a

cualquier otro grupo o uso.

Por el contrario, la desvalorización de un territorio gira en torno a las decisiones sobre la inversión pública y privada, posteriormente conlleva a una depreciación que es “aprovechada” por grupos progresivamente menos pudientes y por último se concreta una tercerización de la actividad económica¹.

¹ Díaz, I. (2016). Política urbana y cambios sociodemográficos en el centro urbano de Ciudad de México ¿gentrificación o repoblación? *Territorios*, 35, 127-148. Doi: [dx.doi.org/10.12804/territ35.2016.06](https://doi.org/10.12804/territ35.2016.06)

Si bien en México aún no es un proceso tan delimitado como en países europeos, en donde centros históricos como París, Barcelona o Múnich presentan un encarecimiento desproporcionado en su nivel de vida; si observamos este fenómeno en nuestro país puntualmente en colonias de CDMX como: Centro, Condesa, Roma, Juárez, etc.

La alcaldía Cuauhtémoc es una de las alcaldías con mayor dinámica en el sector inmobiliario y con una población de 545, 884 mil habitantes de acuerdo con datos de INEGI. Con una densidad poblacional que de acuerdo a datos de INEGI es de 16 373.7 personas por km 2, destacando que es una de las alcaldías más densamente pobladas (comparándolo con CDMX que cuenta con un total de 6,163 personas por km 2)².

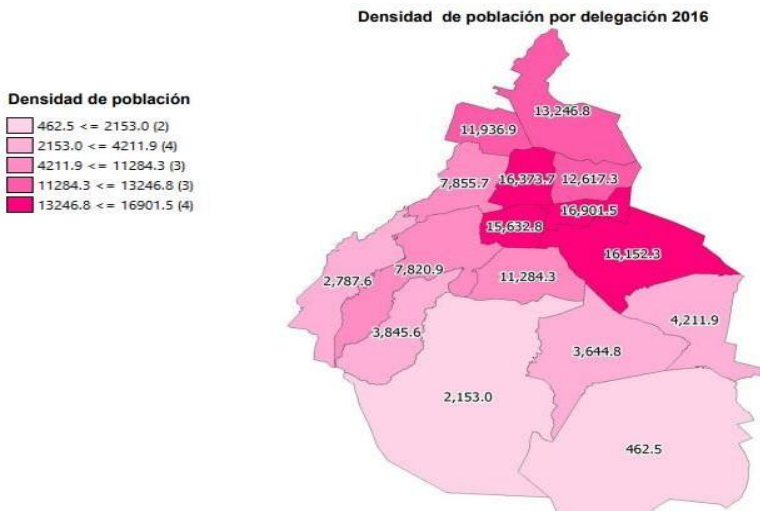


Ilustración 2 Densidad de población por alcaldía 2016. FUENTE INEGI

² INEGI. Información para niños y no tan niños. Cuéntame... Recuperado de <http://cuentame.inegi.org.mx/poblacion/densidad.aspx?tema=P>

Y que además posiciona tres de sus colonias en el top 10 de las colonias de mayor demanda en CDMX³.

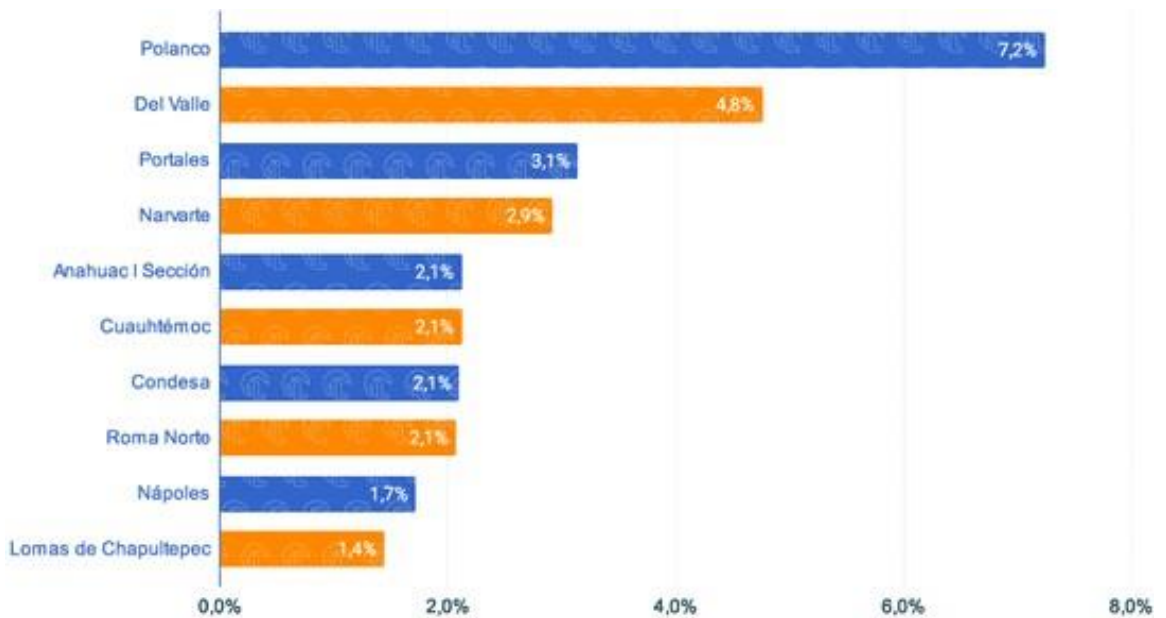


Ilustración 3 Colonias con mayor demanda en CDMX. Fuente. Lamudi Reporte de Bienes Raíces CDMX 2022

Además, tenemos el ejemplo de espacios en la alcaldía como Nonoalco-Tlatelolco, zona que fue desarrollada para ser habitada por personas de altos ingresos; sin embargo, hoy vive en el abandono desde de los eventos de 1968 y el terremoto de 1985⁴. Hoy en día, el proceso de gentrificación no se ha hecho presente en este espacio,

³ <https://www.lamudi.com.mx/reporte-de-bienes-raices-cdmx-2022/#lp-pom-block-1821>

⁴ Propiedades.com (2016). Gentrificación en México: ¿existe? ¿dónde? CDMX, México. Propiedades.com blog Recuperado de <https://propiedades.com/blog/arquitectura-y-urbanismo/gentrificacion-en-mexico>.

aunque algunos de sus alrededores ya comienzan a llamar la atención de desarrolladores inmobiliarios.

Tenemos un proceso de verticalización de las viviendas en desarrollo para la alcaldía Cuauhtémoc, hablamos de que un 99% de la oferta son departamentos y tan sólo el 1% son casa-habitación. Además, el 84% de esta oferta se constituye por vivienda nueva (de 0 a 4 años de antigüedad) y el 13% son edificaciones con más de 30 años de antigüedad. Con relación al nivel de precios observamos que en la alcaldía Cuauhtémoc, tenemos un precio por metro cuadrado de \$18,332 m2. Como observamos en la siguiente tabla, los departamentos en venta se han ido valorizando en esta alcaldía.

CUAUHTÉMOC	CASAS EN VENTA	DEPARTAMENTOS EN VENTA	CASAS EN RENTA	DEPARTAMENTOS EN RENTA
Cierre de DIC 2020	\$4.020.000	\$2.840.000	\$48.200	\$19.700
Cierre de DIC 2021	\$3.920.000	\$2.950.000	\$44.300	\$19.200
	-2,49%	3,87%	-8,09%	-2,54%

Ilustración 4 Precios de renta y venta en alcaldía Cuauhtémoc. Fuente Lamudi Reporte de Bienes Raíces CDMX 2022

Entonces la pregunta que buscamos responder en este trabajo de investigación es: ¿Qué ventajas y que desventajas ha traído consigo el proceso de gentrificación para algunas colonias de la alcaldía Cuauhtémoc?

Para poder así tener una postura mucho más clara al respecto del proceso de gentrificación y sus consecuencias; por lo que nos gustaría conocer si, ¿estamos ante un fenómeno de regeneración urbana o es un proceso que beneficia a la industria inmobiliaria?

Objetivo

Conocer cuáles son las evidencias del fenómeno conocido como gentrificación, para así determinar cómo ha afectado a la alcaldía Cuauhtémoc y tener un panorama documentado al respecto de las consecuencias propias de este fenómeno, para poder argumentar si es que este resulta positivo o negativo para los espacios que están inmersos en el proceso.

Metodología

El presente trabajo de investigación se ha realizado a través de un enfoque mixto, pues existe una subjetividad en el proceso, tanto por el fundamento de algunas políticas y el impacto que existe en la sociedad Samperi, R. (2014). Sin embargo, el análisis e interpretación de esta subjetividad debe ir acompañada de datos que nos permitan llegar a una conclusión objetiva.

De acuerdo a esto es que estructuramos nuestro capitulado, retomando los aspectos generales de la gentrificación, analizando este proceso desde la óptica de varios autores, recapitulando los hechos históricos que marcaron la adaptación del fenómeno a nuestro caso de estudio. Para finalmente enfocarnos en la actualidad del proceso y

llegar a una conclusión con datos que sustenten los hechos que se describen.

MARCO TEÓRICO

Una teoría de la gentrificación debería recapitular tanto las condiciones económicas como las condiciones sociales que desencadenan el fenómeno. Así mismo presentar a los actores principales y el mecanismo, si es que lo hay; que da pie al que en la actualidad es uno de los motores de la gestión urbana neoliberal contemporánea.

Entonces, ¿qué es la gentrificación? Podemos definirla como “la expulsión de personas, prácticas y saberes de un territorio concreto a través de la reinversión del capital público y privado. Y la incorporación de una población con mayor capital económico o cultural. Tiene lugar en áreas urbanas populares cuya renovación está íntimamente relacionada con la especulación inmobiliaria, el desplazamiento de la población más humilde y la conversión en zonas de moda frecuentadas por personas con un alto capital económico y/o cultural”.

De acuerdo a esta definición, observamos que es un problema político relevante, pues no sólo es parte de la gestión urbana contemporánea. También configura los índices de desplazamiento interno forzado y juega un papel fundamental en el mercado inmobiliario de la actualidad.

Esta idea surge como explicación de los cambios espaciales en la metrópolis y tiene varias interpretaciones en torno al génesis de este fenómeno. Una de ellas es la que analiza a la gentrificación desde el punto de vista de la demanda, así ubicamos autores como David Ley

(1986) quien se acerca a la gentrificación con el argumento de que el consumo es el elemento ideologizador y transformador de la clase media y de la “sociedad posindustrial”. Este argumento explica que la gentrificación deriva de procesos recíprocos de reestructuración económica, sociocultural y demográfica, es decir el perfil laboral había cambiado y mutado apareciendo una nueva clase social con una base económica fuerte, adicionalmente habría otros factores. La transformación del esquema familiar nuclear tradicional que se ha visto reducido en número, el surgimiento de familias monoparentales, el aumento de los índices de solteros y divorciados, el desarrollo de colectivos LGBTTIQ, etc. Los nuevos modelos sociales se combinarán con el incremento del individualismo, con un mayor nivel cultural vinculado a una industria en continuo crecimiento y con una segmentación sistemática del consumo.

Por otro lado, también identificamos a los autores como Neil Smith, que buscan la explicación desde el punto de vista de la producción. Como una expresión de la reestructuración urbana que es impulsada por las demandas del capitalismo avanzado (Benach, 2018). Es de manera estructural en que van surgiendo agentes gentrificadores como el estado o empresas inmobiliarias que dictan una agenda bajo categorías como la de recuperación, regeneración o revitalización de espacios.

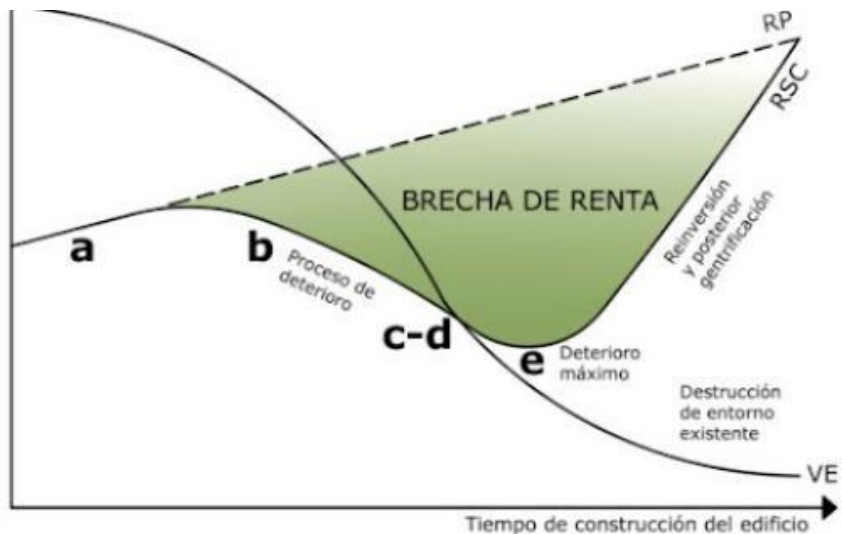
Esta última postura es la que retomaremos para explicar el mecanismo que impulsa la gentrificación, partiendo desde la óptica de Davidson y Lees (2005) que caracteriza cuatro etapas: 1) la reinversión de capital,

2) la entrada de grupos sociales de altos ingresos, 3) los cambios en el paisaje urbano, 4) el desplazamiento de grupos sociales de ingresos bajos.

Reinversión de capital.

El primer paso en este proceso es la desinversión en infraestructura, mismo que abre la puerta a espacios potencialmente lucrativos (proceso de renovación y acumulación de capital).

De acuerdo con Neil Smith (1996), el principal mecanismo es la *rent gap*; esto sucede cuando los barrios sufren desinversión, baja la renta del suelo que puede extraerse en esa zona, y por ende descienden los precios de compra y de alquiler de inmuebles...la brecha que separa la renta del suelo en esta zona de la renta del suelo que podría obtenerse en caso de reinversión crece hasta el punto de que este proceso comienza a ser rentable.



Cómo podemos observar en la gráfica, a implica la construcción nueva y su primera etapa de uso, en el punto b tenemos los rentistas y dueños en el proceso de deterioro causado por el desgaste natural de los inmuebles y una consecuente desinversión, en c y d tenemos agentes gentrificadores como inmobiliarias y/o instituciones financieras que aceleran el proceso abandono de las propiedades. Y finalmente en el punto e llegamos al punto de deterioro máximo, en donde el abandono se da por la poca rentabilidad de los espacios y es en este punto en dónde la gentrificación se convierte en una posibilidad real.

Este mecanismo es una explicación marxista del espacio, de esta forma tanto el suelo y las mejoras en el mismo se convierten en mercancías, de esta forma la *rent gap* representa la diferencia entre la posible renta del suelo y la renta real en el uso actual. Considerando lo anterior podremos identificar a la gentrificación en el punto en el que la diferencia es lo suficientemente alta para que los promotores puedan comprar a bajo precio y en cuanto sea beneficioso, se haga una rehabilitación para vender un producto final que deje una *plusvalía*. Y en definitiva se da inicio a un nuevo ciclo de acumulación y reproducción de capital.

State-led

Otro de los agentes gentrificadores es el caso del estado, pues es uno de los actores principales del mercado, mismo que se plantea como solución en este proceso. Entonces el *State-led*, son los procesos dirigidos por las políticas públicas que se materializan en asociaciones público-privadas destinadas a la regeneración de espacios, para satisfacer las necesidades de una demanda proveniente de los estratos de clase media-alta. Jamie Peck afirma que *el Estado está realizando en la actualidad una serie de políticas de recuperación de la ciudad para los negocios, para la clase media y, en definitiva para el mercado.*

Todos estos procesos son propagados por el gobierno a través de políticas públicas que como objetivo tienen la reinversión de capital para “recuperar” espacios. Incentivando así la entrada de grupos sociales de mayores ingresos.

Entrada de grupos sociales de ingresos altos.

Para analizar este punto retomaremos la visión de David Ley, en dónde explica que la transformación del trabajo y la reubicación de los centros de trabajo se convierte en la clave para entender este proceso. *En las sociedades modernas, con la especialización del trabajo y el desarrollo tecnológico, surge una nueva clase social los llamados white collar-es decir, trabajadores cualificados o de cuello blanco.* Mismos que aprecian las ventajas de vivir en los centros de las ciudades.

Sin embargo, contrario a pensar en que el individuo (la demanda) es el que propicia este mecanismo gentrificador. Sostenemos una postura

en la que el desarrollo capitalista llega a un punto en donde las ciudades se convierten en un producto listo para el consumo por sus diversas ventajas, y en definitiva son parte de un razonamiento aspiracionista.

Lo que caracteriza este nuevo tipo de consumo es el énfasis en los temas estético-culturales distintivos: en el consumo artístico, el arte como configurador de la nueva clase media, cómo estatus simbólico. Por tanto, las dinámicas de consumo pasan a formar parte de los mecanismos de gentrificación, la importancia en el enclave elegido reside en facetas como: la vida nocturna, la centralidad, el ocio, la arquitectura, etc.

Cambios en el paisaje urbano.

En este punto observamos una relación entre la atracción de nuevas personas y la jerarquización de recursos en infraestructuras concretas dentro del contexto de las políticas públicas urbanas.

Entonces la inversión se hace en equipamientos culturales, la instalación de instituciones universitarias o en la oferta de mercado residencial atractivo que consolida la localización de estas nuevas clases medias. Estas estrategias son dirigidas en lugares que poseen un patrimonio artístico, cultural, histórico o arquitectónico destacado.

Sin embargo, estos cambios no sólo afectan el entorno urbano es decir; vienen acompañados de una nueva dinámica de vida por tanto existe una categoría que habla sobre los cambios comerciales en lo que

se denomina por algunos autores ⁵*comercial gentrification* (González y Waley, 2012). Y estudia los procesos por los que establecimientos con productos asequibles para una población de bajos ingresos comienzan a ser desplazados, en los barrios gentrificados, por establecimientos para consumidores de clase media-alta.

En este punto debemos mencionar las categorías de las que se vale la gentrificación para proliferar su discurso sobre mezcla social, que se ve legitimado a través de políticas públicas. De esta forma la “regeneración” a pesar de sus argumentos progresistas, se aplica en detrimento de hogares de menores ingresos y en barrios populares. *Lees, habla de “políticas de cosmética”, ya que no inciden en la complejidad de lo social, es decir, no intervienen en las razones estructurales, económicas y sociales de problemas como la exclusión o el desempleo.* En consecuencia el proceso de convivencia entre varias clases sociales en un mismo espacio, se torna violento y poco empático.

Sin embargo, este escenario de multiculturalidad funciona como estrategia en una “competencia” entre ciudades, mismas que buscan aprovecharlo para el crecimiento económico y el desarrollo de expresiones culturales diversas (Shaw, 2005). Como podemos observar se convierte en algo atractivo construir una cultura local importante, ciudades como Amsterdam o Paris, son ejemplos en

⁵ El Marketing urbano es la promoción de una ciudad, o de un distrito dentro de ella con el objetivo de animar determinadas actividades para que tengan lugar allí.

donde los poderes públicos han buscado atraer corporaciones transnacionales, turistas e incluso han lanzado fuertes campañas de *marketing urbano*.

Es así como surge el concepto de cultura urbana, bajo el sello de lo auténtico. Destacando las innovaciones, modas, tendencias, expresiones artísticas, museos, espacios histórico-patrimoniales de cada ciudad; sin embargo, el mecanismo de la gentrificación lleva toda la vanguardia de una ciudad en la punta, mientras que detrás están todas las inversiones de capital y el desplazamiento obligado de pobladores de bajos recursos.

El desplazamiento de grupos sociales de ingresos bajos.

Como ya se mencionó, este es el efecto negativo de la gentrificación y es por ello que no puede hablarse de una regeneración de un espacio urbano. Pues aquí se están limitando las opciones de diferentes sectores sociales para seguir residiendo en un barrio, debido a la entrada de grupos sociales de mayor poder adquisitivo.

El factor más importante para este desplazamiento son los precios de la vivienda, que imposibilitan los pagos de la renta. Además, deben considerarse acciones como el ambulante, prostitución, menudeo de droga, etc. Mismas que no mejoran, simplemente se desplazan a áreas aledañas que aún no son consumidas por esta lógica.

Es importante destacar que los desplazamientos se presentan en diferentes dimensiones en un territorio, un referente de esto último es el trabajo de Peter Marcuse (1985) en donde el autor explica cómo

es que el discurso de la gentrificación es legitimado por la opinión pública. Ante un barrio con deficiencias, una población empobrecida, índices considerables de delincuencia, economía informal, entre otras cosas el discurso de la rehabilitación surge como la mejor solución posible para gran parte de la ciudadanía. Además, explica que se *puede definir “desplazamiento” en términos de hogares o unidades de vivienda, en términos individuales o de barrio, o como consecuencia de los cambios físicos o económicos.*

Bajo esta premisa es que desarrolla cuatro dimensiones del desplazamiento, en la primera habla sobre el *desplazamiento del último residente*, en la segunda habla de lo que él llama *desplazamiento en cadena*, el *desplazamiento por exclusión* es la tercera de estas dimensiones y la cuarta es la que se enfoca en la *presión por exclusión*. Para efectos prácticos retomaremos la tercera dimensión de Marcuse, que ocurre cuando una familia ya no puede mudarse a una vivienda a la que antes tenía acceso (precarización de sus condiciones de vida) debido a un cambio en las condiciones que afectan a la vivienda o a sus alrededores.

En general estos mecanismos que afectan directa o indirectamente, están relacionados con cambios económicos, físicos o urbanos y en definitiva el efecto del desplazamiento no se limita a la expulsión de ciertas familias de sus viviendas por la entrada de otras con mayores ingresos. Pensando en barrios que han cambiado en usos, lógica de consumo y estilos de vida hacia modelos gubernamentales que premian ciertos comportamientos sociales de clase media, frente a

otros que se estigmatizan como “vulgares” comprenderemos que con ello se expulsa del espacio físico los procesos de subjetivación (populares) porque son excluidos simbólicamente del espacio social.

Además, cabe mencionar que la segregación y exclusión se vuelve más agresiva cuando las clases sociales menos favorecidas “conviven” con las clases sociales dominantes en un mismo espacio. Esta clase de barrios mixtos, presentan una multiculturalidad que no es más que diferencia de clase y discriminación racial.

En definitiva, las políticas gentrificadoras *cierran el paso a más población y economías que a la desplazada de modo directo. Los individuos que deciden entrar a vivir en lugares en proceso de gentrificación deberán cumplir ciertas condiciones, cómo la posesión de un capital cultural que les permita la apropiación de los bienes que existan en el lugar y un comportamiento público reglamentado.* Tal y cómo lo explica Bourdieu, no sólo se requiere del capital cultural y económico, es necesario también el capital social para integrarse a estos espacios.

Conclusiones

En este capítulo hemos podido analizar algunas de las posturas que completan el debate contemporáneo acerca de la gentrificación.

Como pudimos observar este debate ha nutrido la teorización en torno a este fenómeno, y deja en claro que es un mecanismo que requiere de diferentes actores para posicionarse en un espacio y legitimarse como la mejor solución.

De esta forma hablamos de los diferentes pasos que sigue el proceso de gentrificación, primero la reinversión de capital por la que agentes como gobiernos, constructoras, entidades financieras, promotores inmobiliarios, propietarios o especuladores invierten en la rehabilitación de un barrio en el olvido, buscando obtener una cuota más alta de plusvalía y retomando de esta forma la acumulación de capital.

En segunda instancia la entrada de grupos sociales con mayor capital económico y cultural, cómo el caso de los *yuppies*; que a partir de estilos de vida diferentes y tendencias de consumo mucho más enfocadas en productos y servicios orientados a corrientes artísticas de vanguardia generan cambios significativos en estos barrios.

En tercer lugar tenemos los cambios en el paisaje urbano, el embellecimiento de estos barrios a través de la entrada de artistas o la transformación de paisajes urbanos en nuevas zonas residenciales. Dando pie al discurso del valor de la multiculturalidad de las sociedades contemporáneas y explotando estos valores como si se tratase de una marca (*city branding*).

Por último, desembocando en el desplazamiento directo o indirecto de la población de bajos recursos, con lo que sin duda es el efecto negativo más importante del proceso gentrificador, ya que no sólo se expulsan pobladores, si no también prácticas sociales autóctonas de los barrios gentrificados.

Considerando estos efectos, el proceso gentrificador es propio del desarrollo capitalista y requiere de la intervención de varios actores públicos y privados, e incluso de la población para que su discurso sea aceptado y se tome cómo necesario en pro del beneficio común. Sin embargo, ocasiona una ruptura del entramado social y por el contrario va en contra el derecho a la ciudad, a la vivienda y a la defensa de los derechos humanos.

MARCO HISTÓRICO GENTRIFICACIÓN EN EL CASO MEXICANO.

Gentrificación en América Latina

En el caso latinoamericano se debe tomar en cuenta que la gentrificación se ha hecho presente a través de diferentes procesos, en dónde se han destacado valores como el patrimonio arquitectónico de las ciudades, el patrimonio cultural o incluso el papel del turismo que se deriva de eventos deportivos masivos.

En este contexto, podemos observar particularidades y evidencia de cómo el capitalismo neoliberal ha allanado el camino para una reapropiación sucesiva de espacios urbanos centrales para unos sectores específicos, generalmente los que están privilegiados en la jerarquía social.

En términos generales podemos identificar tres fases, como el papel decisivo que juegan las administraciones públicas en la promoción de la gentrificación; la violencia simbólica que se requiere para reapropiarse del patrimonio arquitectónico y cultural en muchos centros de las ciudades; las diferentes formas en que lo urbano se ha configurado históricamente en economías dominadas por las actividades informales.

Las formas en las que la gentrificación está política y geográficamente articulada también difieren del mundo anglosajón, puesto que sus expresiones simbólicas y materiales no pueden traducirse

directamente. En otras palabras, la “latino-gentrificación” (Inzulza-Contardo, 2012) es un proceso diferente que requiere una rearticulación crítica del término y de las circunstancias de su aplicación (Janoschka, Sequera y Salinas, 2013).

Cabe señalar que la aplicación de las políticas urbanas neoliberales está intrínsecamente vinculada a la aparición posterior de la gentrificación en América Latina y como tal nos enfrentamos a dos procesos que no pueden desvincularse. Es la aplicación de esas políticas neoliberales concretas y el papel de las administraciones públicas que puedan explicar algunas de las diferencias que se observan en relación a la gentrificación en América Latina. Por ejemplo, a lo largo de la última década, muchas administraciones públicas locales han visto aumentada su capacidad de gestión urbana. Sin embargo, estas políticas generalmente apuntan a normalizar las prácticas capitalistas comunes, como la promoción de una clase específica de vivienda social relacionada con la inversión privada que desplaza a los residentes de bajos ingresos de los centros de las ciudades (Hidalgo y Zunino, 2011), o mediante estrategias policiales cuyo objetivo es desplazar las actividades de la economía informal de ciertas áreas (Alba, 2012; Silva, 2010; Swanson, 2007).

Debemos realizar un par de precisiones, en primer lugar, durante diferentes etapas del siglo XX la estructuración espacial de las ciudades latinoamericanas ha sido significativamente divergente. Aun teniendo en cuenta las diferencias sustanciales entre Chile, México, Argentina o Brasil, es posible afirmar que hasta hace relativamente poco tiempo

una corriente importante de la producción social del hábitat se centraba en prácticas como la ocupación (ilegal) de tierras y de vivienda vacía. En segundo lugar, las clases populares, que durante décadas fueron explotadas desde su situación de pobreza estructural, pueden considerarse como los agentes clave de la estructuración social – ya que en muchas ciudades representan entre la mitad y dos tercios de la población. Comúnmente viven en una situación de precarización y desarrollan actividades económicas informales.

Janoschka, Sequera y Salinas (2013) han desarrollado cuatro dimensiones que caracterizan los discursos contemporáneos de la gentrificación en las ciudades latinoamericanas.

La articulación del discurso que se dimensiona política, económica y socialmente como una estrategia de desplazamiento, en lo que podríamos identificar como una *“Gentrificación simbólica”*.

La relación que existe entre la creación de nuevos mercados inmobiliarios y la centralización de centros comerciales, oficinas administrativas, entidades públicas, etc en ciertas zonas. Ayudando a formalizar la miseria.

La transversalidad del papel del estado en el desarrollo de la política neoliberal como factor crucial de los procesos de gentrificación.

La resistencia de los sectores desplazados.

Considerando esta configuración de la gentrificación en América Latina, podemos destacar algunos ejemplos como el caso de Buenos Aires. En este proceso se sucede a través de un patrimonio inmaterial, y muy en particular a la cultura del Tango, que se incorporó como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 2009.

La ciudad presenta un marco local en el que las estrategias de renovación urbana como, por ejemplo, la rehabilitación integral de Puerto Madero o los recientes intentos de establecer un polo de desarrollo tecnológico en la zona sur de Parque Patricios, han surgido a través de un intenso diálogo con planificadores catalanes, proporcionado la “movilidad” de las políticas de gentrificación (González, 2011).

San Telmo puede ser considerado como un barrio paradigmático en el que los procesos de valorización del patrimonio cultural y arquitectónico, la renovación urbana y la reestructuración comercial han creado la base para el desarrollo de actividades turísticas que motivan el desplazamiento de los grupos de ingresos más bajos (Herzer, Gil y de Anso, 2012). El nexo entre la cultura del Tango y el turismo para implementar la rehabilitación de viviendas de forma gradual. Los fuertes contrastes entre los espacios de nueva creación del turismo cultural y sus lugares de recepción muestran la violencia que hay detrás de la puesta en escena del espectáculo del patrimonio cultural que está teniendo lugar en La Boca - en las que áreas como

Caminito, la Fundación PROA, el Teatro de la Ribera, la Escuela de Tango Popular o la Usina del Arte (un centro cultural en una antigua central eléctrica) simbolizan las formas diversas en que lo material y lo simbólico se articulan en el barrio.

También es de destacar el caso de Brasil y concretamente de Río de Janeiro, pues diferentes autores reconocen que los preparativos para la celebración de la Copa Mundial de la FIFA 2014, y en especial los Juegos Olímpicos de 2016, transformaron de forma dramática la estructura social, física y política de la ciudad (Gaffney, 2010; Lima, 2010).

Aunque previamente esta ciudad ya había recibido eventos deportivos de tal magnitud. Caso en concreto de los Juegos Panamericanos de 2007, esta experiencia mostró evidencias de la implementación de un “estado de excepción” (Vainer, 2011), que aspiraba a eliminar las huellas omnipresentes de los pobres urbanos, a través de la apropiación de los espacios públicos (Curi, Knijnik y Mascarenhas, 2011). Entonces toma importancia la creación de mercados inmobiliarios vinculados a la preparación de la ciudad para la celebración de los eventos. Un aspecto clave está siendo la “pacificación” de las favelas previamente estigmatizadas y el control simbólico y físico sobre los pobres urbanos (Zibechi, 2010).

Para este objetivo existen dos estrategias:1) el programa conocido como Favela-Barrio, que durante las dos últimas décadas ha llevado a cabo una inversión muy elevada para lograr la regeneración de los

barrios marginales (Perlman, 2010) y 2) la policía de “pacificación” (Unidad de Policía Pacificadora, UPP) mediante un cuerpo paramilitar que desde noviembre de 2008 ha “liberado” a más de dos docenas de favelas del tráfico de drogas y de la violencia. Sin embargo, la erradicación de favelas es selectiva, puesto que solo se intervienen áreas estratégicas de la ciudad que son objetivo de planes urbanísticos y de inversión en instalaciones deportivas. Paradójicamente, se consolidan a la vez las favelas ubicadas en áreas periféricas de la ciudad, debido a que estas son las que acogen a la población desplazada, y permiten a los inversores inmobiliarios expandirse a nuevas partes de la ciudad, transformándose radicalmente las condiciones de vida de sus habitantes (Cavalcanti, 2009; Gonçalves, 2011).

En conclusión, observamos que, aunque las políticas varíen de un lugar a otro, se pueden distinguir dos líneas generales de actuación: en primer lugar, el patrimonio arquitectónico (cómo veremos en el caso de México) y cultural en sus diferentes formas, que se está posicionando estratégicamente para transformar los barrios populares en escenarios (turísticos) gentrificados. En segundo lugar, las políticas de gentrificación se están utilizando para desplazar economías informales y facilitar el surgimiento de procesos de reproducción capitalista, especialmente en el sector inmobiliario formal. Ambas estrategias van de la mano con un discurso basado en la seguridad que justifica la militarización del espacio y la actuación policial para garantizar la eficacia del desplazamiento.

México y los procesos de gentrificación

En el caso mexicano, el proceso de gentrificación siguió los mismos pasos anteriormente descritos y se inició a través del patrimonio arquitectónico de la ciudad de México.

Desde la incorporación del Centro Histórico de la Ciudad a la lista del Patrimonio de la Humanidad de la UNESCO en 1987, estos espacios sufrieron un cambio rompiendo con las principales tendencias sociales y demográficas. Es importante destacar que un hito histórico en este proceso es el Terremoto de 1985, pues la zona Centro de la Ciudad resultó muy afectada, entonces el centro histórico se convirtió en un lugar clave para la reconstrucción de miles de viviendas para las clases populares (Duhau, 1987; Delgadillo, 2008).

De esta forma el enfoque de las políticas se comenzó a desviar hacia una valoración creciente del potencial cultural y turístico de la arquitectura colonial y pre-colonial (Gutiérrez, 2009). Es así como a mediados de la década de 1990, los espacios de la zona comenzaron a estar en una disputa constante debido a la presencia de alrededor de 25 mil vendedores ambulantes que se dedicaban a actividades informales. De esta forma la agenda política centró su interés en el “rescate” del centro histórico, erradicando a los vendedores ambulantes el centro histórico de la Ciudad de México estaba siendo preparado simbólicamente para el proceso de gentrificación.

Consecuentemente se dio la creación de nuevos mercados inmobiliarios y desde principios del siglo XXI diferentes inversores, encabezados por Carlos Slim, el hombre más rico del mundo junto a su Fundación Centro Histórico, comenzaron a comprar y rehabilitar muchos de los edificios históricos de la zona. Además, se sumó una política que contemplaba la construcción de más de 35 mil viviendas privadas en otras áreas del centro de la ciudad, ampliando el perímetro de la gentrificación más allá del centro histórico (Bando 2: Tamayo, 2007).

Estos dos factores dieron paso a un desplazamiento cada vez más agudo sobre todo de las prácticas populares comunes que proveían el sustento económico de muchas familias. En particular, el desplazamiento de las actividades comerciales informales de las zonas centrales de la ciudad es una faceta de desplazamiento que tiene como objetivo garantizar la seguridad en el espacio público urbano para los turistas. Pero también representa el poder de transformación que tiene el turismo, especialmente como un mecanismo clave capaz de producir o estimular paisajes gentrificados.

Conclusiones

En este capítulo hemos planteado los antecedentes históricos de los procesos que enmarcan la gentrificación en un territorio.

Resulta interesante el testimonio que se recoge de la experiencia en América Latina, pues los primeros ejemplos son en la década de los 80's y si bien el gobierno local es el que ejecuta, la propuesta llega desde una institución internacional.

Estos planteamientos se formulan como una solución ideológica, para un problema estructural. Es decir, se trata de expulsar cualquier expresión de la pobreza, a través de un discurso en el que resulta primordial *“recuperar la ciudad”* pues forma parte del patrimonio cultural, no sólo del país en cuestión, si no de la humanidad. Entonces se legitima cualquier acción necesaria para rescatar un espacio relacionado con dicho patrimonio, para después entregarlo a la actividad turística.

En el caso mexicano, todo se articuló en torno al patrimonio arquitectónico del Centro Histórico de la Ciudad de México, con una tendencia a extenderse a zonas aledañas. Como veremos en el siguiente capítulo, el proceso gentrificador ha ido perpetuando en diferentes espacios de la Ciudad la desigualdad, para ello analizaremos el caso de la alcaldía Cuauhtémoc, los momentos históricos que marcaron un espacio rico en historia y los programas que han comenzado a gentrificar algunas de las colonias de esta alcaldía.

ALCALDÍA CUAUHTÉMOC Y EL PROCESO GENTRIFICADOR EN SUS COLONIAS.

La alcaldía Cuauhtémoc comprende algunas de las zonas más importantes de la Ciudad de México, tanto por historia cómo por valor arquitectónico.

Esta zona tiene un valor histórico en el desarrollo inmobiliario de la Ciudad, pues alberga el Conjunto Urbano Nonoalco Tlatelolco, bastión en la política de desarrollo urbano y habitacional de la Ciudad de México. Y monumentos que contienen parte un gran valor arquitectónico.



Ilustración 6 Alcaldía Cuauhtémoc. FUENTE GOOGLE MAPS

Además, esta alcaldía aporta el 4.7% del PIN (INEGI, 2009), además de que en ella se concentran las actividades administrativas, financieras y bursátiles más importantes, razón por la cual, entre otras, es considerada el centro económico de la Zona Metropolitana.

Planificación estratégica: renovación y segregación urbana

A principios de los años noventa las ciudades adoptaron modelos de planificación estratégica que se enfocaron en la renovación urbana orientados en su posicionamiento a nivel global (Fernández, 2006). Dentro de este contexto se consideró competitivas a las ciudades que lograron *“un entorno físico, tecnológico, social, ambiental e institucional propicio para atraer y desarrollar actividades económicas generadoras de riqueza y empleo”* (Ziccardi, 2004).

En los años noventa la Ciudad de México comenzó con este proceso, consecuencia de factores locales y globales orientados a la revalorización de espacios centrales o estratégicos para el desarrollo financiero y turístico, un ejemplo de esto es la consolidación de núcleos financiero-comerciales en Paseo de la Reforma, Polanco, Las Lomas y el sur de la ciudad, así como la creación de Santa Fe. Posicionando a México en la competencia por la atracción de la inversión extranjera.

Además, se lanzaron proyectos de renovación urbana en puntos neurálgicos de la ciudad, cómo el Centro Histórico y colonias como San Ángel, Coyoacán, Condesa, Nápoles, Roma y Polanco.

Centros financieros, centros comerciales, zonas residenciales, renovación en algunas colonias y conjuntos urbanos se multiplicaron desde la década de 1990 en puntos nodales de la ciudad. Áreas con infraestructura y servicios de primer nivel que contrastan con otros

espacios menos favorecidos por estas políticas públicas. Estas políticas dieron pie a artefactos de la globalización (De Mattos, 2002) que no están en un contexto de conjunto dentro del espacio urbano y contrario a ello generan polarización social, exclusión y fragmentación socio territorial. Las zonas centrales dotadas de infraestructura y servicios urbanos aceptables han sido revitalizadas y reconquistadas por las clases acomodadas, mientras que el resto de la población solo puede aspirar a la periferia urbana empobrecida y carente de servicios e infraestructura (Janoshka *et al*, 2014).

A nivel mundial, se comenzó a echar mano del marketing urbano para promover zonas industriales con fines inmobiliarios y turísticos. El modelo más exitoso fue un modelo que combinaba la trilogía servicios-oocio-finanzas (Precedo *et al.*, 2010).

Es en este contexto en dónde se ubica nuestra zona de estudio, si bien la relocalización de la industria hacia otros estados del país, trajo consigo la idea de aprovechar estas áreas y su infraestructura urbana, en el caso de Tlatelolco se vio impactada por el abandono poblacional, debido a dos eventos históricos que marcarían a esta zona de la Ciudad de México; la masacre estudiantil de 1968 y el sismo de 1985. Sumado a los pocos programas de apoyo y rehabilitación de la zona ha dejado una colonia en el abandono que continua en la actualidad. De acuerdo con un perfil socio-económico que realizó la empresa *BIMSA Reports* el ingreso mensual en la actualidad es de un promedio de \$12,500 por familia en la colonia Tlatelolco.

agentes gentrificadores: La Haus y las proptechs

Tomando en cuenta el deterioro actual, podemos destacar algunos indicios de un cambio en la zona, impulsados, sobre todo por el sector privado. En este sentido encontramos desarrolladores inmobiliarios, comercializadoras, empresas dedicadas al *flipping* (remodelar y vender) y en los últimos 10 años las denominadas *proptechs*, abreviatura del inglés para “*property technology*” y hace referencia a empresas dedicadas a la comercialización que emplean herramientas tecnológicas, cómo software, aplicaciones, etc.

Empresas como True Home, GoJom, Tu Habi, Homie (dedicada a remodelar y rentar) compiten en este mercado, sin embargo, el caso de análisis que retomaremos es el de la empresa llamada La Haus.

Esta empresa en particular ha explotado un modelo de negocio orientado en mediar entre el desarrollador y el cliente final, no solo en el proceso de compraventa sino también en el análisis de mercado necesario para la creación de un proyecto, dando al desarrollador herramientas y datos que hacen que desde la concepción del proyecto este vaya mejorando y se adecue a las necesidades de la demanda.

La Haus, crea campañas de “*calentamiento de mercado*” con el objetivo de acelerar el proceso de venta. De esta forma se lanzan preventas y se “*levanta*” capital con inversionistas. Brindando al desarrollador la posibilidad de iniciar el proyecto con varias unidades vendidas.

Además, es importante destacar que La Haus focaliza sus esfuerzos en zonas económicas en la Ciudad. Entonces zonas como Álamos, Portales, Escandón, etc se han convertido en los principales activos del inventario de estas empresas. Prácticamente lo que buscan son zonas en donde el presupuesto de cada proyecto sea de entre \$1,300,000.00 hasta \$3,500,000.00, que por el rango de precios se ubican en un producto medio residencial. De acuerdo con lo anterior, a las zonas en dónde aplican este modelo atraen familias que tienen ingresos mensuales de al menos \$29,305.00.

Valor del inmueble	\$1,300,000.00
Prestamo Hipotecario	\$1,170,000.00
Ingresos mínimos	\$29,305
Mensualidad	11,722

Valor del inmueble	\$3,500,000.00
Prestamo Hipotecario	\$3,150,000.00
Ingresos mínimos	\$75,560
Mensualidad	30,224

Ilustración 7 Simulador de crédito BBVA. Fuente Elaboración propia con Simulador de crédito de BBVA Bancomer.

De esta forma se aumenta el nivel de vida en estas zonas, convirtiendo estos lugares en un foco de atención para nuevos desarrolladores.

El proyecto de Master Brokers de La Haus, está orientado en comercializar algunos proyectos ubicados cerca de nuestra zona de estudio. Vinculando a desarrolladores y a asesores inmobiliarios

independientes, con el respaldo y seguimiento de La Haus. Con una campaña de *marketing* especializada en destacar las bondades de la zona, cómo cercanía con centros de trabajo, zonas de interés cómo museos, transporte público, vías de comunicación accesibles y centros comerciales, entre otras cosas.

Actualmente cuenta con dos proyectos ubicados en los alrededores de nuestra zona de estudio. El primero es Av. Ricardo Flores Magón 98, ubicado a una cuadra de Nonoalco Tlatelolco este proyecto en la actualidad se destaca por su ubicación, misma que se utiliza cómo argumento de venta haciendo énfasis con lo fácil que es llegar a Santa María La Rivera.

Este proyecto actualmente cuenta con precios de pre-venta de \$1,662,210.00 hasta \$3,895,006.00, de acuerdo al simulador de crédito de BBVA, se concluye que el público objetivo de este proyecto son familias con ingresos de al menos \$37,446.00 y de hasta \$79,511.00. Y en el caso del segundo proyecto se encuentra San Simón 57 que aún tiene precios de pre-venta de \$2,092,715.00 hasta \$3,390,105.00, haciendo el mismo ejercicio en el simulador de crédito obtenemos que el público objetivo son familias con ingresos de al menos \$47,121.00 y de hasta \$73,190.00.

Bajo el supuesto del simulador de crédito y tomando como ejemplo estos dos proyectos observamos que al llegar este tipo de desarrollos a los alrededores de la zona está comenzando a convertirse en un punto de atracción para el inversionista. Tanto por el mayor poder

adquisitivo, que demanda otro tipo de bienes de consumo que podríamos catalogar de lujo, cómo por la rentabilidad de cada proyecto, pues este análisis está hecho con precios de pre venta, de acuerdo al blog de Llave Real State (desarrollador con más de 40 años de experiencia en el mercado mexicano) en esta etapa del proyecto hay precios de un 25% en promedio, por debajo del precio final de venta.



Ilustración 8 Oferta en la colonia. Fuente Master Bróker LaHaus.

En las figuras anteriores observamos la competencia en los alrededores de la zona, y encontramos hasta trece nuevos desarrollos aún en proceso de venta, lo que implica una potencial atracción de familias nuevas con un mayor poder adquisitivo y tendencias de consumo diferentes a nuestra zona de estudio.

Análisis de las ventajas y desventajas de la gentrificación en la alcaldía Cuauhtémoc.

Como ya hemos observado, la gentrificación en la alcaldía Cuauhtémoc se ha hecho presente en varias colonias, ejemplos de ello son los programas de recuperación de espacios que ha implementado la alcaldía encabezada por Sandra Cuevas, en dónde de acuerdo a información de la misma alcaldía al 12 de Octubre de 2022 se intervinieron camellones de Ferrocarril Hidalgo y el de la calle Luis Donaldo Colosio así como otro en la calle Mazatlán; la cancha de fútbol Sándalo y un espacio más en la Avenida Ricardo Flores Magón.

Sumando un total de 33 espacios recuperados⁶, sumado a la dinámica de construcción en esta alcaldía que cómo hemos visto cuenta con tres de las colonias con mayor demanda en CDMX y que incluso ha firmado acuerdos con instituciones dedicadas a la comercialización de inmuebles como la AMPI⁷.

Una de las ventajas más destacadas es la generación de riqueza en el sector de la construcción, de acuerdo con el Centro de Estudios

⁶ <https://alcaldiacuauhtemoc.mx/2022/10/12/para-garantizar-una-sana-convivencia-familiar-se-recuperaron-33-espacios-publicos-en-la-alcaldia-cuauhtemoc-sandra-cuevas/#:~:text=PARA%20GARANTIZAR%20UNA%20SANA%20CONVIVENCIA,CUAUHT%3%89MOC%3A%20SANDRA%20CUEVAS%20%E2%80%93%20Alcald%3%ADa%202022>

⁷ <https://alcaldiacuauhtemoc.mx/2022/09/30/la-alcaldia-cuauhtemoc-y-la-ampi-firmaran-un-convenio-de-colaboracion-para-impulsar-el-desarrollo-de-los-profesionales-inmobiliarios/>

Económicos del Sector de la Construcción esta actividad represento la cuarta actividad generadora de riqueza aportando un 7.4% del PIB en 2021. Además de eso, cómo lo hemos visto en la alcaldía directamente ha funcionado para recuperar algunos espacios públicos, lo que además de incentivar el gasto del sector público, atrae inversión privada no sólo en la construcción, pues llegan nuevos comercios a la zona, lo que hace espacios con más vida.

En colonias como Roma y Condesa lo que observamos no es gentrificación, es un proceso de segregación en la zona, pues estas colonias fueron concebidas para las clases más altas que habitaban la Ciudad de México⁸. Es decir, estas colonias simplemente se están haciendo más exclusivas. Es por ello que no las tomaremos cómo ejemplo, sin embargo, queremos retomar lo que sucede en colonias cómo Santa María La Rivera, San Simón y Guerrero.

⁸ <https://www.radioformula.com.mx/cdmx/2022/7/28/gentrificacion-en-cdmx-tanto-gringo-esta-encareciendo-la-roma-la-condesa-725071.html>

Rango de edad	Población
De 0 a 14 años	83,469
De 15 a 29 años	120,258
De 30 a 59 años	248,282
De 60 y más años	68,775
Discapacitados	25,100

Ilustración 9. Distribución de la población por edades alcaldía Cuauhtémoc. Fuente Inventario Nacional de Viviendas 2015.

Como observamos del total de la población en la alcaldía Cuauhtémoc, se ubica en el rango que va de los 30 a 59 años representa el 45% del total. Es decir, se trata de personas en formación patrimonial.

Nombre de la Delegación	Nombre de la Colonia o Barrio	Habitantes	Índice de Desarrollo Social			Índice de Desarrollo Social por Componente					
			Valor	Estrato	Grado	Calidad y espacio de la vivienda	Acceso a salud y seguridad social	Rezago educativo	Bienes durables	Adecuación sanitaria	Adecuación energética
Cuauhtémoc	Guerrero	42,339	0.8342	3	Medio	0.7485	0.6132	0.9418	0.9006	0.9728	0.9996
Cuauhtémoc	San Simón Tolnáhuac	9,885	0.86051	3	Medio	0.7546	0.6709	0.9596	0.9124	0.9674	0.9996
Cuauhtémoc	Santa María La Ribera	40,960	0.90479	4	Alto	0.8594	0.6708	0.9706	0.9151	0.9728	0.9996
Alcaldía Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	531,831	0.8588	3	Medio	0.7986	0.58549	0.95354	0.89462	0.97387	0.99955

Ilustración 10 Índice de Desarrollo Social alcaldía Cuanutémoc. Fuente http://data.evalua.cdmx.gob.mx/files/indice/cua_moc.pdf

Contemplando desarrollo, el Índice de Desarrollo Social contempla indicadores que pueden ser muy ilustrativos del nivel de gentrificación que se establece en una zona, tales son ingreso

corriente, acceso a servicios gubernamentales, acumulación de patrimonio, tiempo disponible para la educación, etc.

En el año 2005⁹ las tres colonias se encontraban en el mismo estrato, sin embargo, resulta muy interesante lo que sucedió en los siguientes años pues la colonia Santa María La Ribera mejoro en el Índice de Desarrollo Social y se posiciono en un estrato alto, mientras que las otras dos colonias se han mantenido en el estrato del Índice de Desarrollo Social.

Otro punto que se destaca en la investigación antes citada, para medir el proceso de gentrificación es el precio de la vivienda en la zona. Se observa que el precio promedio en Santa María La Ribera es de \$2,852,840, tomando en consideración que el máximo aforo de una institución bancaria es del 90% del precio total del inmueble un virtual comprador en esta zona tendría que pagar una mensualidad de aproximadamente \$25,675, es decir debería contar con al menos ingresos mensuales de \$50,000 pesos. Para el caso de las otras dos colonias que estamos analizando tenemos para la colonia Guerrero un precio promedio en la zona de \$1,114,290 por ende pagaría una mensualidad de aproximadamente \$10,028 y debería contar con ingresos mensuales de al menos \$20,000, mientras que para el

⁹ http://data.evalua.cdmx.gob.mx/files/indice/cua_moc.pdf

caso de la colonia San Simón tenemos un precio promedio de \$877,090, pagando así una mensualidad de aproximadamente \$7,893 comprobando ingresos de al menos \$15,000 mensuales.

10

Es evidente la diferencia de ingresos entre estas tres colonias en la misma alcaldía, teniendo por lo tanto diferentes dinámicas de consumo en la misma demarcación.

Sin embargo, de acuerdo al estudio de Yann (2007) Del cual concluyó que los estratos medios combinan dos formas de habitar, ya que por un lado conviven con los vecinos de estratos más bajos, además llevan a cabo, sus necesidades más básicas dentro de la zona –ir al mercado, consumir en las tiendas locales-. Sin embargo, se desenvuelven en otro lugar para realizar sus dinámicas sociales –escuela, trabajo, diversión o recreación-. En cuanto a los estratos más bajos, Yann concluye que tienen menos movilidad, pues sus dinámicas espaciales las realizan dentro de la colonia.

Esta convivencia entre ambas estructuras genera un entorno violento, que tiende a transformarse a favor de los nuevos

¹⁰ Datos obtenidos en el portal inmobiliario <https://propiedades.com/valores/santa-maria-la-ribera-df/casas-venta>

habitantes. Lo que eventualmente cambia las tendencias de consumo y el estilo de vida en la colonia.

Entonces a nivel desarrollo social, observamos que la gentrificación trae consigo inversión, mejoras en el espacio público, generando empleos de forma directa e indirecta. Sin embargo, la principal desventaja es que no existe regeneración urbana y por el contrario se violentan los espacios con nuevos desarrollos, nuevos negocios, lo que da como resultado nuevas tendencias de consumo y por lo tanto el espacio tiene un nuevo estilo de vida.

Esto trae consigo afectaciones que observamos en estas colonias, de acuerdo a los índices consultados el nivel general de la colonia Cuauhtémoc es nivel medio, por lo tanto, algunos espacios aún presentan estructuras con un desarrollo limitado, con un estilo de vida muy enfocado en una dinámica de barrio pues aún hay varios colonos en la zona.

Conclusiones

En conclusión, observamos espacios en la alcaldía Cuauhtémoc que han mejorado su índice de desarrollo humano y otras por el contrario que se han mantenido, aunque cada vez comienzan a ser lugares atractivos para inversionistas, inmobiliarias o el mismo gobierno.

El proceso de gentrificación es violento e impacta a algunos grupos, que en su mayoría son colonos y que llevan generaciones habitando estos espacios. Es un hecho que no hay una regeneración urbana y contrario a ello el estilo de vida de estos grupos se ve precarizado.

Sin embargo, el proceso trae algunas ventajas y cómo hemos analizado existen espacios que se benefician elevando su índice de desarrollo humano en poco tiempo.

En general se trata de un proceso que trae consigo beneficios a los espacios en los que se establece y mejora notablemente la calidad de la vivienda, servicios, ingresos y hasta el entramado público. Aunque la coexistencia de las estructuras nuevas con las antiguas genera ambientes hostiles y hasta inseguridad en algunos casos, e incluso movimientos sociales encabezados por frentes populares que buscan revertir el desplazamiento forzado.

Recomendaciones

Derivado de la investigación, es necesario precisar que la gentrificación tiene beneficios económicos y que en ese sentido es un modelo que incluso genera empleos. El costo y la crítica de acuerdo a las definiciones de este movimiento se enfocan en lo social, por la marginación que se agudiza para algunos individuos.

Entonces recomiendo que a nivel gobierno, es prioritario atender las causas estructurales del empobrecimiento para disminuir la tasa de desplazamiento forzado, pues el desplazamiento es una consecuencia proveniente del nivel de pobreza de las familias.

Además, continuar y promover programas de vivienda asequible como ya sucede con el programa llamado Programa de Terrenos o Vivienda Incluyente 2019-2024, este programa del Gobierno de la Ciudad de México que tiene por objetivo ofrecer vivienda con ubicaciones dentro de la ciudad y costos de departamentos con un límite que ronda entre los seiscientos quince mil pesos y un millón ciento noventa y dos mil pesos. Con lo que familias con ingresos de aproximadamente quince mil pesos podrían adquirir su patrimonio dentro de la Ciudad.

Con esto no se evita la expulsión de familias con ingresos menores, sin embargo, no modificaría a un ritmo tan acelerado las tendencias de consumo de una colonia, con lo que el proceso se vuelve menos violento.

A nivel iniciativa privada, recomiendo el reforzar alianzas estratégicas con institutos como el INVI (Instituto de la Vivienda) para la creación de vivienda popular e incentivar la inversión en espacios que requieren una rehabilitación. Como sucede con el Proyecto de Vivienda Calzada México-Tacuba 194¹¹, que consta de 14 viviendas enfocadas en el sector popular.

¹¹ <https://gobierno.cdmx.gob.mx/noticias/proyecto-de-vivienda-calzada-mexico-tacuba/>

REFERENCIAS

Alcaldía Cuauhtémoc. (Octubre 12 de 2022). Comunicado de prensa: PARA GARANTIZAR UNA SANA CONVIVENCIA FAMILIAR, SE RECUPERARON 33 ESPACIOS PÚBLICOS EN LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC: SANDRA CUEVAS. . Alcaldía Cuauhtémoc Recuperado de <https://alcaldiacuauhtemoc.mx/2022/10/12/para-garantizar-una-sana-convivencia-familiar-se-recuperaron-33-espacios-publicos-en-la-alcaldia-cuauhtemoc-sandra-cuevas/#:~:text=PARA%20GARANTIZAR%20UNA%20SANA%20CONVIVENCIA,CUAUHT%3%89MOC%3A%20SANDRA%20CUEVAS%20%20%20Alcald%3%ADa%202022>

Alcaldía Cuauhtémoc. (Septiembre 30 de 2022). Comunicado de prensa: LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC Y LA AMPI FIRMARÁN UN CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA IMPULSAR EL DESARROLLO DE LOS PROFESIONALES INMOBILIARIOS. . Alcaldía Cuauhtémoc Recuperado de <https://alcaldiacuauhtemoc.mx/2022/09/30/la-alcaldia-cuauhtemoc-y-la-ampi-firmaran-un-convenio-de-colaboracion-para-impulsar-el-desarrollo-de-los-profesionales-inmobiliarios/>

Anónimo. (12/01/2023). VALORES DE CASAS EN VENTA SANTA MARIA LA RIBERA. Propiedades.com Recuperado de <https://propiedades.com/valores/santa-maria-la-ribera-df/casas-venta>

Boils, G., (2005) Pasado y Presente de la colonia Santa María la Ribera. México: UAM Xochimilco.

Dayan Iray Robledo Sandoval (2019), “Santa María la Ribera, crónica de una gentrificación anunciada” en <https://www.comecso.com/ciencias-sociales-agenda-nacional/cs/article/view/1076>.

Díaz, I. (2016). Política urbana y cambios sociodemográficos en el centro urbano de Ciudad de México ¿gentrificación o repoblación? *Territorios*, 35, 127-148. Doi: [dx.doi.org/10.12804/territ35.2016.06](https://doi.org/10.12804/territ35.2016.06)

Geografía Crítica: La valorización del espacio. Moraes & Da Costa, 2009.

Hacia una teoría de la gentrificación. Un retorno a la ciudad por la capital, no por las personas. Neil Smith. 1979

Henríquez, E.G., y Égido, V. A., (1995) Santa María la Ribera y sus historias. México: INAH

Índice de Desarrollo Social - 2011, SEDUVI –INEGI. Disponible en:
http://data.evalua.cdmx.gob.mx/files/indice/cua_moc.pdf

McGraw-Hill, 2014. Hernández Sampieri, Roberto., Carlos Fernández Collado, y Pilar Baptista Lucio. Metodología De La Investigación.

Propiedades.com (2016). Gentrificación en México: ¿existe? ¿Dónde? CDMX, México. Propiedades.com blog Recuperado de <https://propiedades.com/blog/arquitectura-y-urbanismo/gentrificacion-en-mexico>.

Quintana, G. (2016). El proceso de gentrificación en la Delegación Cuauhtémoc 2005-2015. (Tesis de Licenciatura) Universidad Nacional Autónoma de México FES Acatlán, CDMX, México.

Rocha, Martin. (28/7/2022). Gentrificación en CDMX: ¿Tanto 'gringo' está encareciendo la Roma y la Condesa? Radio Formula Recuperado de <https://www.radioformula.com.mx/cdmx/2022/7/28/gentrificacion-en-cdmx-tanto-gringo-esta-encareciendo-la-roma-la-condesa-725071.html>

Rubiales, M., (2014) “¿Medir la gentrificación?” en *Contested Cities*. Mayo 2014, pp. 1-18.

Smith, N., (2012) *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. España: Traficantes de sueños.

Van, D., (2005) “Ideología y análisis del discurso” en *Utopía y Praxis Latinoamericana*. Vol. 10, número 29. Abril-junio 2005, pp. 9-36.

Yann, M., (2007), “Habitar en el centro de la Ciudad de México Prácticas espaciales en la Santa María la Ribera” en *Alteridades*. Vol. 17, número 3. Julio-diciembre 2007, pp. 39-55.

López Morales, Ernesto. Departamento de Urbanismo, Universidad de Chile. *Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: Discutiendo la renovación urbana del pericentro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005*. SEDUVI.<http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/que-hacemos/planeacion-urbana/normas-generales-de-ordenacion/calculo-del-numero-de-viviendas-permitidas-e-intensidad-de-construccion-con-aplicacion-de-literales>