



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ACATLÁN



**PROCESOS DE GENTRIFICACIÓN.  
ANÁLISIS DE CASO DE LA ZONA CENTRO DE  
XALAPA, VERACRUZ**

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE :  
Licenciado en Sociología

PRESENTA:

**ORLANDO GÓMEZ PALOMINO**

ASESORA DRA. MARIBEL NÚÑEZ CRUZ

CIUDAD DE MÉXICO, SEPTIEMBRE 2023





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.



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**  
**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ACATLÁN**



# **PROCESOS DE GENTRIFICACIÓN.**

## **ANÁLISIS DE CASO DE LA ZONA CENTRO DE**

### **XALAPA, VERACRUZ**

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE :  
Licenciado en Sociología

PRESENTA:

**ORLANDO GÓMEZ PALOMINO**

ASESORA DRA. MARIBEL NÚÑEZ CRUZ

CIUDAD DE MÉXICO, SEPTIEMBRE 2023



# Agradecimientos

Quiero comenzar por agradecer al más grande semillero de talentos del país, la histórica y prestigiosa Universidad Nacional Autónoma de México, por darme el acceso a una educación superior de calidad y gratuita. Como alumno de tan histórica institución me he concientizado de lo incalculable que la UNAM ha aportado a México y a la cultura mexicana. Gracias.

De igual manera, agradecer a mí a partir de ahora y por siempre alma mater, la Facultad de Estudios Superiores de Acatlán que a lo largo de estos casi cinco años de licenciatura me acogió cálidamente desde el primer instante en que arribe a tan icónicas instalaciones. Recuerdo perfectamente mi primer momento dentro de la facultad, mi asombro al ver tan grandes instalaciones. Mi primera cátedra universitaria con el Dr. Sergio Salinas Carmona, imposible comenzar esta magnífica carrera con una mejor clase que aquella. Tuvieron que pasar casi quince años para que volviera a disfrutar de una clase y eso fue gracias a tan grandes instituciones como lo son y serán la UNAM y la FES Acatlán. Gracias.

Estoy especialmente agradecido con mi directora de tesis, la Dra. Maribel Núñez Cruz. Gracias por su constante guía y observaciones puntuales que llevaron mi tesis al mejor de los puertos a pesar de tener un comienzo difícil y es que no es sencillo encontrar un asesor de tesis que reúna cualidades excelsas como ser alguien: Ampliamente conocedor de la teoría, excelente maestro, amable, gentil, riguroso, atento, accesible, dispuesto y capaz de sentir empatía por sus alumnos como lo es la Dra. Maribel gracias, maestra estaré eternamente agradecido con usted.

A mis maestros: Dr. Sergio Salinas Carmona, Mtro. Ángel Jesús Rosales Maldonado, Dr. Ulises Torres Cabrera, Lic. Carlos Castañeda Pérez, Mtra. Gabriela Alicia Cervantes Romo, Dra. Martha Alicia Márquez Rodríguez, Mtro. Domingo Flores Miranda, Mtro. Juan Carlos Campuzano González y la Dra. Maribel Núñez Cruz. Gracias por su guía, consejos y enseñanzas que a lo largo de la carrera

siempre me orientaron a tomar la mejor decisión. Gracias por enseñarme enseñanza, amistad y confianza.

Me gustaría agradecer a mis sinodales asignados que gracias a sus observaciones, consejos y comentarios contribuyeron a mejorar el presente trabajo para titulación: Lic. Guadalupe Cortés Díaz, Lic. Carlos Castañeda Pérez, Mtro. Juan Carlos Hernández Esquivel y Dr. Mauricio Pablo Cervantes Salas. También me gustaría agradecer a la coordinación de sociología por su ayuda y pronta respuesta para con los trámites de titulación. La coordinación de sociología fue elemental para mi pronta titulación en tiempo y forma, gracias a su constante ayuda con los trámites soy el primer graduado de mi generación (2019).

### **Familia**

Agradecer en primer lugar a mi madre por su amor, comprensión y apoyo incondicional a lo largo de todo este maravilloso y tormentoso viaje. Sin su apoyo, nada de esto se hubiese logrado. Vamos por esa maestría mamá y por todo lo demás, porque esto apenas comienza. También agradezco el apoyo de mi alegre y siempre optimista abuelita. Agradezco el apoyo, juegos, consejos y diversión de mis hermanos y tíos en todo momento. Agradezco a mi novia por su colorido apoyo, amor, calidez y empatía, sin duda alguna marco un antes y después en mi vida, gracias Winnie. Por su puesto también agradezco a su familia su hospitalidad y calidez desde el primer momento que me hacen sentir parte de la misma, gracias.

Agradezco a mis amigas, amigos y amigas, sociólogos, economistas, educadores de otros idiomas, comunicadores, pedagogos, abogados, actuarios, matemáticos e historiadores que lograron que el tiempo dentro y fuera de la facultad (observado desde a la distancia) pareciera un bohemio y fugaz parpadeo, que cada momento valió de manera absoluta la pena. Fui testigo de como algunos de ellos rompían sus propios límites en más de una ocasión, logrando hazañas que a la vista de este humilde espectador parecieron extraordinarias. Queridos y entrañables amigos que estoy seguro serán para toda la vida.

Por último, pero menos importante agradecer a mis cachorros o mis perrhijos: Chatu y Snoopy, que gracias a ellos y nuestra rutina de paseos nocturnos por calles vacías

que brindan un espacio a la reflexión. Fue que surgió la idea que dio vida al presente trabajo de titulación, gracias caminaremos juntos por la eternidad.

Todos los aquí mencionados quiero que sepan que la persona que soy, hoy en día no es más que una **obra** suya. Porque gracias a todos ustedes, yo me he formado y lo seguiré haciendo. Den por hecho que siempre que interactúan conmigo yo los escucho y que los llevo conmigo en cada gran paso que doy ¡Danke für alles!

*"You'll Never Walk Alone"*

# Índice

INTRODUCCIÓN .....	8
Capítulo I. Del derecho a la ciudad al concepto de la gentrificación .....	11
1.1 El derecho a la ciudad .....	11
1.1.1 El derecho a la ciudad: El enfoque fundante de Henri Lefebvre .....	12
1.1.2 El derecho a la ciudad: Algunas perspectivas contemporáneas .....	15
1.2 ¿La ciudad neoliberal? .....	18
1.3 El concepto de la gentrificación .....	23
1.4 Debates en torno a la gentrificación: Un acercamiento .....	27
1.5 Fases, etapas u olas de la gentrificación .....	31
1.6 La gentrificación turística .....	39
1.7 La gentrificación comercial .....	45
Capítulo II. Algunos casos de la gentrificación en tres ciudades capital Latinoamericanas .....	49
2.1 Latinoamérica y la gentrificación: Un acercamiento contemporáneo a algunas ciudades .....	49
2.1.1 Santiago de Chile, Chile .....	51
2.1.2 Ciudad de México, México .....	56
2.1.3 Buenos Aires, Argentina .....	64
2.2 Movimientos sociales contra la gentrificación .....	70
2.2.1 Santiago de Chile, Chile .....	72
2.2.2 Ciudad de México .....	75
2.2.3 Buenos Aires, Argentina .....	79
Capítulo III. El proceso de urbanización de Xalapa en la segunda mitad del siglo XX y la gentrificación en la zona centro de la ciudad .....	82
3.1 La Xalapa rural de los años 50's a los 70's .....	82
3.2 La explosión demográfica de los años 80's y 90's .....	89
3.3 El crecimiento urbano de la ciudad hacia las periferias y sus contrastes .....	94

3.3.1 La periferia sur de Xalapa contemporánea .....	96
3.3.2 La periferia norte de Xalapa contemporánea .....	99
3.4 Gentrificación turística y comercial en la zona centro de Xalapa, Veracruz .....	102
3.4.1 Análisis de los indicadores de gentrificación en la zona centro de Xalapa, Veracruz .....	104
3.4.2 Un acercamiento a las repercusiones de la gentrificación en el caso Xalapa, Veracruz .....	116
Capítulo IV. Una mirada al futuro de la gentrificación .....	127
4.1 Aplicaciones de alojamiento como agravantes del fenómeno gentrificador .....	127
4.1.1 Nómadas digitales y gentrificación .....	134
4.1.2 Gentrificación y Covid-19 .....	139
4.2 Mecanismos contra la gentrificación en el siglo XXI: Una aproximación .....	144
CONCLUSIONES .....	156
APÉNDICE METODOLÓGICO .....	160
GRÁFICAS Y TABLAS .....	164
BIBLIOGRAFÍA .....	177

# INTRODUCCIÓN

Para comenzar, la hipótesis del presente trabajo nos dice que la gentrificación en la zona centro de Xalapa, Veracruz es un fenómeno que promueve la exclusión social respecto a la producción de la ciudad para con las clases medias y bajas. Como objetivo general pretende el análisis del proceso de gentrificación en la zona centro de Xalapa, y las repercusiones que el fenómeno conlleva a la población afectada.

Como objetivos específicos pretende: La construcción de un marco teórico del fenómeno que nos permita distinguir entre diferentes tipos de gentrificación. Un acercamiento al fenómeno en el siglo XXI y sus impactos en la población en las ciudades de Santiago de Chile, Ciudad de México y Buenos Aires. Distinguir la gentrificación en la zona centro de la ciudad de Xalapa, Veracruz así como analizar sus repercusiones para con la población de medianos y bajos ingresos de la misma zona. Por último pretende aportar conocimiento sobre lo que parece ser la más reciente mutación del fenómeno gentrificador.

Para llevar a cabo su cometido se emplearon algunos testimonios a la población local para observar las repercusiones del fenómeno en la misma y estadística descriptiva para analizar el proceso gentrificador en la zona centro de dicha entidad. Respecto a la pertinencia de la presente investigación, es importante señalar el reto que el fenómeno supone a la sociología debido a su complejidad multidisciplinaria que más adelante percibimos se encuentra en una permanente disputa acerca de lo que significa el fenómeno gentrificador.

El presente escrito consta de cuatro capítulos, donde en el primer capítulo se presentan y exploran los conceptos del derecho a la ciudad y la gentrificación. El derecho se retoma desde su concepto original acuñado en 1973 hasta las perspectivas más contemporáneas. El concepto de gentrificación, el cual le da sentido a la presente investigación se retoma de la misma manera, desde su concepto original acuñado en 1964, pasando por los debates en torno al fenómeno, su evolución hasta llegar a la gentrificación turística y comercial.

Luego de abordar la parte teórica del fenómeno gentrificador en el apartado anterior. En el segundo capítulo se abordará el concepto de la gentrificación desde lo

operativo en tres ciudades capital Latinoamericanas como lo son: Santiago de Chile, Ciudad de México y Buenos Aires. Otro apartado que cubriremos en el segundo capítulo son los movimientos sociales contra la gentrificación en las mismas ciudades mencionadas.

El capítulo tercero trata acerca del análisis del fenómeno gentrificador en la zona centro de la ciudad de Xalapa, Veracruz. Analizaremos diversos indicadores que comprueben la existencia del fenómeno en esta zona centro de la ciudad, así como las repercusiones para con la población afectada por el fenómeno gentrificador en esta zona. También en este capítulo hablaremos acerca del desarrollo urbano de la ciudad a partir de la segunda mitad del siglo XX, el cual cobra importancia para entender y ubicar de una mejor manera el entorno y las condiciones en las que la ciudad de Xalapa, Veracruz se desarrolló. Para entender la extrema dependencia al turismo que padece la ciudad actualmente y su incidencia sobre la gentrificación en la zona centro de la misma ciudad.

En el último capítulo hablaremos de los más recientes y futuros actores que influyen directamente en el fenómeno gentrificador, como lo son las aplicaciones de alojamiento rápido, los nómadas digitales y el Covid-19. Aunque a primera vista pareciera no existir una relación entre los nuevos actores y la gentrificación, nos daremos cuenta de lo contrario y que de hecho estos elementos en conjunto se pueden considerar una nueva etapa, ola o fase de la gentrificación. Por último tocaremos el tema de las políticas públicas contra la gentrificación en distintas ciudades de diferentes países. Y cerraremos el recorrido por el fenómeno gentrificador con nuestras conclusiones al respecto.

*“El propósito de la investigación sociológica es para influir en la política pública y propiciar el cambio social”*

*Ruth Glass*

# Capítulo I

## *Del “derecho a la ciudad” al concepto de la gentrificación*

### 1.1 El derecho a la ciudad

Antes de hablar del fenómeno de la gentrificación es necesario hacer una parada en (El derecho a la ciudad Lefebvre, 1973) y también hacer un breve paréntesis entre la relación de la gentrificación, la ciudad y el derecho a la ciudad. Para comenzar según la ONU el derecho a la ciudad es “el derecho de todos los habitantes a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades, pueblos y asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, definidos como bienes comunes para una vida digna” (ONU, 2020).

Y es que, en palabras de Paul Redfern la ciudad, y también la gentrificación, funcionan como una sinécdoque: son una parte de la realidad social que se toma como si fuera el todo. Pese a que la extensión del fenómeno no sea muy amplia, sí lo es su importancia cualitativa. En ella apreciamos el resultado del choque entre las preferencias espaciales de grupos o clases sociales desiguales, y los resultados que tal choque de voluntades genera sobre el propio espacio habitado. La gentrificación es un laboratorio desde el que explorar la urbe (Redfern, 2003).

Siguiendo esta misma línea, en la gentrificación es posible observar cómo lo social moldea el espacio, convirtiéndolo de ese modo en un entorno humanizado pero en un hábitat habitado sólo por ciertas clases sociales. Para Duque Calvache por eso a través de su estudio, es posible llegar a saber mucho de la sociedad que la origina. Podemos leer los cambios sociales en el espacio de la ciudad (Duque Calvache, 2016). Por último Marcuse considera que hay que entender el entorno urbano como una realidad resultado de la planificación incluso cuando aparenta estar desordenada. La cuestión es solamente averiguar el orden ¿De quién, el planteamiento de quién, con qué propósito, en el interés de quién? (Dunn, 1994). Una

vez expuesto a modo de introducción esta relación entre la gentrificación, la ciudad y el derecho a la ciudad pasaremos ahora sí de lleno a este último concepto.

### **1.1.1 El derecho a la ciudad: El enfoque fundante de Henri Lefebvre**

El derecho a la ciudad, definido por el filósofo y sociólogo francés Henri Lefebvre en 1967. Como “el derecho de los habitantes urbanos a construir, decidir y crear la ciudad, y hacer de esta un espacio privilegiado de lucha anticapitalista” (Molano Camargo, 2016, p. 4). El contexto Europeo donde se encontraba Lefebvre cuando llevó a cabo sus investigaciones fue. Denominado como “Trente Glorieuses” en francés o “Los Treinta Gloriosos” (1948-1973). La reconstrucción de ciudades europeas posguerra, dicha reconstrucción financiada por el Plan Marshall, implicó crecimiento económico y la expansión urbana para Francia y sus ciudades devastadas. (Molano Camargo, 2016)

Antes de continuar. Conviene aquí precisar cómo Lefebvre concibe y trata de conceptualizar a la ciudad. Lefebvre está de acuerdo con la visión marxista sobre la ciudad como producto de las luchas sociales y las luchas de clases son por tanto el motor de la historia (Marx, 2014). Para Lefebvre la ciudad ha significado y debe ser pensada como una obra con valor de uso, antes que un producto con valor de consumo. Acotado lo anterior Henri Lefebvre señala lo siguiente: “Nos proponemos pues aquí una primera definición de la ciudad como proyección de la sociedad sobre el terreno, es decir, no solamente sobre el espacio sensible sino sobre el plano específico percibido y concebido por el pensamiento, que determina la ciudad y lo urbano.” (Lefebvre, 1973, p. 76)

Y nos da una segunda definición que -advierde- no necesariamente inutiliza la primera ” La ciudad como conjunto de diferencias entre las ciudades. No es cierto que sólo tengan un sentido limitado al dominio de una ciencia parcelaria. Lo urbano interviene como tal en la producción (en los medios de producción)” (Lefebvre, 1973, p. 76).

La sociología urbana imperante de la época era el estructuralismo norteamericano. Con esta escuela de pensamiento bajo el brazo y el financiamiento del Plan

Marshall se llevó a cabo la reconstrucción de las ciudades Europeas. Según Molano Camargo (2016) el trabajo de Lefebvre fue una crítica a los fundamentos de esa escuela urbana estructuralista norteamericana, no fue el único estudioso de la cuestión urbana, que recitó una crítica marxista o antiautoritaria de las políticas urbanas de aquella época. Intelectuales como Alan Touraine y el Laboratorio de Sociología Industrial o François Fourquet, Félix Guattari y Anne Querrien y el Centro de Estudios, Investigaciones y Formación Institucionales también hicieron hincapié en la crítica a la visión de los estructuralistas acerca de cómo estaban reconstruyendo las ciudades Europeas (Molano Camargo, 2016).

Henri Lefebvre advierte que estudiar la cuestión del “tejido urbano”. Más allá de, ser un tejido desplegado sobre un territorio predeterminado este “designa una cierta proliferación biológica y una especie de red de mallas desiguales que deja escapar a sectores más o menos extensos; aldeas o pueblos, regiones enteras” (Lefebvre, 1973, pp. 26). Si abordamos los fenómenos desde la perspectiva de las antiguas estructuras agrarias, podremos analizar un movimiento general de concentración de la población en las pequeñas o grandes ciudades y con anterioridad en los “burgos”. El autor nos dice que el fenómeno “aboca a un tiempo al despoblamiento y a la pérdida de lo característico campesino en los pueblos, que continúan siendo rurales, perdiendo lo que constituyó la antigua vida campesina: artesanado, pequeño comercio local. Los antiguos «modos de vida» se pierden en el folklore.” (Lefebvre, 1973, p. 26)

Pero si observamos el fenómeno desde la perspectiva de las ciudades nos encontramos con la extensión de las periferias densamente pobladas, del auge de retículos comerciales, industriales y bancarios, además de lugares de habitación como residencias secundarias, espacios y lugares de ocio, etc.

Para Lefebvre la ciudad que pretende ser una “obra” tiene que cumplir con ser un centro de vida social y político donde se acumulan no sólo riquezas, sino conocimientos, obras de arte, monumentos y técnicas. Esta obra en palabras de Henri Lefebvre “contrasta con la orientación irreversible al dinero, al comercio, al cambio, a los productos. En efecto, la obra es valor de uso y el producto, valor de cambio. El uso de la ciudad, es decir, de las calles y plazas, los edificios y monumentos, es la fiesta que consume

de modo improductivo riquezas enormes, en objetos y dinero, sin otra ventaja que la del placer y el prestigio.” (Lefebvre, 1973, p. 18)

Además hace la siguiente acotación sobre lo que observó a través de sus investigaciones “Hoy, el valor de cambio se impone hasta tal punto sobre el uso y el valor de uso que poco a poco suprime este último” (Lefebvre, 1973, p. 28).

Henri Lefebvre hace la crítica a la visión funcionalista de arquitectos y urbanistas de corte más ortodoxo que quisieron hacer pasar (esto advierte Lefebvre que no necesariamente fue premeditado por todos los implicados) el proceso de construcción de las ciudades de manera -natural- (sin intenciones, sin voluntades). Al respecto Lefebvre nos dice que “en un proceso semejante, intervienen activamente, voluntariamente, clases o fracciones de clases dirigentes que poseen el capital (los medios de producción) y controlan no solamente el empleo económico del capital y las inversiones productivas sino la sociedad entera mediante el empleo de una parte de las riquezas producidas en la «cultura», el arte, el conocimiento, la ideología. Al lado de los grupos sociales dominantes (clases o fracciones de clases), o mejor aún, frente a éstos, está la clase obrera: el proletariado, también él dividido en estratos, en grupos parciales, en tendencias diversas, según las ramas de industria, las tradiciones locales y nacionales.” (Lefebvre, 1973, p. 29).

Con la creación de los suburbios se separa de la ciudad al proletariado y éste a su vez pierde lentamente el sentido de obra. “La conciencia social, poco a poco, va cesando de tomar como punto de referencia la producción para centrarse alrededor de la cotidianidad, del consumo” (Lefebvre, 1973, p. 33). Apartándose de los medios de producción disponible a partir de un sector del hábitat para actividades esparcidas, “dejará atrofiar en su conciencia la capacidad creadora. La conciencia urbana va a disiparse” (Lefebvre, 1973, pp. 33-34). Con respecto al hábitat Lefebvre se refiere a este por medio de una descripción morfológica y el habitar se refiere a maneras de vivir (actividades o situaciones).

### **1.1.2 El derecho a la ciudad: Algunos enfoques contemporáneos**

Desde su primera acuñación en 1967 el concepto del derecho a la ciudad propuesto por Lefebvre ha estado vigente en el debate académico y gubernamental. En el caso Latinoamericano es un derecho plenamente reconocido por Brasil y Ecuador (Global Platform for the Right To The City, 2019).

En la academia el concepto ha ido ampliándose por diferentes intelectuales como es el caso del geógrafo y teórico social marxista británico, David Harvey el cual agrega la reivindicación de las “prácticas ciudadanas insurgentes” y no la contienda obrera, como el medio que puede consumir las utopías que intentan hacer de la demarcación un escenario de construcción de alternativas espaciales, que limiten los efectos urbanos de la adjudicación capitalista del cosmos (Harvey, 2009). Harvey toma el concepto de “ciudadanía insurgente” de James Holston, para quien estas manifestaciones ciudadanas que brotan en las periferias urbanas populares, partiendo de los ámbitos lícitos vigentes, “empoderan, parodian, descarrilan o subvierten las agendas estatales”, amplían las nociones de ciudadanía y abren el horizonte político hacia formas propias y autónomas de construcción política” (Holston, 2009, 3-35).

David Harvey plantea que el derecho a la ciudad es más bien un punto de partida (desde el punto de vista de un proceso de construcción) o un punto de circulación hacia una sociedad no capitalista, que no por ello lo subestima (Harvey, 2009). Antes de pasar a la definición de Harvey conviene acotar que para él, la producción y reproducción capitalista crea sobreacumulación de excedentes lo que acarrea crisis económicas (Harvey, 2009). Para superar estas situaciones el capitalismo emplea una serie de adecuaciones que Harvey conceptualiza como “ajustes espacio-temporales” (Harvey, 2009).

Según David Harvey estos “ajustes espacio temporales” crean múltiples centros dinámicos de acumulación que son sometidos a rigurosas dinámicas de construcción y abatimiento espacial (Harvey, 2009), “lo que explica las guerras, la violencia y el despojo de gentes y territorios en las últimas décadas” (Molano Camargo, 2016, p. 10). La ampliación de las relaciones capitalistas a la vez generan conflictos sociales y políticos entre los sectores y clases sociales que pueden ser afectados de

manera positiva o negativa por lo mencionados “ajustes espacio temporales”(Harvey, 2009). Por lo que vimos y según Harvey amplios sectores sociales son afectados por la producción capitalista del espacio, esto también se presenta como “destrucción creadora”, o “acumulación por desposesión” (Harvey, 2009). Una vez acotado lo anterior podemos ahora sí, introducir la definición de David Harvey del derecho a la ciudad el cual nos dice que “el derecho a la ciudad tiene que plantearse, no como un derecho a lo que ya existe, sino como un derecho a reconstruir y recrear la ciudad como un cuerpo político socialista con una imagen totalmente diferente, que erradique la pobreza y la desigualdad social y que cure las heridas de la desastrosa degradación medioambiental.” (Harvey, 2013, p. 202)

Para finalizar con el presente apartado retomaremos el enfoque de la geografa Brasileña Ana Fani Alessandri Carlos una intelectual Latinoamérica con una línea de pensamiento de corte marxista que precisamente ha intentado retomar el sentido marxista del derecho a la ciudad de Lefebvre. Según Manuel Carbajosa en el caso Francés de Lefebvre podemos encontrarnos con un gobierno de tipo tercerposicionista<sup>1</sup> con toques de conservadurismo. Y en el caso Inglés de Harvey podemos visualizar en retrospectiva un gobierno de derecha pero ahora de corte más bien neoliberal (Carbajosa Aguilera, 2018).

Ahora en el contexto Brasileño de Alessandri nos ubicamos en un entorno de una sociedad gobernada por un partido de izquierda y con políticas urbanas de izquierda que plantea la planificación del espacio urbano desde el derecho a la ciudad. Aquí acotamos que desde el 2001 por ley se tiene constitucionalizado el derecho a la ciudad. En Brasil nos podemos encontrar desde 2003 con un ministerio de la ciudad. Partiendo de dicho entorno Alessandri advierte que “el derecho a rehacer la ciudad y la vida urbana tiene hoy dos tareas fundamentales: recuperar el espacio público urbano apropiado por el capital financiero, y mantener la autonomía política y revolucionaria del derecho a la ciudad, ahora que en Brasil ha sido incorporado como discurso estatal.” (Molano Camargo, 2016, p. 14)

---

<sup>1</sup> Es un término que ha sido aplicado a las corrientes políticas que buscan enfatizar su posición contraria tanto al comunismo como al capitalismo, siendo anticomunistas y antiliberales, así como utilizar un espectro político diferente del que ubica a los partidos políticos en izquierda o derecha. Varios de los movimientos que han reclamado esa calificación han sido identificados con el fascismo (Venegas Caro, 2019).

Alessandri observa que en donde se materializa la contradicción (entre producción social y apropiación privada) fundamental del capitalismo indicada por Marx, es en el espacio urbano. Al igual que Lefebvre, Alessandri concibe a la ciudad como una construcción colectiva y conflictiva en la que participan diversas clases sociales (Alessandri Carlos, 2017).

Una vez contextualizado, conviene introducir ahora la definición de la intelectual brasileña sobre el derecho a la ciudad. “La ciudad, como construcción humana, es un producto histórico-social y en esta dimensión aparece como obra materializada, acumulada a lo largo del proceso histórico de una serie de generaciones. Expresión y sentido de la vida humana, obra y producto, proceso histórico acumulativo, la ciudad contiene y revela acciones pasadas, al mismo tiempo que el futuro, que se construye sobre las tramas del presente - que nos pone ante la imposibilidad de pensar la ciudad separada de la sociedad y el momento histórico analizado.<sup>2</sup>” (Alessandri Carlos, 2017, p. 11)

Según Carlos Alessandri el derecho a la ciudad se ve reflejado en los habitantes urbanos que se resisten a la eliminación de los espacios de encuentro, fiesta, creación y apropiación que son fundamentales para la vida urbana (Alessandri, 1994).

Cabe destacar también, la relación y conceptualización que hace Alessandri acerca del capital industrial y el capital financiero, este último dice, ofrece una flexibilidad espacial, fluida a diferencia del primero que mantiene una posición fija espacialmente (Alessandri Carlos, 2017). Esto Alessandri lo ve reflejado en la renta de construcciones con el capital financiero a diferencia del capital industrial que compra construcciones. Lo que a su vez esto permite en momentos de crisis al capital financiero desplazarse a sectores más rentables de la economía (Alessandri Carlos, 2008). Con esta conclusión Alessandri busca comprender el impacto en la vida y experiencia cotidiana de las personas en la ciudad. Qué provoca este tipo de urbanismo neoliberal a partir de la dinámica previamente mencionada.

---

<sup>2</sup> Traducción propia.

## 1.2 ¿La ciudad neoliberal?

Hablar acerca de la ciudad en pleno siglo XXI representa un reto interesante, según el enfoque desde donde se mire se pueden obtener distintas lecturas, definiciones y tipos de ciudades como lo propuesto por Max Weber 1993 en “tipología de las ciudades”. Muy lejana se observa la primera definición documentada de la ciudad que aportó El Diccionario de la Academia Francesa (*Dictionnaire de l'Académie française*) en su edición de 1694 que dicta“ (ville) la reunión de muchas casas dispuestas en calles y encerradas dentro de un recinto común que suele ser de muros y fosos.”

Por otra parte y remontándonos al Medioevo, Max Weber en el capítulo que tituló “tipología de las ciudades” nos ayuda a formar una idea de lo que fue en el Medioevo, Weber se refiere a la ciudad de la edad media como “ciudad principesca” (Weber, 1993). Según Weber uno de los rasgos de la “ciudad principesca” es la existencia de un mercado con un espacio físico fijo, regulado y vigilado por el monarca o el señor territorial, este a su vez “tiene interés, por una parte, en la oferta regular de artículos mercantiles y de productos industriales extranjeros que le ofrece la feria y en las aduanas, derechos de escolta y protección, derechos de mercado, de justicia, etc., que suele traer consigo y, por otra, en el asentamiento local de industriales y traficantes que pueden pagar impuestos y, tan pronto como el mercado trae consigo un asentamiento, también espera sacar ganancias con las rentas del suelo. Probabilidades éstas que tienen para él tanta mayor importancia cuanto que se trata de ingresos monetarios que aumentan su tesoro de metales preciosos.” (Weber, 1993, pp. 941-944)

Nuevamente apoyándonos en la tipología de las ciudades de Weber (1993), para acercarnos brevemente a la “ciudad industrial”, según Carlos Espeche, predominante durante todo el siglo XIX y hasta los años setenta o ochenta del siglo XX (Espeche, 2003). Podemos encontrarnos con una “ciudad de consumidores”, según Weber una ciudad industrial es irremediabilmente una ciudad de consumidores:

Porque es decisivo para las probabilidades adquisitivas de sus artesanos y comerciantes la domiciliación de esos grandes consumidores, de naturaleza económica tan varia” además “también, los grandes consumidores pueden ser rentistas que consumen en la ciudad ingresos de tipo lucrativo, en la actualidad sobre todo ingresos por valores y dividendos: el poder adquisitivo descansa, sobre

todo, en fuentes rentísticas condicionadas por una economía monetaria, especialmente capitalista. (Weber, 1993, pp. 956-660) Weber enfatiza que una ciudad industrial también puede analizarse como una “ciudad de productores ya que el crecimiento de su población y el de su poder adquisitivo descansa en que están localizadas en ella fábricas, manufacturas o industrias a domicilio que abastecen el exterior (tipo moderno); o existen en la localidad industrias artesanales cuyos productos se envían fuera (tipo asiático, antiguo y medieval).” (Weber, 1993, p. 962)

Llegado a este punto, no podemos dejar de preguntarnos, ¿qué sigue después de la ciudad industrial? Es aquí cuando hacemos énfasis al título que da nombre a este apartado, acaso la siguiente transformación de la ciudad es ¿la ciudad neoliberal? Se han publicado una cantidad indeterminada de escritos acerca del neoliberalismo. Pero una de las tesis fundamentales de esta escuela de pensamiento es y dicho por él presidente de los Estados Unidos, Ronald Reagan en su primer discurso como presidente “el gobierno no es la solución, sino el problema” (1981).

Para acercarnos al neoliberalismo nos ayudaremos de Pierre Bourdieu, según el autor “el neoliberalismo extrae su fuerza social de la fuerza político-económica de aquellos individuos cuyos intereses representa, tales como los accionistas, los operadores, los financistas, los industriales, los políticos conservadores o incluso socialdemócratas convertidos a las concesiones tranquilizantes del *laissez-faire*<sup>3</sup>” (Bourdieu, 1998, pp. 1-5). Bourdieu al igual que otros intelectuales coincide, en que el neoliberalismo se apoya a través de la política de desregulación financiera, “en marcha hacia la utopía liberal de un mercado puro y perfecto; se lleva a cabo a través de la acción transformadora y, hay que decirlo, destructora de toda medida política” (Bourdieu, 1998, pp. 1-5).

Bourdieu también asegura que con la mundialización de los mercados y la incursión de nuevas tecnologías al mercado financiero han brindado una movilidad sin precedentes a los capitales “deben hacerlo (las empresas) bajo pena de “perder la confianza del mercado”. Como se dice ahora, y perder al mismo tiempo el apoyo de los accionistas que están preocupados por obtener una rentabilidad a corto plazo y están cada

---

<sup>3</sup> El *Laissez faire* es una teoría económica que significa “dejen hacer, dejen pasar” que defiende la libertad individual a través de la no intervención gubernamental en los asuntos económicos de un país, consiguiendo una libertad absoluta en la economía y una economía de mercado sin obstáculos (Robinson, 2015).

vez más habilitados para imponer su voluntad a los gerentes, fijarles sus normas a través de las orientaciones del capital financiero, y dirigir sus políticas en materia de contratación de trabajadores, de empleos y de salarios.” (Bourdieu, 1998, pp. 1-5)

Bourdieu asegura que “ellos (los dominadores) sacralizan los poderes del mercado a nombre de la eficacia económica, la que exige el desmonte de barreras administrativas o políticas que puedan molestar a los detentadores del capital en la persecución puramente individual de la maximización de la ganancia individual, institucionalizada como modelo de racionalidad. Por esa razón desean bancos centrales independientes, que predicen la subordinación de los Estados nacionales a las exigencias de la libertad económica para los dueños de la economía, acompañada de la supresión de todas las reglamentaciones sobre los mercados, comenzando por: a) el mercado de trabajo; b) la prohibición de incurrir en los déficits y en la inflación; c) la privatización generalizada de los servicios públicos; y d) la reducción de los gastos públicos y sociales.” (Bourdieu, 1998, pp. 1-5)

Bourdieu también hace una crítica a los economistas por aportar una contribución decisiva a la producción y la reproducción de la creencia en la “utopía neoliberal” “separados durante toda su existencia, y sobre todo por toda su formación intelectual. cada vez más abstracta, libresco y teoricista del mundo económico y social tal como es” (Bourdieu, 1998, pp. 1-5).

La paradoja que Pierre Bourdieu observa dice que “los obstáculos que se interponen en el camino de la realización de un orden nuevo, que debe producir un individuo aislado pero libre, son considerados ahora como insumos de rigideces y de arcaísmos, y toda intervención directa y consciente, por lo menos la que viene del Estado, sea ella de cualquier tipo, es de antemano sometida al descrédito, y destinada a desaparecer en beneficio de un mecanismo puro y anónimo, el mercado (del que se olvida que es también el lugar en el que se ejercen los intereses); pero resulta que en realidad la permanencia o la supervivencia de las instituciones y de los agentes del antiguo orden en vía de desaparición y toda la labor de todas las categorías de trabajadores sociales, así como todas las solidaridades sociales, familiares u otras, son las que hacen que no se hunda el orden social en el caos a pesar del volumen creciente de la población precarizada.” (Bourdieu, 1998, pp. 1-5)

Para cerrar con este apartado Pierre Bourdieu ve una paradoja en este régimen político-económico y a la vez se pregunta ¿si con un régimen como este, el cual produce una extraordinaria masa de sufrimiento, se convertirá algún día, en el comienzo de un movimiento en su contra? (Bourdieu, 1998).

“La ciudad neoliberal” es un término acuñado por Michael Janoschka y Rodrigo Hidalgo. Según estos autores el neoliberalismo ha influido en la construcción de políticas públicas que luego son implementadas por distintos gobiernos para la configuración de ciudades, lo que da como resultado un tipo de urbanismo neoliberal, de ahí que acuñan el término de “la ciudad neoliberal” (Hidalgo y Janoschka, 2014). Los casos por ellos analizados fueron Argentina, Chile, España y México.

Janoschka e Hidalgo identifican en Latinoamérica, concretamente en Chile al primer sujeto de experimentación (durante la dictadura Pinochet) para la ciudad y el urbanismo neoliberal, también identifican a los autores de dicha experimentación, un grupo de economistas altamente influenciados por la escuela de Chicago (los chicago boys) liderados por Milton Friedman. Posteriormente ubican la migración del fenómeno a Inglaterra, Estados Unidos y con el derribo del muro de Berlín en Europa central y oriental. Michael y Rodrigo identifican al fenómeno de la “ciudad neoliberal” en compañía de otros fenómenos como la crisis inmobiliaria y la nueva relación entre el capital y las fuerzas laborales. A lo que respecta en Latinoamérica nos dicen que “en algunos de los países latinoamericanos las crisis del final de la década de los 90 y principios de los 2000 hicieron surgir nuevas propuestas de protección social, mediante la (re-)construcción de un Estado que nuevamente trata de paliar las falacias de la imperante agenda neoliberal.” (Hidalgo y Janoschka, 2014, p. 11)

Los autores y otros como Neil Brenner concuerdan con que “el desigual avance de proyectos de reestructuración neoliberal con un carácter geográficamente variable, multiescalar e interconectado” (Brenner et al., 2010, pp. 182-222). Aceptar este enfoque conlleva el reconocimiento de la dificultad de trasladar políticas urbanas neoliberales sin relacionarlas con las condiciones concretas del lugar de aplicación. En otras palabras, las políticas de neoliberalización no se definen ni exclusivamente en un lugar concreto ni se difunden de forma directa, mencionan (Brenner et al., 2010).

También concuerdan con que las políticas urbanas son elaboradas y montadas locamente en relación con las demandas del tejido social y económico existente. Es por ello que su análisis de políticas urbanas neoliberales toma como base un análisis comparativo. Michael y Rodrigo nos dicen que "nos demostrarán que la aplicación y la posterior mutación de las políticas neoliberales contiene un alto grado de policy mobility<sup>4</sup>, con un carácter multiescalar, policéntrico y poco jerárquico que transforma la neoliberalización urbana sin aplicar ninguna referencia directa al neoliberalismo del mundo anglosajón. A raíz de estos argumentos, parece evidente que las diferentes velocidades de penetración capitalista que existen entre el mundo anglosajón, los países de América Latina y España como ejemplo de los países de la periferia Sur de Europa implican también una selectiva y diferenciada adaptación de las políticas urbanas, incluyendo la evolución de paradigmas que están desconectados de las experiencias del 'norte global'. (Hidalgo y Janoschka, 2014, p. 11)

Una vez acotado lo anterior, conviene puntualizar los rasgos presentes de una "ciudad neoliberal", advierten los autores que este proceso es lento estructuralmente, no porque estén presentes políticas urbanas neoliberales, la ciudad cambia "de la noche a la mañana". Aparte de Janoschka e Hidalgo, se tomará en cuenta los aportes de Neil Brenner.

1. Privatización progresiva de los servicios públicos. A partir de reformas estructurales (Hidalgo y Janoschka, 2014).
2. La creación de redes de negocios dirigidas por colaboraciones público-privadas (Brenner, 2003).
3. La implementación de programas basados en la comunidad para paliar la exclusión social. (Brenner, 2003).
4. La formación de nuevas instituciones regionales que promueven la coordinación intergubernamental y el marketing urbano. (Brenner, 2003).
5. La mayoría de los componentes urbanos son objeto de negocio y especulación, sin un contrapeso significativo desde la sociedad civil que logre disputar esta noción mercantilista en los flujos de tomas de decisiones.

---

<sup>4</sup> Política de movilidad.

6. Se aprecia que el papel del Estado y los gobiernos locales se transformó, estableciendo la preponderancia del sector privado sobre la sociedad civil.
7. La liberalización de los mercados de propiedad y del suelo urbano como caldo de cultivo para las burbujas especulativas en el sector de la construcción (Hidalgo y Janoschka, 2014).
8. El sucesivo abandono y la transformación de las políticas de vivienda social hacia un sistema mercantilizado, la privatización de las unidades de vivienda social en propiedad de entidades públicas o la implementación de políticas de renovación que ponen en valor el patrimonio y promueven la gentrificación general de las ciudades (Hidalgo y Janoschka, 2014).

Por último Michael y Rodrigo señalan que los aspectos mencionados anteriormente son solo una cara de la medalla que introduce nuevas formas de acumulación de capital. “Con el objetivo de instaurar las reformas estructurales a nivel mundial, el neoliberalismo se apoyó en los procesos de globalización que están en marcha desde hace décadas” (Hidalgo y Janoschka, 2014, p. 16). Expuesto este apartado, nos encontramos entonces con el fenómeno el cual le da sentido de ser a la presente investigación, la gentrificación.

Como veremos a continuación la gentrificación implica muchas de las características que Michael y Rodrigo describieron en la ciudad neoliberal. Es un fenómeno que implica un proceso que va por etapas, fases u olas. Y como revisaremos a continuación en este proceso que se desenvuelve por olas se puede identificar una gentrificación clásica en una primera instancia que es la que revisaremos a continuación para luego hablar acerca del debate en torno al concepto y posteriormente poder adentrarnos a las etapas que construyen al fenómeno gentrificador y así llegar a la gentrificación turística o comercial.

### **1.3 El concepto de la gentrificación**

Es interesante observar cómo el concepto de la gentrificación ha ido ampliándose, por decirlo de alguna manera. Si bien es cierto, en un inicio el concepto hacía referencia (entre líneas) al materialismo histórico y la lucha de clases propuesta por

Karl Marx y Friedrich Engels. Luego con el paso de los años, como veremos a continuación, el concepto se amplió, y hoy en día se habla de la gentrificación más bien como un concepto polisémico<sup>5</sup> en palabras de la arquitecta Eftychia y el sociólogo Francisco (Bournazou Marcou y Sabatini, 2015).

Pero según Luis Alberto en esencia es necesario considerar al concepto de la gentrificación, como un problema social (Salinas Arreortua, 2013). El concepto de la gentrificación, por primera vez acuñado en el libro “London Aspects of Change” (1964)<sup>6</sup> por la socióloga británica Ruth Glass. Glass se refiere a la gentrificación como el proceso de suplantación y desplazamiento de habitantes originarios en distritos obreros por la “gentry” o la alta burguesía, hasta que el tejido social del distrito termina por cambiar (Glass, 1964).

Para contextualizar brevemente en “London Aspects of Change” (1964) podemos observar que Ruth Glass se encontró en condiciones similares a las de Lefebvre en “Derecho a la Ciudad” (1968) una ciudad en proceso de reconstrucción con fondos del Plan Marshall, al igual que París. Y las similitudes no terminan ahí. Glass también observa una migración de una clase media pujante a barrios o distritos tradicionalmente obreros, donde no solamente cambiaron las personas que habitan los edificios, sino todo el entorno o en otras palabras, el cómo se habita el hábitat (Glass, 1964).

Los barrios se “embellecieron” con fachadas renovadas elegantes, además de tiendas de conveniencia donde no cualquiera podía parar a comprar algo debido a los altos costos de éstas, y por la salida de la clase obrera de estos distritos (y sus costumbres). Es por ello que Ruth menciona que inevitablemente el tejido social termina por cambiar en un distrito en proceso de gentrificación (Glass, 1964).

Llevalos (2020) señala que Neil Smith también desarrolló una de las primeras definiciones de gentrificación con base en los señalamientos Glass (1964). Smith define la gentrificación de la siguiente manera “es el proceso en el cual los vecindarios

---

<sup>5</sup> **1.** adj. *Ling.* Que manifiesta polisemia. **2.** adj. *Ling.* Perteneciente o relativo a la polisemia. Real Academia Española.

<sup>6</sup> The volume originates from the Center for Urban Studies which was founded at University College London in 1958.

residenciales de clase trabajadora son rehabilitados por compradores de viviendas de clase media, propietarios y desarrolladores profesionales” (Llevalos Díaz, 2020, p. 17).

Hay que hacer notar que Smith con esta definición no menciona nada respecto al desplazamiento. Aunque más adelante en 1986 Smith dijo que “la gentrificación es un proceso altamente dinámico [...] no susceptible de definiciones demasiado restrictivas; en lugar de limitar el riesgo de entender este proceso de desarrollo imponiendo un orden de definición, debemos esforzarnos por considerar la amplia gama de procesos que contribuyen a esta reestructuración, y comprender los vínculos entre procesos aparentemente separados” (Liévalos Díaz, 2020, p. 19).

Otra definición la encontramos con, Chris Hamnett (1984) quien definía la gentrification como: “Un fenómeno simultáneamente físico, económico, social y cultural, que implica la invasión por parte de las clases medias-altas de vecindarios obreros y áreas mixtas y el reemplazo o desplazamiento de muchos de sus habitantes originales.” (Duque Calvache, 2010, p. 2)

Por otra parte, un enfoque peculiar es, el de la socióloga estadounidense Sharon Zukin, quien sienta especial énfasis en la arquitectura del área en gentrificación, además de un estilo de vida más artístico o glamuroso para los pioneros que gentrificar el área. “Nuevos patrones de gusto y consumo difundían la sensación reconfortante de que una vida de artista, esta vez reconciliada con la sociedad, podría ser el atributo de una nueva vanguardia de la burguesía; por supuesto, un conjunto de transgresiones sistemáticas de la legislación con apenas disimulado consentimiento de la administración local.” (Fiorir Arantes, p.11)

También se refiere a las áreas que padecen del fenómeno gentrificador como “una ciudad-empresa cultural, que debería entonces ser descrita desde otro ángulo: no sólo como una ciudad-negocio, sino también como una ciudad “pulida” en todos sus engranajes – desde una dependienta de boutique a un transeúnte benevolente, como si se viviera dentro de una ONG de asfalto – como una empresa regida por un libreto al servicio del cliente, como en cualquier restaurante de fast food. Las ciudades globales ciertamente causan la mejor de las impresiones, razón de más para replicarse el modelo de enclaves en la periferia”. (Fiorir Arantes, p.14)

Por supuesto que también nos podemos encontrar con definiciones que nacen en Latinoamérica como la definición del sociólogo argentino Ibán Díaz, se refirió al fenómeno de la gentrificación como “la sustitución de un entorno social por otro más privilegiado permitido por políticas gubernamentales, en un contexto económico neoliberal” citado en (Bournazou Marcou y Sabatini, 2015).

La urbanista y arquitecta mexicana Eftychia Bournazou agrega que “la gentrificación es el sello de la desigualdad, ya que es el resultado de la distribución asimétrica de la riqueza así como de espacios y bienes públicos en países como México, a los que generalmente no pueden acceder las clases populares, provocando segregación y marginación” (Bournazou Marcou y Sabatini, 2015).

Por último recabamos lo dicho por el sociólogo chileno Francisco Sabatini. “La gentrificación cobra fuerza en el mundo en las últimas décadas, debido a la reforma de la economía capitalista en los años setenta y ochenta, que libera los mercados para crear nichos de inversión privada. En este contexto, las ciudades quitan restricciones al suelo y generan un ambiente propicio para los procesos de gentrificación, pues muchas empresas inmobiliarias y constructoras privadas empiezan a producir grandes cantidades de vivienda.” además nos dice “la gentrificación debe ser vista no como el desplazamiento en sí mismo, sino como la causa de dicho desplazamiento.” De igual forma, asevera que “con la gentrificación se da un proceso de transformación urbana en beneficio de los mercados inmobiliarios y las clases medias y altas, aunque no siempre se produce un desplazamiento, el desplazamiento es más bien una posibilidad.” (Bournazou Marcou y Sabatini, 2015)

Es interesante observar cómo en estos últimos enfoques Latinoamericanos el concepto de la gentrificación retoma un poco la esencia de lo que en un principio fue, y es -un problema de carácter social- según Salinas Arreortua (Salinas Arreortua, 2013). El gran mérito de Marx y Engels es haber demostrado que la desigualdad social no depende de naturalezas humanas mejor o peor dotadas, sino que dependen fundamentalmente del tipo de relación que tienen los individuos con los medios de producción. Para Marx la forma en que se reparte el ingreso en un país depende de la situación que tienen los diversos grupos en la producción. Los

terratenientes y los capitalistas reciben los ingresos más altos porque son los propietarios de los principales medios de producción (Marx, 2014).

Según Marx estas relaciones de producción generan intereses sociales antagónicos. El grupo dominante lucha por reproducir constantemente las condiciones materiales y sociales que le permiten continuar explotando a los trabajadores que carecen de medios de producción. El grupo dominado lucha por destruir las condiciones de su explotación. Esta lucha se da, en los distintos niveles de la sociedad (Marx, 2014).

Las anteriores definiciones de gentrificación nos hacen plantearnos que la gentrificación es un fenómeno que con el paso de los años ha ido sumando variables. Y sobre todo, el fenómeno es un proceso el cual tiene etapas, fases u olas. En palabras de Krishtian Román “la gentrificación es un proceso y no una etapa final, está siempre incompleto Comunidades que parecen estar en las primeras etapas pueden ser transformadas rápidamente y otras que están en la última etapa pueden regresar a un estado mixto de pobreza y riqueza intempestivamente.” (Román Román, 2019, pp. 23-40)

Igualmente el concepto de la gentrificación como todo concepto y fenómeno en el campo científico se enfrenta a debates en torno al concepto, en el siguiente apartado tendremos un acercamiento al debate en torno al concepto de la gentrificación.

#### **1.4 Debates en torno a la gentrificación: Un acercamiento**

Hacia finales de la década de los setenta, el punto de vista dominante en los estudios urbanos estaba marcado por una fuerte presencia de las teorías del espacio de la Escuela de Chicago de Sociología y los métodos y presupuestos de la economía neoclásica. Desde esta perspectiva, la estructura urbana, era producto de elecciones racionales de individuos para maximizar su utilidad en términos de espacio y accesibilidad a recursos. Según Loretta Lees y Tom Slater bajo este contexto de competencia, los agentes económicos (consumidores y productores)

tienen incentivos para optimizar su comportamiento, lo cual empuja al espacio hacia un estado de equilibrio (Lees et al., 2007).

Es por ello, nos dicen Loretta y Slater que los estudios de la gentrificación adquirieron relevancia en la década de 1980, pues implicó el cuestionamiento de las explicaciones del modelo tradicional de locación residencial y de la estructura urbana propuesta por los autores de la Ecología urbana; para quienes la gentrificación era producto de cambios excepcionales en los patrones de diferenciación socioespacial de la ciudad o de un nuevo equilibrio espacial (Lees et al., 2007).

Igualmente Neil Smith nos dice que la controversia acerca del término de la gentrificación empezó en la década de los ochenta en medio de protestas por la ciudad (Smith, 2012). En New York por ejemplo (1988) según (García Marco, 2015). Se había convertido en una palabra en torno a la cual la lucha de clases y movimientos sociales urbanos podían movilizar y ganar visibilidad dentro del panorama político, capturando de forma muy potente, las diferencias e injusticias sociales creadas por los mercados de suelo urbano y políticas capitalistas. En palabras de García Marco, la cuestión de clase social será pues el punto común que casi todas las definiciones compartirán (García Marco, 2015).

Sobre la década de los ochenta y la controversia del concepto Neil Smith en su libro “La nueva frontera urbana: la ciudad revanchista y gentrificación” nos señala que se procuró invisibilizar el concepto de la gentrificación reemplazándolo por la degentrificación. Según el autor “el lenguaje de la degentrificación no sólo justifica el ímpetu político de la ciudad revanchista, sino que también alimenta el interés de los promotores inmobiliarios y de las empresas de la construcción. En efecto, la gentrificación se ha vuelto una palabrota.” (Liévalos Díaz, 2020, p. 25)

Alejándonos un poco temporalmente del debate a finales del siglo XX nos encontramos con Erick Clark quien subraya que enfocarse en causantes negativos como el caos y la complejidad repercuten que las definiciones sean quisquillosas y estrechas, por lo que Clark plantea llevar a cabo conceptualizaciones más extensas

(Clark, 2005). Junto con Erick Clark, Mark Davidson y Loretta Less convergen al plantear que el concepto debe ser lo ampliamente flexible, amplio y elástico, para admitir novedosos procesos de gentrificación, e igualmente poder realizar explicaciones políticas “se debe procurar una conceptualización y operacionalización laxa, amplia y simple” (Liévalos Díaz, 2020, p. 24), “tiene que ser una conceptualización flexible, pero propia” (Liévalos Díaz, 2020, p. 24).

Aunado a lo anterior, Sharon Zukin nos explica que el arquitecto o el urbanista se termina transformando en un personaje u operador de lo que la autora denomina la “máquina urbana” (Fiorir Arantes, 2016, p. 10). Este operador clave reúne “al manager (el planificador-empresario identificado por Peter Hall) y al “mediador cultural” (señalado por primera vez por Bourdieu) proveedor para un segmento de la clase productora de bienes y servicios simbólicos, cuya trayectoria es ascendente y reveladora del actual culturalismo del mercado. Intermediario (mediador) y empresario cultural, al mismo tiempo que uno de los principales agentes de la gentrificación, cuyo carácter de clase o gentry en inglés (nobleza) queda vergonzosamente expuesto.” (Fiorir Arantes, 2016, p. 10)

Y la autora continua: “De ahí la mala fama que acompaña habitualmente el empleo vergonzoso de la palabra, por lo mismo se oculta tras el recurso constante del eufemismo: revitalización, rehabilitación, revaloración, reciclaje, promoción, recualificación, incluso renacimiento, y así sucesivamente, apenas encubriendo, por el contrario, el sentido original de la invasión y reconquista, inherente al retorno de los estratos sociales acomodados al corazón de las ciudades.” (Fiorir Arantes, 2016, p. 10)

Liévalos (2020) apunta que el debate en torno a la gentrificación también se ha llevado a cabo en esferas fuera de lo académico, según Michael Janoschka, Jorge Sequera y Luis Salinas en lo gubernamental se ha llevado un discurso de “renovación urbana” esta misma “renovación” se ha transformado en el desarrollo del fenómeno gentrificador en América Latina, ya que está insondablemente afincado en los discursos económicos, sociales y simbólicos (Janoschka et al., 2014).

Para Adrian Hernández lo anterior es importante ya que plantea que el concepto le resulta incómodo a ciertos grupos de políticos y académicos ellos lo consideran un concepto negativo debido a su carácter de exclusión o segregación social. Y prefieren usar eufemismos más acordes a la lógica positiva capitalista, como renovación urbana o regeneración urbana (Hernández, 2016).

Por su parte Liévalos observa en Diaz Bruce London y Jonh Palen (1984) que “la existencia de términos como revitalización urbana, regeneración urbana, renovación de vecindarios, gentrificación, renovación, rehabilitación, re-invasión urbana y movimiento de regreso a la ciudad para explicar el mismo fenómeno “no es simplemente emprendimiento terminológico sin sentido. Una de las lecciones de la sociología del conocimiento es que las palabras no son pasivas, de hecho, ayudan a dar forma y crear nuestras percepciones del mundo que nos rodea. Los términos que elegimos para etiquetar o describir eventos deben transmitir connotaciones o imágenes apropiadas del fenómeno en consideración para evitar malentendidos graves.” (Quijano Gómez, 2019: 113, citado por Liévalos Díaz, 2020, p. 26)

Como podemos notar ellos cometen un error al poner el concepto de la gentrificación como un sinónimo o como si fuera el mismo proceso urbano. Al respecto Estefania Quijano nos dice que “la palabra gentrificación trae consigo una fuerte connotación social, muchas veces estigmatizada, suele reemplazarse por términos como recuperación regeneración, rehabilitación o renovación, sin tener en cuenta que cada uno de ellos alude a procesos urbanos distintos y que difícilmente pueden igualarse al concepto de gentrificación.” (Liévalos Díaz, 2020, p. 26)

En Latinoamérica Janoschka, Sequera y Salinas nos dicen que el debate en torno a la gentrificación se continúa generando, ya que los se opta por usar otros términos (revitalización, renovación urbana, rehabilitación, etc.) para señalar a los programas de renovación urbana presuntamente fructíferos (Janoschka et al., 2014). Aportando a ello Victor Delgadillo, Ibán Díaz y Luis Salinas nos dicen que en otros casos directamente existe un rechazo al término por ser un concepto de origen anglosajón, o porque la realidad de América Latina no se adecua a las definiciones clásicas en tal caso proponen términos como elitización o ennoblecimiento (Delgadillo et al., 2015). Así mismo Janoschka, Sequeira y Salinas nos reiteran el uso de juegos de

palabras en el discurso a favor de la gentrificación, donde es muy sencillo repudiar la gentrificación pero los términos renacimiento, revitalización o regeneración son bienvenidos (Janoschka et al., 2014).

Duque Calvache agrega que “es necesario, defender la vigencia del concepto gentrification, pero tomando dos precauciones esenciales. En primer lugar, evitar su aplicación para describir fenómenos que sólo tangencialmente están relacionados con el fenómeno al que hace referencia originalmente, y que pueden llegar a desdibujar su significado. Pero, en segundo lugar, es necesario revisar y poner al día el contenido de la noción, que como hemos visto, tiene que dar cabida a realidades muy diversas en un contexto más complejo y amplio.” (Duque Calvache, 2010, p. 5)

Por último Liévalos (2020, p. 30) señala que para Hidalgo la gentrificación “se tiende a relacionar erróneamente a cualquier proceso urbano, por lo que es necesario percatarse y explorar a sensatez los rasgos, la concepción original, mutación del proceso, patrones del proceso, antes de etiquetar a la ciudad. Ya que, si se continúa sobre utilizando el concepto, sin conocimiento del término, este se extraviara.”

En el siguiente apartado expondremos los modelos del proceso gentrificador que diferentes autores con el paso del tiempo han diferenciado. El primero por Phillip Clay en 1979, eso sí, ninguno de estos modelos del proceso gentrificador se ha salvado de la crítica en sus diferentes falencias. Sin embargo dichas salvedades no obstan para apreciar el interés por estos modelos.

### **1.5 Fases, etapas u olas de la gentrificación**

Uno de los primeros autores que aportó un modelo del proceso gentrificador fue el urbanista estadounidense Phillip Clay. Su modelo se compone de cuatro etapas (ver tabla I) dicho modelo está basado en apreciaciones e información de varias urbes, a través de un modelo de barrios gentrificados para objetivos predictivos.

**Tabla 1.- Modelo de gentrificación de Clay (1979)**

Etapas	Características
Etapa I	Fase protagonizada por un pequeño grupo de pioneros, que intervienen como particulares. Se presta escasa atención pública al proceso y los fondos para la rehabilitación de edificios proceden de recursos propios casi en exclusiva, ante la dificultad para obtener hipotecas. Es destacable en este periodo la importancia de diseñadores, artistas, etc. Que participan activamente en la rehabilitación de sus edificios. En general, en este periodo se produce poco desplazamiento, ya que se ocupan sobre todo casas vacías o se adquieren según el funcionamiento normal del mercado.
Etapa II	La segunda etapa se caracteriza por la entrada en la zona de pequeños inversores que adquieren y remozan edificios. El proceso sigue muy localizado espacialmente. Empieza a crecer el desplazamiento de habitantes por la ausencia de viviendas vacantes disponibles, ante el crecimiento de la demanda. El cambio es todavía limitado, por lo que los llegados en esta etapa y la anterior serán considerados como habitantes antiguos por los llegados en períodos recientes.
Etapa III	En la tercera fase el barrio atrae el interés público y mediático, y trasciende las primeras definiciones de la situación como gentrificación. Los pequeños renovadores continúan actuando, pero los precios comienzan a dispararse, accesibles en adelante solo a integrantes de la clase media. Los que entran a partir de aquí ya ven la compra como una inversión, además de como una elección residencial, a causa del aumento de la valoración de la zona. Los bancos empiezan a conceder dinero para invertir con mucha mayor facilidad, ya sea con fines de hipotecarios o edificatorios. Comienzan las tensiones sociales entre vecinos antiguos y nuevos.
Etapa IV	En esta etapa siguen llegando nuevos habitantes de clase media, pero cada vez más relacionados con los negocios y las empresas, cuando antes de mayor protagonismo descansaba en los profesionales liberales. Es decir, que se va sustituyendo capital cultural por capital económico. Repentinamente, solares y edificios hasta entonces desocupados se ponen en el mercado, ya que habían sido reservados para especular con ellos. Aparecen nuevos comercios, especialmente si el barrio está próximo al centro de negocios. En esta fase se hacen intentos para lograr una delimitación como zona histórica que proteja las inversiones privadas realizadas en periodos anteriores, Ahora el desplazamiento afecta también a los propietarios, ya que anteriormente se centraba en los arrendatarios, más vulnerables al aumento de precios de la vivienda.

Fuente: (Liévalos Díaz, 2020) basado en (Clay, 1979).

Como podemos notar la primera fase se distingue por la llegada de un primer grupo pequeño de diseñadores y artistas. Luego comienza el arribo de agentes buscando el alza de precios de suelo. Después la mejora en la infraestructura pública es notablemente mejorada, luego los precios siguen en aumento y las inversiones siguen en la zona. En la etapa IV la población arribante a la zona pertenece a la clase gerencial y empresarial, en este punto surge la especulación inmobiliaria que es cuando los precios y alquileres se disparan creando un caldo de cultivo perfecto para el desplazamiento que afecta a propietarios e inquilinos.

Además para Duque Calvache se puede apreciar la interacción de actores individuales y colectivos, la aparición del conflicto, el cambiante papel de la banca y las autoridades públicas, la interrelación de factores sociales, culturales y económicos. Todas estas características son parte de la gentrificación (Duque Calvache, 2016).

Por otra parte podemos encontrarnos con el modelo de Lees, Slater y Elvin (ver tabla II) el cual se segmenta en cuatro (como lo llaman ellos) “olas” diferentes de gentrificación, separadas por ciclos de transformación y remodelación llevada por la retirada del entorno institucional y los instrumentos por los cuales se produjo la gentrificación.

Tabla 2.- Modelo del proceso de gentrificación (Lees et al., 2007)

Época	Agrupación	Características
(1968-1973) Ola I	Gentrificación clásica o pionera	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existía una “gentrificación esporádica”; antes del año 1973, el proceso estaba aislado, principalmente en pequeños vecindarios en el noreste de EE. UU., Europa occidental y Australia. Representa el nacimiento de la gentrificación como un proceso.</li> <li>- Actores y sector: Inversión principalmente del sector público, sin seguro o ganancias.</li> <li>- Territorio: Falta de inversión en áreas centrales (barrios pequeños).</li> <li>- Población: Gentrificadores pioneros.</li> </ul>
(1978-1988) Ola II	Ampliación de la gentrificación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>En esta fase surge el “anclaje de la gentrificación”, ya que el proceso se implanta en los vecindarios de la ciudad. Se sitúa en los países de EE. UU., Europa occidental, Australia y Canadá. Después del año 1973, la experiencia del proceso de gentrificación se vuelve común en ciudades más pequeñas y no globales, durante la década de 1980.</b></li> <li>- <b>Actores y sector: Asociaciones público-privadas (espíritu empresarial agresivo).</b></li> <li>- <b>Territorio: Ciudades globales (barrios centrales de mayor tamaño).</b></li> <li>- <b>Población: Gentrificadores es adinerados, artistas y trabajadores de cuello y corbata.</b></li> </ul>
(1993-actualidad) Ola III	Gentrificación madura	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La gentrificación posterior a la recesión parece estar más vinculada al capital a gran escala que nunca, ya que los grandes desarrolladores vuelven a trabajar barrios enteros, a menudo con el apoyo del estado. La gentrificación ha mutado a diferentes partes de la ciudad, no solo a la ciudad central, a ubicaciones rurales, costeras y fuera de las ciudades de primer mundo. Se localiza en EE. UU., Europa y tercer mundo.</li> <li>- Actores y sector: Intervención activa del gobierno y del sector privado (desarrolladores inmobiliarios).</li> <li>- Territorio: Ciudades de todo el mundo (barrios centrales, periferias, etc.).</li> <li>- Población: Artistas de moda, yuppies, gentrificador del sector terciario.</li> </ul>
(1993-actualidad) Ola IV	Supra-gentrificación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Esta cuarta ola no es fácil de identificar fuera de los Estados Unidos, en Reino Unido (se relaciona con la extensión y consolidación de la política urbana</b></li> </ul>

		<p>nacional) y ciudades globales.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Actores y sector:</b> Intervención del gobierno nacional y local. Políticas públicas e incentivos hipotecarios.</li><li>- <b>Territorio:</b> Ciudades de todo el mundo (barrios centrales, periferias, etc.).</li><li>- <b>Población:</b> Supergentrificadores y artistas de moda.</li></ul>
--	--	---

Fuente: (Liévalos Díaz, 2020) basado en (Lees et al., 2007).

Como podemos apreciar en la primer ola había una gentrificación aislada, ya que este desarrollo estaba apartado del todo en áreas insignificantes de Europa y Estados Unidos, donde los barrios un tanto olvidados del centro de la urbe son renovados por los gentrificadores pioneros y los habitantes originarios son expulsados.

Parafraseando a Liévalos (2020) en la siguiente ola se “ancla el proceso de gentrificación”, que según Jason Hackworth y Neil Smith se distinguió por la incorporación de la gentrificación en un mayor abanico del proceso cultural y económico a escala nacional y mundial. Para Kevin Cox y Andrew Mair se caracterizó por el desarrollo de asociaciones público-privadas, los desarrolladores se destacaron como un actor de mayor importancia en el proceso y subsidios; allí la globalización fue en parte responsable de la introducción de una nueva política urbana. Kevin Gotham, Less, Slater y Elvin destacan de esta ola, la incorporación de la gentrificación con nuevas estrategias culturales de reurbanización económica, lo que significa nuevas inversiones en galerías de arte y museos. Además del aumento y la relación entre la gentrificación y los sistemas globales de bienes raíces y el financiamiento bancario.” (Liévalos Díaz, 2020, p. 37)

Para Jason Hackworth y Neil Smith la ola siguiente de gentrificación posterior a la recesión, se describió como una “interrupción recesiva y posterior extensión”, empezó a mediados de la década de los noventa (Liévalos Díaz, 2020, p. 37). La siguiente ola se determinó por lo siguiente: Desarrolladores inmobiliarios como actores elementales del fenómeno, pioneros menos trascendentes en el fenómeno, gobiernos locales y federales más flexibles a facilitar la gentrificación, movimientos anti-gentrificación se hicieron más excluidos y el fenómeno se desarrolló en barrios alejados del centro de la ciudad. Para Kevin Gotham en esta ola la gentrificación ha hecho una especie de mutación a diversas partes de la urbe, no sólo en la zona centro, posicionándose en áreas costeras, rurales y fuera de las urbes de occidente (Gotham, 2005).

Por último podemos notar que la cuarta ola conlleva la consolidación de políticas públicas neoliberales en favor de las clases altas, en suma con el detrimento de

programas de asistencia social. También nos dicen los autores que esta ola no es sencillo de notar fuera del Reino Unido y Estados Unidos ya que se identifica con la dilatación y fortalecimiento de la política pública nacional. Además y según Lees, Slater y Elvin esta cuarta ola une la subvención exacerbada de la vivienda, la profundización de políticas a favor del fenómeno gentrificador y políticas urbanas polarizadas (Lees et al. 2007).

El último modelo a acercarnos será el presentado por Neil Smith, este modelo lo denomina como “etapas de la nueva frontera urbana de gentrificación” aquí el autor propone (ver ilustración I) cuatro fases del fenómeno gentrificador. Explica el desarrollo gentrificador desde su creación con los pioneros, su posterior mutación en diversos procesos, inmobiliarios, sociales, temporales, económicos, el Estado y las instituciones hasta producir la presente frontera que configura la gentrificación en las diversas urbes (Liévalos Díaz, 2020, p. 33).

#### **Ilustración I.- Etapas de la nueva frontera urbana de gentrificación (Smith, 2012).**



Fuente: Elaboración propia con base en (Liévalos Díaz, 2020, p. 33).

Según Liévalos, (2020, p. 33) “la frontera de la gentrificación se manifiesta en las décadas de los 70’s y 80’s, con particular atención a los habitantes de las áreas urbanas pobres o deprimidas, dicha área es apreciada como un componente del espacio físico. Neil Smith nos dice que, es un mecanismo para legitimar y racionalizar un proceso de conquista igualmente en áreas pobres.

La nueva frontera gentrificadora nos dice Smith, tiene una tesis positiva “desde la década de los ochentas en donde los espacios hostiles se han regenerado y limpiado, las

propiedades han elevado su valor, los yuppies<sup>7</sup> consumen, se difunde una sensibilidad de la clase media, el refinamiento de élite se democratiza y masifica, destilando optimismo de una nueva ciudad, con la promesa de una oportunidad económica, todo desde un imaginario en donde las fronteras son erradicadas, pero su realidad es totalmente opuesta.” (Liévalos Díaz, 2020, p. 38)

Para Neil Smith “el discurso de la nueva frontera urbana de fin de siglo es una estrategia política y geográfica para racionalizar y legitimar un proceso de reconquista económica, donde los rasgos urbanos se modifican, codifican y transforman física, medioambiental y espacialmente, todo en relación a la clase y raza, y a una semántica más amplia de la frontera como un lugar y estilo. La ideología de la nueva frontera urbana borra las historias, diferencias sociales, geográficas sociales, exclusión y luchas de clases que dieron vida, hasta volverlos un hito. Al igual que la frontera real, la frontera de la gentrificación avanza, no por los pioneros urbanos, sino por las acciones de los dueños del capital, como: los promotores inmobiliarios, las instituciones financieras y el Estado, que se vinculan al progreso económico, al optimismo nacional y a la superioridad de raza y clase.” (Liévalos Díaz, 2020, p. 38)

Por último decir que los modelos de las olas de gentrificación se crearon para figurar a la gentrificación de un modo metódico y temporal; los patrones se pensaron en fases para poder enfrentar las alteraciones temporales del fenómeno gentrificador. En palabras de Jason Hackworth y Neil Smith, la gentrificación de corte más contemporáneo es bastante diferente a la gentrificación de principios de la década de los setenta o finales de los ochenta e incluso a principios de los noventa (Hackworth y Smith, 2001).

Luego de los modelos de gentrificación, en particular el planteado por Loretta Less, Tom Slater y Wyly Elvin, es factible aquí argumentar que, existen etapas o fases temporales que representan el desarrollo del fenómeno gentrificador; a partir de este modelo es factible plantear las diferencias temporales de la gentrificación, ya que

---

<sup>7</sup> Yuppie (del inglés, *young urban professional*, «joven profesional urbano») es un término que designa a una persona joven (de entre 20-40 años) con estudios universitarios, que vive en una ciudad grande y tiene un trabajo de alto nivel, perteneciente a la clase alta o media alta (Cueto, 1985).

cada ola representa diferentes características dentro del desarrollo como los sectores, actores, clases sociales de interés, políticas del actual funcionamiento de una ciudad o barrio con gentrificación que están en frecuente mutación (Liévalos Díaz, 2020). Una de ellas es el siguiente punto a exponer en la presente investigación, la gentrificación turística (Lees et al., 2007).

### **1.6 La gentrificación turística**

Si bien ya se ha repasado en el punto anterior los diferentes modelos del proceso gentrificador conviene explicar brevemente cómo pasamos en palabras de Kevin Gotham de la gentrificación clásica a la gentrificación turística o comercial (Gotham, 2005). Al respecto Saskia Sassen (publicación original 1991) nos dice que “la gentrificación se ha transformado y mutado con el tiempo, ya que es un proceso dinámico y cambiante, por lo que los términos han tenido que capturar los cambios temporales y espaciales, provocando una expansión de su definición para poder explicar y describir los fenómenos actuales.” (Liévalos Díaz, 2020, p. 39)

Según los autores “la gentrificación se entendió inicialmente como la rehabilitación de viviendas en descomposición y de bajos ingresos por personas de la clase media en las ciudades centrales. A fines de la década de 1970 comenzó a surgir una conceptualización más amplia del proceso y, a principios de la década de 1980, una nueva investigación había desarrollado un significado mucho más amplio de gentrificación, vinculándolo con procesos de reestructuración espacial, económica y social. La gentrificación surgió como un componente espacial visible de esta transformación. Fue evidente en la reurbanización, el surgimiento de complejos hoteleros y de convenciones en ciudades centrales, oficinas de lujo a gran escala y desarrollos residenciales, y distritos comerciales de moda y de alto precio.” (Liévalos Díaz, 2020, p. 39)

Siguiendo esa misma línea Lees, Slater y Elvin nos indican que la estructura de las urbes ha mutado, por tanto el concepto se ha tenido que replantear, ya que su denominación clásica ha sido superada por los modos contemporáneos de las

urbes, por tanto han aparecido diferentes taxonomías o procedentes de la gentrificación con modos muy específicos, ejemplo: El suceso de la gentrificación de novedosas edificaciones, estudiatrificación<sup>8</sup>, gentrificación turística, supergentrificación<sup>9</sup>, gentrificación comercial<sup>10</sup>, gentrificación rural, entre otras (Liévalos Díaz, 2020).

Así mismo David Harvey y Sharon Zukin consideran que no se debe dividir el contexto temporal en el que se creó, se necesita tomar en cuenta además del contexto la temporalidad y localidad en diferentes grados, además que este proceso irremediablemente conlleva desposesión y desplazamiento (Liévalos Díaz, 2020).

Expuesto lo anterior ahora sí abordaremos el tema de este apartado, Liévalos (2020, p. 44) señala que para Lees, Slater y Elvin la gentrificación turística es “la transformación de barrios, ciudades históricas y/o ciudades centrales destinadas fundamentalmente a turistas, donde se modifica el alojamiento y se incorporan restaurantes, tiendas y servicios dirigidos al consumo de turistas; en este proceso hay una fuerte participación de autoridades locales, que ven una fuente económica en el turismo.”

Pero unos años más antes que Lees, Slater y Elvin, podemos encontrar a Kevin Gotham quien nos dice que la gentrificación turística inicia con la transición de un área al cambiar en rica y exclusiva, en donde incrementan los sitios de libertinaje y turismo a nivel industrial. El autor lo define como “la gentrificación turística actúa como un dispositivo heurístico para explicar la transformación de un barrio de clase media, en un enclave relativamente rico y exclusivo marcado por una proliferación de lugares de entretenimiento corporativo y turismo [...]. La gentrificación no es un resultado de las preferencias grupales, ni un reflejo de las leyes de mercado de la oferta y la demanda. Un

---

<sup>8</sup> Se refiere al proceso de cambio social, ambiental y económico efectuado por un gran número de estudiantes, que invaden áreas particulares de las ciudades y pueblos, donde se ubican las universidades populares (Liévalos Díaz, 2020).

<sup>9</sup> El prefijo súper se usa para demostrar que tiene el nivel más alto de gentrificación, así como también uno superpuesto en un vecindario ya gentrificado, con conexiones globales: sociales, económicas y culturales; que implican una mayor inversión financiera o económica en el barrio, que las oleadas de gentrificación anteriores. Este fenómeno va en contra de los modelos de etapas de gentrificación que supone un punto final del proceso, sino el punto final de la gentrificación madura. La supergentrificación sólo ocurre en vecindarios de ciudades globales y sedes financieras globales como la ciudad de Londres (Liévalos Díaz, 2020).

<sup>10</sup> Se refiere a la gentrificación de locales comerciales, calles o áreas comerciales; también llamado boutiqueización o gentrificación minorista (Liévalos Díaz, 2020).

mito particular es la afirmación de que los deseos del consumidor son fuerzas a las que el capital simplemente reacciona. El gusto del consumidor por los espacios gentrificados es, en cambio, creado y comercializado, y depende de las alternativas ofrecidas por poderosos capitalistas que están interesados principalmente en producir el entorno construido del cual pueden obtener el mayor beneficio.” (Liévalos Díaz, 2020)

Kevin Gotham razona que la industria turística ha ido en crecimiento por la envergadura de las actividades enfocadas al consumo en el espacio residencial, señala que el fenómeno se presenta de manera comercial como residencial en conjunto. El proceso de gentrificación turística, parte de indicar que es de elemental trascendencia decretar un análisis “turístico” de este puede surgir a la superficie las causantes y repercusiones de la gentrificación. Mejor que el concervador análisis en donde se reconoce a la población y variables demográficas, culpables del traslado comercial y residencial en las urbes (Gotham, 2005).

Según Gotham “el turismo tiene que ver con el crecimiento impulsado por el consumo y la creciente importancia de la producción de bienes culturales, imágenes del patrimonio y otros simulacros. Además, el desarrollo turístico es un proceso dinámico que involucra interacciones sociales, relaciones y conflictos que son de escala global y de carácter altamente complejo. A medida que las ciudades contemporáneas recurren cada vez más al turismo como un medio de desarrollo económico, y a medida que la gentrificación se expande en muchas ciudades, necesitamos relatos más críticos del nexo del turismo y la gentrificación. De hecho, los estudios de turismo pueden contribuir mucho a los debates en curso sobre transformación étnica urbana, globalización y gentrificación.” (Liévalos Díaz, 2020, p. 45)

Gotham plantea dos elementos para reflexionar el fenómeno gentrificador turístico. El primero es que “la gentrificación turística subraya los procesos de globalización del urbanismo moderno y el proceso de reurbanización, en la cual analiza al turismo como una “industria global” que se gobierna por voluminosas cadenas internacionales de agencias de alquiler de automóviles, hoteles, servicios financieros, agencias turísticas, etc; y por otro lado, el turismo como una “industria local”, que se distingue por el producto turístico, producción cultural y el consumo local del lugar. El turismo se impulsa como una fuerza global, pero se rige bajo un conjunto local de actividades y organizaciones que se involucran

en la producción y distribución local, cultura local y diferentes historias locales que atraen a los visitantes con gustos exóticos y únicos.” (Liévalos Díaz, 2020, p. 45)

En segundo lugar Kevin Gotham indica que la gentrificación turística muestra un “desafío ya que no se conduce como la gentrificación tradicional, que se rige bajo factores de demanda y producción. La “demanda” incorpora los factores demográficos y económicos, y los favoritismos individuales de los consumidores, por otra parte la “producción” señala la importancia de las políticas y su regulación, las inversiones y desinversiones, las acciones de actores o grupos poderosos (Gotham, 2005). En el caso de la gentrificación turística, por el lado de la producción, y según Loretta, Tom y Wyly, el turismo participa en transfigurar los patrones de inversión del capital y producción, nuevas formas de financiamiento de inmobiliarios y la generación de espacios de consumo; y en el lado de la demanda, los espacios socio-físicos relacionados con la gentrificación son formas de comportamiento de los patrones de consumo en las ciudades.” (Liévalos Díaz, 2020, p. 46)

Estos dos puntos de vista señalan que el fenómeno gentrificador es algo multidimensional, que está repleto de enfrentamientos y presión, por tanto actúa como táctica de progreso económico, que enlaza los cambios socioeconómicos a una dimensión mundial, con la producción de uso de suelo comercial y residencial para las altas clases sociales.

Kevin Gotham nos indica que “el concepto de gentrificación turística se relaciona con diversas variables de análisis, como el rol de las políticas públicas en el desarrollo de la gentrificación y del turismo; los planes de regeneración urbanos que utilizan al turismo y sirven para revelar el proceso de gentrificación; el flujo del capital en el mercado inmobiliario mezclado con el turismo aclara el proceso de gentrificación y las grandes empresas que son sus acciones revitalizan un espacio y lo vuelven un sitio de entretenimiento y consumo. Asimismo, nos dice que las investigaciones de gentrificación turística no se justifican por el volumen o intensidad de la gentrificación, sino por el énfasis original de sus características y patrones del proceso.” (Liévalos Díaz, 2020, p. 47)

Por último, aunque Kevin Gotham propone que los “grupos de clase creativa” son los impulsores del fenómeno de la gentrificación (Gotham, 2005). Podemos aquí plantear luego de haber repasado a un gran número de autores y casos en especial de Latinoamérica que en el caso precisamente de Latinoamérica los impulsores del fenómeno son las clases altas y medias altas, ya que como lo vimos con Pierre Bourdieu son estas clases quien tienen el dominio y la producción de la “distinción social del gusto” (Bourdieu, 2002).

Lo que sí se rescata de Kevin Gotham es que, estas clases altas y medias altas y los intermediarios culturales son los propulsores del fenómeno de la gentrificación. Que aparte comercializan el destino turístico, también otro impulso son las transnacionales firmas financieras, inmobiliarias transnacionales, corporaciones de entretenimiento, entre otras (Gotham, 2005).

Luego tenemos a Agustín Cocola-Gant ubicado en el caso español quien nos dice que “la gentrificación se vuelve un precursor y/o detonante que actúa como promotor del lugar, para los turistas y los residentes de clase alta y media alta, ya que ambos sectores se sienten cómodos en paisajes de consumo semejantes, puesto que las áreas gentrificadas crean espacios agradables para el turista, ya que ofrecen espacios con diversidad en comercios y servicios, sitios culturales y de esparcimiento. Asimismo, Cocola-Gant matiza que el turismo y la gentrificación tienden coexistir en entornos urbanos similares y se fortifican mutuamente; esto se desarrolla bajo dos ópticas, la primera es la tendencia de consumir entornos similares a las clases medias y turísticas, y la segunda es la implementación de instalaciones culturales y de consumo, como estrategias de desarrollo económico.” (Liévalos Díaz, 2020, pp. 46-47)

Según Cocola-Gant el fenómeno gentrificador turístico genera un desarrollo palpable de desplazamiento, donde se identifican tres tipos correlacionados, partiendo del desplazamiento residencial, el cual es impactado por el aumento vertiginoso del turismo, y que trastorna la actividad comercial inmobiliaria por el alza de precios en los suelos y propiedades (produciendo especulación inmobiliaria); esto genera un aburguesamiento poblacional, ya que sólo las clases sociales con mayores recursos económicos habitan el área, debido a esto se produce un desplazamiento de las clases bajas que no pueden habitar en esta zona gentrificada

(Cocola-Gant, 2018). Al fenómeno anterior Peter Marcuse lo conceptualiza como “desplazamiento excluyente” citado en (Hidalgo y Janoschka, 2014).

Según Cocola-Gant el segundo tipo es el desplazamiento comercial que “se presenta durante las décadas de 1980 y 1990, periodo en el que se alteró la actividad de consumo, por la expansión de restaurantes, tiendas minoristas, bares nocturnos y entretenimiento, a la par del desplazamiento de la clase trabajadora, habitantes locales y tiendas locales. Luego del año 2000 se observó una alza del crecimiento turístico, el proceso de gentrificación comercial es observable en todo el mundo y la gentrificación impulsada por el turismo, desplaza a los servicios y tiendas locales, que son elementales para el desarrollo de la vida cotidiana de los habitantes. La subida en el valor del suelo también impacta a las propiedades comerciales, ya que las empresas locales son reemplazadas por franquicias.” (Liévalos Díaz, 2020, p. 48)

La tercera dimensión que plantea Cocola-Gant es el desplazamiento basado en el lugar, aquí el fenómeno abre un nuevo entorno social y cultural en donde la población local presenta una percepción de arrebato del espacio que solían habitar en particular los lugares que nombraban vecindarios, estos pasaron a ser espacios ajenos a lo que ellos conocían. Los habitantes se preocupan sobre su calidad de vida el autor se refiere a elementos como: Afectaciones medioambientales con el crecimiento de contaminación ambiental y desechos, el aumento de ruido y actividades nocturnas, además la sobreocupación<sup>11</sup> del espacio público (Liévalos Díaz, 2020, p. 49)

Además de un despojo de espacios de reunión de los habitantes locales, como áreas públicas y tiendas locales, por su desplazamiento los habitantes pierden las zonas de reunión que son elementales en la vida de una comunidad (Liévalos Díaz, 2020, p. 49). Según el autor “existe una doble conexión entre el turismo y la gentrificación. El turismo se entiende como resultado de la gentrificación y como condiciones previas para la gentrificación. También muestra la relación dinámica de estos fenómenos en el tiempo: lejos de ser una relación estable, la gentrificación temprana puede fomentar el turismo en sus inicios, mientras que puede resistirlo ferozmente en etapas posteriores.” (Liévalos Díaz, 2020, pp. 45-46)

---

<sup>11</sup> Se habla de sobreocupación cuando la demanda de los servicios de urgencias sobrepasa su capacidad de atención en un periodo de tiempo determinado (Estrada Atehortúa, 2020).

## 1.7 La gentrificación comercial

Como ya lo avistamos en el apartado 1.4 Fases, etapas u olas de la gentrificación. Less, Slater y Elvin proponen conocer a la gentrificación a partir de cuatro dimensiones: (I) La inversión de capital. (II) La llegada de pioneros con mayor poder adquisitivo que la población originaria. (III) El desplazamiento de la población originaria con bajo poder adquisitivo. (IV) El cambio de actividades de la área en cuestión y por ende su paisaje urbano (Hernández, 2016). Es a partir de esta cuarta ola que se abre la posibilidad para el análisis de la gentrificación a partir de sus mutaciones en el ámbito simbólico, turístico como en el apartado anterior o el comercial como en el presente apartado.

Less, Slater y Elvin nos dicen que existe un fenómeno de la boutiqueización de la ciudad haciendo referencia a la proliferación de boutiques y a la desaparición de tiendas y comercios de proximidad (panaderías, tienditas, papelerías, etc.) que cubrían las necesidades barriales además eran atendidas y de propiedad de las familias que ahí habitaban (Hernández, 2016). Adrián Hernández nos advierte de analizar las transformaciones vinculadas con las clases altas y sus patrones de consumo que implican la instalación de comercios que satisfacen sus demandas de alto capital cultural y económico además de satisfacer sus valores elitistas (Hernández, 2016). Para Luz García, Neil Smith y Miguel Mejías la gentrificación turística toma cada vez mayor importancia debido a las afectaciones territoriales que tiene como la mayor instalación de establecimientos para turistas que implican la abolición de los negocios para la población local (Hernández, 2016, p. 216).

Hernández, Lees, Slater y Elvin convergen al describir a la gentrificación comercial como la progresiva instalación de comercios dirigidos hacia un sector de ingresos económicos medios altos y altos, que implican el desplazamiento o la sustitución del antiguo comercio de proximidad que caracterizaba a los barrios, sobre todo de las zonas centrales (Hernández, 2016), (Lees et al., 2007). Sharon Zukin pone énfasis en la forma en la que en ciertas áreas de las ciudades se instituyen nuevas tipologías comerciales que contribuyen a producir un capital económico que las localiza en la

escena global, y también un capital simbólico como elementos de autenticidad (Hernández, 2016).

Bajo el mismo discurso Joanne Massey apuntala el vínculo entre el fenómeno gentrificador y el consumo, nos dice que son prácticas que se pronuncian mediante la construcción de nuevos o rehabilitados locales comerciales exclusivos y establecimientos de productos costosos (Padilla & Javier, 2018). Según Adrián Hernández bajo el cambio en las actividades comerciales “se puede apreciar que las transformaciones comerciales toman mayor relevancia en los estudios sobre la gentrificación. Los cambios en las actividades comerciales ya no se miran como una consecuencia de lo que podemos denominar gentrificación residencial, sino que son procesos vinculados y que se complementan.” (Hernández, 2016, p. 84)

Igualmente Daniel Quezada concuerda en establecer que la gentrificación no corresponde solamente al desplazamiento de habitantes de bajos ingresos, sino que también articula un proceso transformador de actividades comerciales que desaparecen o se desplazan a otra parte de la ciudad, luego de esto “se implementan modelos comerciales que ofrecen satisfacciones que demandan los nuevos pobladores, pero con la característica de ser especiales y únicos, atraídos por la gourmetización<sup>12</sup> o fashion mall<sup>13</sup>, que los nuevos negocios les pueden ofrecer” (Quezada, 2018, p. 6).

Siguiendo este mismo orden de ideas Peter Marcuse entrevisté este proceso de gentrificación comercial haciendo alusión al desplazamiento por condiciones externas a la vivienda misma y que se centra en el barrio y su encarecimiento,

---

<sup>12</sup> Gourmet es un término que se ha ampliado para referirse de manera genérica a lo más exquisito, de más alta calidad y sofisticación, de la gastronomía, así como a aquella persona que es aficionada a los placeres de la mesa. Actualmente el concepto de lo *gourmet* también hace referencia a un estilo de vida, asociado principalmente al gusto por la cocina más sofisticada, pero que también abarca intereses artísticos y culturales de elevado perfil (Biolchini, 2010).

<sup>13</sup> Traducción “centro comercial de moda”. Para (Fasja, 2017) concepto de centro comercial de lujo que es una tendencia inmobiliaria que busca ofrecer experiencias positivas a los consumidores, más allá de solo comprar. Aquí se suelen llevar a cabo actividades culturales en los espacios comunes, como obras de teatro, conciertos, ferias, exposiciones y demás.

impactando en el consumo debido a la subida de los precios en las tiendas del área o la aparición de nuevas tiendas enfocadas en una clientela distinta (los nuevos habitantes llegados) a la que habitualmente habita en el barrio (Marcuse, 1985).

Además Sara González y Paul Waley distinguen los siguientes rasgos del proceso de gentrificación comercial: (I) La privatización y comodificación de las áreas centrales de la ciudad. (II) El desplazamiento de los consumidores habituales o originarios del área. (III) La transformación de estas zonas en una experiencia de consumo, mediante la fetichización de la comida (comida gourmet) y la oferta de un espacio sanitizado y modificado, atendiendo los favoritismos de los nuevos llegados (Gonzalez y Waley, 2013). Al respecto Sharon Zukin nos dice que el consumo y la compra en general, son la fuente principal de ciudadanía y de expresión creativa de la sociedad contemporánea (Zukin, 2008).

Por su parte Michael Janoschka propone una ampliación del concepto de acumulación por desposesión del hábitat acuñado por David Harvey para comprender la gentrificación comercial. La acumulación por desposesión del hábitat opera a un nivel económico, donde se inserta Harvey; un nivel político, por la labor directa o indirecta del Estado; además de un nivel simbólico y uno psicológico (Janoschka, 2016). Para René Catalán son estos dos últimos niveles los que marcan la diferencia al hablar de gentrificación comercial (Catalán Hidalgo, 2020).

Michael Janoschka nos dice que como proceso simbólico, el desplazamiento expresa la reconfiguración de los espacios urbanos mediante su homogeneización, el cual expresa una pugna por la hegemonía cultural de estos espacios. La consideración simbólica del desplazamiento va muy a la par de la consideración psicológica, ya que el cambio simbólico impacta a nivel individual en forma de alienación de los habitantes, quienes experimentan una pérdida de lugar (Janoschka, 2016). René Catalán concuerda que son estas dimensiones del desplazamiento, simbólica y psicológica, las que permiten una mejor comprensión de la gentrificación comercial y de la gentrificación como un proceso que opera a diferentes niveles y que supera los límites de la residencia (Catalán Hidalgo, 2020).

Por último agregar que, como observamos en el presente apartado y en los dos anteriores el fenómeno de la gentrificación “clásica” como la llama Kevin Gotham. Según el caso y la etapa, suele venir acompañado por la gentrificación turística y la gentrificación comercial aquí sumamos a Carmen González, Daniel Hiernaux, Víctor Delgadillo, Ibán Díaz y Luis Salinas apoyando esta postura en conjunto, (como ya hemos visto) con todos los autores mencionados en el presente apartado y en los dos anteriores (González Gómez y Hiernaux Nicolas, 2014) y (Delgadillo et al., 2015).

Expuesto el presente capítulo cuyo objetivo fue el de pretender cubrir, un marco teórico del fenómeno de gentrificación que nos permitiera distinguir entre algunos tipos de gentrificación. Procederemos ahora con el segundo capítulo y objetivo de la presente investigación que es el de resumir el estado e impactos a la población de la gentrificación durante el siglo XXI en las ciudades de Santiago de Chile, Ciudad de México y Buenos Aires.

## Capítulo II

### *Algunos casos de gentrificación en tres ciudades capital de América Latina*

#### **2.1 Latinoamérica y la gentrificación: Un acercamiento contemporáneo a algunas ciudades**

Según Salinas Arreortua, las áreas centrales de las ciudades latinoamericanas se han diferenciado por una vehemente ocupación del espacio público por parte de población de escasos recursos económicos a este hecho, las autoridades locales lo consideran como el meollo de los problemas de la apariencia urbana (Salinas Arreortua, 2013).

En respuesta a este panorama se ha observado una creciente inversión por parte de actores privados que se hace notar en establecimientos comerciales, museos, hoteles o boutiques de ropa, lo que para Rosemary Bromley y Peter Mackie es una elitización o gentrificación del espacio público así como de la actividad comercial (Salinas Arreortua, 2013). Así mismo la gentrificación de los barrios o colonias, los espacios públicos y la actividad comercial caracterizan a diversas ciudades latinoamericanas. Cómo se observa en los casos que analizan Griet Steel y Christien Klaufus en Cuenca, Ecuador. El de Rogerio Proença en Recife, Brasil. Y el caso mismo de Bromley y Mackie en Cusco, Perú (Salinas Arreortua, 2013).

Como ya repasamos brevemente es cierto que la gentrificación en América Latina tiene ya, una cierta trayectoria. Pero el repaso a esa historia no es el fin de la presente investigación, este apartado más bien pretende reconstruir cierto contexto contemporáneo del fenómeno de la gentrificación a nivel de algunas ciudades capital Latinoamericanas. La delimitación temporal para este apartado será, el de las dos últimas décadas en las ciudades de Santiago de Chile, Ciudad de México y Buenos Aires.

Elegí tales ciudades debido a las siguientes razones: En primer lugar debido a que son ciudades capital donde el acceso a la información es más fluido a la distancia. En segundo lugar la selección tomó como punto de referencia la Ciudad de México, debido a que esta última ha sido objeto de numerosos estudios acerca del fenómeno de la gentrificación. En tercer lugar y tomando lo anterior como punto de partida. La ciudad de Santiago de Chile se eligió tomando también en consideración lo expuesto por Hidalgo y Janoshchka, acerca de cómo las políticas urbanas neoliberales impactaron no solo a la capital (Santiago) sino al resto de ciudades chilenas, en lo que ellos denominan una “urbanización neoliberal” (Hidalgo y Janoschka, 2014).

Podemos encontrar similitudes con las políticas urbanas neoliberales en México que llevaron a la reforma del artículo 27<sup>14</sup> (SEGOB, 1992). Buenos Aires se eligió debido a que como el caso chileno comparten un pasado de dictadura militar y a la par se instauraron políticas neoliberales que impactaron al urbanismo argentino, que Di Virgilio y Guevara denominan una urbanización capitalista o un mercantilismo inmobiliario.

Así mismo estos autores identifican que en el caso de Buenos Aires existe una gentrificación diferente a la del caso chileno y el caso mexicano, una gentrificación turística y comercial ya que en Buenos Aires la gentrificación surge como una necesidad directa de atraer turistas y fomentar el consumo exacerbado. Más que de satisfacer las necesidades de las clases altas y media altas locales de estar cerca de diferentes servicios y empleos como se observa en el caso chileno y mexicano. Pero concuerdan que igualmente el fenómeno de la gentrificación excluye en general a los residentes previos de clases medias y bajas, que tienden a ser desplazados (Di Virgilio y Guevara, 2014).

---

<sup>14</sup> “Con la reforma de 1992 al artículo 27, por primera vez se permite la venta del suelo ejidal y comunal, lo cual supuestamente permitiría que paulatinamente se reemplazaría su venta ilegal por su incorporación ordenada al desarrollo urbano legal. Los resultados hasta el momento, han sido más interesantes que ello ya que, por una parte, se mantiene prácticamente sin modificaciones el acceso irregular al suelo urbano de los “sectores populares” de población y por lo tanto continúa expandiéndose la urbanización ilegal en el estado de Morelos; por otra parte, se ha generado un auge del mercado inmobiliario como resultado de los nuevos mecanismos de incorporación de suelo ejidal al desarrollo urbano, en el cual participan los sectores no populares de la población” (Olivera Lozano, 2005).

### **2.1.1 Santiago de Chile, Chile**

Comencemos por poner un poco de contexto histórico, según Francisco Sabatini durante la dictadura de Pinochet la política de liberalización de los mercados de suelo urbano 1973 incluyó, entre otras medidas, la rebaja o eliminación de impuestos a las transacciones de propiedades o a la tenencia de terrenos sin cultivar, la liquidación de las reservas estatales de suelo formadas en el periodo intervencionista, y la eliminación de la norma sobre límites urbanos y definición de un área abierta a la urbanización que, en el caso de Santiago de Chile, casi doblaba el área ocupada por la ciudad. Esta política tuvo dos objetivos principales: controlar los precios del suelo, que fracasó ya que éstos han subido persistentemente desde entonces, con la excepción de los periodos de crisis económica; y la formación de un vigoroso sector inmobiliario privado, objetivo en que la política tuvo pleno éxito (Sabatini, 2000).

Ya Casgrain (2014) advierte del impacto que la política de mercado habitacional acarrea a las clases populares: La existencia de un libre mercado de suelos habitacionales no regularizado por el Estado. En el centro de la ciudad de Santiago. Casgrain observa como la ciudad a la que también denomina un Santiago neoliberal, ha sido bastante eficaz para construir viviendas para las ganancias, no así para la gente. Advierte que la intensa actividad de los mercados de suelo en el centro de Santiago, afecta las formas tradicionales de vida en estos barrios centrales (Hidalgo y Janoschka, 2014).

Dice que la forma más visible de este proceso es el cambio físico de los espacios por la edificación en altura. La desaparición de edificios patrimoniales y la invasión inmobiliaria ha sido resistida por los vecinos de sectores históricos Casgrain se refiere a un barrio en concreto, el barrio Yungay. También nos dice que la cara menos visible del proceso de la gentrificación en el centro de la ciudad es la escasez de viviendas de calidad asequible para los habitantes de clases populares. Y como las clases populares son segregadas de la actividad económica, al no tener la capacidad financiera para alquilar un local comercial en el centro, lo que perpetúa y agrava su segregación, citado en (Hidalgo y Janoschka, 2014).

Por último Casgrain (2014) nos dice que la política habitacional de mercado en Chile perpetúa la crisis habitacional tanto en los distritos céntricos como en la periferia. Además remarca que los programas de vivienda social han “sabido desplazar a las clases populares hacia propiedades ubicadas en la lejana periferia, pero los santiaguinos que no quieren o no pueden alejarse de su fuente laboral, de la red de transporte o de su familia deben arrendar a altos precios reprimiendo el sueño de la casa propia.” (Hidalgo y Janoschka, 2014, p. 61)

El fenómeno de la gentrificación no solo se puede ver en el distrito o barrio de Yungay, en Santiago. Según Marco Palacios también el fenómeno se observa en barrios como Matta Sur, en la comuna de Santiago y Villa Frei, Empart Salvador y Villa Olímpica en la colonia de Ñuñoa. Palacios llega a esta conclusión luego de analizar el alza a los costos de suelo (y otros elementos) de los barrios mencionados, al hacer un estudio de comparación tomando en consideración el antes y el después de que estos barrios fueran declarados patrimonio cultural (Valencia Palacios, 2019).

Palacios analiza otros aspectos como la percepción de los habitantes en dichos barrios, por medio de entrevistas, además estudia a los promotores que ofertan departamentos y casas en renta o en venta. Y destaca que estos promotores hacen un especial énfasis en la zona patrimonial donde se encuentran ubicados dichos departamentos o casas, dejando entre ver, la importancia de la dimensión cultural a la hora de estudiar la gentrificación y nos da un elemento interesante de análisis al coincidir al elemento patrimonial como un -objeto distintivo escaso- agregando así una dimensión económica de escasez, a la distinción patrimonial (...) “la declaratoria patrimonial se vuelve un elemento de distinción, que, dada su escasez, se trasunta en un aumento de los valores de venta” (Valencia Palacios, 2019).

También estudió el arribo de nuevos habitantes con mayor poder adquisitivo, esto lo verifica haciendo un interesante análisis, al cruzar datos respecto del tiempo de permanencia y el ingreso familiar en cada barrio, y encuentra que los valores más altos se concentran en los residentes con menor tiempo de permanencia.

Otro componente de estudio para Palacios fue la llegada de nuevas propuestas culturales a los barrios en especial al barrio de Yungay. Nos indica que estas nuevas

propuestas culturales llegaron en forma de restaurantes, panaderías, hoteles, teatros, barberías, boutiques y tiendas de renombre con artículos de lujo, esta nueva propuesta cultural trae consigo al interior de los establecimientos, una ambientación (y menú según el caso) inglesa, francesa o italiana. Podemos entonces plantear aquí, en concordancia con Bourdieu que esta nueva propuesta cultural que Palacios observa en el barrio de Yungay, persigue un gusto elevado, un sentido de la distinción.<sup>15</sup>

El autor también observa la transformación y en otros casos la desaparición de centros culturales comunitarios. El ejemplo que recoge es la renovación del centro cultural Nave por parte del gobierno de Santiago, para el cual renovaron la fachada, instalaron un programa de actividades culturales que son ajenas al barrio. Y menciona que instalaron una especie de hotel-teatro. Por último Valencia Palacios indica que no hay un desplazamiento de población vulnerable considerable, pero advierte que sí hay temor de que eso sea una posibilidad futura, lo anterior lo sustenta con una encuesta hecha por el mismo, a los habitantes de los barrios mencionados (Valencia Palacios, 2019).

Por su parte Lopez y Orozco (2019) estudian a los actores inmobiliarios en Santiago. Ellos concuerdan con los anteriores autores acerca de la flexibilidad normativa del uso de suelo, derivado de políticas públicas urbanas neoliberales. También observan una constante alza de precios de vivienda nueva contenida en los nuevos edificios (López-Morales y Orozco Ramos, 2019).

E igual convergen en que estos edificios renovados y en muchas ocasiones nuevos acarrearán consigo un repoblamiento de barrios centrales sin embargo esta nueva

---

<sup>15</sup> El sentido de la distinción, se basa en la búsqueda del máximo de “rentabilidad cultural”. Esta rentabilidad se maximiza mediante el establecimiento de una relación próxima con la cultura legítima y se encuentra representada por la clase dominante. Es precisamente esta proximidad la que provoca una relación cotidiana y por tanto despreocupada con actos como ir al teatro, conciertos de música clásica contemporánea etc. Esta clase social se encuentra en el mapa social donde se intersecciona una gran cantidad de capital económico con una no menos importante de capital cultural. Suele identificarse esta clase social por el hecho de recurrir frecuentemente en aquel tipo de ocio y consumo propios de “la clase ociosa” de Veblen, a saber, el ocio y consumo ostensible. Este tipo de actividades suponen una importante inversión en capital social y cultural por parte de este tipo de clases, y por tanto, proporcionan elementos distintivos de hábitos que reproducen la cultura legítima en contraposición a otros hábitos de clase. Es la clase dominante la que quiere poseer y posee la “cultura legítima” y esto es lo que les confiere el más alto grado de hábitos distinguido (Bourdieu, 2002).

población entrante viene marcada por, una desigualdad en cuanto a acceso de viviendas, ya que debido al precio de estas, se encuentran fuera del alcance para las clases bajas y medias. Según Ernesto López y Hernán Orozco la “vuelta al centro” de Santiago, ha significado la fundación de un nuevo modelo de densificación excluyente y con profundos impactos a los patrones de vida de los más pobres, generándoles condiciones de vulnerabilidad, tales como pérdida de valor de uso, condiciones ambientales y pérdida del valor de cambio que no les permite recibir pago suficiente por sus viviendas para permanecer en su barrio.” (López-Morales y Orozco Ramos, 2019, p. 6)

López y Orozco también observan cómo la nueva población muestra un perfil socioeconómico en promedio bastante superior al de los residentes tradicionales. Respecto a los actores implicados en el caso de Santiago, Lopez y Orozco identifican diferentes actores en diferentes periodos de tiempo, desde las cooperativas o los empleadores, vigentes entre 1951 y 1973, pasando por el periodico, con mayor apogeo entre 1991 y 2000, hasta llegar a consolidarse como uno de los principales actores inmobiliarios el internet (2008-2015) (López-Morales y Orozco Ramos, 2019).

Igualmente López y Orozco estudian a los actores de financiamiento (tanto de la oferta como de la demanda). Entre éstos, se pueden encontrar mutuarías de tamaño medio, bancos y fondos nacionales, y fondos de inversión internacional de gran tamaño, en un mercado inmobiliario con crecientes niveles de “financiarización”, como es el de Santiago (López-Morales y Orozco Ramos). También identifican una relevancia de ciertos actores o condiciones para la compra o traspaso de suelos, según periodos de tiempo como son los recursos propios predominantes durante el periodo de 1915 a 1990, la herencia que según ellos analizan desde 1915 a ido en caída libre, y luego observan que el crédito (otorgado por la banca privada) y recursos propios van en ascenso desde 1991 hasta el 2015 (López-Morales y Orozco Ramos).

Por otro lado muestran que el subsidio por parte del Estado jamás ha figurado sustancialmente. Agregan que “la desaparición de organismos públicos y colectivos (cooperativas, cajas de ahorro, entre otros) para financiar la gestión y construcción de vivienda, el poder de las entidades bancarias de controlar el endeudamiento de las familias

chilenas, y la importancia de la condición de bancarización de los hogares para satisfacer lo que podría ser considerado una necesidad básica o derecho social, como es la vivienda.” (López-Morales y Orozco Ramos, 2019, p. 24)

Estas son circunstancias que manifiestan un cambio sustancial en la forma en que los habitantes de Santiago (y advierten que en un alto grado de probabilidad, habitantes de otras ciudades grandes chilenas bajo las mismas condiciones de regulación económica) acceden a la vivienda hoy.

Otra cosa a destacar de López y Orozco es que identifican a los nuevos compradores especulativos de departamentos y casas. Según ellos, se trata en general de jóvenes profesionales con posibilidad de endeudamiento y ahorro, que comparten la idea de que el mercado inmobiliario es rentable y seguro. Su principal estimulación es materializar su presente económico tomando en consideración las adversidades del sistema de protección social y de pensiones en su país de residencia. Ya que López y Orozco identifican que una cierta proporción de los actores especulativos no son residentes chilenos, destacan que muchos de ellos no conocen personalmente los lugares en donde compran la propiedad (López-Morales y Orozco Ramos, 2019). Con respecto al perfil sociodemográfico que López y Orozco intentan aportar Jorge Inzulza concuerda con ellos (Inzulza Contardo, 2011) .

Lo que se puede observar entre líneas y luego plantear es que en el caso chileno existe la posibilidad de encontramos con edificios, departamentos o casas vacías, que aunque tienen dueño, no son habitadas, más bien son un instrumento de ahorro<sup>16</sup> o un activo financiero. López y Orozco concluyen que el problema no es el aumento del arrendamiento en sí, sino más bien la acumulación de la propiedad por parte de las clases media alta y alta especuladoras, mientras las clases media y baja se enfrentan al arrendamiento crónico (López-Morales y Orozco Ramos, 2019).

Los autores advierten a las autoridades poner foco de atención a la renovación urbana de Santiago ya que el proceso que ellos observan es un proceso de

---

<sup>16</sup> Es el activo financiero de crédito que le otorga al propietario un rendimiento periódico, más la devolución del capital al final de la inversión (CONDUCEF).

acumulación por desposesión<sup>17</sup>, característico del actual periodo neoliberal por parte de clases altas y medias altas a expectativas del derecho a la ciudad y el derecho a la vivienda adecuada para los estratos más vulnerables de la sociedad. Lo que termina por promover y perpetuar el fenómeno de la gentrificación (López-Morales y Orozco Ramos, 2019).

### **2.1.2 Ciudad de México, México**

Comenzaremos por asentar brevemente un contexto histórico. Como lo señala Natalia Manjarrez en México para el año de 1982 el Estado contaba con 1155 empresas, (Manjarrez Carrillo, 2017) cifra que durante la administración de Miguel de la Madrid Hurtado se redujo sustancialmente, para el término de su mandato (1988) esta cifra pasó a ser menos de la mitad, en concreto 412 empresas. Lo anterior guarda una estrecha relación con una de las tesis elementales del neoliberalismo que en palabras de Luiz Bresser es: “aumentar el poder del mercado a expensas del debilitamiento del Estado” (Bresser Pereira, 2009).

Luego durante la administración de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994) y según Jaime Ormelas las políticas neoliberales se profundizaron en México, muestra de ello son los ejemplos de la reprivatización de la banca (1991-1992), la reforma al artículo 27 (1992) que abre la posibilidad para que los ejidatarios de México pudieran vender sus tierras a capitalistas nacionales o extranjeros y el número de empresas pertenecientes al Estado que pasó de ser 412 al principio de su mandato a 219 al final de este (Ornelas Delgado, 2000).

Javier Martínez nos dice que se puede observar claramente un antes y un después de la administración de Carlos Salinas de Gortari, concretamente luego del

---

<sup>17</sup> Consiste en el uso de métodos de la acumulación originaria para mantener el sistema capitalista, mercantilizando ámbitos hasta entonces cerrados al mercado. Mientras que la acumulación originaria supuso la implantación de un nuevo sistema, según la teoría marxista, al desplazar al feudalismo, la acumulación por desposesión tiene por objetivo mantener el sistema actual, repercutiendo en los sectores empobrecidos la crisis de sobreacumulación del capital (Harvey, 2004).

FOBAPROA<sup>18</sup>, luego de las consecuencias de este plan del Fondo Bancario de Protección al Ahorro. Después del recate a la banca privada con capital público, se agravaron sustancialmente problemáticas para la clase media y baja de México por subrayar algunos: la pérdida del patrimonio familiar, (créditos hipotecarios) pérdidas de inversiones, auge de la migración con destino a Estados Unidos, disminución de la clase media y aumento de población en situación de pobreza (Martínez Villarreal, 2000). En palabras de Selene Ramírez lo anterior significó “el uso de capital del Estado para dar liquidez a los bancos fue señalado como un acto de corrupción y aprovechamiento por parte de los banqueros, quienes ingresaron las deudas de las instituciones a la cartera vencida que rescató el gobierno. Es decir que las deudas de los bancos fueron -y siguen siendo- pagadas con los impuestos de los mexicanos, capital que pudo ocuparse -pero no fue así- para otros ámbitos: salud, infraestructura, educación y cultura, principalmente.” (Ramírez, 2022)

En posteriores administraciones los gobiernos y sus políticas neoliberales prosiguieron en el país privatizando por ejemplo: servicios telefónicos (Sacristán Roy, 2006), playas (Bojórquez Luque & Ángeles Villa, 2019), recursos hídricos (Pacheco-Vega, 2015), minas, (Téllez Ramírez & Azamar Alonso, 2021), ferrocarriles (Vázquez Vidal, 2019), etc. Al respecto Harvey nos dice que su carácter neoliberal conlleva la abolición de aquellas instancias internas abocadas a la redistribución de la concentración de la riqueza producida socialmente.

Según David Harvey, “en primer lugar el Estado neoliberal se proyecta el interés en crear un “buen ambiente de negocios” o “favorecer el clima de inversiones” en donde podría desenvolverse su papel “neutral” (Hidalgo y Janoschka, 2014, p. 57). Pero, cómo podemos palpar y a modo de crítica, ese ambiente y el trabajo humano se tratan como meras mercancías, lo que involucra una tesis frente al conflicto central, la afinidad capital y trabajo, en la cual el Estado apoya la ganancia sobre la reproducción de las clases trabajadoras y sus derechos laborales y sociales.

---

<sup>18</sup> Fondo Bancario de Protección al Ahorro fue un fondo de contingencia creado en 1990 por el gobierno mexicano en conjunto con la totalidad de los partidos políticos en aquel entonces, a fin de enfrentar posibles problemas financieros extraordinarios (Martínez Villarreal, 2000).

Una vez contextualizado, nos adentraremos ahora sí, al caso de la Ciudad de México. Según Delgadillo, Díaz, Salinas, Hidalgo y Janoschka para finales del siglo XX en concreto 1987 se pueden observar zonas elegidas por el capital financiero-inmobiliario en asociación con el Estado como lo son el Centro Histórico y Santa Fe de la Ciudad de México según (Delgadillo et al., 2015) y (Hidalgo y Janoschka, 2014) zonas con un costo de suelo deprimido y con una alta rentabilidad, fue ahí donde se asentaron las clases altas y medias altas.

Según Hidalgo y Janoschka durante la crisis financiera (1993-1996), numerosas corporativas, financieras e inmobiliarias, mexicanas y extranjeras, adquirieron inmuebles a muy bajo precio en la Ciudad de México (CDMX de ahora en adelante) en corredores y zonas de renta capitalizada y potencial muy alto. Entre ellas había construcciones de clases medias y medias altas en cartera vencida que fueron subastadas por la banca comercial (Hidalgo y Janoschka, 2014).

Lo anterior se prestó para que diferentes actores inmobiliarios organizaran una bolsa de 10 millones de m<sup>2</sup> de construcciones para oficinas, ampliándose la ciudad hacia Cuajimalpa, Álvaro Obregón y Coyoacán. Esta tarea inmobiliaria con la implementación de las políticas neoliberales manifestó el interés de asignar capital en el sector inmobiliario en colonias estructuradas para la atracción de empresas de servicios productivos, entre ellos, profesionales y financieros con la elevación de intensidad y producción de nuevas áreas empresariales en esas nuevas centralidades de la CDMX (Hidalgo y Janoschka, 2014).

Ya en el siglo XXI y según Adriana Aguayo se puede ubicar en una primera instancia concretamente en 2008, a las colonias de Granada y ampliación Granada como la zona predilecta por el capital financiero-inmobiliario en asociación con el Estado para el desarrollo de la gentrificación. Antiguamente esta era una zona industrial ubicada en la delegación Miguel Hidalgo. Aquí se desarrolló el megaproyecto inmobiliario, nombrado por sus arquitectos "Nuevo Polanco" (Aguayo Ayala, 2016).

La asociación especulativa entre actores privados y Estado, respecto a Nuevo Polanco, según la Secretaría de Gobernación se encuentra a partir del "Programa

Delegacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal” de 1997, el cual ya contemplaba a las colonias Granada y Ampliación Granada como áreas con potencial de aprovechamiento (SEGOB, 1997). Pero no fue sino en el (2000) que el uso de suelo se modificó de industrial a habitacional mixto (HM) y comenzó su gradual rehabilitación.

Como nos dicen Hidalgo y Janoschka en 2005 se sustituyó el predio de General Motors por el megaproyecto inmobiliario Plaza Antara, financiado por actores privados como la inmobiliaria Los Atrios y Walton St. Capital. Al norte del anterior se encuentra el megaproyecto Plaza Carso<sup>19</sup>, desarrollado en 2008 por Grupo Cars. Construcciones que evocan una ciudad dentro de un espacio cerrado para clases altas y medias altas (Hidalgo y Janoschka, 2014). También podemos encontrar instalados a diversos corporativos transnacionales como BBVA y Nestlé, que cuentan con edificios propios y otros como Tetra Pack, EY, Seguros Zurich, Colgate-Palmolive, Grupo CP, Huawei, Phillip Morris, Sears, Mead Johnson, Benetton (Hidalgo y Janoschka, 2014).

Pero como nos dice Adriana Aguayo, el fenómeno de la gentrificación en el siglo XXI en la CDMX no se ha limitado a Nuevo Polanco. Con altos márgenes de ganancias por delante para los actores beneficiados de este proceso segregativo (Aguayo Ayala, 2016). El fenómeno se manifestó en otras zonas de la CDMX como veremos con algunos ejemplos a continuación.

A partir del “Bando Informativo Dos”<sup>20</sup> (B2) Mondragón, Fuentes y Peláez observan el desarrollo del fenómeno de la gentrificación (2000-2010) en las alcaldías centrales de la CDMX (Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza) mediante la construcción de un modelo de regresión logística y observa una corriente que se centra en la demanda generada por el consumo. Los autores nos dicen que esto puede tener dos motivaciones distintas (Mondragón López et al.,

---

<sup>19</sup> Se compone de diez edificios: el Museo Soumaya, el Museo Jumex, el Teatro Cervantes, un centro comercial con las tiendas del grupo, hotel y entretenimiento, cuatro torres corporativas, tres torres de vivienda de 22 niveles desde 55 hasta 237 metros cuadrados. (Hidalgo y Janoschka, 2014)

<sup>20</sup> Este programa consistió en la remodelación del patrimonio histórico con el objetivo de embellecer la ciudad y atraer mayor cantidad de turistas. Otro de los objetivos fue la atracción de inversión privada, con el propósito de mejorar la imagen urbana del centro histórico y dar paso al mejoramiento de comercios y servicios (Vergala Constela, 2013).

2020). En primer lugar, nos dicen que las inclinaciones del estilo de vida de los gentrificadores, quienes anhelan una verdadera experiencia urbana, pueden motivar este fenómeno. En segundo lugar, la preferencia del lugar de residencia se relaciona al valor del suelo y a los cambios en el mercado de trabajo, según la economía neoclásica (Mondragón López et al., 2020).

Para Salinas el programa (B2) no concluyó con varios de sus metas, de un modo opuesto, elevó el precio del suelo en la zona, la concentración de las viviendas para el segmento de ingresos medio y alto; en repercusión, los sectores de bajos ingresos fueron expulsados hacia la periferia (Salinas Arreortua, 2013). En concordancia con Salinas, según los autores las alcaldías anteriormente mencionadas tuvieron transformaciones económicas, territoriales y sociodemográficas. En primer lugar, algunos sectores de bajos ingresos fueron expulsados hacia la periferia urbana. En segundo lugar la reducción de la población residente, la llegada de población joven y con mayor nivel de escolaridad. En tercer lugar, la llegada de los flujos de inversión en el sector terciario generó cambios en el uso del suelo e incrementó los valores del suelo y la vivienda (Mondragón López et al., 2020).

De igual manera Bournazou afirma que el (B2) no logró repoblar las alcaldías mediante una mezcla de grupos sociales, ante la falta de una política de vivienda para población de bajos ingresos (Bournazou, 2015). También nos dice que en la búsqueda por atraer capitales, el gobierno capitalino trató de hacer favorables las condiciones para la instalación de cadenas de comercio y servicios internacionales en las alcaldías centrales Bournazou, 2015).

Durante el periodo 2005-2015, el sector terciario<sup>21</sup> de estas alcaldías creció exponencialmente, debido a que grandes inversionistas, nacionales y extranjeros, tuvieron gran interés en esta zona; el grupo Carso destacó como uno de los inversionistas más importantes (Mondragón López et al., 2020). Otro indicador de la gentrificación a destacar en las mismas alcaldías es el incremento acelerado de

---

<sup>21</sup> El sector servicios incluye toda actividad que produce un beneficio intangible, que no se puede almacenar, de corta duración y de la que no se puede adquirir propiedad. También se puede decir que al sector servicios corresponden todas las actividades que no forman parte de la agricultura y de la industria (Caballero Ferrari, 2016).

plazas comerciales. En el sexenio de 2000-2006 y según Mondragón, Fuentes y Peláez se construyeron siete mega plazas comerciales; en el quinquenio (2007-2012), 16 más; y, entre 2013 y 2015, se construyeron 33 más (Mondragón López et al., 2020). Jorge Legorreta nos dice que se elevó el precio del suelo en las áreas circundantes a los nuevos desarrollos y adecuaciones en un rango que va de 150% a 200% (Mondragón López et al., 2020). En otras coyunturas, rondó el 500%, según apreciaciones de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, citado en (Mondragón López et al., 2020).

Por último, también destacan los autores que la atracción de inversiones en el sector terciario ayudó a que se cambiara el uso de suelo en las zonas habitacionales. El contraste de la población económicamente activa, entre el censo económico de 1999 y el de 2004, muestra que en el subsector de comercio la ocupación en ventas al menudeo creció 2% en Venustiano Carranza, 3% en Cuauhtémoc, 13% en Miguel Hidalgo y 8% en Benito Juárez (Mondragón López et al., 2020). Por otro lado Juan García nos dice que el subsector de servicios aumentó en los ámbitos de alquiler, inmobiliarios, de salud y asistencia social, técnicos y científicos, educativos, profesionales, alojamiento temporal y preparación de alimentos; estos dos últimos, sobresalen singularmente en Miguel Hidalgo, con una subida del 11% (Mondragón López et al., 2020).

En años más recientes el fenómeno de la gentrificación en la CDMX ha destacado en la alcaldía Cuauhtémoc, concretamente en las colonias conocidas popularmente como “La Condesa” y “Roma”. Con respecto a la colonia Roma. Lourdes y Salinas se encuentran con una investigación de tipo estudio de caso. Que con la inauguración del Mercado Roma en 2014, se ha manifestado la gentrificación a partir, de espacios comerciales etiquetados como mercados gourmet, (lo que lleva según ellos a una, escenificación del espacio) que se insertan en barrios donde pretenden generar desarrollo y vínculos con la comunidad, pero que por sus precios y las características de los productos que ofertan, quedan fuera del alcance de la población local (Gómez y Salinas, 2017).

Según los autores “la localización de estos mercados gourmet en zonas de la ciudad donde tradicionalmente abundaban los pequeños comerciantes y los clientes del barrio han tenido un

impacto negativo sobre los mismos, desplazando no sólo a los comercios sino, también a los consumidores locales, y la transformación de estos espacios comerciales responde a una nueva forma de consumo que demandan los sectores con mayor capital cultural y económico de la población. Peterson y Kern identifican a este sector poblacional como omnívoros culturales, considerando que existe una ampliación cultural en sus preferencias de consumo.” (Gómez y Salinas, 2017, p. 5).

En palabras de Luz Gómez y Luis Salinas el mercado gourmet “es un espacio comercial que está dirigido al visitante ocasional y al turista, pretende atraer a un sector de la población de ingresos elevados que está dispuesto a pagar un sobreprecio por esta experiencia. Es un espacio escenificado para satisfacer actividades de ocio y esparcimiento y de consumo selectivo, a partir de la adopción de las nuevas tendencias culinarias en donde se valora la producción artesanal, saludable, orgánica, tradicional, y la oferta de alimentos únicos en su tipo, considerados como auténticos y exóticos, ofrecidos bajo diversas narrativas que nos conectan con lugares interesantes y lejanos.” (Gómez y Salinas, 2017, p. 2)

También concuerdan con otros autores presentes en este escrito sobre cómo los gobiernos locales neoliberales dan gran importancia a la gentrificación comercial, ya que además de que consideran que favorece la actividad económica, beneficia a hacer más atractivos ciertos vecindarios (Gómez y Salinas, 2017).

Cócola nos dice que al desaparecer los comercios tradicionales de la zona y con la entrada de nuevos productos y formatos, se ejerce presión en los habitantes que todavía no han sido desplazados. “En términos generales, la oferta comercial abastece las necesidades de consumidores pudientes, amenazando la vida diaria de los residentes de bajos ingresos quienes pierden los servicios que necesitan.” (Gómez y Salinas, 2017, p. 6) Gómez y Salinas concluyen en que las ciudades compiten por atraer habitantes y turistas con amplias preferencias culturales y con alto poder adquisitivo y los mercados gourmet forman parte del inventario que se despliega para atraerlos. A costa de la exclusión social de las bajas clases. Y reconocen un papel elemental en lo que ellos también concuerdan como urbanismo neoliberal (Gómez y Salinas, 2017).

Respeto al caso de “La Condesa” Luis Cruz y Oscar Castillo observan también, patrones similares de la gentrificación al del caso anterior, donde tradicionalmente abundaban los pequeños comerciantes y los clientes del barrio y su impacto negativo sobre los mismos, desplazando no sólo a los comercios sino, también a los consumidores locales (Gómez y Salinas, 2017). Aquí destaco entonces a Luis Cruz ya que este autor distingue en La Condesa una dinámica bastante actual, que se ha integrado al fenómeno de la gentrificación: la comercial y la turística (Cruz García, 2019).

Haciendo uso de la big data<sup>22</sup>, muy diversas aplicaciones han salido al mercado y se han integrado a nuestro día a día desde aplicaciones para entrega de alimentos y productos, pasando por aplicaciones de compras en línea, y hasta aplicaciones de criptomonedas.<sup>23</sup> Bajo este contexto Cruz Garcia distingue aplicaciones como Airbnb y HomeAway como agravantes del fenómeno de la gentrificación, el autor analiza el caso de La Condesa, ahí observa que esta zona a pesar de no contar oficialmente con monumentos históricos declarados por el Instituto Nacional de Bellas Artes, ni con monumentos artísticos declarados por el Instituto Nacional de Antropología. Dentro de estas aplicaciones esta zona si tiene la distinción patrimonial que otorgan las mencionadas instituciones (Cruz García, 2019).

A pesar de ello Cruz García distingue un auge de turistas que alquilan a muy altos precios habitaciones en las aplicaciones mencionadas por una noche, en “La Condesa”. Esto lo atribuye a que se entiende que la colonia es de tipo patrimonial por el tipo de edificaciones de estilo Art Nouveau, Art Déco y Moderno que se presentan en “La Condesa” las cuales contienen rasgos arquitectónicos espaciales y formales que las diferencian del resto debido que, es factible visualizar armonía en la composición de su tipología estructural, fachadas, materiales, elementos, y/o técnicas constructivas (Cruz García, 2019).

---

<sup>22</sup> Big data o macrodatos es un término que hace referencia a una cantidad de datos tal que supera la capacidad del software convencional para ser capturados, administrados y procesados en un tiempo razonable. El volumen de los datos masivos crece constantemente (PowerData, 2018).

<sup>23</sup> Una criptomoneda, criptodivisa (del inglés *cryptocurrency*) o criptoactivo es un medio digital de intercambio que utiliza criptografía fuerte para asegurar las transacciones, controlar la creación de Unidades adicionales y verificar la transferencia de activos usando tecnologías de registro distribuido (Pombo Nartallo, 2021).

Además Cruz García señala que estos turistas tienen preferencia por instalarse en “La Condesa” ya que en las zonas a su alrededor, prevalece el sector terciario de alto impacto al ofrecer servicios de consumo tales como restaurantes de comida nacional y extranjera, cafeterías, boutiques, bares, servicios turísticos y de tratamiento personal como estéticas y médicos, originado a partir de las renovaciones realizadas en la zona (Cruz García, 2019).

Como parte de su metodología de investigación Cruz García realizó trabajo de campo a fin de identificar obras en proceso de renovación y/o construcción de viviendas y/o departamentos en la colonia a fin de distinguir el sector de población al que se orientan las mismas (Cruz García, 2019).

Cruz García nos dice que existen departamentos y viviendas que luego son promocionados por las aplicaciones de Airbnb y Vrbo a valores de renta que van desde los \$450 a \$4,403 pesos por noche (Cruz García, 2019). Con este trabajo de campo Cruz García identificó edificios en construcción los cuales según el autor están orientados a un sector de población de altos ingresos, esto debido al precio de venta en el que se ofrecen mismo que ronda en los tres millones de pesos, además ofrece comodidades tales como cajón de estacionamiento particular techado, vista a la avenida, dos habitaciones (en la mayoría de los casos) y terraza (Cruz García, 2019).

### **2.1.3 Buenos Aires, Argentina**

Comenzaremos por agregar brevemente un contexto histórico. Según Rodrigo Hidalgo y Michael Janoschka, en Argentina, las políticas neoliberales se instalaron en el discurso de actores políticos y económicos desde mediados de la década del 1970, como en Chile tenemos un contexto de dictadura militar. Luego estas políticas neoliberales las podemos rastrear ya más adelante en un contexto democrático argentino (Hidalgo y Janoschka, 2014).

No fue sino hasta la década de 1990 cuando tales políticas neoliberales se materializan como marco general para las arbitrarias en materia de políticas públicas. Igualmente Brenner y sus colegas, con gran discusión sobre varios procesos territoriales, tanto a nivel urbano como regional (en el contexto Latinoamericano). Identifican un primer período de políticas neoliberales en Argentina, iniciado en la década de 1970, apoyados sobre los puntos de aprieto y los contornos difusos del keynesianismo tardío, y un segundo período, hacia la década de 1990, de neoliberalización insondable, que involucra la imposición de marcos generales destinados a beneficiar sucesivos ciclos de enmiendas pro-mercado (Hidalgo y Janoschka, 2014).

Por otra parte según Carlos De Mattos el cambio de dirección del designio político desarrollado en la década del 2000 tropezó con amplias condicionantes, transformaciones estructurales formalizadas en pleno florecimiento de las políticas neoliberales, tanto en términos de leyes y regulaciones como en procesos territoriales afianzados a la razón de esas perspectivas La Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) es un entorno en el que se desarrollaron con singular vehemencia las políticas neoliberales, de manera tal que hubo un arribo de la ideología de mercantilización del desarrollo urbano (Hidalgo y Janoschka, 2014).

Una de las repercusiones de esta visión es (como ya lo hemos expuesto en el caso de Santiago) la limitación de la pretensión de una regulación por parte del Estado planificadora del conjunto de procesos urbanos, volviéndose el mercado el medio privilegiado para la gestación y evaluación de las políticas urbanas. En este marco se elaboró una verdadera privatización de la administración de los servicios urbanos a nivel metropolitano. Aquí igualmente según Pedro Pérez (caso Santiago) nos encontramos que este proceso incluyó, entre otros, la privatización del servicio de agua y saneamiento, la distribución eléctrica y de gas, la telefonía y la prestación de los servicios de transporte (Hidalgo y Janoschka, 2014).

Habiendo contextualizado, podemos ahora exponer el fenómeno de la gentrificación en la capital de Argentina, Buenos Aires. Mercedes Di Virgilio y Tomás Guevara concuerdan con los autores anteriores al observar un desarrollo urbano impulsado por diversos gobiernos locales de la región, en un contexto de difusión del

mercantilismo urbano. En este marco, concuerdan al identificar a, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como el impulsor de este fenómeno, igualmente convergen que desde 1990, un intenso proceso de transformación urbana en el área central y en los barrios del sudeste y observan un tipo particular de interrelación con el sector privado que promueve la gentrificación en barrios del sudeste de la ciudad (Di Virgilio y Guevara, 2014).

Di Virgilio y Guevara destacan que con las políticas neoliberales el Estado no pierde su función tradicional como planificador de la urbanización, sino que dicha labor se orienta a garantizar las condiciones de aglomeración del capital privado como intermediario específico de urbanización. Advierten que el rendimiento en términos urbanísticos es por demás improductivo, porque el capital privado actúa de manera individual y fragmentada, resaltando las contradicciones de la urbanización capitalista (Di Virgilio y Guevara, 2014).

Di Virgilio y Guevara critican un mecanismo para evaluar las políticas urbanas. Este mecanismo usa un indicador de “equitatividad del precio del suelo” de la Secretaría de Planeamiento Urbano. Según este indicador, el aumento del precio del suelo en las zonas deprimidas, implicaría una reducción de la desigualdad económica. Lo que no analiza dicho Modelo Territorial es quién se beneficia con esta valorización. Lo que deja entrever, un mecanismo de ayuda al urbanismo neoliberal (Di Virgilio y Guevara, 2014).

Di Virgilio y Guevara identifican a la comuna o barrio de Puerto Madero como el caso más paradigmático de la gentrificación turística en el caso de Buenos Aires, esto lo plantean al analizar el proceso de valorización inmobiliaria experimentado por el barrio y observan que elevó los precios en torno de los U\$S 4.700 el m<sup>2</sup> construido pudiendo alcanzar en algunos casos U\$S 7.000 y más. El nivel de desocupación de la vivienda, también es un percentil tomado en cuenta por ellos. Así observan que en Puerto Madero, el Censo de Población y Vivienda del año 2010 calculó un 62%, de desocupación de vivienda, esto según ellos permite evidenciar el carácter especulativo del urbanismo neoliberal y la gentrificación (Di Virgilio y Guevara, 2014).

Según la propia narrativa del gobierno de Buenos Aires que recoge en su página web, Puerto Madero: “Combina hoy la elegancia con la sencillez, la calidez de la Ciudad y la brisa del río, un estilo moderno que no descuida sus componentes históricos. Se reciclaron los antiguos docks de mercaderías, conservando sus frentes de ladrillos a la vista y sus vigas de hierro fundido para mantener su valor histórico. La refacción de estos galpones, alineados a intervalos regulares frente a los espejos de agua, otorgó elegancia, prestigio e identidad a Puerto Madero, con la forma abovedada de sus recovas y galerías. Hoy, albergan lofts y edificios emblemáticos con vistas únicas, oficinas, restaurantes, pubs, universidades y distintas obras de gran calidad arquitectónica. En 1996, comenzó la segunda etapa del plan de urbanización, a partir de la venta de parcelas y, en diciembre del mismo año, el Concejo Deliberante, mediante la Ordenanza N° 26.607, incorporó a Puerto Madero como el barrio número 47. De puerto a barrio de excelencia.” (Mundo Madero Magazine, 2006)

Al respecto Di Virgilio y Guevara nos dicen que el gobierno en turno con la creación de estos distritos (Puerto Madero) perseguían un triple objetivo: la promoción de una industria estratégica, el desarrollo de una zona postergada y la ubicación de la ciudad en el tablero de los inversores nacionales e internacionales (Di Virgilio y Guevara, 2014). Lo anterior se deja entrever en el Plan Urbano Ambiental de Buenos Aires (aún vigente). Aquí mismo se plantea el área sudeste como una de las más degradadas de la ciudad pero, a la vez, como la que mayores potencialidades tiene para generar un proceso de reestructuración y renovación (Di Virgilio y Guevara, 2014).

Di Virgilio y Guevara advierten que la renovación urbana se expande a otros barrios del área sudeste como San Telmo o La Boca y se plantea como una extensión del área central, de la misma forma que lo hizo Puerto Madero. Estos últimos mencionados más vinculados al turismo, la gastronomía y a ciertos nichos comerciales como las ferias de artesanías, según ellos una gentrificación turística. Otro barrio del sudeste como Barracas, lo vinculan a la promoción de oferta residencial de sectores de ingresos medios altos lo que denominan una -gentrificación en sentido más clásico- y a la localización de un distrito administrativo. Finalmente, el barrio de Parque Patricios lo plantean como un sector especializado en establecimientos de Tecnologías de Información y Comunicación (Di Virgilio y Guevara, 2014).

Además según Di Virgilio y Guevara, anteriormente los barrios de San Telmo y La Boca eran asentamientos de población obrera de origen inmigrante europeo, particularmente italianos (genoveses). La mayoría de estos se desempeñaban en las actividades que rodeaban el funcionamiento del puerto del arroyo. Mencionan que en San Telmo pasaron de ser 113 manzanas en 1970, a 43 manzanas en 2010, debido a la presión de los intereses inmobiliarios y políticas neoliberales (Di Virgilio y Guevara, 2014).

Otro ejemplo que recopila Tomás Guevara es el barrio de Barracas, que estuvo marcado desde su origen por la presencia de numerosos establecimientos industriales. Este stock fue siendo progresivamente adquirido y rehabilitado para usos comerciales y habitacionales, produciendo un masivo cambio de uso del suelo y una refuncionalización del parque construido (Guevara et al., 2011).

Por último Guevara, Imori y Ronis nos dicen que el barrio de Parque Patricios y la promoción del Distrito Tecnológico. En este caso destacan la visión del gobierno de la ciudad de promover la instalación de empresas tecnológicas de Información y Comunicación en dicha zona con el objetivo de hacer de Buenos Aires la “Capital Latinoamericana de la Tecnología”. Para ello el gobierno de la ciudad facilitó una serie de incentivos, beneficios y exenciones para la radicación de empresas de tecnología de información y comunicación, donde destacan líneas de crédito preferenciales del Banco Ciudad y un 25% de FOT<sup>24</sup> adicional para desarrollos inmobiliarios vinculados a TIC 's (Guevara et al., 2011).

Guevara, Imori y Ronis remarcan que estas intervenciones se hacen notar en la estrategia de posicionamiento de Buenos Aires en el mercado turístico global. En el Programa de Acción de Gobierno 2009-2011 del GCABA se incorporaba como una de las metas “instalar la Marca Ciudad”, con la idea de innovar en el desarrollo de productos turísticos, lograr el posicionamiento de nuevos mercados y generar un

---

<sup>24</sup> Factor de Ocupación Total por cuanto indicará la cantidad de metros cuadrados máximos que podrán construirse. Para poder efectuar dicha estimación será punto de referencia los metros cuadrados del terreno del cual dispongamos (Adolfo Arteaga, 2017).

compromiso público-privado para el desarrollo sostenible de la ciudad (Guevara et al., 2011).

Di Virgilio y Guevara concluyen que la gentrificación en Buenos Aires es una realidad que avanza. Identifican dos tipos de gentrificación presentes en Buenos Aires: la gentrificación clásica (como el caso chileno o mexicano) y la gentrificación turística, esta última de presencia más evidente. Nos dicen que el proceso de gentrificación no sólo se orienta a la vivienda para sectores de ingresos medios-altos, sino que también incluye servicios subsidiarios (culturales, turísticos, educacionales, comerciales, etc.) Destacan que las políticas neoliberales urbanas, han desatado conflictos urbanos en torno a la apropiación y el uso del espacio. Y observan que el espacio preparado para el turismo excluye en general a los residentes previos, que tienden a ser desplazados, en el caso de Buenos Aires (Di Virgilio y Guevara, 2014).

No son los únicos que observan una gentrificación turística y comercial aún en desarrollo en el caso Buenos Aires, podemos encontrarnos a García y Sequera quien también observan patrones similares para el caso de Madrid, España (Sequera Fernández, 2013). También Hidalgo y Janoschka identifican el fenómeno de la gentrificación en Madrid y Buenos Aires (Hidalgo y Janoschka, 2014).

Siguiendo con el caso Buenos Aires, Hidalgo y Janoschka documentan el proceso de gentrificación en Villa de Retiro, una urbanización informal ubicada próxima al área central de Buenos Aires, que según los autores es una población de clase baja y cercana a unos 30.000 habitantes. Además dicen que en Buenos Aires más de un millón de sus casi quince millones de habitantes vive en urbanizaciones informales. Según los autores el proyecto Retiro (como le nombró el gobierno de la ciudad al proyecto de renovación) no constituye un único proyecto, sino más bien un conjunto de propuestas del tipo Gran Proyecto Urbano (Hidalgo y Janoschka, 2014).

Según Cuenya “los grandes proyectos urbanos son operaciones de renovación o recuperación urbana en gran escala que se asocian a algunas modificaciones específicas en la estructura de la centralidad urbana. Estas se dan en tres ejes: modificación de la rentabilidad de los usos del suelo, modificación funcional y físico espacial de la centralidad y

modificación de la lógica y de los mecanismos de gestión pública del espacio.” (Hidalgo y Janoschka, 2014, p. 136)

## **2.2 Movimientos sociales contra la gentrificación**

Ya Neil Smith lo advertía en su obra “La nueva frontera urbana: La ciudad revanchista y gentrificación” acerca de cómo las protestas en torno a la gentrificación y la visibilización del propio término era un síntoma del agotamiento social en cuanto al fenómeno gentrificador. Smith nos habla acerca del caso de “la lucha de clases en la avenida B” donde en una noche de 1988 estalló una batalla en el barrio de Lower East Side de Nueva York (Smith, 2012).

Según Smith la batalla se debió a raíz de que el gobierno municipal intentó imponer un toque de queda en el parque, en una medida para intentar desalojar a las personas que vivían o dormían ahí, a jóvenes de diferentes tribus urbanas, y a compradores y vendedores de droga. Pero las personas que habitaban el barrio y asistían al parque veían este toque de queda de manera diferente. Según Smith la ciudad trataba de someter y amansar al parque a fin de facilitar la ya rampante gentrificación del Lower East Side. Smith describe como en el más grande de los carteles del movimiento de aquella noche se podía leer “¡La gentrificación es lucha de clases!”. Además de cánticos que luego se transformaron en slogan como: “¡Lucha de clases, lucha de clases, que muera la escoria yuppie!”, “los yuppies y los magnates inmobiliarios le han declarado la guerra a la gente del Tompkins Square Park”, “¿De quien es el puto parque? Es nuestro puto parque” (Smith, 2012).

Smith nos dice que con el paso de los años el parque Tompkins se volvió el lugar más activo de la lucha anti-gentrificación en Estados Unidos, se volvió un símbolo del nuevo urbanismo de “la frontera urbana”. En palabras de Smith “después de haber sido largamente abandonado a la clase trabajadora en medio de la expansión suburbana de postguerra, cedido a los pobres y desempleados como reserva de minorías raciales y étnicas, de un día para otro, este terreno del centro de la ciudad volvía a ser valioso, perversamente rentable.” (Smith, 2012, p. 38)

Otro ejemplo de esta “ciudad revanchista” más contemporáneo es el caso de España y los Okupas<sup>25</sup> según Robert González García el movimiento okupa no es nada nuevo. El autor identifica cuatro etapas del movimiento: La primera con inicio en 1984 por jóvenes de ideología y estética punk como actores protagonistas, la segunda se distingue por una tipificación penal en 1996 “ocupar sin la debida autorización un inmueble, una vivienda o un edificio ajenos que no constituyan hogar, o mantenerse en contra de la voluntad de su titular” (González García, 2016, p 13), sin embargo esto no fue suficiente para que los casos de las okupaciones disminuyeran al contrario, de 1996 a 2000 González García lo denomina la etapa dorada de las okupaciones.

En palabras de González (2016) lo anterior se debe a “la problemática de la vivienda en España y la crisis económica son los principales contextos de surgimiento del movimiento por la vivienda. La crisis ha producido un retraso en la edad de emancipación de los jóvenes españoles. El elevado precio del alquiler y de la compra de vivienda es uno de los motivos de este retraso (29 años como edad media en 2011).” (González García, 2016, p. 32)

No solo eso, sino que González García señala que “el enorme parque de pisos vacíos no ha hecho más que crecer. El censo del Instituto Nacional de Estadística de 2011 contabiliza 3 millones y medio de viviendas vacías. Estas cifras se deben también al modelo de crecimiento español, basado fuertemente en la construcción, que en 2007 llegó a representar el 9.3% del PIB (más del doble que en Estados Unidos).” (González García, 2016, p. 32)

Además González García identifica otras causas como: las altas tasas de desempleo, el drama de los desahucios con más de cuatrocientos mil de estos, miles de personas que se han endeudado de por vida y el número de suicidios con este motivo como causa directa se ha incrementado, la insuficiencia de las políticas de vivienda, la desconfianza en los partidos políticos, la corrupción, las promesas incumplidas y, en definitiva, la configuración de la llamada democracia sin alternativa propia de los países periféricos de la Unión Europea de la crisis y las políticas de

---

<sup>25</sup> El uso de la “k” distingue este tipo de okupación reivindicada, política y visible, de una ocupación -habitualmente debida a la pobreza y la necesidad-que siempre ha existido pero que ha sido invisibilizada por el poder y por la propia voluntad de pasar desapercibida (Adell, 2004: 92) citado en (González García, 2016).

austeridad completa el contexto social del movimiento por la vivienda, la gentrificación, el acoso inmobiliario, la presión turistificadora, el debilitamiento de las redes sociales existentes y la acogida de población recién llegada (González García, 2016).

Finalmente Robert González nos dice que “tanto el movimiento por la vivienda como el movimiento okupa proponen una economía social y cooperativa que vuelva a poner en el centro las necesidades de la población. Se puede afirmar que, aunque con tácticas e identidades diferentes, la finalidad última de ambos movimientos coincide en que hay que transformar radicalmente el sistema, y más allá de solucionar un problema de políticas públicas de vivienda, ligar su solución a un cambio más global del sistema económico y político realmente existente. (González García, 2016, p. 33)

Con los casos de “la lucha de clases en la avenida B” y los “okupas en España” como antecedentes podemos entonces pasar a los movimientos sociales o protestas en torno a la gentrificación en las ciudades de Santiago de Chile, Ciudad de México y Buenos Aires.

### **2.2.1 Santiago de Chile, Chile**

En el caso de Santiago de Chile en las últimas dos décadas nos podemos encontrar con diferentes ejemplos de ello, en este apartado recogeremos algunos. Antes de comenzar a exponer algunos movimientos sociales conviene, introducir lo que se entenderá aquí como un movimiento social, apoyándonos del sociólogo francés Alain Touraine. El autor los define como “conductas colectivas en lucha contra el poder dominante compuestas por tres elementos fundamentales: a) El principio de identidad, según el cual el actor se define por sí mismo, siendo consciente de su organización y práctica conjunta, b) el principio de oposición, referido a la capacidad del movimiento de nombrar a un adversario que surge en el conflicto, tomando conciencia de confrontar otras fuerzas. c) el principio de totalidad, entendido como la capacidad del movimiento para trascender al sistema histórico.” (Touraine, 1989, pp. 254-278)

Paulsen, Rodríguez e Hidalgo destacan movimientos sociales como el movimiento contra el proyecto habitacional El Sauzal. Donde los autores lo describen como el pionero dentro de los megaproyectos habitacionales patrocinados por el Estado chileno pero agregan que dicho proyecto sucumbió ante el poder de la rentabilidad de los suelos y el cuerpo político que busca figurar con la inauguración de estos nuevos conjuntos. Cabe destacar que los autores van en una misma línea de pensamiento con otros previamente aquí mencionados (Hidalgo o Janoschka), pronuncian que “el paisaje de la ciudad neoliberal tiene una arista de lucha. La ciudad neoliberal también se ensambla con una racionalidad tecnocrática y un grupo de actores privados que parecieran consumir y diluir las manifestaciones de lo político” (Paulsen Spinoza et al., 2019).

Volviendo a los movimientos sociales, los autores rescatan cronológicamente organizaciones como el Movimiento de Pobladores en Lucha (MPL-Peñalolén) formado en 2006, la Federación Nacional de Pobladores (Fenapo, Santiago) formada en 2010, el movimiento Ukamau, que se agrupa luego de años de lucha en 2011 (Estación Central Ukamau, 2017). Destacan que en el 2018 como si se tratara de una confederación de luchas y demandas por la vivienda, estos movimientos se articulan en el Frente de Resistencias Urbanas, cohesionando sus horizontes de lucha y reivindicaciones. Enmarcan las anteriores como las más recientes (Paulsen Spinoza et al., 2019).

Paulsen, Rodríguez e Hidalgo observan que las formas de lucha que surgen en una ciudad neoliberal (partiendo del caso Santiago) son extendidas por una diversidad de medios, los cuales van desde las manifestaciones en las inmediaciones territoriales de los poderes gubernamentales, pasando por huelgas y marchas, hasta repentinas luchas que pretenden impactar en el espacio urbano y en la opinión pública (Paulsen Spinoza et al., 2019).

Los autores describen que las peticiones de los movimientos se plasman en folletos que “entregados de mano en mano, hacen alusión a una ley que garantice el derecho a una vivienda, banco de terrenos por comuna, prioridad en la construcción de vivienda sociales y áreas verdes, administración de recursos de construcción de viviendas por parte de las organizaciones sociales, proyectos habitacionales autogestionados y participativos sujetos a

las necesidades de los pobladores, fin a los instrumentos de medición de pobreza, condonación a la deuda habitacional de viviendas sociales y la participación vinculante en la elaboración de Planes Reguladores Comunales y Metropolitano.” (Paulsen Spinoza et al., 2019)

Dicen, las anteriores suelen ser las peticiones más demandadas. Por último (Paulsen Spinoza et al., 2019) concuerdan con otros autores como (Sabatini o Hidalgo y Janoschka) en señalar a Chile como la cuna del neoliberalismo. Para finalizar con el caso de Santiago de Chile nos acercaremos brevemente a las protestas iniciadas en 2019. Comenzando por aclarar que el movimiento #Chiledespertó va más allá de la ciudad capital Santiago. También que el movimiento no estalló debido al fenómeno de la gentrificación.

Sin embargo en palabras de César Jiménez el movimiento sí recoge todos los puntos aquí abordados: las políticas públicas neoliberales, el urbanismo neoliberal, el mercado inmobiliario especulativo, el derecho a la vivienda, el derecho a la ciudad, la desigualdad social (Jiménez Yañez, 2021). Y como lo señala Fernanda Paúl existen otras problemáticas no abordadas aquí como: la brecha salarial, (entre ricos, clase media y pobres) el alza a los precios del transporte público, una clase política corrupta, la falta de recursos en la educación chilena (Paúl, 2019). Además de otros como lo señala Amanda Taub como la privatización de servicios públicos (agua y luz), un sistema de salud en manos de particulares, bajas pensiones, discriminación contra grupos indígenas, la inexistencia de un plan de ahorro para la media poblacional, discriminación contra comunidad LGTB+, igualdad y paridad de género (Taub, 2019) etc.

Jiménez recoge uno de los lemas más representativos del movimiento el “No son 30 pesos, son 30 años”. El autor nos dice que este lema se refiere más bien al cansancio del pueblo chileno de un sistema económico, “es necesario saber que Chile es el país más caro de América Latina en cuanto a servicios públicos se refiere” un sistema económico y unas políticas públicas neoliberales. Así mismo analiza el tema musical El baile de los que sobran<sup>26</sup> (otro símbolo del movimiento #Chiledespertó) en el cual

---

<sup>26</sup> “El baile de los que sobran” es una de las canciones más emblemáticas para el pueblo chileno y una de las más importantes del álbum *Pateando piedras* (1986) del grupo chileno Los Prisioneros, considerados

observa reflejada en la letra, el malestar social que ya Chile venía padeciendo desde los años ochentas. “Nos quitaron tanto, que acabaron quitándonos el miedo” (Jiménez Yañez, 2021).

### **2.2.2 Ciudad de México, México**

En el caso de la Ciudad de México en las últimas dos décadas nos podemos encontrar con diferentes ejemplos de movimientos sociales, en este apartado recogeremos algunos. Primeramente ubicamos un movimiento importante debido a su propuesta en reclamo al derecho a la ciudad. Una iniciativa que se fue construyendo a partir del 2007 por diversas organizaciones del movimiento urbano popular, me refiero a “La Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad” (Comité Promotor de la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad, 2010). Este movimiento se fue desarrollando a lo largo de tres años, a través de diferentes reuniones.

“A finales de enero del 2008 se instaló una mesa urbana durante tres días en torno al Derecho a la Ciudad, hecho que da inicio al debate público sobre el tema. En el mes de abril del mismo año se conforma el Comité Promotor de la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad, inicialmente integrado por el Movimiento Urbano Popular de la Convención Nacional Democrática, la Secretaría de Gobierno del Distrito Federal, la Coalición Internacional para el Hábitat–América Latina y la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal; posteriormente se incorporan el Espacio de Coordinación de Organizaciones Civiles sobre Derechos Económicos, Sociales y Culturales y la Procuraduría Social del Distrito Federal.” (Comité Promotor de la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad, 2010)

“El Comité Promotor convocó en el mes de julio de 2008 a un acto público. Este acto tuvo como objetivo abrir el proceso de formulación y consulta de los contenidos para ser incluidos en la Carta. El 1º. de diciembre de ese mismo año se realizó el “Primer Foro hacia la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad”, que convocó a miembros de

---

un icono del rock latino. Esta huella audiovisual puede ser consultada en el siguiente enlace:  
<[https://www.youtube.com/watch?v=Ku8\\_lhw8DvY](https://www.youtube.com/watch?v=Ku8_lhw8DvY)>.

organizaciones civiles y sociales, académicos, funcionarios y otros actores interesados y comprometidos con la temática urbana, quienes hicieron aportaciones a cada uno de los seis fundamentos estratégicos que articulan los contenidos de la Carta .” (Comité Promotor de la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad, 2010)

“Finalmente en marzo del 2010, durante el V Foro Urbano Mundial convocado por Hábitat-Naciones Unidas y el Ministerio de las Ciudades de Brasil, se presentó el Proyecto de la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad, para comentar su proceso de construcción colectiva, así como su fundamentación y contenidos conceptuales.” (Comité Promotor de la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad, 2010) Carta que fue firmada por el entonces jefe de gobierno Marcelo Ebrard, a pesar de ser firmada y luego de más de una década transcurrida, al año en que se realiza la presente investigación (2022) el derecho a la ciudad en la CDMX y en México, sigue como una tarea pendiente (...)

Otro movimiento que aquí recogemos y según Carmen Icazuriaga es el realizado por la asociación civil “Vecinos del Parque Hundido” constituida por un grupo de jóvenes profesionistas de clase media que se enfrentó a la construcción de un edificio de 30 departamentos de lujo en el terreno del Parque Hundido. Ubicado en la alcaldía Benito Juárez. A decir de su vocero Héctor Rojas, el edificio ocuparía 1,200 m<sup>2</sup>, de los cuales 500 pertenecían al parque (Icazuriaga Montes et al., 2017).

Los vecinos de las inmediaciones del parque se percataron de la construcción y procedieron a denunciar ante la alcaldía, pero ahí hallaron que la misma había concedido los permisos. Luego procedieron con la denuncia ante la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial (paot) y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) de la ciudad (Icazuriaga Montes et al., 2017).

Icazuriaga Montes nos dice que sin conseguir resultados que ayudaran a su causa por la vía legal a pesar de las evidencias de que los permisos eran apócrifos y no había estudios de impacto ambiental, decidieron probar con otros métodos. Fue así que a través de juntas, asambleas, fiestas, reuniones, manifestaciones, bloqueo de calles y actividades familiares en el parque consiguieron fortalecer la comunidad de su movimiento. También se apoyaron para su movimiento usando redes sociales

como Facebook y Twitter. Finalmente consiguieron detener las obras y demoler la parte del edificio que ya estaba edificada (Icazuriaga Montes et al., 2017).

Otro movimiento que recogemos a partir de Francisco Hernández, es el realizado por los vecinos del pueblo originario<sup>27</sup> de Xoco, ubicado en la alcaldía Benito Juárez. El pueblo de Xoco fue absorbido como muchos otros (San Juan de Aragón por ejemplo) por el proceso de urbanización. A principios del siglo XXI obtuvo reconocimiento jurídico por el gobierno del entonces Distrito Federal (Hernández, 2017).

Según Hernández este pueblo ha sido asediado desde hace tiempo por la industria inmobiliaria. En 2009 empezó una fase de especulación exacerbada, con la construcción de la llamada Ciudad Mítikah, “el proyecto inmobiliario más grande de América Latina” (Hernández, 2017) Según Icazuriaga Montes se trata de un conjunto de siete edificios de usos mixtos, con hospitales, bancos, centros comerciales, espacios de ocio y un estacionamiento para 25,000 autos (Icazuriaga Montes et al., 2017).

Al igual que el caso anterior, los habitantes acudieron a la alcaldía en busca de parar y cancelar las obras, pero nuevamente se encontraron con una administración de alcaldía, compliance en la construcción del proyecto en cuanto a permisos concedidos y carentes de estudios de impacto ambiental por las obras. Apelaron a su condición de pueblo originario y a la presencia de restos arqueológicos en las inmediaciones donde se tenía planeado el proyecto. Según Claudia Zamorano en 2019 se inauguró la torre de departamentos, el centro comercial con 90 mil metros cuadrados rentables, la torre de oficinas que hemos denominado Churubusco con más de 62 mil metros y junto con el centro comercial hay una torre de consultorios de 10 mil m<sup>2</sup> (Icazuriaga Montes et al., 2017).

---

<sup>27</sup>Los pueblos originarios son descendientes de los pueblos que los ocupaban desde épocas muy antiguas, previas a la formación de los estados nacionales. La relación genealógica entre los portadores de idiomas y culturas anteriores a la conquista con los del presente ha podido ser comprobada a través de estudios arqueológicos, de prehistoria lingüística y de etnohistoria, en tanto que la historia y la etnología nos muestran que la vinculación cultural se mantuvo a lo largo de la época colonial y el México independiente hasta el presente (Barabas, 2021).

Terminando con este apartado mencionaremos el caso del movimiento urbano popular por la cooperativa de vivienda Palo Alto, en la alcaldía de Cuajimalpa en el poniente de la CDMX. Según Patricia Olivera la cooperativa ha hecho frente durante al menos 40 años a la permanentemente creciente zona corporativa de lujo en Santa Fe. “Su lucha se basa en fines colectivos basados en una vida digna con vivienda y servicios, también establecieron lazos de solidaridad con otras organizaciones sociales, a quienes apoyaban con todos los medios disponibles en momentos difíciles. Los cooperativistas desarrollaron expectativas que trascendieron la demanda de vivienda, abarcando la gestión del hábitat y más tarde, luchando por una ciudad incluyente.” (Olivera, 2016, p. 13)

Según Olivera “con base en procesos internos se gestó una fuerte identidad de lucha cuya organización se basó en una postura de clase, solidaria, de valoración colectiva de la propiedad cooperativa y autogestiva, así como la toma de decisiones basada en la asamblea general deliberativa, se considera un modelo de las luchas por la vivienda y la ciudad.” (Olivera, 2013, p. 13)

En cuanto a protestas o querrelas por parte de los vecinos que rodean los grandes proyectos urbanos gentrificadores en la CDMX nos podemos encontrar con una cantidad de estos casos, considerable, por mencionar solo algunos de ellos: El recopilado por Cruz y Padilla acerca del rechazo de los vecinos a la ampliación del estadio Azteca en la alcaldía Coyoacán (Cruz y Padilla, 2022), el expuesto por Rafael Cabrera acerca de quejas de vecinos por falta de agua y calles congestionadas por los nuevos centros comerciales en la alcaldía Cuajimalpa (Cabrera, 2018) o el relatado por Alejandro Castro acerca del rechazo y la resistencia de vecinos de Magdalena Atlitlic al proyecto “Parque La Cañada”, encabezado por inmobiliaria Frisa, en la alcaldía La Magdalena Contreras (Castro, 2022), etc.

### **2.2.3 Buenos Aires, Argentina**

Respecto a los movimientos sociales o protestas en relación a la vivienda y la gentrificación en el caso de Buenos Aires en las últimas dos décadas nos podemos encontrar con diferentes ejemplos de ello, en este apartado recogeremos algunos.

Para empezar, en el caso Villa de Retiro, Hidalgo y Janochka documentan una movilización en 2006 por parte de los habitantes de esta villa. Sin un líder definido marcharon con rumbo a la Plaza de Mayo el día 26 de marzo en donde expusieron su situación y le hicieron entrega de un pliego petitorio al entonces presidente argentino Néstor Kirchner. Si bien las cosas se calmaron el gobierno seguía sin realizar acciones hasta que en 2008 los habitantes procedieron cortando la autopista Illia, a lo que el Gobierno de la Ciudad contestó convocando una serie de audiencias. El 24 de noviembre de 2008, finalmente, el Gobierno de la Ciudad llegó a un acuerdo con los vecinos por medio del cual, con el compromiso de no realizar más cortes, se prometía la urbanización. Finalmente en enero del 2010 se dispuso la urbanización de la villa de Retiro (Hidalgo y Janoschka, 2014).

Siguiendo con los movimientos sociales urbanos podemos encontrarnos con la protesta “acampe villero” en 2014, según Di Virgilio y Guevara se instaló en el Obelisco porteño en demanda de la urbanización de las villas de emergencia de Buenos Aires. Esta protesta se articuló debido al movimiento social “Corriente Villera Independiente”, compuesto por residentes de diferentes asentamientos y villas porteñas las clases medias y bajas de la ciudad, proponiéndose como un ámbito colectivo que busca recuperar y actualizar la trayectoria de acción y las reivindicaciones de los villeros de la ciudad (Di Virgilio y Guevara, 2014).

El logro de la creación del movimiento unificado “Corriente Villera Independiente” es significativo porque De Virgilio y Guevara (2014) marcaban en ese entonces que “todos estos conflictos mantienen un elevado nivel de fragmentación, no han logrado hasta el momento articularse en un único movimiento social urbano y se encuentran desconectados de otros campos de lucha como la organización sindical más tradicional --lo que va en detrimento de las capacidades para modificar la orientación de las políticas urbanas locales.” (Di Virgilio y Guevara, 2014, p. 13) Entonces podemos observar cuando menos un

avance en cuanto a movimientos sociales urbanos por la vivienda en Buenos Aires se refiere.

Se identifican con una postura política de izquierda, anticapitalistas, anti-imperialistas e independientes de los gobiernos de turno. Según Cervio y Guzmán el movimiento reclama la urbanización como una vía para lograr la integración socio-espacial de las villas al tejido de la ciudad. En términos generales, la demanda de urbanización consiste en la certidumbre legal de sus viviendas, el acceso a bienes y servicios urbanos básicos, tales como red eléctrica, gas, agua potable, alcantarillado, recolección de basura, y el mejoramiento y/o provisión de los servicios educativos y sanitarios. De acuerdo con el movimiento, la urbanización es “una deuda pendiente que los sucesivos gobiernos locales han desatendido, transformándola en una ilegalidad” (Cervio y Guzmán Romero, 2017, p. 46).

Como podemos observar las protesta, las luchas y los movimientos sociales en torno a la vivienda y clases sociales han surgido en las villas en el caso de Buenos Aires por agregar un ejemplo más de ello, nos encontramos con la protesta en 2010 por parte de la villa 20 donde según Raúl Zibechi al igual que en los anteriores ejemplos los motivos de protesta se repiten, el acceso a bienes y servicios urbanos básicos (Zibechi, 2010).

Y pasa que, como ya lo hemos visto a lo largo de este apartado y según autores como Hidalgo, Janoschka, Di Virgilio y Guevara el gobierno de la ciudad tiene otras intenciones, (como los diferentes proyectos urbanos que aumenten el turismo y la especulación inmobiliaria) con los terrenos que ocupan dichas villas de una manera indirecta la postura de diferentes administraciones de gobierno se pueden intuir a través de los diferentes autores y textos analizados para la realización del presente escrito la cual es, -no son bienvenidos aquí- (Hidalgo y Janoschka, 2014), (Di Virgilio y Guevara, 2014).

Con lo expuesto a lo largo del presente apartado podemos identificar en los tres ejemplos expuestos un contexto de esquemas asimétricos de poder, (el desposeído contra una fuerza de gobierno neoliberal que vela por los mayores márgenes de ganancia de -algunos-). Podemos observar gobiernos neoliberales que no

garantizan una certidumbre legal de sus viviendas, que niegan el acceso a bienes, a servicios urbanos básicos y a una vivienda digna. Los -excluye- e incumple flagrantemente el derecho a la ciudad, a producir la ciudad. Aquí podemos entonces plantear la siguiente pregunta tomando como apoyo a Guevara ¿La ciudad para quién? (Guevara, 2015).

A lo largo de este capítulo nos hemos acercado al fenómeno de la gentrificación en realidades internacionales y nacionales además lo relacionamos con el marco teórico expuesto en el primer capítulo. Se han identificado distintos actores que parecen repetirse. En este capítulo se ha observado a las clases altas y medias altas como dueñas de la producción de la ciudad. En este capítulo se ha confirmado al Estado como un mero facilitador, para el fenómeno gentrificador.

A lo largo de este capítulo se ha confirmado al que parece ser el único -no ganador- de las dinámicas de este urbanismo neoliberal. Aquellas clases sociales aparentemente excluidas a las que hemos identificado como -ajenas- a la producción de la ciudad entendida por Lefebvre en nuestro primer apartado. En los siguientes dos capítulos analizaremos si la dinámica contenida a lo largo del presente capítulo y el marco expuesto en el primer apartado se repite o no, en nuestro caso de estudio Xalapa, Veracruz. En tal situación: ¿Qué cambia? ¿Qué se agrega? ¿Que se repite?

## Capítulo III

### *El proceso de urbanización de Xalapa en la segunda mitad del siglo XX y la gentrificación en la zona centro de la ciudad*

#### 3.1 La Xalapa rural de los años 50' s a los 70' s

La ciudad de Xalapa, Veracruz cabecera municipal del municipio homónimo y capital del mismo Estado desde (1885) y ratificada en (1920). Ubicada en las estribaciones<sup>28</sup> del Cofre de Perote. Según Virginie Thiébaud y Emilia Velázquez, para comienzos del siglo XX la población de Xalapa era de aproximadamente 20 388 habitantes. Ya para la década de los cincuentas Xalapa tenía unos 51,169 habitantes (ver gráfica I), cubría alrededor de 643 hectáreas, tenía una mancha urbana de aproximadamente 6.43 km<sup>2</sup> (ver ilustración I) en tanto a densidad poblacional era de 7,948 hab/km (Martínez Olivarez y Velázquez Ruiz, 2017).

**Mapa I Xalapa, Veracruz.**

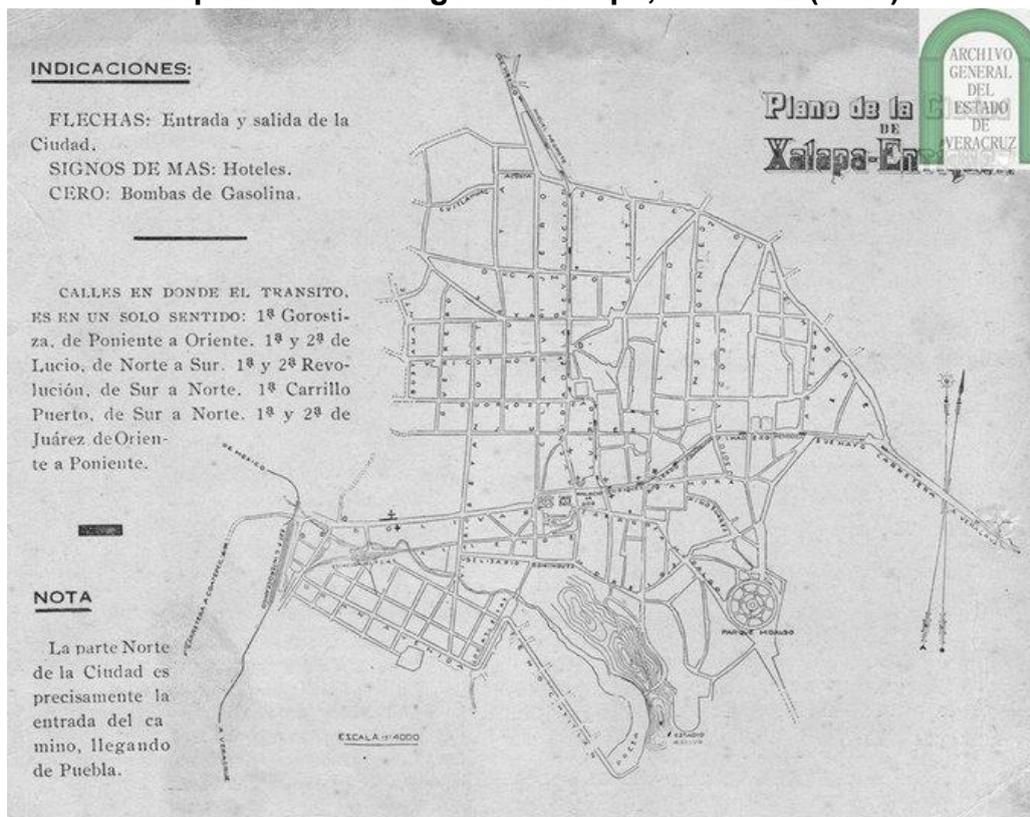


Fuente: Elaboración propia con base en (INEGI 2022).

<sup>28</sup> Una estribación es un grupo de pequeñas montañas que derivan de un sistema orográfico mayor, dígame cordillera o sierra, y que generalmente son más bajas que esté (RAE, 2014).

Cabe destacar que la cifra de población de 1900 fue la primera de la que se tiene registro oficial. Según Griselda Benítez en anteriores migraciones rurales por parte de población campesina proveniente de los municipios vecinos como Perote y Misantla. Y con la inauguración de la Universidad Veracruzana (1944). Para inicios de la década de los cincuenta Xalapa se consolida como núcleo concentrador de instituciones administrativas del Estado y educativas (Benítez Badillo, 2011).

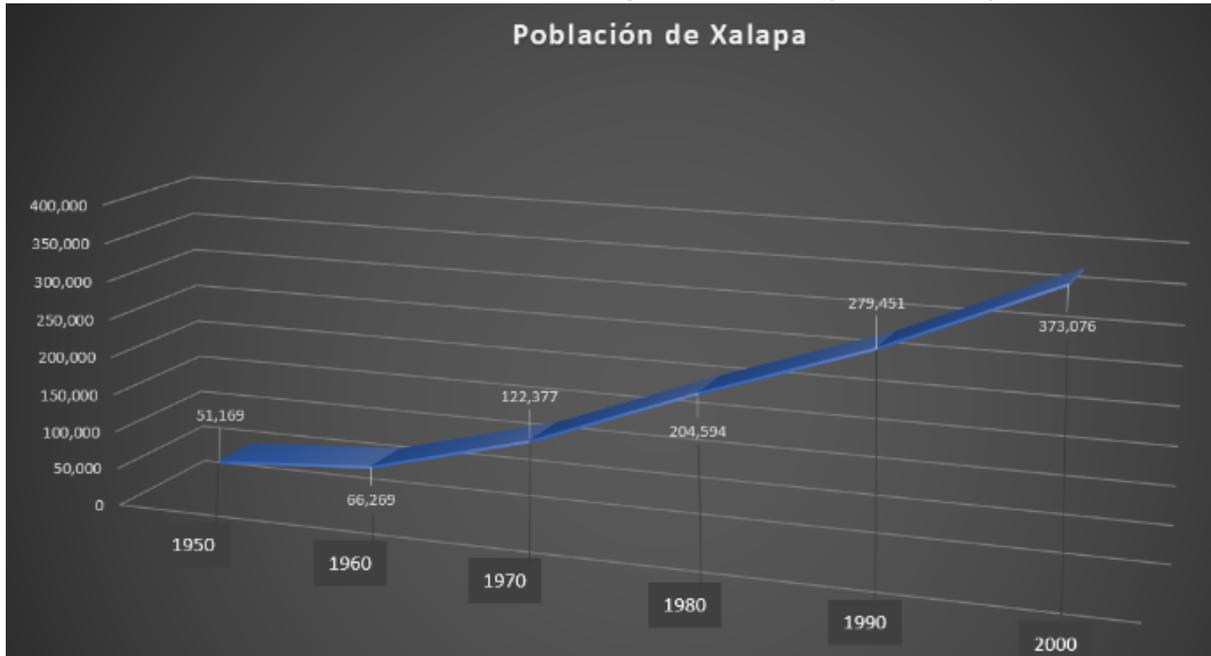
### Mapa II Casco antiguo de Xalapa, Veracruz (1940)



Fuente: (Archivo general del Estado de Veracruz).

Además ya para la década de los cincuenta y según Fernanda Núñez la ciudad de Xalapa se había labrado su sobrenombre de, la “Atenas Veracruzana” a base de instituciones educativas como la Escuela Normal Veracruzana, el Colegio Preparatorio y el de Señoritas pero también gracias a, luchas políticas, intensos movimientos sociales, así como religiosos, fuertes conflictos entre hacendados y trabajadores y obra pública (Núñez Becerra, 2003).

**Gráfica I Población de Xalapa, Veracruz (1950-2000)**



Fuente: Elaboración propia con base en (INEGI, Archivo histórico de localidades geoestadísticas).

Según Pedro Martínez y Arturo Velázquez dos de los factores para el crecimiento demográfico y económico xalapeño fueron: En primera que Xalapa al ser capital de Veracruz centró su crecimiento económico en actividades terciarias ligadas al aparato gubernamental, y en segunda la atribuye a la creación de la Universidad Veracruzana (1944). Además relata que la universidad, de hecho recupera parte de la propuesta de la Ciudad Jardín y genera ahí, a partir del año (1957), su campus principal, con un plan maestro inspirado según el autor en los preceptos dominantes del movimiento urbano moderno (Martínez Olivarez y Velázquez Ruiz, 2017) .

Así mismo Benítez Badillo nos dice que para comienzos de la década de los cincuentas, al sur del casco antiguo de la ciudad, Xalapa ya contaba con fraccionamientos como; el jardín, lomas del estadio y Veracruz. Dichos fraccionamientos, nos dice la autora, son fraccionamientos exclusivos para las clases altas de la ciudad. A la par, nos relata, se formó la zona habitacional de la colonia Ferrocarrilera en los terrenos de la antigua estación del ferrocarril, esta zona habitada predominantemente por las clases bajas (Benítez Badillo, 2011).



menos acentuada, la urbanización se extendía también a lo largo de los ejes secundarios: las carreteras a Coatepec, El Castillo y Tlalnahuayocan. Municipios que se encuentran alrededor de la ciudad y como veremos más adelante luego se encontrará la ciudad y dichos municipios (Thiébaut y Velázquez Hernández, 2017).

Thiébaut y Velázquez ya observan en esta década una migración del campo a la ciudad en el caso de Xalapa. Una migración según los autores debido a factores económicos principalmente, ya que los campesinos se ven obligados a migrar del campo por el abandono por parte del gobierno federal hacia este. (orientándose como lo veremos más adelante en la siembra de azúcar y café. Una vez ahí el escenario no es muy alentador, nos dice ya que los salarios para esta población es bajo (Thiébaut y Velázquez Hernández, 2017) .

Según Thiébaut y Velázquez los migrantes del campo provienen de los alrededores del municipio y de municipios vecinos como Xico, Coatepec o Emiliano Zapata (Thiébaut y Velázquez Hernández, 2017). Por su parte María Teajan agrega otros orígenes con destino a Xalapa como lo son: Tlacolulan, Altotonga, La Concepción, Las Vigas, Ixhuacan del café. Además la autora identifica otras corrientes migratorias provenientes de otros estados principalmente de Oaxaca (Teajan Ortega, 2013) . Por último y con respecto a la década de los cincuenta Benítez Badillo nos dice que a lo largo de esta década a pesar de la considerable expansión urbana, la ciudad se mantuvo dentro de los límites del municipio y que en su paso se afectaron a zonas agrícolas y remanentes del municipio al norte y oeste del mismo (Benítez Badillo, 2011).

Para la década de los sesenta Benítez Badillo documenta en Xalapa un crecimiento en la periferia norte y noreste, donde el crecimiento según la autora, se dirige a las partes más altas. Además distingue para 1962 una naciente especulación inmobiliaria en la ciudad. También documenta una aceleración del bosque deforestado, debido al crecimiento de la población y la expansión territorial (Benítez Badillo, 2011). Según el archivo histórico del (INEGI) para 1960 la ciudad contaba con unos 66,269 habitantes (ver gráfica I). Por su parte Martínez y Velázquez documentan que, para 1966 Xalapa tenía en aquel entonces unos 97,062 habitantes

en una superficie urbanizada de aproximadamente 11.25 km<sup>2</sup> (ver ilustración I) (Martínez Olivarez y Velázquez Ruiz, 2017).

Thiébaut y Velázquez observan en la década de los sesentas un crecimiento en la migración de la población de comunidades aledañas a Xalapa con dirección a la misma Xalapa, debido a la pérdida de rentabilidad de la actividad, la falta de acceso a una superficie de tierra suficiente y el exceso de trabajo y esfuerzo que representa. Los autores nos dicen que una vez en Xalapa, los migrantes laboraban en las galeras de material de construcción en obras temporales, como la construcción de los túneles para el nuevo trazado de la vía de ferrocarril que se realizó entre los años sesenta y setenta. Si bien nos dicen que esta migración era temporal. También los autores identifican numerosos casos de migración definitiva, por parte de hermanos e hijos de ejidatarios que no tenían acceso a la tierra (Thiébaut y Velázquez Hernández, 2017) .

Ya para inicios de los setenta, la población de Xalapa se había casi duplicado (ver gráfica I) pasando de los 66,269 habitantes en 1960 a los 122,377 habitantes en (1970) (INEGI, Archivo Histórico de Localidades). Benítez Badillo observa cómo el gobierno municipal de aquel entonces trata de dirigir los asentamientos a espacios adecuados, pero según la autora, la población hace caso omiso y busca terrenos a bajo costo por lo que la urbanización se da sobre sitios o suelos no destinados para tal fin (Benítez Badillo, 2011).

Además Benítez Badillo identifica la expansión urbana al oeste de la ciudad en igualmente suelos irregulares como el Ejido Molino de San Roque. Así mismo nos dice que la urbanización afectó a las zonas más altas de la ciudad, como el cerro del Macuiltépec, que antes de dicha urbanización se encontraba en la periferia de la ciudad, alrededor de este cerro se encontraban ejidos que casi desaparecen por la mancha urbana. También nos dice que a pesar de los intentos legislativos e

institucionales que se han dado a nivel nacional (como la LGAH<sup>29</sup>) y local, la mancha urbana se terminó asentando en estos suelos irregulares (Benítez Badillo, 2011) .

Por su parte Martínez y Velázquez nos habla que para 1975 la ciudad de Xalapa contaba con unos 169,185 habitantes y su extensión urbana era de aproximadamente 21.15 km<sup>2</sup> (ver ilustración I). Según los autores la relación población y extensión marcaba un claro desequilibrio que traducen como un producto del dispendio en detrimento del suelo rural. Lo anterior haciendo referencia al caso de los ejidos expropiados de los alrededores del cerro del Macuiltépec, además de otros asentamientos ubicados hacia el oriente de la mancha urbana. Y señalan que este fenómeno se agudizará en décadas posteriores (Martínez Olivarez y Velázquez Ruiz, 2017) .

Según Thiébaud y Velázquez, Benítez Badillo, y el H. Ayuntamiento durante un periodo de treinta años de 1950 a 1980 la migración con destino a Xalapa atrajo a la ciudad a al menos, unos 100,000 habitantes provenientes de los municipios aledaños como Perote y Misantla. Aunque como ya vimos con Teajan Ortega agrega otros remitentes como Tlacolulan, Altotonga, La Concepción, Las Vigas, Ixhuacan del café e inclusive otro estado como lo es Oaxaca (Teajan Ortega, 2013).

Así mismo, como ya lo hemos expuesto este crecimiento demográfico está directamente vinculado con la expansión de la mancha urbana de la ciudad con dirección al norte, este y oriente, en lo que podemos plantear aquí entonces como, colonias o barrios de origen obrero o de clases bajas o populares.

O haciendo referencia a Gotham, Lees, Slater y Elvin colonias para la “clase de servicios.” Por su parte Martínez y Velázquez concuerdan al destacar la construcción, en 1977, de la Unidad Habitacional Fovissste, al poniente de la mancha urbana, un desarrollo condominal con más de 440 departamentos, que

---

<sup>29</sup> La Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH), fue aprobada el 20 de mayo de 1976 y publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el día 26. La LGAH dio origen a los primeros instrumentos de regulación del fenómeno de conurbación; nos referimos a las Declaratorias de Conurbación y a los Programas de Desarrollo Urbano de Zonas Conurbadas. Con excepción de las zonas conurbadas, los planes derivados de esta ley no tienen como objeto la ciudad, definida geográficamente, sino las circunscripciones político administrativas, es decir, los municipios (Zentella Gómez, 2020).

advierten los autores, no fue el primer conjunto multifamiliar de departamentos de la ciudad, sí fue el primero cuya escala contribuiría al acelerado proceso de expansión de los siguientes años (Martínez Olivarez y Velázquez Ruiz, 2017).

### **3.2 La explosión demográfica de los años 80's y 90's**

Según Martínez y Velázquez para 1980 la población de Xalapa (ver gráfica I) era de unos 204 594 habitantes (INEGI, Archivo Histórico de Localidades), con una mancha urbana que abarcaba aproximadamente 23.63 km<sup>2</sup> (ver ilustración I) Martínez Olivarez y Velázquez Ruiz, 2017).

Como Martínez y Velázquez recaban en Xalapa luego de la aparición de la Ley General de Asentamientos Humanos en 1976 el primer instrumento jurídico en pretender, o en insinuar pretender una regulación urbana fue el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de 1980. Para los autores, su principal cualidad -tal vez- fue la de integrar un plano de zonificación en el que aparentemente se empezaba a poner atención a la expansión de la mancha urbana. Además destacan que dicho instrumento fue durante mucho tiempo el único resultado formal en Xalapa de la planificación sistémica nacional (Martínez Olivarez y Velázquez Ruiz, 2017) .

Por su Benítez Badillo parte narra que a partir de (1980) se da la conurbación al norte de la ciudad con el municipio de Banderilla y al noroeste con San Tlalnelhuayocan e inicia la conformación de la zona metropolitana de Xalapa. Al norte se establecen las colonias: Revolución, Rafael Lucio, Sóstenes M. Blanco, Unión, Los Prados, Morelos y Vasconcelos (Benítez Badillo, 2011).

También nos narra el desarrollo de las colonias aledañas (Casa Blanca y Higuera) a la avenida que lleva a la congregación El castillo, hoy día, avenida Antonio Chedraui Coram. Al sur por su parte se desarrollaron fraccionamientos como Santa Rosa y el de la Comisión Federal de Electricidad. Según la autora todas las colonias previamente mencionadas invadieron zonas en la periferia que anteriormente eran suelos agrícolas y forestales y no son propios para un fin habitacional (Benítez Badillo, 2011).

Además Benítez Badillo documenta la construcción de unidades habitacionales como Agua Santa, Del Valle y Pastoresa, colonias al sur de la ciudad, cuya construcción corrió a cargo del INFONAVIT con el objetivo de dar vivienda a trabajadores de la Confederación de Trabajadores de México y a la Confederación Revolucionaria de Obreros y Campesinos. Por su parte el gobierno del Estado catapulta desarrollos habitacionales como el del Instituto de Pensionados del Estado y Jardines de Xalapa y decorosos fraccionamientos residenciales para las clases altas, como el fraccionamiento de Jardines de Las Ánimas (Benítez Badillo, 2011).

Y nos dice que se regularizan terrenos en colonias para que puedan ser beneficiadas con servicios públicos, colonias como Predio de la Virgen, Carolino Anaya y Margarita Maza de Juarez. Un punto a destacar para Benítez Badillo fue el crecimiento de la industria de alimentos, metálica, fundición, cárnica y láctea que ayudó a atraer población migrante para la ciudad (Benítez Badillo, 2011).

También Martínez y Velázquez documentan una expansión importante con dirección al norte de la ciudad a lo largo de esta década pero este crecimiento acompañado del desarrollo de la propia infraestructura y equipamiento. Pero como veremos más adelante esta infraestructura y equipamiento, repartido de forma desigual en diferentes zonas de la ciudad. Según los autores en (1985) se amplía la avenida Lázaro Cárdenas, el segundo libramiento de la ciudad, el cual sería la respuesta a la saturación de la avenida 20 de Noviembre. Dicha vialidad unió la zona de Palo Verde con la salida a Banderilla, y en ella se establecieron nuevas áreas de centralidad hasta hoy puntos de referencia en la ciudad, como son la Secretaría de Finanzas y Planeación y el centro comercial Plaza Crystal (Martínez Olivarez y Velázquez Ruiz, 2017).

Por su parte en el plan de desarrollo urbano de Xalapa de 2022 nos podemos encontrar con que la inmigración del entorno rural, desde las sierras de Misantla y la zona de Perote principalmente, aportó más de 100 mil nuevos habitantes a una Xalapa que, durante los primeros 30 años de la segunda mitad del siglo XX, multiplicó 2.6 veces su población total, mientras que casi triplica su extensión. Según el escrito fue un crecimiento difícil de gestionar por la invasión de los ejidos

formados en los alrededores del Macuiltépec que terminaron rápidamente expropiados (H. Ayuntamiento de Xalapa 2022-2025, 2022).

Además el documento nos dice que un nuevo cementerio, depósitos de combustibles, gas y la nueva terminal ferroviaria, instalaciones dispuestas no hacía mucho tiempo, alejadas ex profeso de las áreas urbanizadas, se encontraron copadas por colonias de familias proletarias y sus viviendas precarias. Estas nuevas tierras urbanas, nos dice el documento. No se distribuyeron uniformemente en el cinturón de una periferia bruscamente ensanchada, sino que predominan en el norte y noreste de la ciudad, ocupando 60% del espacio urbano, justamente sobre los ejidos; al poniente se desarrolla un arco que apenas aporta 12% del nuevo suelo de la ciudad (H. Ayuntamiento de Xalapa 2022-2025, 2022).

En este mismo documento nos encontramos con que la periferia del sur y sureste, incorpora el 28% restante con urbanizaciones bien dotadas (a comparación de la periferia del norte con falencias de servicios públicos en varias colonias) tanto de tipo estatal (INFONAVIT, INDECO, INMECAFE, fraccionamientos magisteriales) como de tipo privado (Ánimas, Santa Rosa, entre otros) (H. Ayuntamiento de Xalapa 2022-2025, 2022).

También el documento del plan de desarrollo municipal 2022-2025 concuerda con Martínez y Velázquez al señalar que durante los inicios de la década de los ochentas se añadió la avenida Circunvalación, después nominada avenida Lázaro Cárdenas, que funcionó como un nuevo libramiento. Esta avenida definió durante treinta años el desplazamiento de la circulación hacia el oriente y otorgó un nuevo valor comercial a los predios no invadidos. Lo mismo ocurrió en el entonces extremo norte de la futura avenida Xalapa, donde el gobierno estatal había constituido una reserva territorial que finalmente dio asiento al primer museo de arqueología, a la nueva escuela normal, oficinas y fraccionamientos residenciales para distintos grupos de servidores públicos (H. Ayuntamiento de Xalapa 2022-2025, 2022).

Para terminar con nuestro reencuentro con respecto a la década de los ochenta Martínez y Velázquez nos dicen que los nuevos polos de atracción ejercieron presión para la ocupación del suelo adyacente; así, la vía de ferrocarril, que por dos

décadas contuvo el crecimiento de la mancha urbana, fue sobrepasada principalmente por asentamientos irregulares que, ante la falta de suelo apto y económico, ocuparon antiguos terrenos ejidales de las periferias norte y oriente, lo que dio origen a colonias como la Rafael Lucio, Revolución, Sóstenes M. Blanco, Los Prados, Vasconcelos, Morelos y Unión (Martínez Olivarez y Velázquez Ruiz, 2017).

Dichas colonias y según los autores, tendrían como característica morfológica un trazo irregular de conexiones deficientes hacia el resto de la ciudad. A su vez, la zona sureste de la mancha urbana comenzaría a ser ocupada por asentamientos de nivel medio-alto, es así que se desarrollan los fraccionamientos Indeco Ánimas y Residencial Las Ánimas (Martínez Olivarez y Velázquez Ruiz, 2017).

Ya para la década de los noventa la población de Xalapa (ver gráfica I) era de unos 279,451 habitantes según el INEGI y su Archivo Histórico de Localidades y según Martínez y Velázquez la extensión de su mancha urbana era de aproximadamente 40 km<sup>2</sup> (ver ilustración I) (Martínez Olivarez y Velázquez Ruiz, 2017) .

Para este punto Benítez Badillo señala por un lado, la continuación del crecimiento de la ciudad en la periferia norte con dirección al este y oeste. Nos dice que el ejido de Banderilla es afectado por la expansión de la ciudad al norte como es el caso de las colonias Revolución, Los Prados y Veracruz. Y en esta misma dirección se establecieron otros asentamientos irregulares conurbados con Rafael Lucio, Jilotepec y Tlalnelhuayocan (Benítez Badillo, 2011).

Por otro lado en la periferia del sur de la ciudad Benítez Badillo señala un crecimiento regulado sobre la nueva reserva territorial todavía sin ocupación (para en aquel entonces). Documenta como la mancha urbana perdió continuidad en el sur y sureste por zonas habitacionales aisladas sobre terrenos ejidales como: El Lencero, La Estanzuela y El Chico. En ambas periferias la autora observa una invasión suburbana sobre bosques, cultivos humedales y bosques (Benítez Badillo, 2011).

Por su parte Anabell Muños nos dice que para inicios de la década de los noventa surgió la Unidad Habitacional Xalapa 2000, un conjunto de 386 viviendas en

condominio en la periferia sur de la ciudad, junto con el fraccionamiento Lomas Verdes. Estas nuevas colonias generaron una nueva zona de crecimiento acelerada por la construcción de la avenida Arco Sur en el año de 1994, a la par de la generación de la Reserva Territorial de Xalapa por parte del Gobierno del Estado (Martínez Olivarez y Velázquez Ruiz, 2017).

Martínez y Velázquez nos dicen que en Xalapa se hizo patente la política territorial de conurbación, lo que implicaría que la expansión empezará a acercarse a los poblados adyacentes, sobrepasando los límites municipales. Además según los autores la inclusión de los centros urbanos vecinos, principalmente los de Banderilla, San Andrés Tlalnahuayocan y Las Trancas (este último poblado perteneciente al municipio de Emiliano Zapata), arrastraría cambios morfológicos al empezar a integrar conjuntos habitacionales completamente desligados de la mancha urbana xalapeña (Martínez Olivarez y Velázquez Ruiz, 2017).

Los autores observan este fenómeno principalmente al sur de la ciudad, donde si bien la reserva territorial organizó de alguna manera el espacio físico, las presiones de desarrolladores inmobiliarios privados comenzaron a generar nuevos fraccionamientos, como el de Bugambilias, ya dentro del municipio de Emiliano Zapata. Se consolidaron de esta manera nuevos frentes urbanos por acercamiento urbano, con lo que, en el año 2000, la ciudad de Xalapa, ya una mancha amorfa integrada por poblados conurbados y una vieja estructura urbana desfragmentada (Martínez Olivarez y Velázquez Ruiz, 2017).

Por su parte el plan de desarrollo municipal documenta lo que denomina la fase de mayor crecimiento en 1980, nos dice que ocurre finalmente la conurbación con Banderilla, al tiempo que los ejidos de este municipio también son afectados por la expansión de Xalapa tanto al norte, con la colonia Revolución y Los Prados, como al poniente, con la colonia Veracruz. En todo este sector, excluyendo la cabecera de Banderilla y el extremo norte de la avenida Xalapa, se presentó un crecimiento no regulado que se extiende sobre las ya escasas porciones del plano inclinado que penetran el piemonte serrano de Tlalnahuayocan y que, de hecho, han frenado las posibilidades del crecimiento urbano hacia el suroeste y el oeste, tal como se aprecia en el mapa (H. Ayuntamiento de Xalapa 2022-2025, 2022).

Además el documento nos dice que hacia el sur, el crecimiento regulado continúa, dejando que amplias zonas de la nueva reserva territorial queden todavía sin ocupación. También se pierde continuidad en la mancha urbana por la formación de zonas residenciales aisladas que incluyen fracciones ejidales puestas a disposición en el mercado de suelo urbano, en este mismo documento menciona algunos casos de ello como la zona de El Lencero, El Chico y Estanzuela (H. Ayuntamiento de Xalapa 2022-2025, 2022).

Por último el documento recoge que el libramiento del oriente experimentó una importante reestructuración. Pasos a desnivel y ampliación de carriles desde Banderilla hasta el aeropuerto de Lencero se unieron a las obras de construcción de la avenida Ruiz Cortines y, posteriormente, del Arco Sur, conformando prácticamente un nuevo anillo vial primario. Sin embargo destacan, el libramiento como tal, tiene una breve vida útil pues en poco tiempo se constituyó en un corredor de grandes plazas comerciales desde la avenida Xalapa hasta Las Ánimas (H. Ayuntamiento de Xalapa 2022-2025, 2022).

El documento señala que en los años siguientes continuó el proceso urbano de expansión; se construye un nuevo libramiento, agotando prácticamente las posibilidades de futuro crecimiento, dada la proximidad a la barrera topográfica que significa la depresión de Almolonga (H. Ayuntamiento de Xalapa 2022-2025, 2022). Así para el año 2000 y según Martínez y Velázquez la ciudad tiene una mancha urbana de aproximadamente 55 Km<sup>2</sup> (ver ilustración I) (Martínez Olivarez y Velázquez Ruiz, 2017). Y unos 373,076 habitantes según el INEGI y su Archivo Histórico de Localidades (ver gráfica I).

### **3.3 El crecimiento urbano de la ciudad hacia las periferias y sus contrastes**

Según Isabel Arteaga tradicionalmente el término periferia se ha utilizado para designar una zona externa a la ciudad de características urbanas, construida con una lógica diferente a la establecida durante siglos, el concepto de periferia responde a un proceso de construcción, generado por el crecimiento desbordado producto de la primera industrialización. Según la autora en tal medida se puede

hablar de agregación temporal en relación con un centro, área central o centralidad de una estructura urbana, en tres términos: Distancia, dependencia y deficiencia (Arteaga Arredondo, 2005) .

Arteaga Arredondo identifica tres tipos de periferia: La periferia industrial, la periferia dispersa y la periferia residencial, esta se identifica en las décadas centrales del siglo XX, a partir del crecimiento acelerado que experimentaron muchas ciudades debido a fuertes procesos de industrialización (Arteaga Arredondo, 2005).

La autora nos dice que el vínculo inicial de la residencia con la industria se rompe por la conformación de barrios dormitorios. Estos se caracterizan por la segregación social, las graves deficiencias de accesibilidad, servicios y urbanización de la nueva residencia masiva, construida entre la ilegalidad y la legalidad, tanto por el sector público como el privado en medio de una fuerte especulación del suelo. También se define como la periferia urbana –desligada del concepto de distancia– considerándose como un espacio incompleto por falta de servicios, de centralidad y/o simbolismo e imagen (Arteaga Arredondo, 2005).

Pero también Arteaga Arredondo expone que las periferias de las ciudades contemporáneas. Forman parte esencial de amplias regiones cada vez más urbanas que rurales. Estas nuevas periferias se destacan por la diversidad, los valores ambientales, la calidad de vida, las cualidades formales del espacio construido; en contraposición a las periferias del expansionismo residencial (Arteaga Arredondo, 2005).

Según la autora, la distancia ya no es un factor relevante al momento de definir la periferia. Primero porque su condición de temporalidad en cuanto a la localización con relación a un centro va desapareciendo con las sucesivas fases de crecimiento, y segundo porque las distancias se han reducido con la articulación dada por las nuevas infraestructuras de comunicación. También nos dice que la dependencia tampoco es un término clave ya que las nuevas periferias se han convertido en piezas autónomas respecto al centro metropolitano dentro de una región urbana (Arteaga Arredondo, 2005).

Por último Arteaga Arredondo advierte que la definición o concepto sobre periferia está en proceso de cambio y actualización. La constante transformación del espacio periférico en relación con las fases de crecimiento no permite que hoy se pueda establecer un concepto único para definir periferia. Nos dice que más bien, la identificación de varias periferias en el sistema urbano permite hablar de una diversidad de conflictos, formas e intervenciones con relación a estas áreas, y debe repensarse el término de periferia en este ámbito (Arteaga Arredondo, 2005).

Dicho lo anterior, veremos a continuación un ejemplo de cómo estos dos tipos de periferia existen en una misma temporalidad en un mismo espacio geográfico como es el caso de la ciudad de Xalapa, Veracruz donde se puede observar claramente una desigualdad como lo marca Arteaga Arredondo, entre la periferia del norte de la ciudad y la periferia del sur de la misma ciudad de Xalapa, Veracruz.

### **3.3.1 La periferia sur de Xalapa contemporánea**

Como se ha observado previamente en el desarrollo urbano de la ciudad las élites o las clases sociales altas de Xalapa se han instalado preferentemente en el sur de la ciudad. Para David Cuevas lo anterior no es producto de la casualidad sino que tiene una explicación que nace a partir de la geografía de la misma ciudad. Según el autor en el sur de la ciudad los suelos están conformados por lomeríos planos con llanos. Además nos dice que estas características beneficiosas dieron paso a un desarrollo urbano más planificado en el sentido de que muchas inmobiliarias han construido un gran número de fraccionamientos y unidades habitacionales (Cuevas Mera, 2009).

Si bien es cierto la geografía en un comienzo ayudó al asentamiento de las clases altas de la ciudad en la periferia del sur, Anabell Muñoz nos dice que posterior al asentamiento de dichas clases altas, se ha visto una mayor derrama de gasto público y obra pública en la periferia sur a comparación de la periferia norte de la misma ciudad. Según el autor y con información de la Dirección General de Desarrollo Urbano existen 195 fraccionamientos en Xalapa, de los cuales solo 25 se

encuentran a cargo del municipio o municipalizados<sup>30</sup> y todos estos fraccionamientos se ubican en la periferia sur de la ciudad (Muñoz Hernández, 2014).

Por otra parte Cuevas Mera encuentra que en 2010, del 100% de la población de Xalapa el 70% se encuentra habitando en las periferias. Sin embargo en la periferia sur el mismo autor también observa una mayor infraestructura, equipamientos y niveles de ingresos. Señala que paradójicamente en esta periferia nos podemos encontrar con un menor porcentaje de gente habitando (Cuevas Mera, 2009). En concreto del 70% de gente habitando en las periferias. La periferia sur -la más desarrollada- logra una captación de apenas el 8.50% (Cuevas Mera, 2009).

Como podemos observar Cuevas Mera concuerda con Arteaga Arredonde al respecto de que no necesariamente toda periferia se encuentra en condiciones de marginación, segregación social, pobreza o exclusión social. En el caso de la ciudad de Xalapa y según los autores se puede identificar claramente una periferia con una mayor infraestructura pública, equipamiento o municipalización. Y como lo remarca Cuevas Mera esta periferia también cuenta con los mayores niveles de ingresos económicos de la ciudad y sin embargo apenas es habitada por el 8.50% de la población de la ciudad (Cuevas Mera, 2009).

Continuando con Cuevas Mera mediante un estudio etnográfico documenta que en la zona de fraccionamientos de Las Ánimas, cuyos fraccionamientos más conocidos son Fuentes de las Ánimas y Jardines de las Ánimas, son fraccionamientos donde la mayoría de viviendas presentan una extensión mucho más amplia que las viviendas en la periferia norte. Así mismo, según el autor, la traza de las calles presenta cuadras más amplias y nota visiblemente un uso intensivo a todas horas de automóviles particulares por las calles de esta zona (Cuevas Mera, 2009). Según García López en esta zona existe una proporción vehicular por superficie de la mancha urbana con valor de 1,192 vehículos/Km<sup>2</sup> seg (García López, 2001).

---

<sup>30</sup> El hecho de municipalizar se refiere a entregar las obras de infraestructura al municipio, estas son: drenaje, agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y equipamiento urbano, por parte de la desarrolladora habitacional, el Ayuntamiento mediante la Dirección General de Desarrollo Urbano respalda que se encuentren bajo lo reglamentado en la Ley de esta forma se garantiza a los habitantes la dotación de servicios (Hermida Delgado, 2012).

Cuevas Mera documenta amplias casas con unas fachadas que en conjunto siguen cierta uniformidad, nota inmediatamente materiales de construcción en fachadas como ladrillos, azulejos, piedra braza, mármol o pasto natural, según el autor logran una fachada brillante. Destaca, calles completamente adoquinadas con arbustos finamente detallados y una gran variedad de flores y otras plantas cubriendo cada banqueta de el frente de cada casa del fraccionamiento. Según el autor en los pequeños estanques de agua que anteriormente eran arroyos pero con la construcción de los fraccionamientos quedaron varados, se pueden observar diversos animales como tortugas, patos, peces, etc (Cuevas Mera, 2009).

Además nos dice que aun para el año 2000 en esta zona se tenía inclusive un pequeño zoológico con leones y cocodrilos. Destaca servicios privados de seguridad y jardinería, además de una sólida cobertura de servicios de comunicación con una excelente calidad de recepción o conexión. Observa amplios parques con juegos infantiles y equipamiento para la ejercitación. Nota como algo común los paseos solos o acompañados de sus mascotas de sus habitantes (Cuevas Mera, 2009).

Cuevas Mera destaca un club privado en donde se practican diferentes deportes y se llevan a cabo diversos eventos sociales además recaba según testimonios de los habitantes locales este club privado posee el antro más exclusivo de la ciudad. Nos dice que las familias de las Ánimas tienen un fácil acceso a dos centros comerciales muy concurridos: Plaza Ánimas y Plaza Américas, según el autor esta última es la plaza más conocida y concurrida de la ciudad. En estos centros comerciales las familias de Ánimas tienen un sencillo acceso a diferentes tiendas tanto nacionales como transnacionales como: cines, casinos, restaurantes gourmet, bares, antros, tiendas de ropa, bancos, tiendas departamentales, concesionarias de autos, hoteles, etc. Inclusive oficinas de gobierno (Cuevas Mera, 2009).

El autor continúa con su narrativa etnográfica indicando un cambio de uso de suelo en las avenidas Lázaro Cárdenas y Araucarias, pasando de tener un uso de suelo habitacional hasta los últimos años de la década de los noventa, a luego cambiarlo por un uso de suelo más bien del tipo comercial. Donde según el autor no solo nos encontramos con una gran cantidad de servicios sino también con una

especialización de los mismos como estéticas y salones de belleza con pedicura, manicura, tratamientos faciales o maquillaje profesional (Cuevas Mera, 2009).

Otro ejemplo que describe Cuevas Mera son restaurantes de comida extranjera como italiana, francesa, japonesa o china. Nos dice que dentro de los fraccionamientos no se encuentran “tienditas” sino que solo es posible encontrar un mini super con más de veinte años de antigüedad con todo tipo de productos pero sobre todo, productos de importación como vinos y quesos (Cuevas Mera, 2009).

Por último Cuevas Mera destaca que a pesar de la intensa actividad vehicular diaria, hay muy poca gente transitando a pie por las calles la única gente que el autor logra identificar transitando son trabajadores de la construcción y empleadas domésticas, y esto solo lo logra observar a la hora de entrada y salida para dichos trabajadores que varía de entre las seis a ocho de la mañana y la hora de salida entre las tres de la tarde y las ocho de la noche (Cuevas Mera, 2009).

Según el INEGI en la periferia sur se encuentran ubicadas la mayor cantidad de universidades entre privadas y públicas de la ciudad, como es el caso de las universidades: Anahuac, Euro Hispanoamericana, Xalapa o el Instituto Tecnológico Superior de Xalapa. Así como el mayor número de edificios con más de 10 plantas y el mayor número de despachos jurídicos, contadurías o clínicas privadas (Censo de población y vivienda-INEGI, 2020). Luego de la anterior descripción de la periferia del sur continuaremos con la periferia del norte donde como destacamos al principio del presente apartado se logra observar claramente una disparidad en todo aspecto que se logre cuantificar, entre estas dos periferias.

### **3.3.1 La periferia norte de Xalapa contemporánea**

Para continuar con el presente apartado empezaremos con rescatar lo dicho por Cuevas Mera acerca de cómo el establecimientos de las clases medias, bajas o clases de servicios en la periferia norte de la ciudad, no fue una casualidad sino que como ya lo describimos en el anterior apartado las clases altas o las elites de la

ciudad se asentaron en el sur de la misma debido a la calidad de los suelos que dicha zona presentaba (Cuevas Mera, 2009).

En el caso de la periferia norte y según el autor nos encontramos con una geografía más bien accidentada, con lomeríos alargados y pendientes pronunciadas, por tales condiciones la amenaza de deslizamientos es permanente además este tipo de suelos son difíciles de cimentar según el autor. Además en dicha periferia nos podemos encontrar con lugares inestables y suelos superficiales. Rescata que a estos fraccionamientos construidos sobre este tipo de suelos no óptimos para el levantamiento de edificaciones, se les conoce popularmente en Xalapa como la zona “El Sumidero” (Cuevas Mera, 2009).

Siguiendo con el apartado demográfico Cuevas Mera recaba que para (2010), del 70% de habitantes radicando en la periferia, tan solo el norte captaba el 54.30%. Igualmente (Amante, 2003) identifica en la periferia norte una área donde la estructura urbana es indefinida, el valor comercial del suelo es menor, la tenencia de la tierra tiende a ser irregular, sin mayores esperanzas de tener acceso a condiciones salubres de vida, infraestructura, o acceso a los servicios municipales básicos (Cuevas Mera, 2009).

Las anteriores características del norte y sur no solo se identifican en el siglo XXI en Xalapa, Rodríguez observa dos tipos de zonas residenciales una (la del sur) con la mayor parte de infraestructura urbana (recreación, salud, comercio, cultura, medios de comunicación, etc) mientras tanto (la del norte) se caracteriza por la ausencia de sanidad y servicios: drenaje, calles pavimentadas, agua potable, centros de educación y establecimientos comerciales (Rodríguez, 1989). Así mismo Cuevas Mera identifica que desde la década de los sesentas se ha ido engrosando y expandiendo un cinturón de pobreza en la periferia norte de la ciudad, idéntica a los migrantes de la región como actores principales en esta problemática (Cuevas Mera, 2009).

Cuevas Mera identifica en esta periferia una población de clases populares debido a los bajos ingresos económicos percibidos, así como bajos niveles de educación y altos niveles de desertación escolar, equipamiento urbano escaso y viviendas

mayoritariamente en obra negra o sin terminar pero si habitadas. Con fachadas la mayoría solo pintadas con diversos colores y otras sin siquiera revocar. Es común, nos dice el autor, ver en ventanas sábanas o lonas en lugar de vidrios. Las casas la mayoría solo con planta baja y contadas de estas con una planta. Nos dice que casi todas las viviendas están pegadas una con la otra sin tener jardines o vallas que las separen con la banquetta o entre ellas (Cuevas Mera, 2009).

Otra característica que señala el autor es que en la gran mayoría de viviendas fueron sus propios habitantes quienes las construyeron. También indica que la mayoría de calles que están pavimentadas son aquellas que están cercanas a las avenidas principales. El resto se encuentran a cielo abierto y algunas pavimentadas con grava o arena sin embargo estos materiales corrieron por cuenta de los propios habitantes de estas colonias, pero sin alcantarillado. Indica que también se cuenta tan solo con un centro de salud en esta zona al igual que un pobre alumbrado público (Cuevas Mera, 2009).

Cuevas Mera señala que la mayoría del suelo es para uso residencial, y que el suelo comercial se encuentra más bien poco. Remarca la ausencia de espacios públicos de áreas verdes o de recreación. Además de las constantes inundaciones en temporada de lluvias por la falta de drenaje y la ausencia de colectores pluviales. La falta de estos servicios ha llevado a los habitantes a conectar sus tuberías de desecho con el río Sedeño. La avenida Atenas es muy importante para los habitantes de esta periferia ya que según el autor en esta avenida hay una gran cantidad de tienditas o verdulerías a esto se le suma que en esta avenida se instalan tianguis a lo largo de la semana como por ejemplo el tianguis de la Revo (Cuevas Mera, 2009).

Según el autor en los tianguis y en los negocios de la avenida Atenas podemos encontrarnos con productos de la canasta básica y principalmente productos hechos o cultivados en la región como: quesos, leche, remedios caseros, miel, pescados, mariscos y flores, café, limones, naranja, y un largo etc. Y también en este tianguis se puede encontrar la ropa de paca o americana<sup>31</sup>, accesorios de teléfonos celulares

---

<sup>31</sup> Se le llama ropa de paca debido a la forma de embalaje que tienen los paquetes de ropa americana que llegan cubiertos por sábanas o plásticos amarrados (Cuevas Mera, 2009).

y teléfonos mismos, según el autor de dudosa procedencia, además de comida callejera como tacos, carnitas, tamales, etc (Cuevas Mera, 2009).

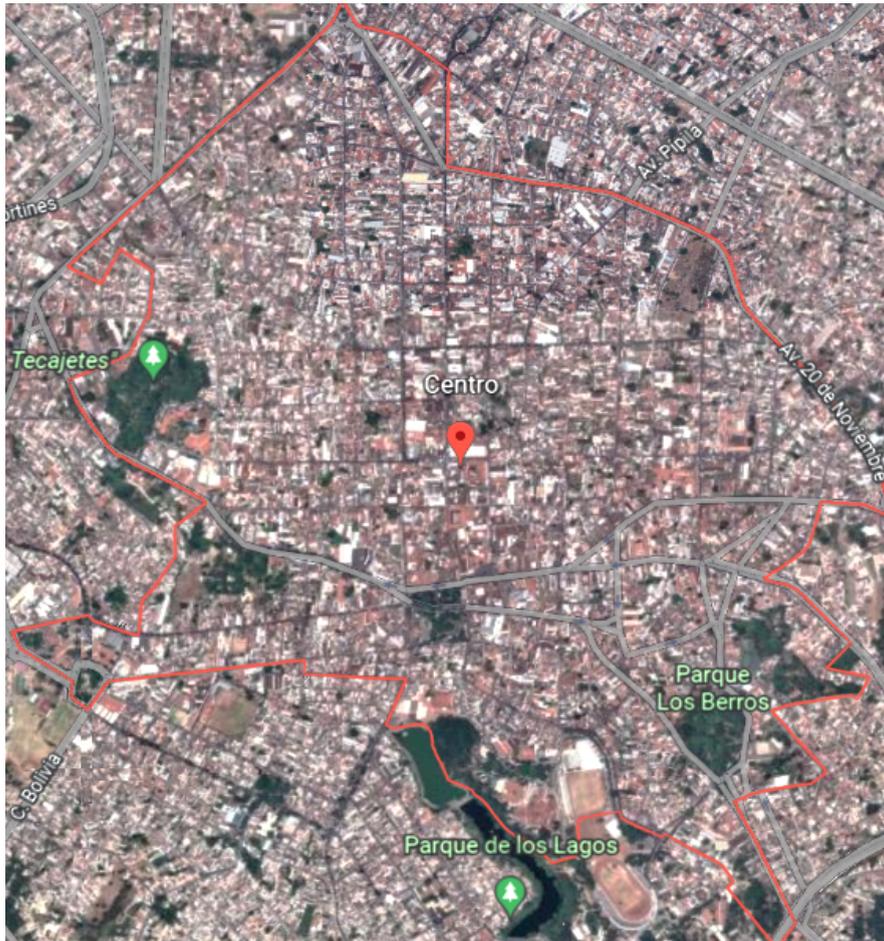
Por su parte Martínez y Velázquez nos dicen que durante el siglo XX la expansión urbana de Xalapa representó, como en muchas ciudades, trastocar trazos morfológicos fundacionales: el orden del damero y de la adaptabilidad topográfico-fluvial con la que una y otra fueron concebidas. Nos dicen que, en el caso de Xalapa, la ciudad transitó de un crecimiento relativamente organizado, a partir de parroquias de barrios indígenas, donde la topografía, los cuerpos de agua y los caminos condicionan el direccionamiento urbano, a uno basado en grandes desarrollos habitacionales ligados físicamente, pero a la vez separados de la estructura urbana tradicional, ello tratando de vender exclusividad y seguridad, pero continuando con la “ruptura espacial” de la ciudad (Martínez Olivarez y Velázquez Ruiz, 2017).

Una vez contextualizado nuestro objeto de estudio (la zona centro de la Xalapa, Veracruz) en el presente capítulo. Nos adentraremos en el siguiente apartado a analizar el proceso de gentrificación turística y clásica en esta zona de la ciudad, sus repercusiones para con la población y también los actores implicados en el proceso gentrificador.

### **3.4 Gentrificación turística y clásica en la zona centro de Xalapa, Veracruz**

Para comenzar, aclarar que nuestra delimitación territorial está definida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, (ver mapa III) a esta área el INEGI la denomina como Zona Centro. Acerca de nuestra área de interés, García Valentín nos dice que el trazado de las calles del casco antiguo de la ciudad es la herencia colonial más notable en el paisaje urbano actual. Señala que algunas calles angostas y callejones afamados por sus múltiples leyendas en los cuales difícilmente pueden transitar vehículos son prueba de ello (García Valentín, 2016).

### Mapa III Zona Centro de Xalapa, Veracruz



Fuente: Elaboración propia con base en (INEGI y MAPS ver. 11.60.0703)

Con respecto a la delimitación García Valentín nos dice que la zona centro está determinada por tres perímetros: Perímetro “B”, Perímetro “A” y una zona de monumentos históricos (García Valentín, 2016). Según el acuerdo de cabildo número 304 esta delimitación fue autorizada por las autoridades municipales correspondientes al trienio 1985-1988 a partir del Proyecto de Actualización y Reforma a la Declaratoria que constituye los bienes de valor histórico y arquitectónico relevante para la ciudad (Acta de Cabildo. 1988).

Así mismo García Valentín nos dice que a partir de comienzos del siglo XX algunos edificios se destruyeron para ampliar las estrechas avenidas en beneficio de los automóviles y en detrimento de los transeúntes, debido a las estrechas banquetas. El autor también comenta que las antiguas grandes casas fueron gradualmente

abandonadas, quedando a las inclemencias del clima y deteriorándose con el tiempo (García Valentín, 2016).

Si analizamos detenidamente los planes de desarrollo urbano municipales, además de otros estudios de la Universidad Veracruzana y artículos de periódico nos podemos encontrar con que desde principios de los años 90 las administraciones de la ciudad ya buscaban alternativas para diversificar la economía de la ciudad y del municipio, en busca de diversificar sus ingresos como lo señala Castelan Crivelli y Dominguez García, la ciudad recurre así a la opción del turismo (Castelan Crivelli & Dominguez García, 1990). De igual manera lo anterior queda acentuado con lo señalado por el H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 1995-1997, en su plan de desarrollo municipal en el que podemos observar una alta influencia de lo que anteriormente denominamos el *laissez faire* o dejar al libre mercado y la especulación inmobiliaria los suelos y sus usos (H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 1995-1997, 1995).

García Valentín haciendo un reencuentro de algunos espacios renovados menciona algunos casos como: el mercado Alcalde y García, el callejón del Diamante y el callejón González Aparicio. Donde identifica elementos presentes en los casos ya expuestos aquí anteriormente (Ciudad de México, Santiago de Chile y Buenos Aires) como: una coalición del gobierno en turno y la iniciativa privada, la promoción del proyecto como una renovación de zonas deterioradas para atraer un desarrollo económico, desplazamiento de residentes y comerciantes que ya no encajaban con el alto costo de vida que la renovación y el desarrollo económico trajo consigo (García Valentín, 2016).

### **3.4.1 Análisis de los indicadores de gentrificación en la zona centro de Xalapa, Veracruz**

Como ya hemos visto en el capítulo II, existen varias propuestas metodológicas de cómo medir la gentrificación. Por citar algunos ejemplos más, tenemos a María Castelló quien en el caso de Ciudad Vieja en Montevideo utilizó una metodología

mixta con base en variables como la educación, el mercado inmobiliario, políticas públicas, condición de actividad económica y necesidades básicas insatisfechas. Partiendo desde la tesis de que la gentrificación es profundizada mediante una alianza entre el Estado y la iniciativa privada dando como resultado la creación de políticas públicas a favor del libre mercado que terminan por crear un mercado de suelos y la comprobación del cambio de población la hace con los índices de educación en diferentes periodos de tiempo (Castelló Robaina, 2015).

Otro ejemplo con otra metodología lo encontramos con Francisco Ramírez, quien en el caso de Santa María La Ribera, se ayudó de una metodología cualitativa, concretamente un estudio etnográfico de los nuevos grupos que pueblan esta colonia de la Ciudad de México, a los que denomina como yuppies, creativos o élites urbanas (Ramírez Crespo, 2019). Remontándonos al capítulo I se puede plantear que Ramírez Crespo comprueba la gentrificación mediante un estudio etnográfico de los grupos pioneros que arriban a la colonia en la primera fase, etapa u ola de la gentrificación, como lo proponen David Harvey, Loretta Less, Phillip Clay y Kevin Gotham.

Por último tenemos el caso de San Miguel de Allende en donde Joselyn Liévalos utiliza una metodología cuantitativa, enfocando la investigación en variables como el consumo, la oferta, la población empleada, el mercado de suelos y políticas públicas (Liévalos Díaz, 2020). Aunque la metodología utilizada para los tres casos expuestos sea diferente, se logran identificar varios elementos presentes de la gentrificación como: políticas públicas laxas, mercado de suelos, un distintivo histórico en la zona, etc.

En nuestro caso usaremos una metodología mixta basada en estudios cuantitativos y cualitativos. Nuestros indicadores para comprobar la gentrificación turística y clásica en la zona centro, serán: políticas públicas, descenso demográfico, servicios de hostelería en aumento, porcentaje creciente de personas empleadas en actividades terciarias, auge de aplicaciones de alojamiento y nuevos edificios construidos y sus tipos de suelo empleados. Nuestra delimitación temporal a la que están sometidos nuestros indicadores cuantitativos será a partir del año 2000 y

hasta el año 2020. Ya que nuestras fuentes son con información a partir de los censos económicos y de población del INEGI.

Sobre nuestra metodología cualitativa empleada, consistió en entrevistas hechas a vecinos de dos vecindades ubicadas en la zona centro llamadas “Patio Muñoz” y “Patio de Bremont” a través de pasajes de estas entrevistas describiremos las dificultades y problemáticas que los vecinos viven día con día en la zona centro. Además mediante el método etnográfico, expondremos los casos de dos diferentes individuos que sin embargo son vecinos en la zona centro. Estos casos se muestran representativos ya que dejan observar realidades paralelas de la clase entrante y la clase saliente en la zona centro, acercándonos a través de estas entrevistas a los indicadores de gentrificación que el presente apartado pretende cubrir.

Ya adentrándonos en el caso de la zona centro de Xalapa, Veracruz comenzaremos por analizar algunas políticas públicas en torno a la gentrificación presentes en los planes de desarrollo municipal. Iniciando con el plan de desarrollo municipal de 1995-1997 y culminando con el plan de desarrollo municipal 2018-2021.

Según el Plan de Desarrollo Municipal (1995-1997) la situación del “centro histórico” (como denominan al casco antiguo de la ciudad dentro del documento) es la de: una zona deteriorada, con casonas abandonadas que anteriormente le pertenecían a la alta sociedad Xalapeña, una zona que perdía población año con año, una zona con congestión vehicular, una zona con quejas constantes por el ruido y la contaminación ambiental, una zona dominada por el comercio informal, una zona que ya no constituye una localización de prestigio para uso residencial “la creación de algunos sub-centros que atraen a un volumen creciente de personas diariamente. Esta situación ha retroalimentado un proceso de deterioro económico en el centro de la ciudad donde se puede constatar la pérdida de negocios y la filtración de estos hacia rangos inferiores.” (H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 1995-1997, 1995, p. 143)

En el mismo documento constatan que existen manzanas en las que solo viven 2 o 3 familias. Identifica amplias zonas en algunas manzanas para “nuevos espacios y usos para la vida urbana” (H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 1995-1997, 1995). También nos dicen que esta condición del centro lo ha llevado a ser una zona

densamente poblada en el día y totalmente desierta en la noche. Llegados a este punto, las propias autoridades municipales ven con buenos ojos a los centros nocturnos como bares y antros. Argumentan que las fachadas de estilo arquitectónico neoclásico y nouveau le dan un distintivo toque señorial, cuyo potencial permanece sin explotar. En este tenor agregan “en este sentido, el Centro Histórico se transforma en un área de comercio cada vez más informal con: taquerías, rosticerías, dulcerías, centros de fotocopiado, tianguis en el interior de inmuebles históricos y/o artísticos, con la consecuente degradación de estos edificios y la imagen urbana del área.” (H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 1995-1997, 1995, p. 190)

Finalmente en el mismo documento dejan entrever un desprecio para con el mercado de abastos el cual “se desarrolla en detrimento de la funcionalidad de los espacios viales y principalmente de la imagen urbana.” Sin embargo las mismas autoridades municipales privilegian dentro este Plan la compra de inmuebles por cadenas comerciales que después renuevan el edificio, ayudando así a “revitalizar la imagen urbana de la ciudad” (H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 1995-1997, 1995, p. 133).

Para el periodo 2001-2004 nos encontramos que, las únicas políticas públicas que parecen continuar de la administración anterior son aquellas que observan en el turismo la única vía factible para el crecimiento económico de Xalapa, recuperando la imagen del centro histórico como medio. Una paradoja de la administración 2001-2004 entre su meta (turismo) y sus objetivos la encontramos en que busca “fomentar el desarrollo social, humano y productivo orientado a mejorar el nivel de la calidad de vida de la sociedad xalapeña, induciendo condiciones de igualdad de oportunidades” (H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 2001-2004, 2001, p. 2). La cita anterior se contrasta con la continuación del acomodo de las clases menos privilegiadas en las colonias marginadas de la periferia con la promesa de una regulación de suelos y un ordenamiento urbano con servicios públicos, excluyendo de las carencias mencionadas a la acaudalada periferia sur.

En el periodo 2005-2007 nos encontramos con que, sin un resultado favorable el H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 2005-2007 intentó inscribir a Xalapa en el Centro Iberoamericano de Desarrollo Estratégico Urbano (CIDEU). Programa el cual

entre su planeación estratégica incluyen políticas públicas como: derecho a la vivienda, movilidad sostenible, la economía local o ciudades próximas y ecología urbana.

Las mencionadas políticas públicas del CIDEU son muy distantes al Plan de Desarrollo Municipal 2005-2007. Porque nuevamente nos volvemos a encontrar con que el “desarrollo urbano tiene la encomienda de incluir la recuperación de la calidad espacial, plástica y funcional del Centro Histórico y el patrimonio construido municipal” (H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 2005-2007, 2005, p. 100). Paradójicamente, reconocen que la zona centro representa el 64% del equipamiento urbano total, en apenas el 18% de la mancha urbana total. Lo que se traduce en un alta concentración de servicios en el área “que refleja a su vez un problema de rezago en materia de dotación equitativa de este género de infraestructura social para el resto de la ciudad, p. 52” (H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 2005-2007, 2005).

Para el periodo 2008-2010 las políticas públicas en torno a la gentrificación pasaron a tercer plano y más bien se centró en temas de una agenda ecológica y sustentable, según sus líneas de acción “para restituir reservas naturales y restaurar los paisajes urbanos afectados por la actividad humana desordenada” (H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 2008-2010, 2008, p. 51). Además el documento deja entrever que las colonias en la periferia que no pertenecen al sur de la ciudad, siguen en extrema precariedad. El periodo 2011-2013 representa una continuidad de las políticas públicas en torno a la ecología y el desarrollo sustentable. Sin embargo las únicas acciones concretas de las dos pasadas administraciones se reducen a crear y renovar pequeñas áreas verdes por toda la ciudad, para hacer de Xalapa, -la ciudad de las flores- nuevamente. Mientras tanto nada existe en torno a la gentrificación y la avasallante dependencia al turismo.

No es sino hasta el periodo 2014-2017 que se empieza a reconocer de manera institucional la problemática que ha generado la dependencia al turismo en palabras del H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 2014-2017 “a pesar del gran número de empresas existentes en el municipio, éstas no se han transformado en motores económicos en sí mismas, sino que dependen de las actividades económicas que pueden incluirse en todo un sector o más. Por ejemplo, el turismo. De continuar con la dependencia del funcionamiento y

del gasto del sector gobierno, la ciudad estará condenada a vivir del presupuesto gubernamental. La industria no es capaz de generar empleos durante todo el año para la población; los servicios privados no constituyen motores económicos porque se dedican a satisfacer necesidades de determinada parte de la población.” (H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 2014-2017, 2014, p. 58)

En el mismo documento nos encontramos con que “la estadía promedio de turistas en Xalapa suma 1.3 noches para visitantes nacionales y 2.0 noches para los visitantes internacionales. Esto pone de manifiesto el hecho de que ni los turistas nacionales ni los extranjeros encuentran incentivos para permanecer más de dos días en este destino. La conclusión continúa siendo la misma: se requieren de apoyos para promover los atractivos de la ciudad y de la región.” (H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 2014-2017, 2014, p. 60)

A pesar del reconocimiento de la problemática que es la dependencia al turismo el H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa (2014-2017) siguió con la consolidación de la industria turística “en Xalapa se hace necesario continuar con la revitalización de proyectos como: el corredor turístico Parque Juárez – Los Lagos y realizar una mayor promoción de los segmentos de cultura y negocios. También es importante remarcar la necesidad de destacar la gran riqueza cultural: museos, atractivos monumentales, espacios artísticos y recreativos.” (H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 2014-2017, 2014, p. 61)

Por último para el periodo 2018-2021 nuevamente nos encontramos con políticas públicas en apoyo a la dependencia al turismo, a la renovación del -centro histórico-, como siguen denominando a la zona centro las autoridades, y con la continua promesa de regular los asentamientos precarios en al periferia poblados por campesinos y gente de bajos recursos provenientes del mismo municipio de Xalapa o de municipios vecinos. De nueva manera nos encontramos con el reconocimiento por parte de la autoridades municipales de la dependencia al turismo como una problemática. Pero ninguna política pública en concreto para combatir el fenómeno.

**Tabla III Demografía de la zona centro de Xalapa, Veracruz**

<b>Censos de población y</b>	<b>2020</b>	<b>2010</b>	<b>2000</b>

<b>vivienda INEGI</b>			
<b>Población</b>	<b>7,217 Habitantes</b>	<b>13,853 Habitantes</b>	<b>21, 614 Habitantes</b>

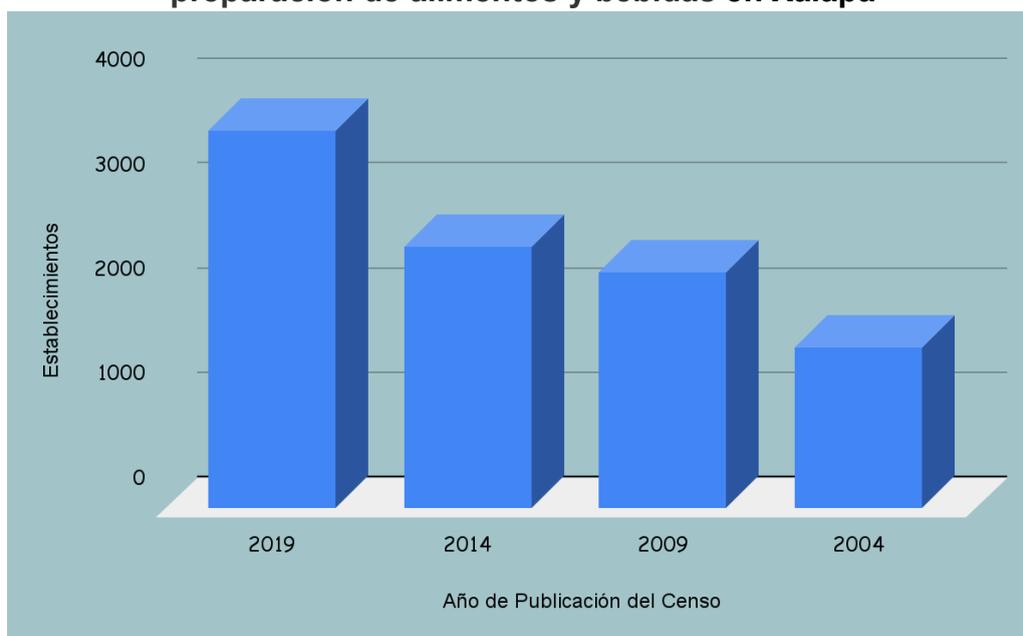
Fuente: Elaboración propia con base en Encuesta de Población y Vivienda INEGI 2020, 2010 y 2000.

Ahora con respecto a la demografía de la zona centro, como podemos observar (ver tabla III) la densidad de población en la zona centro de la ciudad ha ido en una tendencia a la baja desde el año 2000 hasta el 2020 la zona centro ha perdido cerca del 70% de su población. Pero como podemos observar (ver mapa III), la densidad poblacional se concentra en las orillas de la zona centro. Otra cosa que se observa es que las zonas con mayor población están alejadas de los monumentos históricos.

Por otra parte, si nos fijamos en la evolución de los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas en Xalapa, (ver gráfica II) podemos ver claramente un alza en la oferta de estos establecimientos. Concretamente en 2004 se registraron 1550 establecimientos, para 2009 incrementaron a 2264, en 2014 pasaron a 2509 y finalmente en 2019 fueron 3624 establecimientos dedicados a la hostelería. Como podemos observar fue en el último censo donde tuvieron un auge exponencial con más de 1,000 nuevos establecimientos de hostelería en un periodo de 5 años.

Por si sola la gráfica II puede pasar desapercibida y argumentar que fue un crecimiento gradual que va a corde con el crecimiento de la población (por argumentar en contra), pero si lo comparamos con otras ciudades (ver gráfica III, IV, VI y VII) observaremos que comparten similitudes como son el caso de las ciudades de Veracruz, Cozumel o San Miguel de Allende, donde de igual manera el sector hostelero a crecido en los últimos años de manera exponencial. Así mismo dichas ciudades cuentan con estudios que evidencian tipos de gentrificación como la turística y comercial. Como lo podemos ver con: Andrés Barreda en el caso veracruzano (Barreda, 2018), Salinas Arreortua en el caso de Cozumel (Salinas Arreortua, 2014) y Jocelin Liévalos en el caso de San Miguel de allende (Liévalos Díaz, 2020).

**GRÁFICA II Evolución de los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas en Xalapa**



Fuente: Elaboración propia con base en (Encuesta Económica INEGI 2019, 2014, 2009 y 2004).

Por otro lado si comparamos las estadísticas de los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas en Xalapa con otras ciudades aledañas, como lo son Orizaba o Perote (ver tabla IV y V) notaremos inmediatamente que estas ciudades han crecido muy poco en este aspecto, por lo que se puede interpretar como un estancamiento.

En cuanto a gente empleada para actividades primarias, secundarias y terciarias (ver tabla VI) nos encontramos con que el porcentaje de personas empleadas a actividades de servicios de hostelería y comercio ha ido en constante aumento en detrimento de las actividades secundarias y primarias, hasta tal punto de que para 2020 las actividades primarias y no especificadas están por completo ausentes de la economía de Xalapa.

**Tabla VI Puestos Ocupados por Sector**

Año	Porcentaje de Personas Ocupadas por Sector Terciario	Porcentaje de Personas Ocupadas por Sector Secundario	Porcentaje de Personas Ocupadas por Sector Primario	No Especificado
2020	85.49%	14.51%	0%	0%
2010	79.4%	16.90%	2.50%	1.20%

2000	74.73%	18.65%	4.16%	2.46%
------	--------	--------	-------	-------

Fuente: Elaboración propia con base en (Encuesta Económica INEGI 2019, 2014, 2009 y 2004).

Otro aspecto a analizar son las aplicaciones que ofrecen alojamiento a particulares y turísticos, aplicaciones como Airbnb o Vrbo. En el caso de Airbnb en Xalapa podemos observar (ver gráfica III) que desde 2015 la popular aplicación ha tomado presencia en la ciudad. De hecho los primeros alojamientos que Airbnb ofrecía en 2015 estaban ubicados en el casco antiguo de la ciudad (que forma parte de la zona centro). Desde entonces los alojamientos de Airbnb han ido aumentando año con año, tanto en la zona centro de la ciudad como fuera del centro.

**GRÁFICA III Evolución de Airbnb en la zona centro de Xalapa**

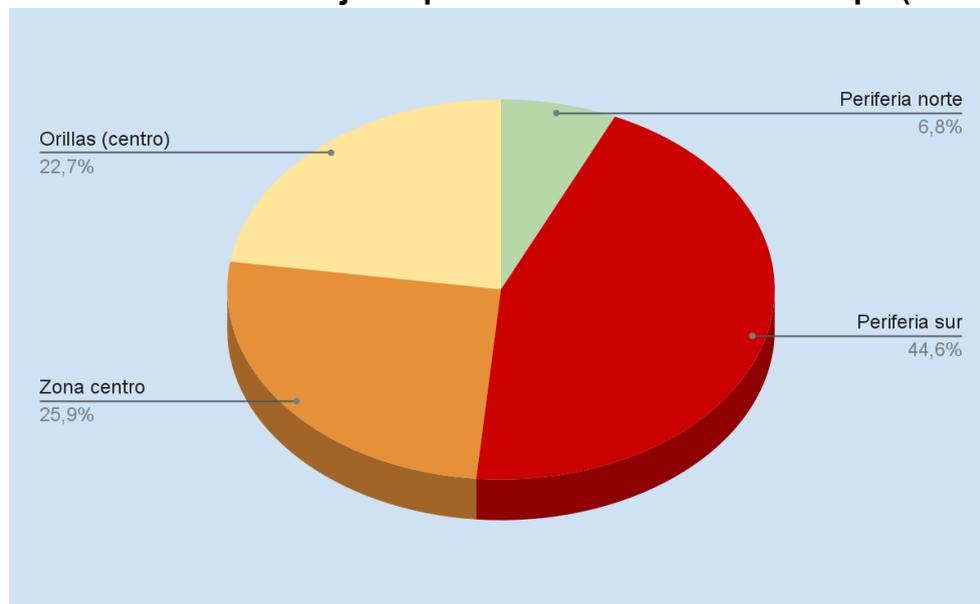


Fuente: Elaboración propia con base en (Airbnb ver. 22.50.1).

Concretamente en 2015 había apenas 9 alojamientos en la zona centro y para 2022 aumentaron a 72 alojamientos. Esta cifra toma aún más relevancia si se pone en el contexto de que en la ciudad de Xalapa, existen 278 alojamientos para 2022. Si tomamos como referencia al plan de desarrollo municipal de 1995-1997, nos encontraremos que, en las cuatro zonas que distingue este documento: La periferia norte, periferia sur, centro histórico y la zona de cercos urbanos adyacentes al centro histórico (orillas de la zona centro). Airbnb ha ido creciendo más, en zonas como: La periferia sur, las orillas del centro y la zona centro (ver gráfica IV). Zonas donde existe una amplia oferta de servicios públicos, servicios de hostelería, comerciales, arquitectura destacable y eventos culturales.

Por otra parte de los 278 alojamientos solo 6 son habitaciones compartidas el resto son casas que se alquilan enteras: es decir, particulares que tienen al menos una vivienda en propiedad y que pueden permitirse el lujo de alquilar una vivienda durante unos meses del año (o durante todo el año). Efectivamente, si se alquila una vivienda entera, es porque se tiene otro lugar donde vivir; o sea, al menos el 98% de las viviendas están en manos de agentes que tienen al menos una vivienda en propiedad.

**GRÁFICA IV Porcentaje de presencia de Airbnb en Xalapa (2022)**



Fuente: Elaboración propia con base en (Airbnb ver. 22.50.1).

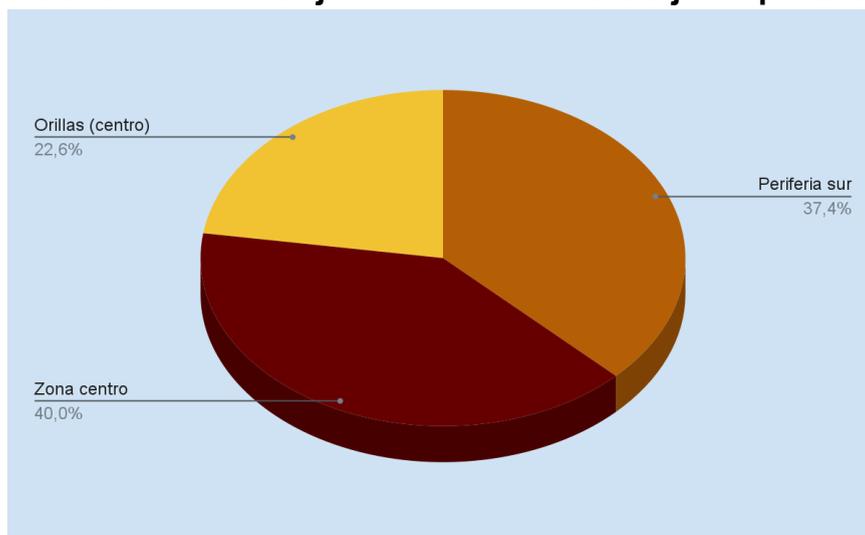
Analizando los datos de la zona centro (ver tabla IV) nos encontramos que todos los alojamientos destacan en su descripción elementos como su: Ubicación, cercanía con otros servicios de hostelería, oferta comercial en la zona, oferta cultural en la zona y la arquitectura del inmueble. De forma recíproca la mayoría de los huéspedes en sus comentarios se jactan y destacan los mismos elementos de manera favorable.

Algo importante a aclarar con respecto a la tabla IV es que todos los alojamientos incluidos en la tabla, tienen un mínimo de dos noches para poder ser reservados por lo que el precio por noche siempre habrá de ser multiplicado por dos, lo que termina por incrementar el costo de manera considerable y aún más si tomamos en cuenta

que el ciudadano promedio xalapeño gana alrededor de 4 mil 500 pesos mensuales, según el Diario de Xalapa (García, 2018). Aún tomando en cuenta el incremento del salario mínimo en el país (al 2022) a 5 mil 258 pesos nos dejaría con un ingreso promedio de poco más de 260 dólares mensuales. Lo que se traduce en este caso, como una imposibilidad para el ciudadano promedio xalapeño poder costear los alojamientos por Airbnb ofrecidos.

Además lo anterior nos dice que los alojamientos de Airbnb no están pensados para un ciudadano promedio xalapeño. Otro aspecto a destacar (ver gráfica V) es que el 40% del total de los comentarios escritos por extranjeros se concentran en los alojamientos ubicados en la zona centro, el 37,4% en los alojamientos ubicados en la periferia sur, el 22,6% en los alojamientos ubicados en las orillas del centro y el 0% en alojamientos ubicados en la periferia norte.

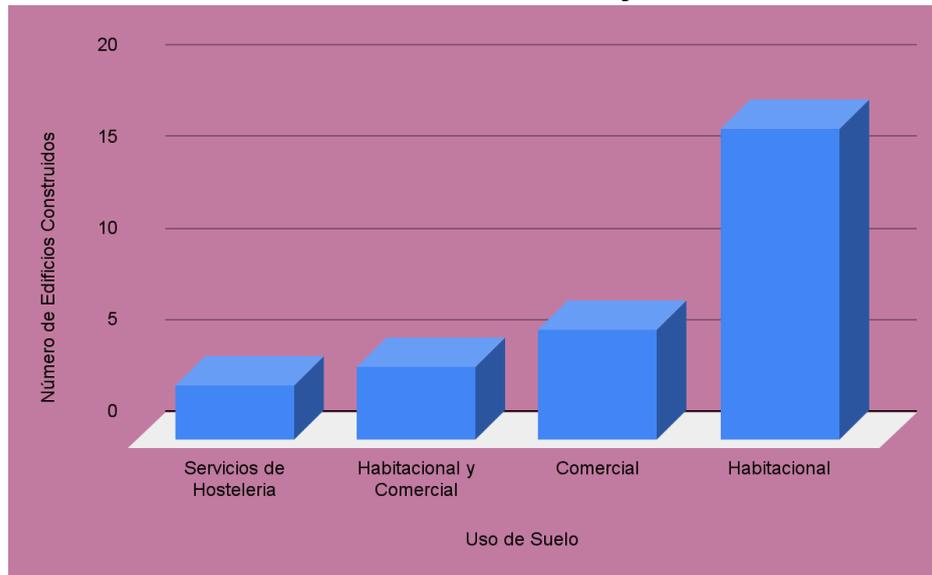
**GRÁFICA V Porcentaje de reseñas de extranjeros por zona**



Fuente: Elaboración propia con base en (Airbnb ver. 22.50.1).

Por otra parte, si analizamos los edificios construidos en suelos donde solía estar una vieja casona en la zona centro, nos encontraremos que, desde 2009 al 2022 (ver gráfica VI) se han construido un total de 30 nuevos edificios. Y sus usos de suelo han sido para: hostelería con 3, comercial en la planta baja y habitacional en las plantas superiores con 4, exclusivamente comerciales con 6 y exclusivamente habitacionales con 17. Además los 30 edificios cuentan con cochera particular, sin excepción alguna y el promedio de plantas por edificio es de 3.83.

## GRÁFICA VI Edificios Construidos y Usos de Suelo



Fuente: Elaboración propia con base en (Maps ver. 11.60.0703).

Lo primero a destacar de la gráfica VI es que los nuevos edificios con uso de suelo comercial y de hostelería se encuentran ubicados en el casco antiguo de la ciudad, mientras que en su mayoría el resto de edificios se encuentran ubicados, si bien en zona centro, un poco apartados de los monumentos históricos, del tráfico y del ruido.

Así mismo si buscamos acerca de la venta o renta de departamentos en la zona centro, en páginas web como, Mitula, Trovit, Inmuebles 24, Propiedades.com o con agentes inmobiliarios locales, verificaremos que la venta de apartamentos oscila entre los 3,300,000 y los 11,500,000 millones de pesos. De igual manera la renta de departamentos oscila entre los 5,000 y los 17,500 mil pesos. Cabe subrayar que de los 21 edificios de uso habitacional (incluyendo los 4 de uso habitacional/comercial) todos los departamentos se encuentran vendidos. Sin embargo por cuestiones ajenas a la presente investigación no se ha podido verificar si todos los apartamentos se encuentran habitados.

Aunque si la información anterior la contrastamos en conjunto con la tabla III y los casos de gentrificación y el papel de la especulación inmobiliaria en Ciudad de México, Buenos Aires y Santiago de Chile podemos aventurarnos a plantear que algunos apartamentos a pesar de tener un dueño, no están así habitados, sino más

bien son activos económicos o una unidad de inversión, como lo explica Francisco Vergara Perucich en el caso chileno de la ciudad de Antofagasta (Vergara Perucich, 2017).

### **3.4.2 Un acercamiento a las repercusiones de la gentrificación en el caso Xalapa, Veracruz**

En el presente apartado nos acercaremos a las repercusiones de la gentrificación mediante el análisis cualitativo de algunos casos representativos. Concretamente analizaremos el caso de dos vecindades que se encuentran en la zona centro, el Patio Muñoz y el Patio de Bremont. Además usaremos dos testimonios de dos personas con características sociodemográficas y socioeconómicas diferentes y los pondremos mutuamente en contraste.

Comencemos entonces por escuchar de la boca de los afectados por el fenómeno gentrificador que elementos del fenómeno les ha impedido ejercer plenamente su derecho a la ciudad. Recordemos que en palabras de Paul Redfern la ciudad, y también la gentrificación, funcionan como una sinécdoque: son una parte de la realidad social que se toma como si fuera el todo. Pese a que la extensión del fenómeno no sea muy amplia, sí lo es su importancia cualitativa. En ella apreciamos el resultado del choque entre las preferencias espaciales de grupos o clases sociales desiguales, y los resultados que tal choque de voluntades genera sobre el propio espacio habitado. La gentrificación es un laboratorio desde el que explorar la urbe (Duque Calvache, 2016).

Comenzaremos por analizar los casos en conjunto del Patio Bremont y el Patio Muñoz por medio de fragmentos de entrevistas hechas a algunos vecinos que ahí radican. Como analizaremos los vecinos de ambos patios comparten casi las mismas dificultades y carencias.

Sobre la profesión de los vecinos, podemos observar que los empleos informales son el pan de cada día, con todo lo que ello implica, sin seguro médico, sin

prestaciones, sin caja de ahorro, vacaciones pagadas, etc. También se aprecia el tiempo perdido debido a la lejanía de sus puestos de trabajo y un servicio de transporte público deficiente, jornadas laborales de hasta 12 horas, además con nulo o nada de tiempo libre para actividades de esparcimiento, educativas o que contribuyan a su salud. También notaremos que abundan los empleos enfocados al sector terciario de servicios hosteleros.

“Yo, vendo jugos y pues a otros trabajos cuando me salen, no tengo trabajo estable, tampoco seguro, nada (...) Pues mi fuente de trabajo es en todos, pero aquí en Xalapa. Puede ser aquí cerca o muy lejos, pero por lo regular siempre es lejos en la periferia” (Transcripción de entrevista realizada al Sr. Isidro, junio, 2022).

“De albañilería pero no tengo trabajo constante, estable o seguro (...) Pues cuando tengo, lo consigo regularmente fuera de aquí, en las colonias de las orillas de Xalapa, lejos de aquí, alguno que otro aquí cerca, pero casi no, recientemente ha estado muy flojo el trabajo (...) Me levanto a las 6 de la mañana, hago mi lonche, a las 7 y media me voy para entrar a las 8, a las 5,30 paró de trabajar, pero en lo que me transporte llegó aquí ya tarde, 6-7 de la noche, hay mucho tráfico de regreso. Ocupó muchos taxis porque el transporte no llega donde voy o tarda mucho en llegar a la parada, el taxi me cobra unos 25 o 30 pesos. Por ejemplo de aquí a los Coralillos que he trabajado tarda mucho el carro” (Transcripción de entrevista realizada al Sra. María, junio, 2022).

“Algunas trabajan en casa, limpian casas y son empleadas comunes y corrientes de un salario muy bajo, una trabaja en un motel, otra tiene muchísimos años pero se desvela mucho, sus jornadas de trabajo son bastante pesadas. Por ejemplo si entran a las 9 de la noche y salen a las 7 de la mañana pues es muy pesado, no dormir y lavar la ropa y eso, es muy pesado y otras pues han trabajado en un restaurante, incluyéndome y así la gran mayoría tiene un trabajo informal” (Transcripción de entrevista realizada al Sra. Gladius, junio, 2022).

Sobre las nuevas tiendas de conveniencia en la zona además de la accesibilidad de sus precios. Podemos apreciar que una de las principales quejas de los vecinos es el elevado costo de los productos de la canasta básica a la par de falta de tiendas con precios accesibles. Así como el cierre de antiguas “tienditas” que llevaban años (y hasta décadas en varios casos) suministrando productos a precios accesibles

para los vecinos y su posterior suplantación por franquicias como Oxxo, X24 y 7-Eleven. También se aprecia la completa e histórica ausencia de tiendas de bienestar social en la zona, dejando a los vecinos del Patio Bremont en una situación vulnerable y sin apoyos para conseguir productos básicos a precios accesibles.

“Si, aquí desgraciadamente es muy caro todo, desde la canasta básica, un cono de huevo, fruta, verdura, pollo, todo (...) Si han cerrado varias tiendas económicas, hace poco cerraron una tienda que estaba en la esquina y ahorita acaban de abrir el Oxxo que no tiene mucho, también había una verdulería que cerró por lo mismo. Pues las rentas aquí son muy caras, las rentas aquí son muy caras para tener un negocio aquí la verdad (...) No, aquí en el centro no ha habido, se de por ejemplo unas colonias que sí las tienen pero aquí en el centro no ha habido ninguna de esas ayudas de las tiendas de gobierno” (Transcripción de entrevista realizada al Sr. Isidro, junio, 2022).

“Si, exactamente, aquí está más caro que en el resto de colonias, pero para ir por ejemplo a traer un kilo de tortillas a una colonia, pues también hay que pagar pasaje y ahí es donde piensa uno mejor lo compro aquí (...) No, nunca ha habido nada de eso” (tiendas de bienestar social) (Transcripción de entrevista realizada al Sra. María, junio, 2022).

“Si, si obviamente, también en la colonia Revolución, Los Mercaditos, La Progreso, tienen más barato por allá que acá en el centro (...) Si, es mucha la diferencia de que te vas a otra colonia y encuentras más baratas las cosas (...) Pues si, como va pasando el tiempo han ido quitando, ya ves ahorita son los Oxxos, los que hay un montón aquí alrededor y quitaron las tiendas. La de la esquina, la tienda de la esquina tenía muchos años de abastecernos así, baratito. Pero ya pusieron un Oxxo y pues ya está carito (...) Tiene como 5 años que la cerraron. Ya tenía años esa tienda acá, muchos años, como 30, 40 años” (Transcripción de entrevista realizada al Sra. Leticia, junio, 2022).

“Ha si, la tienda de la esquina tenía 40 años y el señor pues tuvo que cerrar y vino esta otra nueva, que pues si, es bastante caro (...) Muy pocas veces ya que es sumamente caro, hay una panadería de pan francés aquí a la vuelta y aunque me gusta mucho ese pan es sumamente caro, con una pieza que compre ahí podría haber comprado no sé, 15 bolillos por ejemplo. O

sea es muy, muy diferente” (Transcripción de entrevista realizada al Sra. Gladius, junio, 2022).

Según Lefebvre parte de habitar la ciudad y así ejercer el derecho a la ciudad es “construir, decidir y crear la ciudad” (Molano Camargo, 2016, pp. 4). Según lo anterior los vecinos del Patio Bremont deberían poder realizar eso precisamente, -construir, decidir y crear la ciudad- pero como podemos observar, el alquiler de un simple local en la zona centro, les es imposible y no solo eso, como podemos ver los servicios de agua y luz son más caros en esta zona, lo que sumado a la alta renta priva totalmente a los vecinos de un negocio en la zona. Desde otro punto de vista, la imposibilidad de no poder abrir un negocio propio, perpetúa su ciclo de pobreza, condenándolos a ser eternos empleados o clases de servicios.

“No porque aparte de que la renta es cara, los servicios son más caros aquí en el centro, la luz, el agua. Entonces para tener uno, un local aquí en el centro pues no, es muy caro” (Transcripción de entrevista realizada al Sr. Isidro, junio, 2022).

“No, no, no, fijese que lo increíble era que por ejemplo cuando remodelaron el patio nuestro recibo de agua y de luz llegaban sumamente caros. O sea para empezar decían zona residencial en el centro de Xalapa, obviamente. Y nos llegaban como tres veces más de lo que era el doméstico. Tuvimos que ir a arreglar en que no éramos personas con grandes sueldos, ni nada, gente vulnerable para que nos volvieran a nuestros contratos normales (...) Yo no, pos no, la gente piensa que como vives o tienes una casa en el centro pos tienes para pagar una renta del centro ¿no? En teoría todas las rentas del centro son caras o sea, uno va a ver el local de aquí arriba y cobran 12 mil pesos la renta del local de la esquina ¿no? O de allá abajo o no sé. Otra vulnerabilidad de este lugar es que cuando lo adquirió el gobierno como que no le interesó así como la parte humana y la parte física del lugar. O sea lo arreglo esa administración y después ha sido como (...) nada” (Transcripción de entrevista realizada al Sra. Gladius, junio, 2022).

Acerca de consumir o disfrutar de los productos y servicios que las nuevas tiendas aledañas ofrecen nos encontramos con que se les dificulta o directamente no pueden consumir los productos, servicios o experiencias que ofertan las nuevas tiendas, a pesar de estar a unos cuantos metros de su vivienda. De igual manera a

pesar de la gran oferta cultural (cines, teatros, foros) y hostelera que la zona centro ofrece, disfrutar de ella parece como un sueño para los locales.

“No, solamente al Chedraui, a veces cuando hay ofertas y cuando nos hace mucha falta algo (...) No, no, no ni los cines, ni los antros ni nada, llega la noche y nos encerramos. Aquí nosotros compramos café y nos lo hacemos, nunca hemos ido por una taza de café, nunca hemos salido a esos nuevos lugares, porque para ir hay que llevar dinero (Transcripción de entrevista realizada al Sra. María, junio, 2022).”

“Muy pocas veces ya que es sumamente caro, hay una panadería de pan francés aquí a la vuelta y aunque me gusta mucho ese pan es sumamente caro, con una pieza que compre ahí podría haber comprado no sé, 15 bolillos por ejemplo. O sea es muy, muy diferente (...) Si ha cambiado, la ventaja que tenemos por el momento, es que está el mercado San José cerca y acudimos ahí para comprar más barato. Pero sí, las tiendas nuevas son sumamente caras. Es incomodísimo esa parte, porque hicieron una nueva zona de bares aquí, y pues se escucha la música como si estuviéramos ahí en directo y si es muy incomodo, muy molesto (...) Pues antes, se podían amanecer, se llegaban las 5 de la mañana y la música a todo lo que da, pero ahora si ya hay una hora, se llegan la 1 o 2 de la mañana y le paran. Pero antes si amanecían” (Transcripción de entrevista realizada al Sra. Gladius, junio, 2022).

Acerca de cómo estas dos vecindades sobreviven día con día podemos observar que mantienen una relación estrecha, se puede observar que se tienen la una a la otra en tiempos de crisis y nada más, sin apoyo del resto de la zona centro o municipal.

“Si entre nosotros nos ayudamos mutuamente pero después de nosotros no recibimos ayuda por parte de nuestros vecinos o el gobierno, igual yo creo que por lo mismo que piensan que como estamos en zona centro no hay muchas necesidades y la verdad pues sí, hay mucha necesidades por parte de mucha gente” (Transcripción de entrevista realizada al Sr. Isidro, junio, 2022).

“Si, cualquier cosa, algo pues si pedimos apoyo y nos apoyan, así como ellos también nos piden apoyo pues los apoyamos, para que así no tengamos dificultades” (Transcripción de entrevista realizada al Sra. María, junio, 2022).

Sobre los intentos de desalojo por parte del municipio nos encontramos con que ha sido una situación frecuente por parte de la autoridades, argumentando que no aportan nada al municipio estas vecindades. Como apreciamos con la pregunta anterior, el desalojo de cualquiera de las vecindades, afectaría a la otra, debido a la estrecha relación que guardan y sus redes sociales locales que comparten ambas vecindades.

“Ha si claro, ahorita esté ayuntamiento no, pero en otras ocasiones claro que sí y muchas veces, muchas, muchas veces. Ha habido una serie de dinámicas y de desacuerdos y demás ¿no? De repente llegó un ayuntamiento pos que, nos dijo que este lugar pos no era, que no estábamos aportando nada, porque nos dejaron una renta muy simbólica y pues ellos sugirieron subirnos la renta. Esa vez accedimos sin ningún problema. He inclusive accedimos a un convenio nuevo. Pero eso. con el tiempo nos dimos cuenta que su tirada era solamente crear vulnerabilidad y poder desalojarnos en cualquier momento. Porque al hacer un nuevo convenio era como si acabáramos de entrar, los 80 años que tenían las personas ancianas, pues ya no contaban. Y decidimos ya no volver a renovar ese convenio y les dijimos que la renta subía de acuerdo a los salarios mínimos. Entonces decidimos que ya no íbamos a volver a acceder a un nuevo contrato, porque ya nos habían quitado la antigüedad de los 80 años al hacer un nuevo contrato pues quedamos en ceros” (Transcripción de entrevista realizada al Sra. Gladius, junio, 2022).

Acerca de los nuevos vecinos que adquirieron propiedades en la zona cerca del Patio Muñoz, observamos que si hay ejemplos recientes, donde después de heredar una vivienda, los herederos suelen venderla. Otra cosa que se puede apreciar del fragmento de la entrevista es que, estas propiedades suelen venderse rápidamente sin complicaciones al momento de encontrar a un comprador.

“Pues casi no, casi es la misma gente, al menos los que han muerto dejan herencia a otras personas y pues ya esos ya no los conocemos. Por ejemplo aquí enfrente se murió una pareja y le heredaron la casa a sus sobrinos y estos vendieron y allá arriba donde está el estacionamiento también era de una pareja de ancianos y le dejaron a sus hijos y estos fueron vendiendo, otros más adelante le heredaron a una chica y pues ella renta ese lugar, entonces

pues siempre está con gente extraña son pocos pero si han vendidos algunos” (Transcripción de entrevista realizada al Sra. Gladius, junio, 2022).

Gracias a dos amables participantes que me permitieron entrar en sus vidas respetuosamente por medio del método etnográfico se consiguieron los siguientes testimonios. Antes conviene precisar que sus nombres y voces fueron alteradas por su seguridad, además ambos partieron de la misma única pregunta ¿Cómo es un día entre semana para usted? A continuación pondremos en contraste los dos testimonios y luego los analizaremos como conjunto.

“Me llamo Leonel, tengo 30 años, soy originario de la Ciudad de México, compré hace unos 3 años un piso en la zona centro soy ingeniero en sistemas, trabajo en la secretaría de finanzas y planeación, vivo con mi pareja gay y mis mascotas. Conocí Xalapa gracias a una amiga, ella es diseñadora y pues gracias a la pandemia su trabajo lo puede hacer a distancia sin pedos. Ella también se mudó aquí porque venía seguido de vacaciones y le gustó tanto que se quedó ¿no? (risas).

Entonces viendo sus histories y las mieles que me contaba de la ciudad un día dije ¿por qué no? Dejar la capital y todos sus pedos de contaminación, tráfico, inseguridad etc. Entonces convencí a mi pareja y pues nos venimos en varias ocasiones de vacaciones a la ciudad para ver si nos gustaba, nos quedamos en diferentes lofts y habitaciones que nos recomendaba la app. Y pues luego de algunas escapaditas para acá, finalmente nos decidimos a mudarnos ¿no? (risas). Entonces busqué trabajo y pues las cosas se dieron creo que fue el destino, todos super amables cuando llegamos aquí, el agente que nos vendió el piso super lindo nos dio mucha información nos dijo que no, nos arrepentiremos de comprar el piso en esta ubicación y pues el compa y mi amiga no se equivocaron (risas).

Para mí, un día entre semana como cualquiera es, suena el despertador a las 7 am me levanto me pongo mi ropa deportiva y salgo al gym del hotel o a correr con mis perros a los lagos a veces mi pareja me acompaña, luego del ejercicio vuelvo al depa para tomar una ducha y desayunar con mi bebote. Después me dirijo al trabajo, mi oficina queda a unos 10-15 minutos en mi camioneta no me preocupo por llegar tarde.

Mi turno termina a las 5 pm luego me dirijo al depa dónde mi bombon miope me recibe con plan y nos vamos al cine a Plaza Américas o al teatro del estado o de compras a curiosear por ahí ¿Verdad? (risas), depende de que tengamos ganas siempre tenemos opciones y no nos hacemos nada en llegar. A veces vamos en pareja otras con amigos. Al salir de la función damos la vuelta por el centro y a veces vamos al callejón del diamante a cenar, nos encanta porque siempre tenemos opciones fascinantes cerca, desde restaurantes gourmet, hasta terrazas o estancias temáticas el centro se pone muy de ambiente por la noche, nos encanta la fiesta que siempre propone, todos los días conoces a alguien nuevo, además tiene ese no se que en su arquitectura que hace que todo sea como mágico ¿Sabes? Me enamora.

Luego dependiendo del día regresamos a las 11-12 de la noche al depa, todo nos queda muy cerca realmente no hay lugar en la ciudad en el que no estemos ahí en 20-30 minutos exageradamente con un tráfico de horror. Como es zona centro donde está el depa hay rondines constantes de la municipal, entonces es muy segura nuestra calle, la manzana, y en general el centro o las plazas, nunca nos hemos sentido inseguros en todo el tiempo que llevamos viviendo aquí, es muy loco chon vivir aquí, en esta ciudad llevas una calidad de vida que en CDMX difícilmente encuentras, a este costo, la neta está cool.

Los únicos problemas que le veo a esta ciudad son dos: el transporte público que es una lata ir tras esos camiones viejos que sueltan un chingo de humo y parece que se están desmadrando en plena calle y el otro, pues me gustaría que abrieran más plazas en el centro o cerca de aquí. Pero plazas con un concepto diferente al de plaza Américas por ejemplo con un concepto abierto, o eco o pet friendly, algo como plaza Mítikah, o no sé wey algo fresco, es que plaza Américas ya se ve medio ruco. Hacen falta más plazas cerca del centro, sin duda” (Transcripción de entrevista realizada a Leonel el 27 de julio de 2022).

“Me llamo Ángeles, tengo 39 años, tengo un hijo, soy madre soltera, nací en xalapa y pues toda mi vida me la he pasado aquí (risas), soy camarera en el Hotel Boutique Lencero, vivo en una vecindad en la zona centro al menos por ahora<sup>32</sup> y si es que lo caro no me corre. Estos cuartitos me los heredaron mis padres y pues tengo más hermanos pero a mi me dejaron acá estos cuartitos.

---

<sup>32</sup> Precisar que esto lo menciono debido a los constantes intentos de desalojo de pasadas administraciones del ayuntamiento.

Para mi, un día como muchos es levantarse a las 5,30 de la mañana, tomar un baño, despertar a mi hijo que va en la secundaria a veces, desayunamos juntos, cuando no se hace tarde, pero igual las veces que desayunamos juntos no tardamos más de un cuarto de hora tenemos que salir de la casa, máximo a las 7. Nos vamos caminando a su secundaria, allá por donde esta catastro municipal y luego que lo dejó tomo un camión que pasa ahí en la avenida que me lleva a las trancas y de ahí tomó un taxi para llegar al hotel, a veces me voy con mis amigas al trabajo tengo que estar en el hotel máximo a las 9 de la mañana, siempre llego ya casi a la hora ¿pero que se le puede hacer?

Mijo cuando sale de la técnica se va a la casa solito, yo no puedo ir por él, casi siempre salgo a las 4-5 de la tarde y pos de nuez, tomo taxi a las trancas y luego camión no me puedo ir caminando ¿Que tal si me pasa algo? con todo lo que pasa mejor no arriesgar, y gastar un poco más en el transporte que ese poco la verdad no nos sobra pero pues es lo que hay. Entonces dependiendo de a que hora sali, llegó a la casa como a las cinco y media o seis y media. Si hace falta despensa o si llevo antojitos mexicanos o tacos los paso comprando en las trancas y ya me la llevo. Ahí cerca de la casa no me conviene comprar nada, todo esta bien pinche caro, no hombre si compro ahí por la casa a diario no alcanzó a sacar la semana, se va el dinero bien rápido, mano.

Y pues entonces llegó a hacer de cenar, mijo se sabe hacer de comer, aunque sea unos huevos y un chile mordido si los tiene seguros o unos frijolitos gracias a Dios no faltan hasta ahora. Luego de la cena lavó los platos, para las 8 de la noche termino bien cansada y pues ya me acuesto en mi cama, prendo la tele o veo cositas en mi teléfono, Cuando recién rayo compro pan y ya cuando se acaba, pos a esperar que me paguen de nuevo. Entonces a veces cenamos pan o galletas, otras volvemos a comer lo que prepare en la tarde. Igualmente el pan lo compro de camino a acá, porque por aquí no, no, no.

No le voy a mentir, pero desde que se puso la panadería francesa de aquí en frente solo he comprado una vez ahí y fue cuando recibí mi aguinaldo, nos compramos una baguette (risas), pensamos que era algo más pero nomás es un bolillo largo y bien caro, no me dan ganas de volver la verdad. Entonces pos ya nos dormimos como a las 10-11 de la noche, pero si tenemos mala suerte no nos deja dormir el ruido del callejón de aquí arriba donde están los bares esos, luego amanece toda bien vomitada y quien sabe que tanta porqueria en la calle y

la peste ahí se queda, mientras, los cabrones del ayuntamiento ni en cuenta, pero bueno” (Transcripción de entrevista realizada a Ángeles el 23 de julio de 2022).

Lo primero que observamos es un alto contraste de realidades acerca de lo que en apariencia es un mismo espacio -la zona centro-. Apreciamos un choque que si bien no es de manera no frontal, si es un choque cultural y económico entre los habitantes locales con antigüedad que heredaron su actual vivienda y los “pioneros” como David Harvey, Kevin Gotham, Neil Smith, Sharom Sukung, Phillip Clay, Loretta Lees, Tom Slater y Wyly Elvin les denominan.

El choque económico se da al momento de la inserción al espacio de individuos externos que provienen de una población de mayores ingresos económicos a un espacio económicamente deprimido donde los locales perciben menos, en consecuencia los precios de renta, vivienda y consumo de la zona receptora aumentan, en un intento por igualar lo percibido por esta nueva población entrante y así captar una mayor riqueza. El choque cultural se da cuando este individuo externo inevitablemente trae consigo su estilo de vida, su visión de cómo deberá ser habitado el espacio al que se inserta, sin tomar en cuenta las repercusiones que eso conlleva para con los locales, reduciendo de esta manera la capacidad de los locales para habitar y producir el espacio donde solían estar. Entonces observamos una in-coexistencia<sup>33</sup> en el espacio entre los habitantes locales y los pioneros.

Como ya lo observamos con las entrevistas, los testimonios, la tabla III (acerca de despoblación), los nuevos edificios en la zona y sus usos de suelo entre otros factores, podemos entonces plantear que existe un fenómeno migratorio en la zona centro donde las clases de servicios, están siendo reemplazadas por estos llamados pioneros que proponen los autores. Hasta ahora no se ha dado el caso de un desalojo por parte de las autoridades de manera directa.

Pero cómo lo podemos observar con las entrevistas y testimonios, el desalojo se puede dar de manera indirecta por medio del incremento en el costo de vida en la zona que como sabemos, está íntimamente relacionado con la manera de habitar el

---

<sup>33</sup> La coexistencia es la situación que se produce cuando un sujeto o una cosa existen a la vez que otro u otra. Coexistir, dicho de otro modo, implica una existencia simultánea (RAE, 2022).

espacio que proponen los pioneros. Ante tal situación y sin mecanismos de ayuda solo sería una cuestión de tiempo para que la migración de estas clases de servicios, se concrete por completo. En lo que pareciera ser entonces, un incumplimiento a lo dicho por Lefebvre acerca de “el derecho de los habitantes urbanos a construir, decidir y crear la ciudad, y hacer de esta un espacio privilegiado de lucha anticapitalista” (Molano Camargo, 2016, p. 4), o el derecho a la ciudad.

Por otra parte se observa una implicación de las autoridades municipales en más de una administración, (concretamente desde principios de los años noventa) para lograr que Xalapa sufriera procesos de gentrificación por medio del turismo. Para posteriormente en el plan de desarrollo municipal 2014-2017 reconocer el daño económico que la dependencia al sector hostelero y al presupuesto gubernamental le habían provocado al municipio.

En un pequeño paréntesis, la extrema dependencia de Xalapa al sector terciario se ha visto expuesta durante la pandemia de Covid-19 cuando los servicios hoteleros tuvieron que cerrar por largos periodos intermitentes de tiempo. Con información de la ONG MexicoCómoVamos, podemos observar que en 2020, 2021 no solo se presentó un estancamiento económico, sino un decrecimiento del mismo en un -0.1%, y para 2022 la economía pasó de nuevo a un estancamiento (MexicoCómoVamos, 2022).

Por último es de reconocer el papel protagónico que desde 2015 han tomado las aplicaciones de alojamiento como Airbnb o Vrbo en el caso de Xalapa. En otros casos se ha comprobado que estas aplicaciones agravan el fenómeno de la gentrificación. Una vez expuesto el caso del fenómeno de la gentrificación en la zona centro de Xalapa, Veracruz queda entonces preguntarnos ¿Qué sigue luego de la gentrificación? y ¿Qué mecanismos existen contra la gentrificación?

## CAPÍTULO IV

### *Una mirada al futuro de la gentrificación*

#### **4.1 El fenómeno Airbnb y las aplicaciones de alojamiento como agravantes del fenómeno gentrificador**

Es posible identificar a un nuevo agente en el escenario global de la gentrificación como ya lo observamos en los casos de Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y en el apartado anterior, la ciudad de Xalapa. Nos referimos por supuesto a las aplicaciones de alojamiento turístico, rápido o las M-tourism como algunos autores las denominan. Según José Saura, Palos Sánchez y Reyes Menéndez en un estudio exploratorio que data apenas del 2017 las M-tourism son “aplicaciones móviles enfocadas al turismo (m-tourism)” (Saura et al., 2017, p. 47).

Al día de hoy existen una gran cantidad de M-tourism en las tiendas de los sistemas operativos Android e ios. Pero las aplicaciones más destacadas en cuanto a mayor participación en el mercado, mejor calificadas, más descargadas y con mayor cantidad de usuarios son Airbnb y Vrbo, pero Airbnb fue pionera en el mercado luego de ello el resto de M-tourism copio y pego su modelo de negocios y estructura, además Airbnb es con diferencia la aplicación más usada y difundida de alojamiento turístico.

Para comenzar explicaremos brevemente el funcionamiento de Airbnb y su objetivo. Pero nuevamente reiteramos que el resto de aplicaciones M-tourism funcionan de la misma manera. Entonces analizar el caso Airbnb (con excepción del origen) sería una manera de resumir el resto de compañías de alojamiento turístico, en cuanto a su operación y estructura. Según El Economista (2022) las aplicaciones de alojamiento como Airbnb están basadas en una modalidad conocida como “Bed and Breakfast<sup>34</sup>” (Chesky, 2022), en este mismo artículo nos encontramos con que operan bajo un sistema de “economía colaborativa: sistema económico en el que se comparten e intercambian bienes y servicios entre particulares a través de plataformas digitales. Una

---

<sup>34</sup> Cama y desayuno (traducción propia).

familia o una pareja pueden hospedarse de una forma más privada reduciendo costos de estadía frente a una opción más tradicional como los hoteles.” (Chesky, 2022)

Para entender el fenómeno Airbnb es necesario contextualizar el concepto que dio origen a la compañía dado que nos dice mucho acerca de su conexión con otros fenómenos que en anteriores apartados tratamos como es la especulación inmobiliaria y el turismo.

Según El Economista el origen de la compañía data del 2008 en la ciudad de San Francisco, Estados Unidos, en plena crisis inmobiliaria. La compañía surgió cuando sus fundadores se vieron en la situación de una subida de renta en el apartamento donde radicaban, al ser un departamento con un cuarto en desuso, los fundadores tuvieron la idea de alquilar momentáneamente aquel cuarto, esto coincide con un evento de fin de semana en la ciudad que tenía los hoteles desbordados a pesar de su alto costo. Entonces los fundadores crearon un sitio web simple con fotos de su espacio convertido en alojamiento tipo loft, completo con tres colchones de aire en el piso y la promesa de un desayuno casero por la mañana. Este sitio les consiguió sus primeros tres inquilinos, cada uno pagando \$80 dólares por solo un fin de semana (Chesky, 2022). En palabras de El economista “el hecho de vivir en una ciudad tan movida como San Francisco, llena de turistas, ejecutivos de negocios y aventureros impulsó el desarrollo de un sitio web llamado *airbedandbreakfast.com*. En 2009, *Air Bed & Breakfast* se convirtió en Airbnb y ese fue el punto de inflexión.” (Chesky, 2022)

Según Seedup, para 2014 Airbnb tenía ya 10 millones de invitados y 550,000 propiedades listadas en todo el mundo, junto con una valoración de diez billones de dólares. Además alrededor del 50% de los hosts usaban la aplicación móvil, y esos anfitriones tendían a responder a los invitados tres veces más rápido que los de escritorio, lo que significa que las reservas pueden suceder hasta ocho veces más rápido a través de la aplicación Airbnb (Seedup, 2020). Para 2015 ya había varias compañías queriendo imitar el éxito de Airbnb copiando así su modelo de negocios y operaciones. Pero no fue sino hasta 2019 cuando la aplicación Vrbo se logró consolidar como competidor de Airbnb.

Según Max Woolf ya para 2022 Airbnb registra que aproximadamente tiene a seis huéspedes por segundo alquilando una estancia. Tiene actividad en aproximadamente un 98% del mundo. Alcanzó más de 1.000 millones de huéspedes en septiembre de 2021. El mayor mercado de Airbnb está en América del Norte, donde cada reserva se sitúa aproximadamente en 168 dólares por noche. Se espera que los millennials y la generación Z representen más del 75% de la comunidad Airbnb en 2022. Además el 11% de los usuarios de Airbnb en 2021 tenían un estilo de vida nómada y en 2022 reportaron ingresos por casi 6 mil millones de dólares (Woolf, 2022).

Como podemos apreciar Airbnb ha significado un ascenso meteórico desde su fundación en 2008 y a pesar de sus ganancias en 2022 se sigue promocionando como una aplicación de turismo de “economía colaborativa”. Pero según Ignacio Vasallo (2021), Airbnb y otras empresas que ofrecen servicios similares trabajan “con fondos buitres, con promotores inmobiliarios y con representantes de private equity<sup>35</sup> para suprimir al intermediario, tanto propietarios individuales como gestores de varias propiedades, para quedarse con todo el pastel. Con los grandes propietarios pueden negociar porcentajes menores sin necesidad además de cobrar la comisión al viajero, por otra parte, suprimida hace ya años” “es muy posible que los pequeños propietarios que dependen de los ingresos procedentes de Airbnb para pagar su hipoteca mensual no sobrevivan olvidándonos de la economía compartida.” (Vasallo, 2021)

La crítica no se queda ahí, nos podemos encontrar con un número muy considerable de críticas y notas del fenómeno Airbnb y la gentrificación en una gran variedad de idiomas. Tan solo en la Ciudad de México Elva Bravo recaba una denuncia hecha por hoteleros de la Ciudad de México y vecinos de la colonia Roma en la que exigen a los gobiernos federal y capitalino, al igual que a los legisladores, regular las aplicaciones de hospedaje por Internet, entre las que se encuentran Airbnb y Vrbo. El autor nos dice que “alertaron que existen edificios completos dedicados a la renta de habitaciones, lo que además de ser una competencia ilegal genera la gentrificación de esas zonas, es decir, el desplazamiento de los residentes y el cierre de

---

<sup>35</sup> Capital privado (Traducción propia).

negocios como tiendas de abarrotes que ya no pueden pagar el alquiler ante el desmedido incremento.” (Bravo, 2022)

Bravo recoge que “el presidente de la Asociación de Hoteles y Moteles, Rafael García, advirtió que, en lugares donde no se pueden hacer hoteles se están haciendo edificios completos de renta y se están desocupando las zonas Centro, Polanco, Del Valle, Condesa y Roma”, además “advirtió que se está desalojando mucha parte de las viviendas porque personas que pagaban una renta de 5 a 10 mil pesos ahora se les ha triplicado y tienden a irse hacia otros lugares.” (Bravo, 2022)

En este mismo artículo nos encontramos con que las fiestas en estos departamentos rentados también son un problema para los locales ya que denuncian que “como vecinos vivimos secuestrados, nos han invadido la privacidad y la tranquilidad, al relatar que las personas que rentan llegan a hacer fiestas y ponen en riesgo la seguridad” “insistió en que no tienen a quién reclamar por las continuas noches de fiesta, ya que después de esas horas no vuelven a ver a ese vecino que rentó, pero sí a otro que hace lo mismo al día siguiente, además de que está preocupado porque puedan compartir sus edificios con posibles delincuentes que entran y salen sin restricciones.” (Bravo, 2022)

Por último Bravo nos dice que se identificó que estas aplicaciones ofrecen 30% de los cuartos hoteleros que generan empleo formal, con lo que en la Ciudad de México hay 10 mil 334 inmuebles en los cuales hay alrededor de 17 mil 709 habitaciones ofrecidas. “Los hoteleros mencionaron que sólo en la colonia Roma se rentan 2 mil 688 habitaciones; en Polanco, mil 532; en la Condesa, mil 286, y en Coyoacán, 790” (Bravo, 2022).

Continuando con el caso Airbnb en la Ciudad de México Aseneth Hernández recoge que el 25 de octubre del 2022 la jefa de Gobierno de la Ciudad de México, Claudia Sheinbaum, firmó un convenio con Airbnb, con el objetivo de promover la entidad como capital del turismo creativo. Agrega que tras el anuncio, las rentas en algunas colonias de la CDMX, como la Condesa y la Roma, se elevaron más del doble y hubo varios edificios en los que los inquilinos que rentaban fueron desalojados por los dueños porque convirtieron los departamentos en alojamientos de Airbnb, de acuerdo con denuncias realizadas por usuarios a través de Twitter (Hernández, 2022).

Según Hernández “los habitantes de la capital pueden rentar sus viviendas y recibir más de 24 mil pesos mensuales. Aunque hubo usuarios de esa red social, como la escritora Alexandra Dunnet, que denunciaron que las rentas en sus edificios escalaron hasta los 85 mil 776 pesos mensuales y en otros casos superaron los 100 mil pesos mensuales. Ello, a pesar de que la jefa de Gobierno aseguró que las rentas mensuales no se iban a disparar y que no tienen registro de que eso estuviera pasando. Sin embargo, la firma del convenio contribuye a la gentrificación de la CDMX y no sólo eso, también incrementa la inflación y transforma las colonias en lugares de expatriados.” (Hernández, 2022)

Hernández recoge que aunque el convenio no se hizo público en redes sociales se difundió un Memorandum de Entendimiento entre ambos actores. En este la Coordinación General de Asesores y Asuntos Internacionales de la Ciudad de México y el Fondo Mixto de Promoción Turística de la Ciudad de México se comprometieron con Airbnb Ireland UC a promover el desarrollo turístico y se define la forma en la que colaborarán (Hernández, 2022).

Además agrega que “en el documento se establecen las reglas bajo las cuales se dará continuidad al convenio establecido entre el gobierno capitalino y la plataforma. Una de las medidas es que las partes involucradas no tomarán medidas legales o económicas entre ellas, ni asistirán a tercero para que efectúen dichas medidas. Igualmente se comprometen a promover y difundir la reactivación en apego al respeto de las comunidades locales y ecosistemas naturales. Se estableció la creación de un grupo de trabajo que se debe reunir regularmente para avanzar en "las áreas de cooperación"; ninguno de los actores involucrados puede revelar información de las reuniones sin autorización y sólo se podrá difundir con el consentimiento de ambas partes.” (Hernández, 2022)

Por último Hernández nos dice que, esta situación provocó que ciudadanos organizaran una protesta afuera de la Secretaría del Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el pasado 17 de noviembre. Los asistentes se manifestaron contra la falta de acceso a la vivienda. Además, denunciaron la financiarización de la vivienda, es decir, que sólo se utiliza como un valor de intercambio monetario y no

como un derecho humano, como está establecido en la Constitución mexicana (Hernández, 2022).

También se opusieron al desplazamiento de residentes de la capital hacia la periferia e incluso a otros estados por la dificultad para pagar las rentas ante el incremento de costos. Aunado a ello, acusaron que no se han respetado a los pueblos originarios y reportaron desalojos forzados por parte de las autoridades. Los manifestantes se quejaron de la falta de acciones del gobierno capitalino para resolver los problemas que provocan que cada vez sea más difícil acceder a una vivienda digna en la CDMX (Hernández, 2022).

Solo por poner un par de casos más, fuera de México acerca del fenómeno Airbnb y la nueva ola de gentrificación que provoca. Nos encontramos con el caso español donde Ismael Yrigoy recaba trabajos que explícitamente han responsabilizado al turismo de procesos de gentrificación en diversas ciudades españolas como Valencia, Bilbao, Mallorca, Tenerife. Palma o Eivissa (Ismael, 2017).

No obstante observa en Barcelona y Menorca un fenómeno que denomina “Airbnbificación, la irrupción de Airbnb supone una nueva frontera para los procesos de gentrificación turística en tanto que consta de unas características peculiares que no estaban presentes en etapas previas de gentrificación” (Ismael, 2017, p. 20). Lo que implica una nueva evolución del concepto de gentrificación turística expuesto por Kevin Gotham quien concibe este concepto para “resaltar el rol que la política pública tiene en promover tanto la gentrificación y el desarrollo turístico; y las acciones de grandes compañías de ocio, en remodelar los lugares en espacios de entretenimiento y consumo” (Ismael, 2017, p. 3).

Yrigoy observa como un mercado de viviendas de alquiler se reduce en favor de un mercado de viviendas de alquiler turístico, con la consiguiente dificultad potencial de acceso a la vivienda por parte del residente que no vaya al mercado de la

compraventa o herede una vivienda. Además identifica que el catalizador del proceso gentrificador no es la realización de megaeventos o megaproyectos urbanísticos impulsados por la colaboración público-privada sino la disrupción digital marcada por la aparición de nuevos canales de comercialización en la web o en apps (Ismael, 2017). Por último identifica a grandes firmas inmobiliarias dueñas del 89% de alojamientos que se ofrecen en el caso de Menorca, dejando nuevamente en entredicho la promoción de Airbnb como una empresa de “economía compartida.”

En un ejemplo más del llamado de atención a Airbnb por sus operaciones, lo podemos encontrar en la ciudad de Nueva York donde Kylie Keefe recaba que el 9 de enero del 2023 entrará en vigor una ley de registro de anfitriones debido a la existencia de operadores hoteleros ilegales (caso parecido a CDMX) y la constante queja de ciudadanos por la falta de vivienda. Se estima que existen unas 40,000 propiedades registradas en la plataforma en Nueva York, de las cuales unas 23,000 son casas o apartamentos completos y unas 16,000 son cuartos individuales dentro de una propiedad. La mayor parte de los apartamentos se encuentran en el área de Manhattan y zonas aledañas (Keefe, 2022).

Para finalizar con este apartado lo primero que podemos observar es el meteórico ascenso de Airbnb y su indiscutible papel (así como otras aplicaciones) como un nuevo actor en el escenario global de la gentrificación y más específicamente la turística o como Ismael Yrigoy le llama la “Airbnbificación “ (Ismael, 2017). Donde nos volvemos a encontrar con factores ya expuestos aquí, como: políticas públicas laxas en regulación del mercado de vivienda, grandes actores privados inmobiliarios, alza de precios de compra o renta de vivienda, desplazamiento de la población, protestas de parte de la población afectada negativamente y alianza público-privada para la gentrificación de zonas.

Sin embargo podemos identificar nuevos elementos que trae al escenario global este nuevo actor enfocado al alojamiento turístico, como: el uso de las nuevas tecnologías de comunicación rápida y una nueva reinención del concepto de renta

de casas. Donde el dueño de la propiedad en lugar de rentar la casa por largas estancias a un precio pensado para la gente de la localidad con la divisa de la localidad, ahora lo hace por cortas estancias a un precio pensado para turistas que pagan en dólares o euros, sacando así ganancias significativamente superiores. Llegados a este punto entonces surge la inevitable duda acerca de ¿Quién es este tan citado turista del que se habla? ¿A quién se refiere la jefa de gobierno cuando habla de promover la Ciudad de México como capital del turismo creativo? ¿Será acaso que estamos frente a un nuevo actor de la gentrificación?

#### **4.1.1 Nómadas digitales y gentrificación**

Para comenzar según Mora Barboza los nómadas digitales “son trabajadores remotos normalmente empleados en áreas de la tecnología tales como diseño web, programación o mercadeo en línea. Aprovechando la ventaja de su empleo remoto, viajan el mundo, en contraste con los teletrabajadores de las décadas pasadas, quienes utilizaron su flexibilidad del trabajo desde casa, para reducir costos de transporte, evadir las distracciones propias de la oficina y obtuvieron horarios más cómodos para el cuidado de los hijos. Los nómadas digitales seleccionan su ubicación basados en consideraciones lúdicas, más que en la empleabilidad. El término nómada digital fue utilizado por primera vez por Makimoto y Manners en 1997 en su manifiesto sobre los revolucionarios cambios de estilo de vida que surgen como respuesta al surgimiento del internet.” (Mora Barboza, 2021, p. 18)

De acuerdo con estadísticas del Mundo Nomada Digital “los nómadas digitales pueden permanecer entre uno y tres meses rentando un lugar en ciudades que deseen conocer, (aunque el tiempo varía). Además la edad promedio de los nómadas digitales es de 40 años. En 2021, en Estados Unidos el promedio de los nómadas digitales fue de 32 años. Sin embargo, las personas de 30 años representan casi la mitad de todos los nómadas digitales en el mundo, con 47%, aunque la tendencia es que se sumen a esta moda a la edad que sea.” (Digital Nomad World, 2022)

Según el Mundo Nomada Digital “hay diversas carreras que pueden alinearse a este estilo de vida, entre las que destacan los profesionales en: contabilidad, servicio al Cliente, diseño,

marketing,, gestión de proyectos, analista de calidad (QA), ventas, desarrollo de software, profesor/tutor, transcripción, asistente virtual, escritores y entre otras que en donde el uso de la tecnología es básico.” (Digital Nomad World, 2022)

También el Mundo Nomada Digital nos dice que “actualmente hay 35 millones de nómadas digitales en el mundo, aunque esta cifra puede ser sustancialmente mayor debido a las personas no registradas. Además el mayor porcentaje de nómadas digitales procede de EE.UU., y le siguen personas originarias de Portugal, Alemania y Brasil. De acuerdo con el mismo estudio, los cinco destinos principales de los nómadas digitales son, en orden ascendente, México, Tailandia, Indonesia, Colombia y Vietnam. Otros lugares notables incluyen Croacia, Turquía, Portugal y Sudáfrica. Por último en México, los destinos favoritos de estos grupos son Puerto Escondido, Ciudad de México, Playa del Carmen, Guadalajara, Puerto Vallarta y Tulum.” (Digital Nomad World, 2022)

Según La Jornada los nómadas digitales buscan atractivos sociales y culturales, un clima cálido así como un menor costo de vida. En la misma nota nos dicen que este fenómeno corresponde en el caso mexicano a las ventajas que el país les ofrece para asentarse y realizar sus trabajo a distancia, al poder beneficiarse de un tipo de cambio que hace rendir su dinero más, por el menor costo de vida en términos nominales comparado con sus países de origen (La Jornada, 2022).

Siguiendo con la nota, por medio de una entrevista realizada a la directora general de una agencia inmobiliaria enfocada a la venta y alquiler de pisos, a clientes extranjeros. Nos encontramos que en efecto hay una tendencia muy marcada de extranjeros viniendo a México, principalmente estadounidenses que llegan a alquilar o comprar viviendas ubicadas especialmente en las colonias Roma, Condesa y Polanco (La Jornada, 2022).

La directora identifica dos tipos de extranjeros que llegan a México. Los jóvenes de entre 20 y 40 años con muy altas remuneraciones que no les interesa pagar grandes sumas de dinero por productos y servicios en México, en la gran mayoría

de los casos, advierte son nómadas digitales. El segundo tipo son los retirados los cuales son medidos con sus gastos y vienen al país debido a la vivienda y sistema de salud accesibles en comparación con Estados Unidos (La Jornada, 2022).

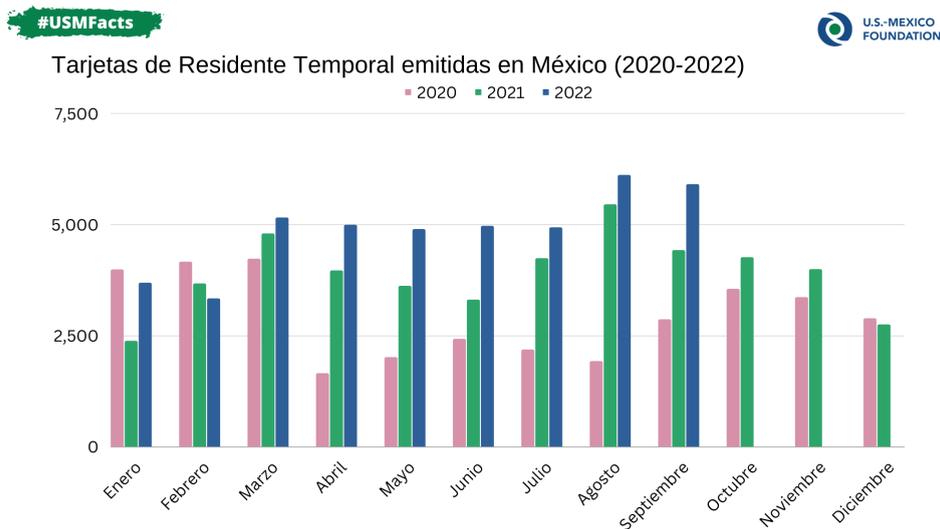
También destaca que estas colonias cuentan con seguridad y una amplia oferta de cafeterías, boutiques, restaurantes gourmet, bares, elementos arquitectónicos atractivos y espacios a los que se puede acudir para actividad del día a día. Así mismo reconoce que los precios de alquiler en esas zonas son inalcanzables para la gran mayoría de la población mexicana (La Jornada, 2022).

Siguiendo con la misma nota, expone el caso de una persona que hasta hace un par de meses vivía en Brooklyn, New York pero decidió irse temporalmente de su hogar en busca de una mejor calidad de vida ya que su trabajo como diseñador web lo permite. Esta persona nos dice que espera que el fenómeno del aumento de renta que termina por expulsar a las personas de sus ciudades o zonas de residencia habituales no se generen en la Ciudad de México como pasó en New York. Aunque reconoció que la llegada de extranjeros con divisas más fuertes respecto a la moneda local, podría estar tras este fenómeno (La Jornada, 2022).

En un artículo de RT news nos encontramos que “en entrevista con RT, Maria Silvia Emanuelli, coordinadora regional de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC, por sus siglas en inglés), señala que si bien el problema del encarecimiento de los costos de vivienda no es nuevo, la llegada de nómadas digitales lo ha recrudecido” (Ruiz, 2022). En el mismo artículo nos encontramos que (ver imagen I) desde 2020 las Tarjetas de Residente Temporal emitidas en México a estadounidenses han ido en constante aumento pero señala que, sobre los nómadas digitales se tiene escaso (nulo) registro “las TRT se dan a personas con solvencia económica, inversionistas, dueños de inmuebles o por ofertas de empleo y probablemente muchos podrían ser nómadas digitales.” (Ruiz, 2022) Según La Jornada, tampoco ayuda el hecho de que muchos estadounidenses se alojan en México sin pedir la TRT. Ya que pueden estar

legalmente como turistas por un periodo de seis meses ininterrumpidos, el cual pueden volver a iniciar con tan solo retornar a Estados Unidos por unos días, para luego volver a México. (La Jornada, 2022)

### IMAGEN I TRT Emitidas a Estadounidenses (2020-2022)



Fuente: (U.S.-Mexico Foundation, 2022)

Según Casas Alatraste “el concepto de nómadas digitales se crea en el mundo, principalmente en los países más desarrollados, y con la pandemia de covid-19 se creó otra categoría: los trabajadores remotos, personas que trabajan en una localidad o ciudad y deciden irse a vivir a otra. Y ese no es un nómada digital, esa es una persona que conscientemente ya va a habitar de manera permanente en otro lugar y también viene con un ingreso mayor porque su ingreso viene de otro país.” (Ruiz, 2022)

Por último Parreño Castellano y colaboradores recopilan ciertas condiciones que un lugar tiene que cumplir para ser denominado como una “Nomad City” en palabras de la más popular revistas de viajes Lonely Planet (Reynolds, 2022).

Según los autores “desde un punto de vista medioambiental y de ocio: un clima templado a lo largo de todo el año, la existencia de playas urbanas de gran calidad, la oferta cultural de calidad, la posibilidad de practicar actividades deportivas al aire libre en la propia ciudad (surf, vela y otro deportes náuticos) así como en el resto de la isla. Desde el punto de vista de

las infraestructuras: el número de espacios de coworking, la buena conexión aérea de la isla y la de su cobertura digital, la facilidad para moverse en ella y en el archipiélago, las reducidas distancias entre espacios de trabajo y ocio, la seguridad física y tecnológica. Desde un punto de vista socioeconómico: el régimen fiscal de Canarias con una menor carga impositiva. el precio relativamente barato del alojamiento, los servicios públicos sanitarios, accesibles para toda la población y homologables con los del resto de los países europeos, la existencia de un estilo de vida tranquilo, la gastronomía, el trato cordial de los residentes, un ambiente de tolerancia, en general, y con la homosexualidad, en particular, y la multiculturalidad, son algunos de los aspectos que se mencionan en estudios y portales para explicar la consolidación de las Palmas de Gran Canaria como Nomad City.” (Parreño Castellano et al., 2021, p. 392)

Si bien es cierto que los nómadas digitales tienen puntos a favor como en palabras de Soto Avila “estos grupos también generan conocimiento, están vinculados a los sectores de la innovación, de la tecnología, y eso de alguna forma puede acercar quizá a mediano y largo plazo a otros sectores de la población mexicana para que puedan incorporarse a estos nuevos sectores emergentes de la economía.” (Ruiz, 2022) En este apartado sólo cubriremos a los nómadas digitales y su efecto sobre la gentrificación, que como ya repasamos y apreciamos tienen un papel de agravantes sobre el fenómeno.

Prueba de ello es como ya lo repasamos, la protesta de varios colectivos que se movilizaron el pasado 17 de noviembre (ver imagen II) ante el acuerdo de las autoridades locales con Airbnb para convertir a la Ciudad de México en la Capital del Turismo Creativo en América Latina y en un destino global para nómadas digitales. Según Ruiz, los convocantes entregaron un pliego petitorio a representantes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) para reclamar su derecho a una vivienda adecuada. Entre los cánticos se pueden apreciar frases como “La vivienda no se vende, se cuida y se defiende” o “Más viviendas para vivir, menos para invertir” (Ruiz, 2022).

## IMAGEN II Protestas Frente a SEDUVI (17/11/2022)



Fuente: (Ruiz, 2022).

Con lo expuesto en el presente capítulo aún sobra exponer a un actor que mencionamos muy brevemente unas páginas atrás. Un actor que surgió a partir de factores biológicos, pero que su papel (sin buscarlo en ningún momento) en el escenario global de la gentrificación ha sido crucial. Al tratarse de un detonador de los nómadas digitales creando la Airbnbificación y una nueva ola de gentrificación. Nos referimos por supuesto a la pandemia de SARS-CoV-2.<sup>36</sup>

### 4.1.2 Gentrificación y Covid-19

Según la Organización Mundial de la Salud, la pandemia de Covid-19 empezó a gestarse a finales del 2019 en China pero no fue sino hasta el primer tercio de 2020 que fue declarada por la OMS como pandemia mundial (OMS, 2022). Por lo tanto causó el cierre de escuelas, oficinas, múltiples establecimientos de servicios y de

<sup>36</sup> El SARS-CoV-2 es un virus de la gran familia de los coronavirus. Los coronavirus infectan a seres humanos y algunos animales. La infección por el SARS-CoV-2 en las personas se identificó por primera vez en 2019. Se piensa que este virus se transmite de una persona a otra en las gotitas que se dispersan cuando la persona infectada tose, estornuda o habla. Es posible que también se transmita por tocar una superficie con el virus y luego llevarse las manos a la boca, la nariz o los ojos, aunque esto es menos frecuente (Instituto Nacional del Cáncer, 2022).

todo el sector hostelero, así como distintas fábricas, la economía global se paralizó por unas semanas.

Como era de esperarse la economía mundial no iba a estar paralizada por siempre entonces ¿Cómo fue que se continuó trabajando? Según la OMS en el caso de servicios de primera necesidad (como tiendas de abarrotes) se continuó trabajando con medidas de sanidad en otros casos como el sector hostelero tradicional permaneció cerrado. Pero en el caso de las oficinas y escuelas se implementó el trabajo a distancia (OMS, 2022).

Según Parreño Castellano, fue este cambio en las relaciones espacio-temporales sobre la vida laboral, derivado de la pandemia de Covid-19, lo que permitió una profundización en el fenómeno de los nómadas digitales. Ya que contribuyo a que muchos puestos de trabajo puedan realizarse a distancia, vía internet por conexiones de alto ancho de banda como la fibra óptica, 4G y 5G (Parreño Castellano et al., 2021).

En el caso de Airbnb, según Rodríguez las primeras semanas de la pandemia se vieron afectados al cancelar millones de hospedajes alrededor del mundo, perdiendo así más de un billón de dólares. Pero en las posteriores semanas con su reapertura se recuperó de manera vertiginosa y no solo eso, regresó con los mayores ingresos registrados en su historia, no importando que la pandemia aún estuviese vigente (Rodríguez, 2020).

Como lo detalla Tolentino por medio de una entrevista realizada al presidente de Airbnb México. Nos encontramos que el gasto de los huéspedes que reservan a través de la plataforma en 2021 fue 46% superior a los niveles pre-pandemia a través del crecimiento de un segmento en particular: el de los nómadas digitales. También la pandemia dejó para Airbnb más viajeros de larga estancia en México y dentro del total de las reservas, el 80% restante se compone de estadías inferiores a 28 días.

Además de un crecimiento del segmento de nómadas digitales, el gasto de los huéspedes en México repuntó un 46% en 2021 en comparación con 2019, con lo

cual fue superior en 2,500 millones de dólares respecto de los niveles pre-pandemia (Tolentino, 2022). En palabras del presidente de Airbnb en el país “México juega un papel importante a nivel mundial. Es una potencia turística, no cerró fronteras y esto le dio una gran ventaja competitiva, pues hay una alta competencia internacional de viajeros. La recuperación ha sido más que completa en comparación con 2019.” (Tolentino, 2022)

Por otra parte Brooks recoge que en el caso de la Ciudad de México, la pandemia de covid-19 significó para muchos una crisis económica que llevó a casi un 30% de los capitalinos a mudarse de las casas que rentaban o pagaban con hipotecas. También durante la pandemia, las rentas se incrementaron al menos un 15% en la Condesa y la Roma, donde un apartamento pequeño supera los US\$750 por mes. Los más grandes y deseados oscilan entre US\$2.000 y US\$3.000. Además el 55% de los capitalinos afirmaron haber enfrentado dificultades para pagar la renta o la hipoteca durante la pandemia, y el 32% tuvo que mudarse de vivienda (Brooks, 2022).

En este mismo artículo nos encontramos con las declaraciones de una capitalina que gestiona varios grupos de WhatsApp de los que llama “Refugiados de las grandes Ciudades” según sus palabras “son gente de San Francisco, Nueva York, Chicago, Los Ángeles. Es gente que amaba esas ciudades en tiempos normales, pero durante la pandemia ya no había nada que hacer y se volvieron tan caras. No puedes vivir igual que antes.” (Brooks, 2022)

Otras cifras las encontramos con Escobar, según el autor, en la Ciudad de México, existe un parque habitacional de poco más de 3 millones de viviendas y se estima que la oferta de Airbnb en la capital es de 22,948 alojamientos, de las cuales 61% corresponde a casas y departamentos enteros, 36.2% a cuartos privados, 1.5% a habitaciones compartidas y 0.7% a habitaciones de hotel. También en colonias concurridas por los extranjeros, como la Roma Norte o la Condesa, los precios promedio de alquiler de departamentos van desde los 21,150 pesos a los 27,053 pesos mensuales, mientras que en las rentas de casas los valores promedios van de los 49,187 pesos a los 53,738 pesos al mes (Escobar, 2022).

El mismo autor nos dice que con casas y departamentos cada vez menos accesibles, la población de la gran urbe se ve obligada a migrar hacia otras zonas. Se estima que cada año, son expulsadas de la ciudad alrededor de 20,000 personas que no pueden comprar o rentar, por lo que optan por instalarse en zonas periféricas, mientras otras 7,000 se van a vivir a asentamientos precarios y de alto riesgo. Mientras tanto la Red Desalojos halló que se llevan a cabo alrededor de 3,000 desalojos de vivienda al año en la Ciudad de México desde que empezó la pandemia (Escobar, 2022).

Por otra parte Navarrete nos dice que la actual jefa de gobierno Claudia Sheinbaum y su administración “les ha apostado a los nómadas digitales como un factor para la recuperación económica en la capital luego del impacto causado por la pandemia de COVID” (Navarrete, 2022). También concuerda en que: “la pandemia de COVID-19 fue un factor determinante en este aspecto. Por un lado, personas fueron desalojadas de sus viviendas tras quedarse sin trabajo, mientras que propició que extranjeros pudieran hacer “home office” en la capital” (Navarrete, 2022).

Por último García agrega otros elementos, nos dice que México además de estar abierto al mundo, también es uno de los países más baratos para quienes perciben sus ingresos laborales en moneda extranjera. Observa en la “gran renuncia” en Estados Unidos como otra impulsora a esta llegada de nómadas digitales a varias y distintas ciudades en el mundo (García, 2022).

Con respecto a la gran renuncia en Estados Unidos, los nómadas digitales y la pandemia de Covid-19, Bermúdez recopila que entre otros factores. Los nómadas digitales durante la pandemia se adaptaron a trabajar desde casa y ahora no quieren regresar a la oficina. En el mismo artículo nos encontramos que en un estudio internacional encargado por Microsoft reveló que el 70% de los empleados quieren que las empresas mantengan las opciones flexibles de trabajo remoto y que, de hecho, 45% de quienes están trabajando de forma remota tienen planes para mudarse a un nuevo lugar ahora que pueden ganarse la vida sin asistir a la oficina (Bermúdez, 2021).

Además, cada vez hay más empresas que están dispuestas a ofrecer esa posibilidad a sus empleados. Según el autor, los anuncios ofreciendo puestos de trabajo remoto en LinkedIn se quintuplicaron entre mayo de 2020 y mayo de 2021. El sector de medios y comunicación lidera las ofertas de trabajo remoto (27%), seguido por la industria de software y tecnologías de la información (22%). Al mismo tiempo, casi 25% de todas las aplicaciones a empleos hechas entre finales de abril y mayo son para posiciones de trabajo remoto (Bermúdez, 2021).

Como apreciamos en los presentes apartados el fenómeno Airbnb, los nómadas digitales, y la pandemia de Covid-19 se pueden conjugar para entonces aquí plantear que se puede identificar una nueva ola, fase u etapa de la gentrificación a partir de estos tres elementos.

Esta nueva ola de gentrificación se compone de aplicaciones de corto alojamiento, la protagonizan principalmente extranjeros con divisas más valiosas respecto a la divisa local (o nómadas digitales) y se consolida a partir de la pandemia de Covid-19. Como observamos, los elementos de las M-tourism y los Nómadas Digitales ya estaban presentes antes del 2020 cuando se declaró la pandemia mundial. Pero este acontecimiento fue el responsable de acelerar varios procesos de gentrificación en una gran cantidad de localidades alrededor del mundo. Por medio de la consolidación del trabajo a distancia en los países occidentales, aumentando la salida de un tipo en específico de trabajador cuyo espacio laboral no está definido y puede ser cualquier entorno, con la única condición de tener una buena conexión a internet.

Ahora, existe un actor al cual no hemos mencionado pero ha estado presente en los capítulos anteriores, nos referimos por supuesto a las políticas públicas. Actor cuya ausencia en esta nueva ola de gentrificación se entiende, repasando su histórico apoyo al fenómeno gentrificador, como ya lo hemos visto en pasados capítulos. Queda la pregunta entonces ¿Qué hacer para combatir al fenómeno gentrificador y esta nueva ola que nos propone?

## 4.2 Mecanismos contra la gentrificación en el siglo XXI: Una aproximación

Desde 2022 parece algo lejano lo propuesto por Peter Marcuse en la década de los ochentas, con respecto a mecanismos contra la gentrificación, en ese tiempo Marcuse observó en las viviendas de interés social ubicadas en los barrios centrales de New York un medio contra la gentrificación al volver a un barrio, heterogéneo (Marcuse, 1985). Pero la realidad es que aún pasados más de 40 años, ni siquiera eso se ha podido conseguir fehacientemente en las ciudades más grandes.

Un ejemplo de ello, no fue sino hasta 2019 que la Ciudad de México anunció la implementación del primer plan integral para el Centro Histórico de la capital mexicana. Según Lambertucci, en 2019 “el Gobierno de la megalópolis prevé invertir más de 1.100 millones de pesos, para construir y recuperar viviendas, mejorar el espacio público y preservar el patrimonio en la parte más antigua de la urbe” (Lambertucci, 2021).

Al respecto y según Bravo, en 2022 se anunció el inicio de los trabajos para crear el Plan Integral de Manejo del Centro Histórico 2023 -2028, el artículo nos dice que el coordinador general de la Autoridad del Centro Histórico, José Manuel Oropeza, dijo que la tercera fase incluirá seis ejes estratégicos: habitabilidad y seguridad urbana; revitalización económica y turismo; patrimonio histórico y cultural; movilidad y funcionalidad urbana; ciudadanía y cultura cívica, y fortalecimiento institucional. El nuevo plan “priorizará la preservación del Centro Histórico, Patrimonio Cultural de la Humanidad, como una zona viva en la que confluyen diversas comunidades, actores y áreas de oportunidades” (Bravo, 2022).

La Ciudad de México no fue pionera en esto, según recoge Clerval, en la década de los 2000 en París, Francia se implementó un plan municipal de viviendas sociales en el noreste de la capital gala (Clerval, 2015). Clerval nos dice que “frente a la gentrificación, esta política ya tuvo la ventaja de atajar las operaciones de los concesionarios de propiedad y la fragmentación de las propiedades de París, los inmuebles enteros puestos en venta siendo casi sistemáticamente adquiridos para destinarlos a vivienda social.” (Clerval, 2015)

Según la autora, esta política pública sigue un objetivo de heterogeneidad social. Para una sencilla exposición de recopilación de políticas públicas destacadas alrededor del mundo respecto a paliar al fenómeno gentrificador, decidimos elaborar la siguiente tabla:

**TABLA V Políticas Públicas Contra la Gentrificación**

<b>Nombre</b>	<b>¿En qué consistió?</b>	<b>Ubicación</b>	<b>Año de Implementación</b>	<b>Link de Acceso</b>
Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico (PEUAT)	El PEUAT es pionero en lo que respecta a la regulación de la planificación urbana y los criterios de gestión para los alojamientos turísticos, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los residentes. El PEUAT se despliega en cuatro zonas distintivas con normas específicas que tienen por objeto lograr un equilibrio urbano que sea una combinación sostenible del sector turístico en relación con otras actividades económicas y la habitabilidad de la ciudad. Cada zona depende de la distribución de los alojamientos en la zona; la relación entre el número de alojamientos turísticos ofrecidos y la población residente; la relación y las condiciones en las que se permiten ciertos usos; el impacto de las actividades en los espacios públicos, y la presencia de atracciones turísticas.	Barcelona, España.	2022	<a href="https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es">https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es</a>
Proyecto de plan de desarrollo del barrio de Chatsworth Road	El barrio del centro urbano de Hackney es un ejemplo de una comunidad que concentra esfuerzos para hacer política al nivel del barrio. En 2011, el proyecto de ley de localismo del Reino Unido otorgó por primera vez a las comunidades el derecho a elaborar Planes de Desarrollo de los Barrios (NDP) a fin de asegurar su cumplimiento de un programa a favor del crecimiento y de aumentar los terrenos asignados para viviendas, dentro de los límites definidos de los barrios según su visión. El Plan de Desarrollo del barrio de Chatsworth Road E5 no se ha adoptado, y parece que han cesado los esfuerzos para su puesta a cabo. Sin embargo, al inicio del proceso del Plan de Desarrollo de los Barrios, la “Chatsworth Road Traders and Residents Association” (CRTRA, Asociación de Comerciantes y	Londres, Reino Unido	2011	<a href="https://chatsworthplan.files.wordpress.com/2015/08/draft-plan.pdf">https://chatsworthplan.files.wordpress.com/2015/08/draft-plan.pdf</a>

	<p>Residentes de Chatsworth Road) logró la amplia participación de la comunidad con el fin de establecer la visión para su plan. El NDP protege las empresas controlando la transformación del espacio de empleo para otros usos, fomentando nuevos espacios comerciales y manteniendo el nivel de los locales comerciales, ofreciendo flexibilidad para los cambios de uso dentro de unos límites definidos.</p>			
<p>Programa Especial de Planificación, Lachine East</p>	<p>Montreal cuenta con una serie de políticas encaminadas a gestionar la gentrificación y a promover la interacción social: la política “Gentrification: Beyond Housing” (Gentrificación, más allá de la vivienda), los estatutos “Mixed Metropolis: Promoting Access to Suitable Housing for All” (Metropolis diversas: Promoviendo el acceso a vivienda sostenible para todos y todas) , y el plan de acción para el desarrollo social “Rassembleur Montréal” (Reuniendo a Montreal) con estrategias para fomentar el desarrollo inclusivo y combatir la pobreza. El Programa de Planificación Especial (SPP) es un plan detallado de Lachine-East, una antigua zona industrial de Montreal con un inmenso territorio de 63,8 hectáreas para su desarrollo, con miras a establecer futuros objetivos para la zona, y describe cómo pueden alcanzarse a través de nuevas ordenanzas urbanísticas, la mejora de los servicios públicos, y programas y políticas. Con objeto de preparar la transformación de toda la zona, será necesario realizar grandes obras de infraestructura. La transformación de este barrio llevará 20 años, y podría llegar a alojar a 4 800 nuevas familias. Con el fin de evitar un desarrollo urbanístico que contemple únicamente las necesidades de los promotores inmobiliarios, la Ciudad de Montreal ha situado a la ciudadanía y la comunidad del barrio de Lachine en pleno centro del mismo. La Ciudad de Montreal estableció la Oficina Compartida de Proyectos (“Shared Project</p>	<p>Montreal, Canadá</p>	<p>2022</p>	<p><a href="https://montreal.ca/en/articles/lachine-est-for-mer-industrial-centre-undergoing-transformation-12520">https://montreal.ca/en/articles/lachine-est-for-mer-industrial-centre-undergoing-transformation-12520</a></p>

	Office”) con miras a la remodelación del sector de Lachine East. El proceso de consulta y de planificación colaborativa para la remodelación de Lachine-East se denomina “Lachine-East Workshop” (Taller de Lachine East).			
Ley de Protección del Entorno Social “Milieuschutz”	Bajo esta ley histórica, los bienes raíces están protegidos contra las tentativas de los/las propietarios/as de renovarlos y modernizarlos en la medida en que podría obligarse a los y las residentes a desalojarlos. La ley puede funcionar conjuntamente con otras medidas, tales como nuevas regulaciones del control de los alquileres, el derecho de las autoridades a bloquear las ventas y el derecho municipal compra la adquisición preferente (Vorkaufsrecht), si las autoridades municipales pueden recaudar fondos para comprar ellas mismas los edificios. En las zonas protegidas por la ley, se prohíbe a los/las propietarios/as cambiar los planos de planta, unir dos apartamentos en uno o dividir apartamentos grandes en unidades más pequeñas, añadir balcones o terrazas mayores de cuatro metros cuadrados, instalar cocinas amuebladas o hacer renovaciones lujosas de los baños – o utilizar el apartamento para su alquiler turístico. Las autoridades del distrito también pueden obtener propiedades de conformidad con la norma del “derecho municipal de tanteo”. Además, el “derecho municipal de adquisición preferente” permite al ayuntamiento aceptar cualquier oferta de compra potencial de una propiedad. No obstante, existen limitaciones a la aplicación generalizada de esta ley; i) el derecho municipal de adquisición preferente i) dicho derecho sólo puede ejercitarse en zonas de protección especial, y ii) requiere que haya financiación municipal disponible.	Berlín, Alemania	2019	<a href="https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/amt/stadtentwicklung/gesamtstadtplanung/staedtebauforderungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php">https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/amt/stadtentwicklung/gesamtstadtplanung/staedtebauforderungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php</a>
Fatima	En Dublín, el Ayuntamiento proporciona el ejemplo del	Dublín,	2010	<a href="http://www.">http://www.</a>

Mansions, Heberton	<p>desarrollo de Fatima Mansions (Herberton) como modelo de regeneración prosocial en práctica. Fatima Mansions es un antiguo conglomerado de viviendas municipales de protección oficial formado por edificios en torre acosado por los problemas sociales, que fue demolida y reemplazada por 100 unidades de vivienda conocidas como Herberton. El nuevo desarrollo urbanístico se logró sin expulsar a los/las inquilinos/as, con objeto por tanto de proteger el espíritu comunitario y las conexiones sociales. La urbanización de Herberton pretende ser socialmente inclusiva, y se concibió como una alianza público-privada, que ofrecía un mejor acceso, un nuevo espacio comunitario, instalaciones de ocio y espacios de juego. Una fase anterior ha proporcionado un número considerable de viviendas de protección oficial y privadas asequibles. Éste fue el primer programa finalizado que utilizó los principios de financiación de la Alianza Público-Privada, y fue formalmente inaugurado por el presidente de Irlanda en 2010. Evitar el desalojo de las comunidades es clave para la regeneración prosocial y fue una estrategia deliberada en la urbanización de Herberton, respaldado con financiación.</p>	Irlanda		<a href="http://ocsc.ie/project-by-sectors/residential/herberton-fatima-mansions/">ocsc.ie/project-by-sectors/residential/herberton-fatima-mansions/</a>
Un Presupuesto de Iniciativas Públicas	<p>En Vinnytsia se ha invitado a los y las residentes a participar en la regeneración, a través de un programa conocido como “un Presupuesto de Iniciativas Públicas”. Este es un proceso democrático en el que la ciudadanía selecciona los proyectos en los que desean se inviertan los presupuestos. El presupuesto se ha gastado en renovar algunos de los edificios históricos, fomentando al mismo tiempo el turismo y brindando asimismo apoyo a los y las residentes de ingresos más bajos para que sigan viviendo allí. No existen pruebas de que las propiedades se hayan vendido o alquilado a un precio más alto después de la renovación. Vinnytsia también utiliza una plataforma para los</p>	Vinnytsia, Ucrania	2016	<a href="https://gromada.vmr.gov.ua/default.aspx">https://gromada.vmr.gov.ua/default.aspx</a>

	<p>procesos participativos en la que pueden debatirse abiertamente todas las cuestiones relativas a la regeneración. El núcleo de la plataforma es utilizado por la ciudadanía activa, las ONG proactivas y los y las representantes del Ayuntamiento, incluido el alcalde, para debates abiertos.</p>			
<p>Modelo cooperativo, Marvila</p>	<p>En Marvila, un distrito de Lisboa (Portugal), se ha puesto en práctica el proyecto “Refugi.Arte Em Marvila”. Este se centra en la inclusión socio-espacial de la población refugiada y los/ las migrantes económicos/as. Ha sido dirigido por una cooperativa arquitectónica local conocida como “Working with the 99%” (Trabajando con el 99%), y tiene primariamente por objeto contribuir a la revitalización inclusiva de Marvila Street y de las zonas aledañas a través de la rehabilitación de una instalación del patrimonio histórico municipal infrautilizada. El proyecto reconoce la lucha existente en la zona, debida a la gentrificación y al aumento de los conflictos entre los y las residentes de mayor poder adquisitivo con la población refugiada vulnerable y los y las migrantes económicos/as. La iniciativa, así como el proyecto que la precedió, han sido apoyados por las autoridades municipales en términos de financiación, y son impulsados por residentes voluntarios/as, migrantes, refugiados/as y estudiantes.</p>	<p>Lisboa, Portugal</p>	<p>2018</p>	<p><a href="https://www.semantic scholar.org/paper/REFUGI.ART E-EM-MARVILA%2C-LISBON%3A-SOCIO-SPATIAL-OF/ad340574b2f8b3ae341594dc96070b5ab68e0039">https://www.semantic scholar.org/paper/REFUGI.ART E-EM-MARVILA%2C-LISBON%3A-SOCIO-SPATIAL-OF/ad340574b2f8b3ae341594dc96070b5ab68e0039</a></p>
<p>Consejo Municipal de la Vivienda Social (ABSH)</p>	<p>El ABSH se constituyó en 2007 en el marco del “Consorti de l’habitatge de Barcelona” (Consortio de la Vivienda de Barcelona). Se trata del principal organismo del municipio y de la comunidad autónoma en materia de vivienda a nivel municipal. El ABSH se concibió para que funcionara como una estructura participativa y consultiva en lo que respecta a todas las cuestiones de la política de vivienda en Barcelona. Es la principal herramienta para la celebración de consultas y la</p>	<p>Barcelona, España</p>	<p>2007</p>	<p><a href="https://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/es/coron-quien-lo-hacemos/consejo-de-l">https://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/es/coron-quien-lo-hacemos/consejo-de-l</a></p>

	<p>facilitación de información sobre la política de vivienda de la ciudad. Cuenta con más de 60 miembros, incluyendo representantes del gobierno regional de la Generalitat de Cataluña y del Ayuntamiento, grupos municipales de partidos políticos, organismos públicos y empresas dedicados a la planificación y construcción de viviendas, consejos municipales sectoriales de participación ciudadana, entidades sociales sin ánimo de lucro, asociaciones y entidades que prestan apoyo para el acceso a la vivienda, entidades miembros de cooperativas, movimientos de residentes locales, sindicatos, fundaciones sociales, universidades, asociaciones profesionales, etc. El Observatorio DESC, que colabora estrechamente con la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), es miembro del ABSH, al igual que la Federación de Asociaciones de Vecinos de Barcelona (FAVB). Además, siempre se invita e informa al defensor del pueblo como un miembro visitante del ABSH.</p>			<a href="#">a-vivienda-social</a>
<p>Tabakalera, Egia</p>	<p>El distrito de Egia tiene una sólida asociación de vecinos que participa activamente en la realización de campañas para el espacio público, la accesibilidad, la vivienda y las instalaciones comunitarias, dando voz y voto a todos los y las residentes locales en el proceso de regeneración. La Tabakalera es una fábrica de tabaco renovada, que atrae a turistas y a los y las habitantes de toda la ciudad a través de sus actividades culturales. Es un espacio de barrio inclusivo, utilizado por personas de todas las edades, incluidas las personas sin hogar, los y las estudiantes y los y las jóvenes migrantes. La Tabakalera sigue siendo un espacio bien utilizado y un punto focal comunitario importante; es un centro nuevo para la cultura contemporánea, que cuenta con una cafetería y con un restaurante en terraza. Su programa incluye prácticas artísticas</p>	<p>San Sebastián Donostia, España</p>	<p>2019</p>	<a href="https://www.tabakalera.eus/es/hauegia-da/">https://www.tabakalera.eus/es/hauegia-da/</a>

	contemporáneas, educación, laboratorios de cultura digital y la biblioteca de creación. La conexión wifi gratuita atrae a personas de todos los entornos, lo que hace que sea inclusiva, aunque esto también haya creado tensiones entre diferentes grupos de usuarios y usuarias.			
El Programa de Supermanzanas	El Programa de Supermanzanas se denomina “Llenemos de vida las calles”. Se inició para mejorar la calidad de vida de las personas al hacer que la ciudad fuera más saludable y habitable. Aborda la contaminación del aire, el ruido del tráfico, las tasas de accidentes de carretera, la falta de zonas verdes y de espacios de calidad para interactuar, cerrando las carreteras al tráfico y pidiendo que se transformen en zonas peatonales sostenibles. Se ha concebido un proceso participativo para acompañar todo el proceso de puesta en práctica de las medidas necesarias, aspirando en todo momento a la participación y la responsabilidad de la estructura social de cada zona.	Barcelona, España	2016	<a href="https://www.barcelona.cat/mobilitat/es/quienes-somos/organos-de-participacion/el-pacto/sesiones?field_any_o_sessio_value=2019&amp;page=6">https://www.barcelona.cat/mobilitat/es/quienes-somos/organos-de-participacion/el-pacto/sesiones?field_any_o_sessio_value=2019&amp;page=6</a>

Fuente: Elaboración propia con base en (Council of Europe, 2020).

Al respecto de la nueva ola de gentrificación de Airbnb los nómadas digitales y su agravante la pandemia de Covid-19. Navarrete nos dice que en el caso mexicano no se cuenta con una política de vivienda de arrendamiento donde el gobierno garantice que existan opciones asequibles para la población con medidas como legislaciones y edificios de arrendamiento público así como registro obligatorio de los contratos de alquiler con los que sí cuentan ciudades como Berlín, Nueva York, Barcelona y Buenos Aires (Navarrete, 2022). “Desgraciadamente en la Ciudad de México no tenemos nada de esto: no tenemos política de arrendamiento público, no hay un registro de arrendamientos, el 58% de los arrendamientos en México no tienen un contrato por escrito” (Navarrete, 2022).

Guttentag y Lawrie recopilaron todas las regulaciones que hasta 2018 diferentes ciudades habían tomado frente a Airbnb y su gentrificación (Guttentag y Lawrie, 2018), según los autores:

- **Amsterdam:** alquileres de casas completas limitados a 60 días al año, se reducirán a la mitad.
- **Barcelona:** Los alquileres de corta duración deben tener licencia pero no se emiten nuevas licencias.
- **Berlín:** los propietarios necesitan un permiso para alquilar el 50% o más de su residencia principal por un período corto.
- **Londres:** alquileres a corto plazo para casas completas limitados a 90 días al año.
- **Las Palmas:** El alcalde anuncia la prohibición de los alquileres de pisos de corta duración.
- **New York:** por lo general, es ilegal alquilar pisos por 30 días consecutivos o menos, a menos que el anfitrión esté presente.
- **París:** alquileres a corto plazo limitados a 120 días al año.
- **San Francisco:** los anfitriones deben obtener un registro comercial y certificados de alquiler a corto plazo. Alquileres de propiedades completas limitados a 90 días al año
- **Singapur:** Período mínimo de alquiler de seis meses consecutivos para vivienda pública.
- **Tokio:** el uso compartido de la vivienda se legalizó solo en 2017. Con un límite de 180 días por año (Guttentag y Lawrie, 2018).

Por otra parte, según Keefe en enero de 2023 en New York el ayuntamiento dará de baja el 25% de apartamentos en renta por Airbnb. Se prohibirá rentar unidades completas y sólo se pueden rentar cuartos dentro de una unidad con un máximo de 2 invitados por estadía, debido a que en Nueva York, existen unas 40,000 propiedades registradas en la plataforma de las cuales unas 23,000 son casas o apartamentos completos y unas 16,000 son cuartos individuales dentro de una propiedad. La mayor parte de los apartamentos se encuentran en el área de Manhattan y zonas aledañas (Keefe, 2022).

En Baja California Sur, según Hernández, el gobierno anunció el lanzamiento de una campaña para invitar a los nómadas digitales a visitar esa entidad, con el fin de explorar la diversidad de productos turísticos durante su estancia, lo que implica que no permanezcan sólo en una de las localidades. El convenio y las campañas de promoción turística que se establecieron con Airbnb están enfocadas a destinos pequeños, como La Paz (Hernández, 2022).

El gobierno de Baja California Sur nos dice que hay comunidades que ofrecen atractivos turísticos para nómadas digitales, como la comunidad de Los Barriles, una pequeña localidad de pescadores donde se puede practicar esa actividad con fines deportivos o también el buceo. Lo que buscan es que los nómadas digitales al permanecer poco más de un mes en el destino, conozcan todas las actividades y lugares que hay. De esa forma, se podrá beneficiar a los prestadores de servicio turístico local. Así mismo durante el primer semestre de 2022, las estancias de 28 días o más representaron el 16 por ciento de las noches reservadas (Hernández, 2022).

Por último y según Ruiz en el caso de la Ciudad de México se busca diseñar una ley inquilinaria que serviría para profundizar en una serie de cuestiones relacionadas con los precios y con los tiempos de los alquileres. Además tendría una fuerte influencia de las políticas públicas llevadas a cabo en Barcelona, donde en algunas zonas no se permiten cierto tipo de prácticas por parte de inversionistas o desarrolladores, como suscribirlos a Airbnb o a otras plataformas de turismo de corto plazo (Ruiz, 2022).

A manera de conclusión para el presente apartado, lo primero que salta a la vista es la falta de políticas públicas contra la gentrificación en América Latina, situación que como ya lo hemos visto, no es nueva en la región. También podemos apreciar (ver tabla V) que se han hecho esfuerzos contra la gentrificación en otras partes del mundo, principalmente en Europa y Canadá. Con respecto a la nueva ola de gentrificación que proponen las M-tourism, los nómadas digitales y la pandemia de Covid-19, podemos apreciar que es un campo el cual las políticas públicas aún tiene casi todo por hacer en la mayor parte del mundo.

Pero con este claro aceleramiento de la gentrificación en varias ciudades del mundo a partir de la pandemia de Covid-19, varios gobiernos han comenzado a tomar la problemática de la gentrificación más en serio, por medio de la implementación de políticas públicas al respecto. Lo anterior está ligado directamente a las protestas y movimientos sociales cada vez más frecuentes, en contra de la gentrificación y de esta nueva ola que se compone por elementos como las M-tourism, los nómadas digitales el Covid-19 y una regulación históricamente ausente producto de políticas públicas neoliberales que dejaron a la ciudad a la mera especulación del libre mercado, volviéndola una mercancía en vez de un lugar habitable para todos.

## CONCLUSIONES

Para concluir con el último apartado del presente escrito recordemos nuestra hipótesis inicial así como nuestro objetivo general y la metodología empleada. La hipótesis del presente trabajo nos dice que la gentrificación en la zona centro de Xalapa, Veracruz es un fenómeno que promueve la exclusión social respecto a la producción de la ciudad para con la población de medianos y bajos ingresos. Como objetivo general pretende el análisis del proceso de gentrificación en la zona centro de Xalapa, y las repercusiones que el fenómeno conlleva a la población afectada. Para llevar a cabo su cometido se emplearon algunos testimonios a la población local para observar las repercusiones del fenómeno en la misma y estadística descriptiva para analizar el proceso gentrificador en la zona centro de dicha entidad.

Señalado lo anterior, como apreciamos en el primer capítulo, el concepto de la gentrificación desde su acuñación por la socióloga británica Ruth Glass en 1964, ha ido en un casi constante proceso de ampliación y enriquecimiento de la mano de múltiples autores. La concepción inicial de la gentrificación ha quedado completamente corta para explicar un fenómeno de gentrificación en una zona en medio siglo XXI. Es entonces que nos tenemos que apoyar de posteriores concepciones y autores del fenómeno para lograr una explicación más exacta a la realidad que es hoy en día el fenómeno. Sin embargo podemos identificar actores que se repiten a lo largo del tiempo, desde su primera concepción, a la más actual. Actores como gobiernos, políticas públicas y actores privados.

También el concepto del derecho a la ciudad acuñado por Lefebvre, se opone directamente al concepto gentrificador. El concepto del derecho a la ciudad nace como consecuencia directa de procesos gentrificadores en Europa en la década de los sesenta. El derecho a la ciudad es un antecedente histórico de resistencia y lucha social por construir, decidir, crear y por lo tanto, habitar una localidad, de la mano de todos y solo así se podrían considerar como habitantes, de un espacio en concreto.

El fenómeno de la gentrificación no es un fenómeno exclusivo de occidente sino que desde finales de los ochentas se puede apreciar en Latinoamérica. Y para la década de los noventa se consolida por medio de un nuevo instrumento que son las políticas públicas neoliberales que facilitan el crecimiento del fenómeno gentrificador dejando la vivienda y la traza de las ciudades a expensas del mercado inmobiliario y actores privados.

De igual manera en el segundo capítulo podemos apreciar en Santiago de Chile, Buenos Aires y Ciudad de México actores y prácticas que se repiten como: gobiernos más bien reactivos al fenómeno gentrificador, políticas públicas neoliberales que crean un mercado de vivienda sin regulación, actores privados con gran capacidad económica que se sirven de esta falta de regulación para especular con la vivienda, convirtiendo a la vivienda en un activo financiero cualquiera. enormes proyectos inmobiliarios como edificios lujosos de oficinas, centros comerciales, hoteles o una combinación de todos ellos. En los tres casos de las capitales observamos que la población reacciona al fenómeno gentrificador en forma de rechazo al protestar o realizar movimientos sociales en contra del fenómeno.

Además en Santiago de Chile, Buenos Aires y Ciudad de México sufren de zonas con gentrificación clásica y otras zonas con gentrificación turística o comercial, que se encuentran en zonas centrales históricas o en zonas que se encuentran en la periferia. Lo que también nos dice que la gentrificación no es un fenómeno exclusivo que se suscite en centros con valor histórico o zonas centro.

Para el capítulo tres, razón principal de la presente investigación enlistamos los siguiente elementos que nos llevan a la conclusión de que en efecto existe un proceso de gentrificación clásica y turística en la zona centro de Xalapa, Veracruz. Este proceso gentrificador se encuentra en una etapa temprana con la constante revitalización de la zona, en conjunto de la llegada de pioneros a la zona centro:

1. Existe un cambio de la oferta de consumo en la zona, debido a que responde al consumo turístico y al consumo de los nuevos grupos pioneros en la zona.

2. La gentrificación en la zona centro repercute negativamente para aquellos habitantes que no poseen una condición económicamente alta, esto impide a los habitantes locales construir, decidir, crear y por lo tanto verdaderamente habitar la zona centro.
3. La gentrificación en Xalapa no solo se presenta en su zona centro, sino también en su periferia sur.
4. Desde principios de los noventa la continua centralización de la economía y de recursos en el sector turístico y hostelero de parte de varias administraciones de Xalapa ha provocado que el sector turístico sea el único generador de riqueza para el municipio prueba de ello es la cantidad de gente empleada en el sector primario, la cual como ya vimos representa el 0%. Este hecho puede explicar el continuo problema urbano que padece la ciudad de Xalapa, la llegada y el asentamiento de población de bajos recursos en las periferias precarias (menos el sur), y la despoblación del resto de comunidades del municipio.
5. Podemos observar que si se dispone de una buena posición económica se puede llegar a asentar en la zona centro de la ciudad de Xalapa o en su periferia sur, de lo contrario tu zona de asentamiento será en la periferia precaria.
6. Podemos concluir que en la zona centro de Xalapa la presencia de alojamiento rápido, como Airbnb, ha ido en rápido crecimiento, lo que sumado a: la falta de regulación del mercado de viviendas, el despoblamiento y renovación del centro, la concentración de la oferta de consumo a la población turista y la continua inyección de recursos públicos al sector turístico puede desembocar en que en Xalapa se sucede un algo similar a lo ocurrido en la Ciudad de México con el arribo de nómadas digitales, la consecuente expulsión de habitantes originarios por medio de aplicaciones de alojamiento rápido y el consecuente encarecimiento de la zona.

Podemos concluir con los elementos expuestos que evidentemente la gentrificación se ha visto agravada por la pandemia de Covid-19. Ya que elementos previamente existentes como las aplicaciones de alojamiento rápido (las M-tourism) y los nómadas digitales, representan nuevos elementos, sin duda pero la pandemia ha ayudado a la consolidación del trabajo a distancia, acelerando entonces el

incremento de los nómadas digitales y los alojamientos de 28 días de Airbnb por los nómadas digitales en, como ya lo observamos, diferentes ciudades alrededor del mundo.

Ello ha traído un incremento de desalojos en las colonias centrales de por ejemplo la Ciudad de México, lo que termina por traducirse en protestas y movimientos sociales por parte de la población afectada por el fenómeno gentrificador. Estos elementos en conjunto suman entonces una nueva ola, etapa o fase de gentrificación, que reconocemos, aún continúa en desarrollo.

Por último hay que decir que el fenómeno gentrificador aún no ha concluido, que una zona tenga la etiqueta de gentrificación no significa que el fenómeno sobre esa área esté culminado, sino que aún puede continuar. La Gentrificación no es el final de un proceso, sino el inicio. El concepto aún tiene un camino por recorrer, apenas en 2022 la Real Academia Española incluyó la palabra en su diccionario (Puértolas, 2022). Y los gobiernos alrededor del mundo empezaron a tomar al fenómeno gentrificador con más seriedad a partir de la pandemia de Covid-19 con las protestas y movimientos sociales a favor de la vivienda.

Entonces el fenómeno aún puede continuar mutando, conocemos la más reciente de sus olas, etapas o fases. La cual integra elementos que ya estaban presentes (políticas públicas neoliberales, agentes privados, especulación inmobiliaria, desplazamiento de la población, alza de precios, cambio en la oferta de consumo, gobiernos complacientes con el fenómeno, etc.) e incluye otros nuevos como las M-tourism, los nómadas digitales, el trabajo a distancia y su propulsora la pandemia de Covid-19. Sin duda alguna esta nueva ola de gentrificación tiene una fuerte influencia de las nuevas tecnologías, queda entonces por preguntarse ¿Qué nuevos elementos propondrá la siguiente ola de gentrificación? ¿Quiénes serán los protagonistas de la siguiente ola de gentrificación? y ¿Cuál será el siguiente catalizador del fenómeno? ¿Otra pandemia? ¿Los desastres naturales tal vez? (...) ya lo descubriremos, en su momento. Aunque a reserva del autor lo siguiente le es bastante, claro.

## APÉNDICE METODOLÓGICO

Para presentar las consideraciones metodológicas que den luz sobre la forma en que procedí para realizar este trabajo. Me permitiré enunciar la pregunta de investigación de la que partí a saber ¿La gentrificación en la zona centro de Xalapa (Veracruz) y el modo de “producción de la ciudad” que le es característica, generan fenómenos de exclusión social y económica de la población de ingresos medios y bajos?

En principio, cabe señalar que la elección de la problemática de la gentrificación se debe a que soy originario de Xalapa y, a que en los últimos años en que he vivido en la CDMX me he percatado de que cada vez es más común que se culpe a la gentrificación de muchos males que aquejan a esta urbe y que ya se anuncian que afectarán a ciudades más pequeñas que comienzan a transitar por rutas parecidas.

En segundo lugar, decidí limitar mi investigación a la zona centro de la ciudad de Xalapa, debido a que conocía la tendencia al incremento de proyectos inmobiliarios en esa localidad y compartía las preocupaciones de muchos pobladores del lugar con respecto a las posibles repercusiones que estos procesos tendrán en sus vidas. Otras preguntas de investigación que surgieron y a las que busqué responder a lo largo del trabajo fueron: ¿Cómo se desarrolla el fenómeno gentrificador en otras ciudades? y ¿Al conocer otras experiencias podría afirmarse que existen elementos nuevos o distintos en el proceso de gentrificación que tiene lugar en Xalapa?

Fue necesario por supuesto construir un marco teórico que permitiera entender las aristas del fenómeno, para el cual revisé obras como: El derecho a la ciudad, La nueva frontera urbana-ciudad revanchista y gentrificación, Ciudades rebeldes del derecho a la ciudad a la revolución urbana, Gentrification, La ciudad neoliberal, etc. Además, se consultaron múltiples revistas y artículos con temáticas de sociología urbana de manera online en plataformas como Google Scholar.

Al identificar los textos más importantes pude contar con un marco conceptual que me permitió referirme a distintas dimensiones del proceso como por ejemplo cuando

hablo acerca de la gentrificación turística. Además, este marco teórico me permitió identificar los conceptos centrales como: Gentrificación, derecho a la ciudad, gentrificación turística, olas de gentrificación, ciudad neoliberal, gentrificación comercial.

Después procedí a hacer una reconstrucción panorámica del fenómeno gentrificador a partir de acercarme a los que se dan en distintas latitudes y no sólo en países muy desarrollados de Europa o América del Norte. La selección de ciudades capitales como Buenos Aires y Santiago de Chile se debió a las facilidades que suponía obtener información de ellas a la distancia. Por otro lado la Ciudad de México se eligió para tener un referente nacional del fenómeno gentrificador con el que pudiera ser más pertinente realizar algunas comparaciones. La información procedió de múltiples artículos de periódicos locales consolidados, así como de múltiples artículos académicos publicados por universidades de dichas ciudades.

Una vez pude ver los procesos latinoamericanos a la luz de las teorías, fue posible analizar el caso concreto que dio lugar a esta investigación. Para obtener la información y construir el análisis se acudió a diferentes fuentes de Xalapa. Para conseguir la información que requería, solicité una carta de presentación a la coordinación del Programa de sociología de la Facultad de Estudios Superiores, Acatlán, con la que me identifiqué en todo momento durante la investigación al acudir ante diferentes instituciones y con la población local. Eso me permitió evitar suspicacias que puedan surgir siempre que las preguntas que se realizan pudieran afectar intereses económicos o políticos de algunos actores locales, nacionales o internacionales.

Acudir en primera instancia al archivo histórico de la ciudad en donde fueron facilitados diversos documentos para la elaboración del presente trabajo, principalmente documentos de planeación urbana y de su historia. También se acudió a las oficinas locales de ordenamiento y obras públicas urbanas con el objetivo de tener información por parte de la secretaría a cargo de la cuestión urbana. Sin embargo, dicho acercamiento no resultó fructífero debido a que jamás colaboraron conmigo los responsables.

Acudí también a la biblioteca de la Universidad Veracruzana, donde encontré diversos artículos periodísticos. También opté por recabar diversos testimonios de vecinos que viven en la zona centro como otro elemento que incorporé en el análisis de las preocupaciones y consecuencias de la gentrificación en la vida de los pobladores locales. Hice también un recorrido por todas las calles que conforman la zona centro con el objetivo de cuantificar las nuevas obras inmobiliarias. También logré un acercamiento con el DIF municipal para tener otra visión por parte de las autoridades acerca de las condiciones de la población en la zona centro de la ciudad.

De manera paralela vía online se utilizaron las bases de datos del INEGI para verificar otros datos estadísticos históricos de la ciudad, como: Ingresos de la población, tipo de profesiones, número de residentes en la zona, tipos de uso de suelo en la zona. Además, me ayudé de otras herramientas como Maps de Google para trazar un mapa digital de la zona centro en años anteriores para hacer una comparativa con la forma en que se expresa actualmente la zona centro y ayudarnos a observar los cambios en las calles a través del tiempo. Por otra parte, se utilizó la aplicación de Airbnb para verificar los alojamiento rápidos que han existido en la zona centro de la ciudad.

Más adelante, para responder a las preguntas de las que partí, me di a la tarea de verificar si existen nuevos elementos en el fenómeno gentrificador. El más importante fue la pandemia de COVID-19. Esto sumado a las protestas que se dieron a finales del 2022 en contra de la gentrificación en algunas alcaldías y delegaciones de la Ciudad de México; todo esto me hace pensar en que podría existir una tendencia a una mutación del fenómeno gentrificador.

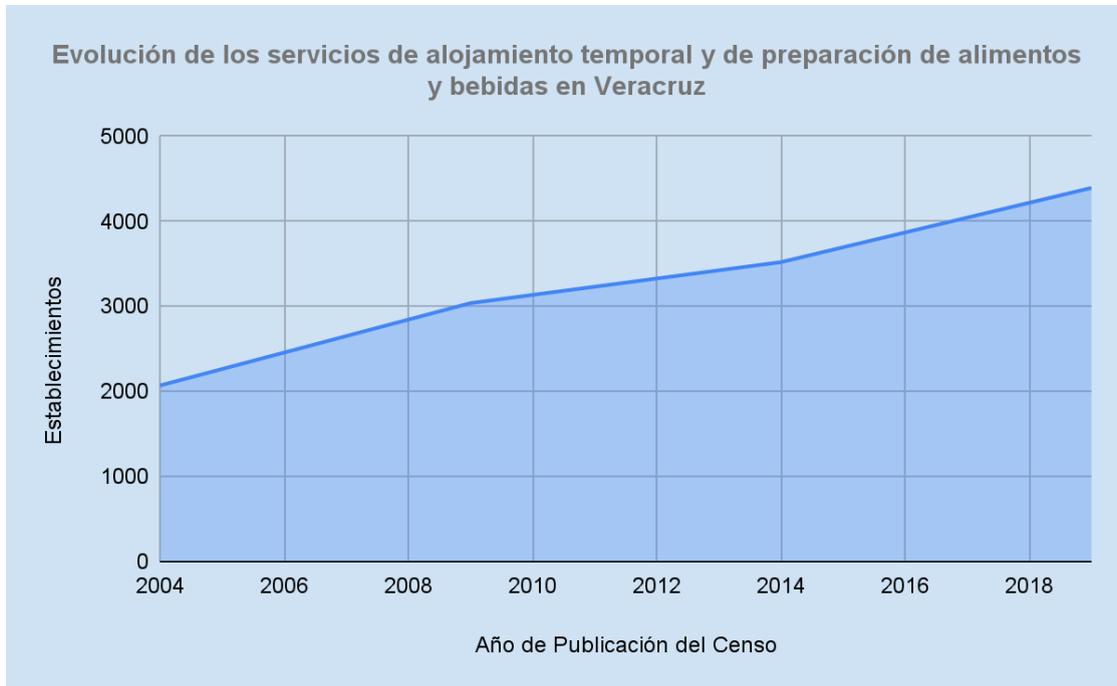
Para ayudar a descubrir la conexión de los nuevos elementos, me di a la tarea de buscar nuevos artículos acerca de la pandemia de COVID-19 sobre la gentrificación. Luego identifiqué elementos en común en diversos artículos (nómadas digitales, COVID-19, Airbnb). Después verifiqué la existencia de estos nuevos elementos sobre la Ciudad de México y Xalapa, Veracruz, mediante diversos artículos académicos y periodísticos además del continuo uso de la aplicación Airbnb. Por último, revisé las propuestas más notables por parte de diferentes Estados

destinadas a la regulación del fenómeno gentrificador para lo cual me ayudé de diversos artículos de académicos de Google Scholar y artículos periodísticos locales.

Respecto a los alcances y límites del presente escrito, es importante resaltar que la gentrificación no es una etiqueta que se da al fenómeno una vez concluido, sino más bien es un proceso que está en continua mutación. Por tanto, los alcances y límites de la presente investigación quedan inevitablemente condicionados por la faceta, etapa u ola en la que se encuentre el fenómeno al momento de realizar una investigación al respecto. El presente escrito pretende ser una investigación descriptiva de un fenómeno en concreto, en un área delimitada por las propias limitaciones económicas como autor de este trabajo, durante un periodo determinado por el acceso a la información con el que se puede contar mediante archivos de dominio público.

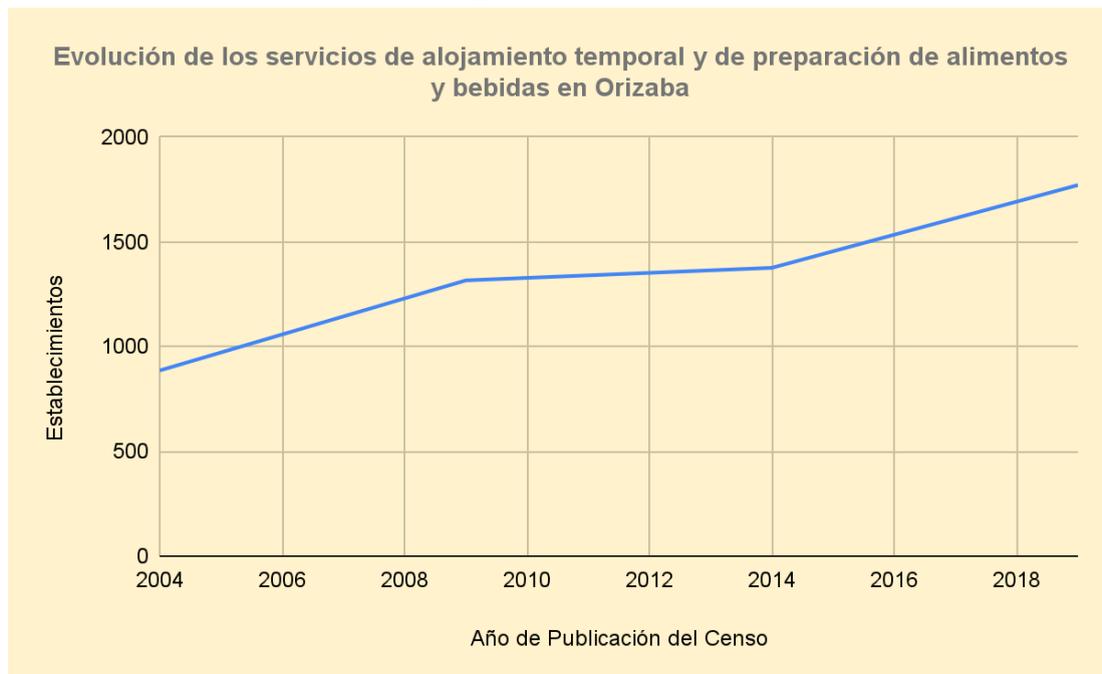
# Gráficas y Tablas

## GRÁFICA III



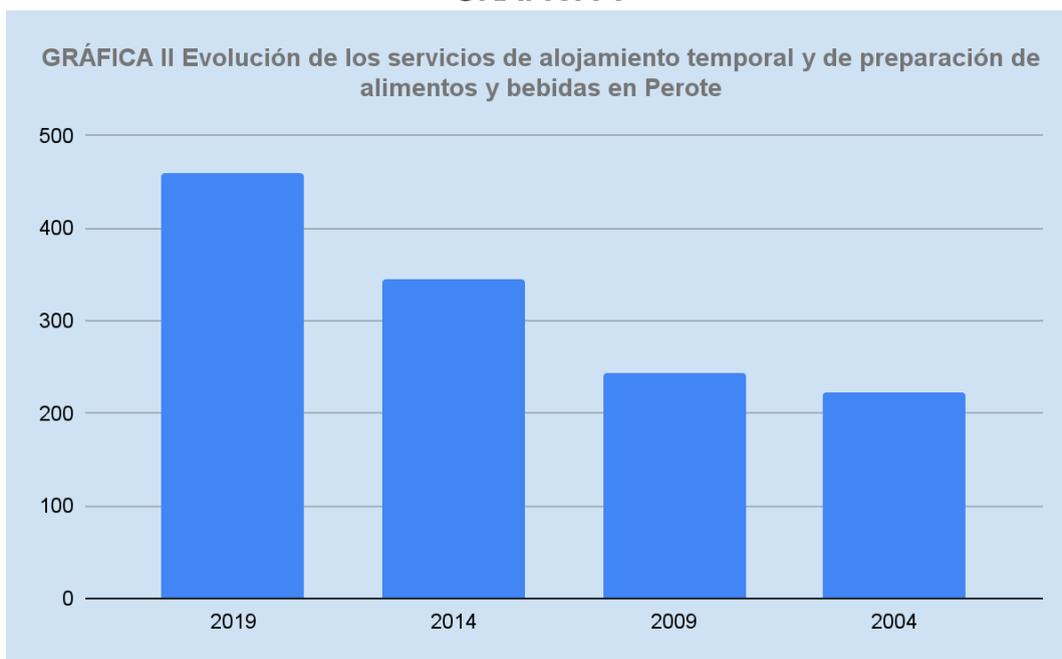
Fuente: Elaboración propia con base en Encuesta Económica INEGI 2019, 2014, 2009 y 2004.

## GRÁFICA IV



Fuente: Elaboración propia con base en (Encuesta Económica INEGI 2019, 2014, 2009 y 2004).

### GRÁFICA V



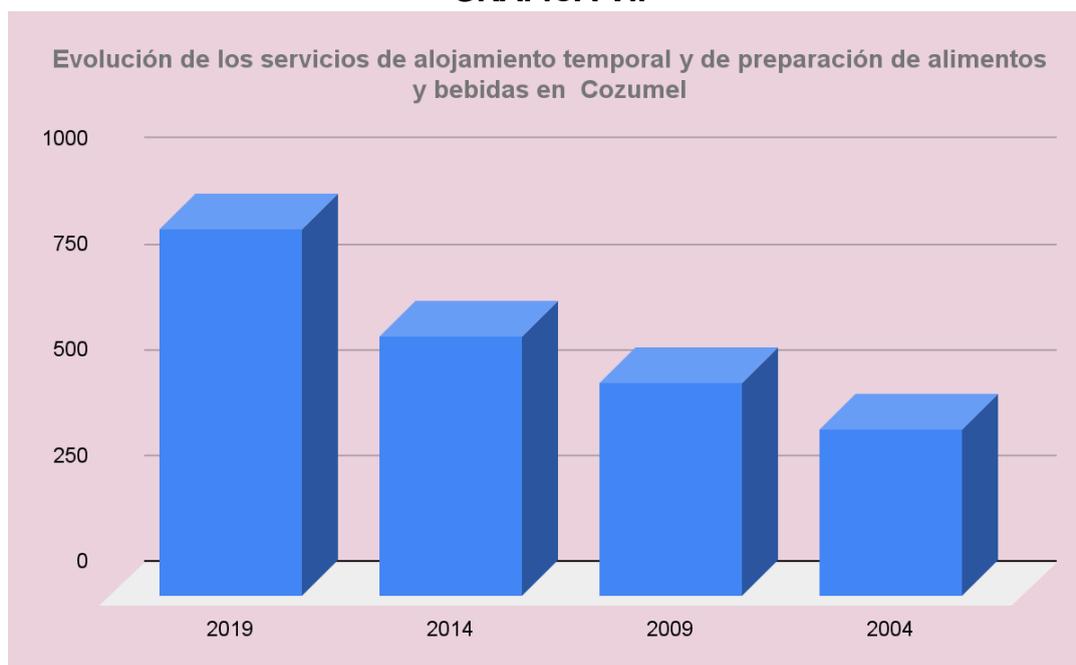
Fuente: Elaboración propia con base en (Encuesta Económica INEGI 2019, 2014, 2009 y 2004).

### GRÁFICA VI



Fuente: Elaboración propia con base en (Encuesta Económica INEGI 2019, 2014, 2009 y 2004).

## GRÁFICA VII



Fuente: Elaboración propia con base en (Encuesta Económica INEGI 2019, 2014, 2009 y 2004).

**TABLA IV Airbnb en la Zona Centro de Xalapa, Veracruz (2022)**

<b>Año de Establecimiento</b>	<b>Título del Alojamiento</b>	<b>Auto Descripción del Alojamiento</b>	<b>Total de Reseñas</b>	<b>Total de Reseñas escritas por extranjeros</b>	<b>Reseñas Favorables del Alojamiento que Destacan su: Ubicación, cercanía con otros servicios de hostelería, oferta comercial en la zona, oferta cultural en la zona y la arquitectura del inmueble</b>	<b>Costo por Noche (en dólares a diciembre del 2022)</b>
2018	Residencia en Xalapa Enríquez	Casa tipo cabaña	2	0	2	\$243
2018	Residencia en Xalapa Enríquez	Luissshouse's	0	0	0	\$152
2018	Residencia en Xalapa Enríquez	Casa en A. Bustamante	0	0	0	\$78
2022	Residencia en Xalapa Enríquez	Casa en el centro, catedral y palacio de gobierno	1	0	1	\$71
2020	Casa adosada en Xalapa	Hotel boutique con 3	28	4	28	\$66

	Enríquez	habitaciones & cochera				
2019	Habitación de hotel en Xalapa Enríquez	Hotel Boutique San Antonio en el centro de Xalapa	0	0	0	\$58
2015	Habitación privada en Xalapa Enríquez	Apartamentos frente a la Catedral Única	45	6	44	\$52
2018	Condominio en Xalapa Enríquez	Vintage landero	3	0	3	\$40
2022	Alojamiento entero residencial en Xalapa	Casa completa con cochera	3	0	3	\$40
2015	Departamento en Xalapa Enríquez	Apartamentos frente a la Catedral	22	1	22	\$39
2015	Loft en Xalapa Enríquez	Departamentos únicos en el centro	20	2	20	\$38
2015	Departamento	Apartamentos	67	9	66	\$38

	en Xalapa Enríquez	frente a la Catedral Única				
2021	Habitación de hotel en Xalapa Enríquez	Ubicación y vista inmejorables	0	0	0	\$36
2020	Habitación de hotel en Xalapa Enríquez	Habitación en hotel anfitrión: Villa	0	0	0	\$36
2018	Departamento en Xalapa Enríquez	Casa cielito mío 2, pet friendly	80	5	78	\$35
2019	Habitación privada en Xalapa Enríquez	Máster suite-loft centro Xalapa	0	0	0	\$32
2020	Habitación de hotel en Xalapa Enríquez	Suite tipo dpto.	25	2	23	\$32
2020	Habitación privada en Xalapa Enríquez	Departamento tipo suite en centro de Xalapa, Ver.	153	5	152	\$32
2020	Habitación	Departamento	161	9	159	\$32

	privada en Xalapa Enríquez	tipo suite en centro de Xalapa, Ver.				
2017	Condominio en Xalapa Enríquez	Tú departamento en el centro de la ciudad	6	0	6	\$32
2019	Habitación de hotel en Xalapa Enríquez	Suite-loft en centro de Xalapa, Ver. (Niebla S.2)	3	1	3	\$31
2019	Habitación de hotel en Xalapa Enríquez	Suite-loft en centro de Xalapa, Ver. (Niebla S.1)	2	0	2	\$31
2020	Habitación de hotel en Xalapa Enríquez	Habitación premium en el centro de Xalapa	3	0	3	\$30
2020	Habitación de hotel en Xalapa Enríquez	Habitación premium en el centro de Xalapa	8	1	8	\$30
2019	Habitación de hotel en Xalapa	Habitación privada amplia en centro de	26	2	24	\$30

	Enríquez	Xalapa				
2020	Habitación privada en Xalapa Enríquez	Suite tipo estudio	24	0	23	\$30
2018	Departamento en Xalapa Enríquez	Casa Cielito mío 3 pet friendly	8	1	8	\$28
2020	Habitación de hotel en Xalapa Enríquez	Habitación junior suite en centro de Xalapa, Ver.	72	10	69	\$28
2020	Habitación de hotel en Xalapa Enríquez	Suite tipo mini dpto. En centro Xalapa	167	7	161	\$28
2016	Residencia en Xalapa Enríquez	Casa xalapeña estilo industrial	122	11	117	\$28
2017	Habitación de hotel en Xalapa Enríquez	Acogedoras habitaciones en el centro de Xalapa	19	1	17	\$27
2020	Habitación privada en Xalapa	Departamento tipo estándar en centro	196	13	194	\$27

	Enríquez	Xalapa, Ver				
2020	Habitación de hotel en Xalapa Enríquez	Departamento tipo estándar en centro Xalapa, Ver	281	24	273	\$27
2015	Habitación privada en Xalapa Enríquez	Hospedaje en Xalapa (2 hab. Doble 2 a 4 personas)	22	7	19	\$26
2019	Habitación de hotel en Xalapa Enríquez	Mini dpto. En centro de Xalapa, Ver (Niebla S.5)	2	0	2	\$25
2019	Habitación de hotel en Xalapa Enríquez	Mini dpto. En centro de Xalapa, Ver (Niebla S.3)	4	1	4	\$25
2015	Departamento en Xalapa Enríquez	Apartamentos frente a la catedral única	96	9	93	\$25
2020	Habitación privada en Xalapa Enríquez	Departamento a 5 min del centro histórico (a pie)	8	0	6	\$25
2017	Habitación de	Acogedoras	8	0	8	\$23

	hotel en Xalapa Enríquez	habitaciones en el corazón de la ciudad				
2017	Alojamiento entero condominio particular en Xalapa	Departamento en el corazón de la ciudad	12	0	11	\$23
2017	Casa particular en Xalapa Enríquez	Bonita casa ubicada en el centro de la ciudad	16	1	15	\$21
2019	Departamento en Xalapa Enríquez	Departamento céntrico. moderno y equipado 2.	133	11	131	\$22
2015	Habitación privada en Xalapa Enríquez	Hospedaje en Xalapa (habs. Sencillas 1 a 3 pers max)	11	4	9	\$20
2018	Departamento en Xalapa Enríquez	Departamento de lujo en el corazón de Xalapa	89	9	88	\$19
2022	Departamento en Xalapa	Depa entero súper céntrico	40	5	37	\$19

	Enríquez	con estacionamiento				
2018	Habitación privada en Xalapa Enríquez	Cerca de todo y además somos pet friendly	32	2	30	\$19
2015	Habitación privada en Xalapa Enríquez	Hospedaje en Xalapa (1 hab. Sencilla 2 pers max)	2	0	2	\$18
2017	Condominio en Xalapa Enríquez	Alojamiento zona céntrica, independiente.	143	7	140	\$18
2017	Departamento en Xalapa Enríquez	Hermoso departamento en Xalapa-Enríquez	23	3	21	\$18
2019	Habitación privada en Xalapa Enríquez	Hostal Casa de Juan (20 habitaciones)	68	5	63	\$18
2018	Habitación privada en Xalapa	Apartamentos minis de Xalapa	0	0	0	\$18

	Enríquez					
2017	Habitación privada en Xalapa Enríquez	La posada de Jimmy	2	0	2	\$15
2017	Habitación privada en Xalapa Enríquez	Cómodo cuarto en el centro de Xalapa	0	0	0	\$15
2018	Habitación privada en Xalapa Enríquez	Acogedora habitación, entrada independiente	0	0	0	\$14
2022	Loft en Xalapa-Enríquez	La valentina sencillo departamento centro	1	0	1	\$14
2022	Alojamiento vacacional en Xalapa-Enríquez	La valentina sencillo departamento centro	35	3	34	\$13
2019	Habitación privada en Xalapa Enríquez	Recamara en pleno centro de Xalapa	1	1	1	\$13

2017	Habitación compartida en Xalapa Enríquez	Pequeña habitación de cama individual	1	0	1	\$11
2019	Habitación privada en Xalapa Enríquez	Departamento bonito en zona centro	0	0	0	\$11
2017	Habitación privada en Xalapa Enríquez	Casa en el centro con cómodas habitaciones	1	0	1	\$10
2019	Habitación compartida en Xalapa Enríquez	Departamento amplio compartido	0	0	0	\$10

Fuente: Elaboración propia con base en (Airbnb ver. 22.50.1)

# BIBLIOGRAFÍA

## Referencias

- Abrams, C. (1965, Septiembre 1). The Uses of Land in Cities. *Scientific American*, 213(3), 150-161. <https://www.jstor.org/stable/24931118>
- Adolfo Arteaga, G. (2017, Enero). Factores de ocupación del suelo a partir del análisis de la Estructura Interna Urbana. Caso de estudio: Manizales – Colombia. *ESPACIOS*, 38(1). <https://www.revistaespacios.com/a17v38n01/a17v38n01p19.pdf>
- Aguayo Ayala, A. (2016, Enero). Nuevo Polanco: renovación urbana, segregación y gentrificación en la Ciudad de México. *Revista de Ciencias Sociales y Humanidades UAM*, 1(80). <https://www.redalyc.org/journal/393/39352881001/html/>
- Alessandri Carlos, A. F. (2008, Mayo 30). DE LA “GEOGRAFÍA DE LA ACUMULACIÓN” A LA “GEOGRAFÍA DE LA REPRODUCCIÓN”: UN DIÁLOGO CON HARVEY [Coloquio Internacional de Geocrítica]. In *DIEZ AÑOS DE CAMBIOS EN EL MUNDO, EN LA GEOGRAFÍA Y EN LAS CIENCIAS SOCIALES, 1999-2008* [Escrito]. XVI Coloquio Internacional de Geocrítica. La acción humana y el cambio climático. Retrieved Junio 5, 2022, from <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/126.htm>
- Alessandri Carlos, A. F. (2017). *O ESPAÇO URBANO Novos Escritos Sobre a Cidade* (1st ed.). FFLCH.
- Arteaga Arredondo, I. (2005, Enero). DE PERIFERIA A CIUDAD CONSOLIDADA Estrategias para la transformación de zonas urbanas marginales. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 9(1), 98-111. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74800909>
- Barabas, A. (2021, Noviembre). ¿QUÉ ES UN PUEBLO ORIGINARIO? *Arqueología Mexicana*, 28(171), 28-34. <https://arqueologiamexicana.mx/mexico-antiguo/que-es-un-pueblo-originario>
- Barreda, A. (2018, Enero 01). REFORMAS NEOLIBERALES COMO MECANISMOS PARA LA REESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO EN LA RIVIERA MAYA, MÉXICO. *El Cotidiano; Mexico City*, 33(207), 79-92. <https://www.proquest.com/scholarly-journals/la-guerra-de-devastación-ambiental-impuesta/docview/2043662091/se-2>
- Beauregard, A. (1990, Julio 1). Trajectories of Neighborhood Change: The Case of Gentrification. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 22(7), 855-874. <https://doi.org/10.1068%2Fa220855>
- Benítez Badillo, G. (2011, Enero 6). Crecimiento de la población y expansión urbana de la ciudad de Xalapa, Veracruz y sus efectos sobre la vegetación y agrosistemas [Tesis de doctorado]. In *Crecimiento de la población y expansión urbana de la ciudad de Xalapa, Veracruz y sus efectos sobre la vegetación y agrosistemas* [Digital]. Colegio de postgraduados. Retrieved Julio 29, 2022, from [http://colposdigital.colpos.mx:8080/xmlui/bitstream/handle/10521/544/Benitez\\_Badillo\\_G\\_DC\\_Agroecosistemas\\_Tropicales\\_2011.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://colposdigital.colpos.mx:8080/xmlui/bitstream/handle/10521/544/Benitez_Badillo_G_DC_Agroecosistemas_Tropicales_2011.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Bermúdez, Á. (2021, Junio 29). "La Gran Renuncia": por qué los trabajadores en Estados Unidos están dejando sus empleos a un ritmo récord. BBC. Retrieved Diciembre 29, 2022, from <https://www.bbc.com/mundo/noticias-57645362>
- Biolchini, A. (2010, Enero 1). Tribu gourmet: El marketing posmoderno y el significado del consumo. *Estudios y perspectivas en turismo*, 19(6), 1053-1071.

- [http://www.scielo.org.ar/scielo.php?pid=S1851-17322010000600010&script=sci\\_abstr&tlng=pt](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?pid=S1851-17322010000600010&script=sci_abstr&tlng=pt)
- Bojórquez Luque, J., & Ángeles Villa, M. (2019, Agosto 30). Turismo y polarización social en Los Cabos, México. El proyecto Zona Dorada. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(2). <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n2.77609>
- Bondi, L. (1999, Junio 1). Gender, Class, and Gentrification: Enriching the Debate. *Society and Space*, 17(3), 261–282. <https://doi.org/10.1068%2Fd170261>
- Bourdieu, P. (1998, Mayo). La esencia del Neoliberalismo. *Le Monde*. <https://revistas.pedagogica.edu.co/index.php/RCE/article/view/5426/4453>
- Bourdieu, P. (2002). *La distinción: criterio y bases sociales del gusto* (M. d. C. Ruiz de Elvira, Trans.). Taurus.
- Bournazou, E. (2015, Enero). Cambios socioterritoriales e indicios de gentrificación. Un método para su medición. *Cambios socioterritoriales e indicios de gentrificación. Un método para su medición.*, 6(12), 47-59. <http://dx.doi.org/10.22201/fa.2007252Xp.2015.12.51982>
- Bournazou Marcou, E., & Sabatini, F. (Eds.). (2015, Mayo 14). Seminario Internacional “Gentrificación y Mercados de Suelo en América Latina” [Bajo la coordinación de la Dra. Eftychia Bournazou Marcou, académica de la Facultad de Arquitectura de la UNAM, y el Dr. Francisco Sabatini, académico del Instituto de Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad de Chile, se llevó a cabo el Seminario Int]. In *Gentrificación en América Latina, generadora de desigualdad social* [Presencial]. Gentrificación en América Latina, generadora de desigualdad social. Retrieved Julio 2, 2022, from <https://www.iis.unam.mx/blog/gentrificacion-en-america-latina-generadora-de-desigualdad-social/>
- Bravo, E. M. (2022, Noviembre 27). *Hoteleros y vecinos denuncian competencia desleal de apps*. La Jornada. Retrieved Diciembre 27, 2023, from <https://www.jornada.com.mx/2022/11/27/capital/026n1cap>
- Bravo, E. M. (2022, Agosto 12). *Será inclusivo plan integral para el Centro Histórico; repoblarlo es el reto, dicen autoridades*. La Jornada. Retrieved Diciembre 30, 2022, from <https://www.jornada.com.mx/notas/2022/08/12/capital/sera-inclusivo-plan-integral-para-el-centro-historico-repoblarlo-es-el-reto-dicen-autoridades/>
- Brenner, N. (2003, Marzo 7). The Urban Question: Reflections on Henri Lefebvre, Urban Theory and the Politics of scale. *International Journal of Urban and Regional Research*, 1(24). <https://doi.org/10.1111/1468-2427.00234>
- Bresser Pereira, L. C. (2009, Mayo). Neoliberalismo y teoría económica. *Revista Nueva Sociedad*, 1(221). <https://nuso.org/articulo/neoliberalismo-y-teoria-economica/>
- Bromley, R., & Mackie, P. (2019, Junio). Displacement and the New Spaces for Informal Trade in the Latin American City Centre. *Sage Publications, Inc.*, 46(7), 1485-1506. <https://www.jstor.org/stable/43198035>
- Brooks, D. (2022, Mayo 5). *"Viven en una burbuja": el impacto de la llegada de "extranjeros covid" en CDMX*. BBC. Retrieved Diciembre 29, 2023, from <https://www.bbc.com/mundo/noticias-61156407>
- Caballero Ferrari, F. (2016, Enero 24). *Sector terciario o servicios | 2022*. Economipedia. Retrieved Julio 18, 2022, from <https://economipedia.com/definiciones/sector-terciario-servicios.html>
- Cabrera, R. (2018, Julio 14). *El 'boom' de los centros comerciales en CDMX: 108 plazas nuevas en 12 años*. Aristegui Noticias. Retrieved Julio 20, 2022, from <https://aristeguinoticias.com/1407/mexico/el-boom-de-los-centros-comerciales-en-cdmx-108-plazas-nuevas-en-12/>

- Carbajosa Aguilera, M. (2018). El Buen Gobierno. *Revista Internacional Pensamiento Politico*, 1(13), 497-513. <https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/rvinpenso13&div=31&id=&page=>
- Carlos, A. F. A. (1994). *A (re)produção do espaço urbano*. Edusp.
- Castelan Crivelli, H., & Dominguez García, D. (1990, Agosto 24). PROYECTO DE LA NATIVIDAD DEL MEJORAMIENTO URBANO DE XALAPA VERACRUZ [Tesis de licenciatura]. In *PLAN DE REORDENAMIENTO DE VIALIDAD Y TRASPORTE* [Impreso]. Universidad Veracruzana.
- Castelló Robaina, M. F. (2015, Enero). Gentrificación en Montevideo: una mirada desde Ciudad Vieja y Barrio Sur [Tesis de licenciatura en sociología]. In *Gentrificación en Montevideo: una mirada desde Ciudad Vieja y Barrio Sur* [Digital]. Gentrificación en Montevideo: una mirada desde Ciudad Vieja y Barrio Sur. Retrieved Diciembre 10, 2022, from [https://www.colibri.udelar.edu.uy/jspui/bitstream/20.500.12008/9987/1/TS\\_CastellóMaríaFlores.pdf](https://www.colibri.udelar.edu.uy/jspui/bitstream/20.500.12008/9987/1/TS_CastellóMaríaFlores.pdf)
- Castro, A. (2022, Mayo 13). *Vecinos de Magdalena Atlitic se resisten al proyecto Parque La Cañada, encabezado por inmobiliaria Frisa*. Causa Natura. Retrieved Julio 20, 2022, from <https://causanatura.org/visualizacion-de-datos/vecinos-de-magdalena-atlitic-se-resisten-al-proyecto-parque-la-canada-encabezado-por-inmobiliaria-frisa>
- Catalán Hidalgo, R. (2020, Junio 1). ¿Gentrificación comercial en contexto de superdiversidad?: La transformación del comercio local en el centro y pericentro de Santiago de Chile. *Revista de urbanismo*, 1(42). <http://dx.doi.org/10.5354/0717-5051.2020.54281>
- Cervio, A. L., & Guzmán Romero, A. (2017, Enero). LOS RECURSOS EXPRESIVOS EN LA PROTESTA SOCIAL. EL CASO DEL “ACAMPE VILLERO” EN BUENOS AIRES. *Revista de Ciencias Sociales de la Universidad Iberoamericana*, 12(13), 36-64. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=211053027002>
- Chesky, B. (2022, Junio 21). *¿Qué es un hospedaje AIRBNB y cómo funciona en México?* El Economista. Retrieved Diciembre 25, 2022, from <https://eleconomista.com.ar/negocios/que-hospedaje-airbnb-como-funciona-mexico-n-54135>
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: a political challenge. [Capítulo de libro. Gentrification in a global context: the new urban colonialism (pp. 261-269). Routledge.]. In *The order and simplicity of gentrification: a political challenge*. [Digital]. The order and simplicity of gentrification: a political challenge. Retrieved Julio 23, 2022, from <https://portal.research.lu.se/en/publications/the-order-and-simplicity-of-gentrification-a-political-challenge>
- Clay, P. (1979, Junio 1). The Process of Black Suburbanization. *Urban Affairs Quarterly*, 14(4), 405-424. <https://doi.org/10.1177%2F107808747901400401>
- Clerval, A. (2015, Enero). Las políticas públicas frente a la gentrificación. El caso de París intramuros. *Estudios del ISHIR*, 1(11), 37-52. <file:///C:/Users/orlan/Downloads/418-Texto%20del%20artículo-1626-1-10-20150706.pdf>
- Cócola Gant, A. (2015, Agosto). Tourism and commercial gentrification [Paper presente" at the RC. /internat 有onal Conference on 01he /"eal C 有ty 有bet2een 有yth an" real 有ty&Representat 有ons, pol 有c 有es, contra" 有ct 有ons an" challenges for to 有orro23s urban l 有fe4 #rb 有no (/taly) 有5- 有6August 有7.8&]. In *Tourism and*

- commercial gentrification* [Digital]. the RC. /international Conference on the "real City between myth and reality & Representations, policies, contradictions and challenges for tomorrow's urban life". Retrieved Julio 18, 2022, from [http://www.academia.edu/15003838/Tourism\\_and\\_commercial\\_gentrification](http://www.academia.edu/15003838/Tourism_and_commercial_gentrification)
- Cocola-Gant, A. (2018). Tourism gentrification [En L. Less, & M. Phillips, Handbook of Gentrification Studies. Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing.]. In *Handbook of Gentrification Studies* (1st ed.) [Digital]. Edward Elgar Publishing. Retrieved Julio 21, 2022, from <https://agustincocolagant.net/wp-content/uploads/2018/04/Tourism-gentrification.pdf>
- Cocola-Gant, A. (2019). Gentrification and displacement: urban inequality in cities of late capitalism [En T. a. Schwanen, Handbook of urban geography. Cheltenham and Northampton: Edward Edgar Publishing.]. In *Handbook of urban geography* (1st ed.) [Digital]. Edward Edgar Publishing. Retrieved Julio 21, 2022, from <https://agustincocolagant.net/wp-content/uploads/2019/01/Gentrification-and-displacement.pdf>
- Comité Promotor de la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad. (2010). *Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad* (1st ed.). Comité Promotor de la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad. [https://hic-al.org/wp-content/uploads/2019/02/CARTA\\_CIUDAD\\_2011-muestra.pdf](https://hic-al.org/wp-content/uploads/2019/02/CARTA_CIUDAD_2011-muestra.pdf)
- Contreras Medina, R. (2006, Marzo 13). Los métodos de análisis biogeográfico y su aplicación a la distribución de las gimnospermas en México. *INCI*, 31(3). [http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0378-18442006000300006](http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0378-18442006000300006)
- Council of Europe. (2020, Junio). *Gestión de la gentrificación Resumen de políticas*. The Council of Europe: guardian of Human Rights, Democracy and the Rule of Law for 700 million citizens. Retrieved Diciembre 30, 2022, from <https://www.coe.int/en/web/portal>
- Cox, K., & Mair, A. (1998, Marzo 1). Locality and Community in the Politics of Local Economic Development. *Annals of the Association of American Geographers*, 78(2), 307-325. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1988.tb00209.x>
- Cruz, M., & Padilla, L. R. (2022, Marzo 13). *De pie ante un coloso: los vecinos rechazan la ampliación del Estadio Azteca*. EL PAÍS. Retrieved Julio 20, 2022, from <https://elpais.com/mexico/2022-03-14/de-pie-ante-un-coloso-los-vecinos-rechazan-la-ampliacion-del-estadio-azteca.html>
- Cruz García, L. A. (2019). *Gentrificación y turismo en una ciudad patrimonial. El caso de la colonia La Condesa: cambios físicos y económicos por alojamientos Airbnb y HomeAway* (1st ed.). UAEM Facultad de Planeación Urbana y Regional. <http://ri.uaemex.mx/bitstream/handle/20.500.11799/104870/UAEM-FaPUR-TESIS%20LUIS%20ARTURO%20CRUZ%20GARCIA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Cuenya, B. (2011, Enero). Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana. *Cadernos Metrópole*, 13(25), 185-212. 1517-2422
- Cueto, J. (1985, Noviembre 28). *Los 'yuppies' | Última*. EL PAÍS. Retrieved Julio 20, 2022, from [https://elpais.com/diario/1985/11/29/ultima/502066806\\_850215.html](https://elpais.com/diario/1985/11/29/ultima/502066806_850215.html)
- Cuevas Mera, D. S. (2009, Julio). Análisis de a región Xalapa-Veracruz-Córdoba [Tesina de licenciatura]. In *Análisis de a región Xalapa-Veracruz-Córdoba* [Físico]. Universidad Veracruzana.
- Davidson, M., & Lees, L. (2005, Julio 1). New-Build 'Gentrification' and London's Riverside Renaissance. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 37(7), 1165-1190. <https://doi.org/10.1068%2Fa3739>

- Delgadillo, V., Díaz, I., & Salinas, L. (2015). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (1st ed.). Instituto de Geografía. 970-32-2976-X
- Digital Nomad World. (2022, June 13). *Digital Nomad Statistics & Trends all Digital Nomads should know*. Digital Nomad World. Retrieved Diciembre 29, 2022, from <https://digitalnomads.world/tips/digital-nomad-statistics/>
- Di Virgilio, M., & Guevara, T. (2014, Diciembre). Gentrificación liderada por el Estado y empresarialismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Estudios Sociales Contemporáneos*, 1(11), 12-23. [https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos\\_digitales/6820/02-divirgilio-esc11.pdf](https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/6820/02-divirgilio-esc11.pdf)
- Dunn, S. (Ed.). (1994). *Managing Divided Cities*. Ryburn Publishing, Keele University Press.
- Duque Calvache, R. (2010). LA DIFUSIÓN DEL CONCEPTO GENTRIFICATION EN ESPAÑA: REFLEXIÓN TEÓRICA Y DEBATE TERMINOLÓGICO. *REVISTA BIBLIOGRÁFICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES*, 15(875). Retrieved Agosto 15, 2023, from [https://www.researchgate.net/profile/Ricardo-Duque-Calvache/publication/239814510\\_El\\_concepto\\_de\\_gentrification\\_en\\_Espana\\_reflexion\\_teorica\\_y\\_debate\\_terminologico/links/59f712a0a6fdcc075ec629bc/El-concepto-de-gentrification-en-Espana-reflexion-teorica-y-de](https://www.researchgate.net/profile/Ricardo-Duque-Calvache/publication/239814510_El_concepto_de_gentrification_en_Espana_reflexion_teorica_y_debate_terminologico/links/59f712a0a6fdcc075ec629bc/El-concepto-de-gentrification-en-Espana-reflexion-teorica-y-de)
- Duque Calvache, R. (2016). *Procesos de gentrificación en cascos antiguos: el Albaicín de Granada*. CIS, Centro de Investigaciones Sociológicas.
- Escobar, S. (2022, Noviembre 7). *Encarecimiento del alquiler y desalojos habitacionales, el efecto de la gentrificación sin normativa al respecto: especialistas*. *ElEconomista*. Retrieved Diciembre 29, 2022, from <https://www.economista.com.mx/econohabitat/Encarecimiento-del-alquiler-y-desalojos-habitacionales-el-efecto-de-la-gentrificacion-sin-normativa-al-respecto-especialistas-20221106-0073.html>
- Espeche, C. E. (2003). LOS NUEVOS SUJETOS DE LA PROTESTA SOCIAL Y SUS REIVINDICACIONES. LAS DEMANDAS DE PARTICIPACION POPULAR FRENTE AL DESAFÍO DE UNA PROFUNDIZACIÓN DE LA DEMOCRACIA EN AMÉRICA LATINA [Informe final del concurso: Movimientos sociales y nuevos conflictos en América Latina y el Caribe. Programa Regional de Becas CLACSO. 2003]. In *LOS NUEVOS SUJETOS DE LA PROTESTA SOCIAL Y SUS REIVINDICACIONES. LAS DEMANDAS DE PARTICIPACION POPULAR FRENTE AL DESAFÍO DE UNA PROFUNDIZACIÓN DE LA DEMOCRACIA EN AMÉRICA LATINA* [Digital]. RED DE BIBLIOTECAS VIRTUALES DE CIENCIAS SOCIALES DE AMERICA LATINA Y EL CARIBE, DE LA RED DE CENTROS MIEMBROS DE CLACSO. Retrieved Junio 15, 2022, from <http://biblioteca.clacso.edu.ar/ar/libros/becas/2002/mov/espeche.pdf>
- Estrada Atehortúa, A. (2020, Enero). Estrategias para la medición y el manejo de la sobreocupación de los servicios de urgencias de adultos en instituciones de alta complejidad con altos volúmenes de consulta. Revisión de la literature. *Iatreia*, 33(1). [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0121-07932020000100068#:~:text=Se%20habla%20de%20sobreocupaci%C3%B3n%20cuando,un%20periodo%20de%20tiempo%20determinado.](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-07932020000100068#:~:text=Se%20habla%20de%20sobreocupaci%C3%B3n%20cuando,un%20periodo%20de%20tiempo%20determinado.)
- Fasja, J. (2017). *Nueva era del Fashion Mall*. Real Estate Market & Lifestyle. Retrieved Julio 24, 2022, from <https://realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/comercial/23869-nueva-era-del-fashion-mall>
- Fernández, R. (2022, Febrero 17). • *Países con el mayor PIB estimado 2020-2026*. Statista. Retrieved Julio 1, 2022, from

- <https://es.statista.com/estadisticas/600234/ranking-de-paises-con-el-producto-interior-bruto-pib-mas-alto-en/>
- Fiorir Arantes, O. B. (2016). Gentrificación estratégica. *REVISTARQUIS*, 5(1). Retrieved Agosto 15, 2023, from <https://doi.org/10.15517/ra.v5i1.25406>
- García, A. (2018, Junio 20). *4 mil 500 pesos al mes, el salario promedio de los veracruzanos*. Diario de Xalapa. Retrieved Diciembre 10, 2022, from <https://www.diariodexalapa.com.mx/local/4-mil-500-pesos-al-mes-el-salario-promedio-de-los-veracruzanos-1776928.html>
- García, A. K. (2022, Mayo 22). *Los nómadas digitales en CDMX y las rentas que los mexicanos no pueden pagar*. El Economista (México). Retrieved Diciembre 29, 2022, from <https://www.eleconomista.com.mx/arteseideas/Los-nomadas-digitales-en-CDMX-y-las-rentas-que-los-mexicanos-no-pueden-pagar-20220522-0001.html>
- García, J. (2009). *Comportamiento de las redes de infraestructura vial, movilidad y transporte por efectos de la aplicación del Bando 2 en la Ciudad Central* (1st ed.). Universidad Nacional Autónoma de México-Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo. <https://repositorio.unam.mx/contenidos/70934>
- García Herrera, L. M., Smith, N., & Mejías Vera, M. Á. (2013, Mayo 16). Gentrification, Displacement, and Tourism in Santa Cruz De Tenerife. *Urban Geography*, 28(3), 276-298. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.28.3.276>
- García Marco, E. (2015, Diciembre 4). Gentrificación no es una palabrota [Proyecto/Trabajo fin de carrera/grado]. In *Gentrificación no es una palabrota* [Digital]. Universitat Politècnica de València. Retrieved Julio 23, 2022, from <http://hdl.handle.net/10251/58536>.
- García Valentín, M. Á. (2016, Enero 01). *Transformación del centro histórico de Xalapa, Veracruz: Un análisis desde el concepto de la gentrificación* [Tesis de licenciatura en geografía] [Impreso]. Universidad Veracruzana.
- Glass, R. (1964). *London Aspects of Change*. Centre for Urban Studies.
- Global Platform for the Right To The City. (2019, Septiembre 19). *Institutional documents - Right to the city*. Global Platform for the Right to the City (GPR2C). Retrieved Julio 5, 2022, from <https://www.right2city.org/es/institutional-documents/>
- Gómez, L., & Salinas, L. (2017, Septiembre). Gentrificación comercial. Espacios escenificados y el modelo de los mercados gourmet. *REVISTA DE URBANISMO*, 1(37), 1-12. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2017.45735>
- González, S., & Waley, P. (2013, Septiembre 1). Traditional Retail Markets: The New Gentrification Frontier? *Antipode*, 45(4), 965-983. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.2012.01040.x>
- González García, R. (2016, Enero 1). Movimientos sociales y vivienda en España. *Boletín Científico Sapiens Research*, 6(1), 31-35. <https://www.srg.com.co/bcsr/index.php/bcsr/article/view/215/189>
- González Gómez, C. I., & Hiernaux Nicolas, D. (2014, Noviembre 1). Gentrificación, simbólica y poder en los centros históricos: Querétaro, México. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 18(493), 1-15. <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/15001>
- Gotham, K. (2005, Junio 1). Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), 1099-1121. <https://doi.org/10.1080%2F00420980500120881>
- Guevara, T., Imori, M., & Ronis, M. (2011, Abril). Barrios al sur: Villa Lugano, Villa Riachuelo, Mataderos, Parque Patricios y Villa Soldati a través del tiempo. *Instituto*

- de Investigación Gino Germani, 1(56).  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3717979>
- Guevara, T. A. (2015). *¿La ciudad para quién? Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires, 1996-2011* (1st ed.). 978 607 02 6386 6
- Guinand, S., & Gravari-Barbas, M. (Eds.). (2017). *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises: International Perspectives*. Routledge.
- Guttentag, D., & Lawrie, E. (2018, Agosto 30). *What Airbnb really does to a neighbourhood*. BBC. Retrieved Diciembre 31, 2022, from <https://www.bbc.com/news/business-45083954>
- Hackworth, J., & Smith, N. (2001, Noviembre). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en sociale geografie*, 92(4), 464-477. <https://doi.org/10.1111/1467-9663.00172>
- Hamnett, C. (2003, Noviembre 1). Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001. *Urban Studies*, 40(12), 2401-2426. <https://doi.org/10.1080/0022098032000136138>
- Harvey, D. (1990). *Los Límites del Capitalismo y la Teoría Marxista*. Fondo De Cultura Economica USA.
- Harvey, D. (2004). *El nuevo imperialismo* (J. M. Madariaga, Trans.). Ediciones Akal.
- Harvey, D. (2009, Mayo 28). *El "nuevo" imperialismo. Sobre reajustes espacio-temporales y acumulación mediante desposesión* Revista Herramienta. Revista Herramienta. Retrieved Julio 4, 2022, from <https://www.herramienta.com.ar/?id=286>
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana* (J. Madariaga, Trans.). Ediciones Akal.
- H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 1995-1997. (1995, Enero). Plan municipal de desarrollo [Plan municipal de desarrollo de Xalapa de 1995-1997]. In *Plan municipal de desarrollo* [Impreso]. H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 1995-1997.
- H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 2001-2004. (2001). *Plan de desarrollo municipal*. H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 2001-2004.
- H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 2014-2017. (2014, Enero). Plan de desarrollo municipal 2014-2017 [Plan de desarrollo municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 2014-2017]. In *Plan de desarrollo municipal 2014-2017* [Digital]. H. Ayuntamiento Constitucional de Xalapa 2014-2017. Retrieved Diciembre 11, 2022, from [http://cmasxalapa.gob.mx/administracion1417/transparencia/7-Planes/PMDXalapa\\_2014-2017.pdf](http://cmasxalapa.gob.mx/administracion1417/transparencia/7-Planes/PMDXalapa_2014-2017.pdf)
- H. Ayuntamiento de Xalapa 2022-2025. (2022). *Plan Municipal de Desarrollo 2022-2025*. H. Ayuntamiento de Xalapa 2022-2025. <https://xalapa.gob.mx/direccion-de-gobierno-abierto/wp-content/uploads/sites/33/2022/05/PlanMunicipalDesarrollo22-25.pdf>
- Hernández, A. (2016, Enero 1). De la botiga a la boutique: gentrificación comercial en el Casc Antic de Barcelona. *Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 6(1), 79-99. [http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/hernandez\\_adrian/295](http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/hernandez_adrian/295)
- Hernández, A. (2022, Diciembre 12). *Así 'le dieron la vuelta' a Airbnb para no gentrificar en Baja California Sur*. Radio Fórmula. Retrieved Diciembre 28, 2022, from <https://www.radioformula.com.mx/cdmx/2022/12/12/asi-le-dieron-la-vuelta-airbnb-para-no-gentrificar-en-baja-california-sur-742833.html>
- Hernández, F. (2017, June 28). *Proyecto inmobiliario más grande de AL iniciará operaciones en 2019*. El Financiero. Retrieved Julio 19, 2022, from

- <https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/torre-mitikah-inaugurara-primera-etapa-en-2019>
- Hidalgo, R., & Janoschka, M. (Eds.). (2014). *La ciudad neoliberal: gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Holston, J. (2009). *Insurgent Citizenship: Disjunctions of Democracy and Modernity in Brazil*. Princeton University Press.
- Icazuriaga Montes, C., Pérez Negrete, M., Téllez Contreras, L., & Zamorano Villareal, C. (2017). *Por el derecho a la Ciudad: diálogos entre academia y movimientos sociales en la Ciudad de México*. (1st ed.). Instituto de Investigaciones Sociales. <http://ru.iis.sociales.unam.mx/handle/IIS/5843>
- INEGI. (n.d.). *INEGI, Archivo histórico de localidades geoestadísticas*. INEGI, Archivo histórico de localidades geoestadísticas. Retrieved Agosto 2, 2022, from <https://www.inegi.org.mx/app/geo2/ahl/>
- Instituto Nacional del Cáncer. (2022, Enero). *Definición de SARS-CoV-2 - Diccionario de cáncer del NCI - NCI*. National Cancer Institute. Retrieved Diciembre 29, 2022, from <https://www.cancer.gov/espanol/publicaciones/diccionarios/diccionario-cancer/def/sars-cov-2>
- Inzulza Contardo, J. (2011, Noviembre 14). ‘Latino Gentrification’?: Focusing on Physical and Socioeconomic Patterns of Change in Latin American Inner Cities. *Urban Studies*, 49(10). <https://doi.org/10.1177%2F0042098011423425>
- Ismael, I. (2017, Diciembre 15). AIRBNB EN MENORCA: ¿UNA NUEVA FORMA DE GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA?: LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA TURÍSTICA, AGENTES E IMPACTOS SOBRE EL ALQUILER RESIDENCIAL. *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Universitat de Barcelona*, 21(580), 1-37. <https://doi.org/10.1344/sn2017.21.18573>
- Janoschka, M. (2016, Noviembre). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista del Instituto de la Vivienda*, 31(88), 27-71. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000300002>
- Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas, L. (2014, Noviembre 1). Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico. *Revista de geografía Norte Grande*, 1(58). <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200002>
- Jiménez Yañez, C. (2021, Enero 27). #Chiledespertó: causas del estallido social en Chile. *Revista mexicana de sociología*, 82(4). <https://doi.org/10.22201/iis.01882503p.2020.4.59213>
- Keefe, K. (2022, Diciembre 31). *Nueva ley obligaría a dar de baja a un 25% de apartamentos en renta por AirBnB en Nueva York*. Univision. Retrieved Enero 1, 2023, from <https://www.univision.com/local/nueva-york-wxtv/ley-nueva-york-obligaria-dar-baja-apartamentos-airbnb>
- La Jornada. (2022, Diciembre 9). *Estadunidenses en México, migración definida por nomadismo digital y alto costo de vida*. La Jornada Videos. Retrieved Diciembre 29, 2022, from <https://videos.jornada.com.mx/video/69023892/estadunidenses-en-mexico-migracion-definida-por-no/>
- Lambertucci, C. (2021, Mayo 31). *La paradoja de Ciudad de México, la capital que busca vecinos para vivir en el centro*. El País. Retrieved Diciembre 30, 2022, from <https://elpais.com/mexico/2021-06-01/la-paradoja-de-ciudad-de-mexico-la-capital-que-busca-vecinos-para-vivir-en-el-centro.html>
- Lees, L., Shin, H. B., & López-Morales, E. (2016). *Planetary Gentrification*. Wiley.

- Lees, L., Slater, T., & Elvin, W. K. (2007). *Gentrification* (1st ed.). Routledge/Taylor & Francis Group. 9780415950374
- Lefebvre, H. (1973). *El derecho a la ciudad* (4<sup>o</sup> ed.). Ediciones Península.
- Legorreta, J. (2010, Enero). Revista Sociológica México. *La ciudad de México a debate, de Jorge Legorreta*, 25(72). 2007-8358
- Less, L., & Ley, D. (2008). Introduction to Special Issue on Gentrification and Public Policy. *URBAN STUDIES*, 45(12), 2379 - 2384.
- Ley, D. (1995, Abril 1). Between Europe and Asia: the Case of the Missing Sequoias. *Environment and Planning D: Society and Space*, 2(2), 185-210. <https://doi.org/10.1177%2F147447409500200205>
- Ley, D. (1996, Febrero 1). Gentrification and the Politics of the New Middle Class. *Environment and Planning D: Society and Space*, 12(1), 53-74. <https://doi.org/10.1068%2Fd120053>
- Liévalos Díaz, J. E. (2020, Noviembre). Gentrificación turística en la ciudad patrimonial de San Miguel de Allende, Guanajuato. [Tesis de doctorado]. In *Gentrificación turística en la ciudad patrimonial de San Miguel de Allende, Guanajuato*. [Digital]. Universidad Autónoma del Estado de México. Retrieved Julio 24, 2022, from file:///C:/Users/orlan/Downloads/GENTRY/Gentrificaci%C3%B3n%20tur%C3%ADstica%20en%20la%20cd.%20patrimonial%20de%20San%20Miguel%20de%20Allende%20Gto\_SIN%20DEDICATORIAS.pdf
- London, B., & Palen, J. (Eds.). (1984). *Gentrification, Displacement, and Neighborhood Revitalization*. State University of New York Press. [https://books.google.com.mx/books?hl=es&lr=&id=ztND1cUG2DYC&oi=fnd&pg=PR7&dq=Palen+y++London+\(1984\)+&ots=Jje0cQ5n6g&sig=6ibnpJR6I9L560rykmDnF4hb-Wk&redir\\_esc=y#v=onepage&q=Palen%20y%20%20London%20\(1984\)&f=false](https://books.google.com.mx/books?hl=es&lr=&id=ztND1cUG2DYC&oi=fnd&pg=PR7&dq=Palen+y++London+(1984)+&ots=Jje0cQ5n6g&sig=6ibnpJR6I9L560rykmDnF4hb-Wk&redir_esc=y#v=onepage&q=Palen%20y%20%20London%20(1984)&f=false)
- López-Morales, E., & Orozco Ramos, H. (2019, Enero 1). NI PROLETARIOS NI PROPIETARIOS: ESPECULADORES. UNA RADIOGRAFÍA A LOS AGENTES DE MERCADO DE LA GENTRIFICACIÓN INMOBILIARIA EN SANTIAGO DE CHILE. *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 23(605), 1-33. <file:///C:/Users/orlan/Downloads/21710-Texto%20del%20artículo-59532-1-10-20190107.pdf>
- Manjarrez Carrillo, N. N. (2017, Julio). NEOLIBERALISMO EN MÉXICO ¿Bueno o malo? *Ktarsis*, 8(17). <https://bajio.delasalle.edu.mx/revistas/ktarsis/articulo.php?a=52>
- Marcuse, P. (1985, Enero 1). Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Urban Law Annual". Journal of Urban and Contemporary Law*, 28(1), 195-240. <https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/waucl28&div=6&id=&page=>
- Martínez Olivarez, P., & Velázquez Ruiz, A. (2017, Enero 1). Recorrido morfológico de la dinámica expansiva de Puebla y Xalapa: del damero al plato roto. Siglo XX. *ANUARIO DE ESPACIOS URBANOS, HISTORIA, CULTURA Y DISEÑO 2017.*, 1(24), 253-270. <http://zaloamati.azc.uam.mx/handle/11191/6513>
- Martínez Villarreal, J. (2000). *FOBAPROA Y SUS CONSECUENCIAS ECONÓMICAS, POLITICAS, SOCIALES Y JURIDICAS* (1st ed., Vol. 1). UANL. <http://eprints.uanl.mx/6322/1/1080094999.PDF>
- Marx, K. (2014). *El capital / The Capital: Crítica De La Economía Política / Critique of Political Economy* (R. Campa, Ed.). Fondo De Cultura Económica USA.

- MexicoCómoVamos. (2022, Octubre 31). *Crecimiento nacional y estatal de la economía mexicana*. México ¿cómo vamos? Retrieved Diciembre 26, 2022, from <https://mexicocomovamos.mx/publicaciones/2021/08/crecimiento-nacional-y-estatal-de-la-economia-mexicana/>
- Molano Camargo, F. (2016, Julio). El derecho a la ciudad: de Henri Lefebvre a los análisis sobre la ciudad capitalista contemporánea. *Revista Folios*, 1(44), 3-19. 345945922001
- Mondragón López, J. M., Fuentes Flores, C. M., & Peláez Herreros, O. (2020, Mayo 29). El proceso de gentrificación en algunos vecindarios de las alcaldías centrales de la Ciudad de México (2000-2010). Una propuesta metodológica cuantitativa desde el enfoque del consumo. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 13. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu13.pgav>
- Mora Barboza, I. (2021, Diciembre). POTENCIAL DE DESARROLLO SOCIOECONÓMICO PARA ZONAS RURALES MEDIANTE LA PROMOCIÓN DE NÓMADAS DIGITALES [PROYECTO FINAL DE GRADUACIÓN PRESENTADO COMO REQUISITO PARCIAL PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE MÁSTER EN LIDERAZGO Y GERENCIA AMBIENTAL]. In *POTENCIAL DE DESARROLLO SOCIOECONÓMICO PARA ZONAS RURALES MEDIANTE LA PROMOCIÓN DE NÓMADAS DIGITALES* [Digital]. UNIVERSIDAD PARA LA COOPERACION INTERNACIONAL (UCI). Retrieved Diciembre 28, 2022, from <https://www.ucipfg.com/biblioteca/files/original/62f7d5883091d9e8da168bae8b5d2471.pdf>
- Mundo Madero Magazine. (2006). Puerto Madero. *Mundo Madero Magazine*, (1). <https://www.buenosaires.gob.ar/laciudad/barrios/puerto-madero#:~:text=La%20renovaci%20del%20viejo%20puerto,area%20central%20de%20la%20Ciudad.>
- Navarrete, S. (2022, Diciembre 4). *Boom de nómadas digitales: entre el impulso económico y el derecho a la vivienda*. Expansión Política. Retrieved Diciembre 29, 2022, from <https://politica.expansion.mx/cdmx/2022/12/04/nomadas-digitales-impulso-economico-derecho-a-la-vivienda>
- Núñez Becerra, F. (2003, Julio 2). Sumaria historia de Xalapa. [Esta escrito por especialistas de la historia, la arqueología y la antropología de esta region, que se basaron en fuentes primarias para escribir sus artículos. Sin embargo, esta dirigido a un publico mucho mas amplio que el académico.]. In *Sumaria historia de Xalapa*. [Digital]. Instituto Nacional de Antropología e Historia, Xalapa. Retrieved Julio 31, 2022, from <https://cdigital.uv.mx/bitstream/handle/123456789/8885/Ulua2pag267-270.pdf?sequence=3&isAllowed=y>
- Olivera, P. (2013). Palo Alto: participación colectiva en la construcción de un espacio habitable digno [Mesa Temática 40]. In *Desplazamiento de clase social por el capital inmobiliario y financiero en las ciudades, el acuerdo con el estado para el control del excedente urbano*. [Digital]. Facultad de Filosofía y Letras, UNAM. Retrieved Julio 20, 2022, from [http://diferencias.com.ar/congreso/ICLTS2015/ponencias/Mesa%2040/ICLTS2015\\_mesa40\\_Olivera.pdf](http://diferencias.com.ar/congreso/ICLTS2015/ponencias/Mesa%2040/ICLTS2015_mesa40_Olivera.pdf)
- Olivera, P. (2016, Septiembre). LUCHAS POR LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO. *WORKING PAPER SERIES CONTESTED\_CITIES*. WPCC-160003
- Olivera Lozano, G. (2005, Agosto 1). LA REFORMA AL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL Y LA INCORPORACIÓN DE LAS TIERRAS EJIDALES AL MERCADO LEGAL DE SUELO URBANO EN MEXICO. *REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES*, 9(194). <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-33.htm#:~:text=Con%20la%20reforma%20de%201992,ordenada%20al%20desarrollo%20urbano%20legal.>

- OMS. (2022, Agosto 5). Coronavirus causante del síndrome respiratorio de Oriente Medio (MERS-CoV). Retrieved Diciembre 28, 2022, from [https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/middle-east-respiratory-syndrom-e-coronavirus-\(mers-cov\)](https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/middle-east-respiratory-syndrom-e-coronavirus-(mers-cov))
- ONU. (2020, Febrero 24). *Componentes del Derecho a la Ciudad*. ONU-Habitat. Retrieved Junio 1, 2022, from <https://onuhabitat.org.mx/index.php/componentes-del-derecho-a-la-ciudad>
- Ornelas Delgado, J. (2000, Enero). La ciudad bajo el neoliberalismo. *Revista Papeles de Población*, 6(23). 2448-7147
- Pacheco-Vega, R. (2015, Mayo 221-263). Agua embotellada en México: de la privatización del suministro a la mercantilización de los recursos hídricos. *Espiral (Guadalajara)*, 22(63). <http://www.scielo.org.mx/pdf/espiral/v22n63/v22n63a7.pdf>
- Pacione, M. (2005, Febrero 1). Dubai. *Cities*, 22(3), 255-265. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2005.02.001>
- Padilla, U., & Javier, M. (2018, Abril). La gentrificación comercial en las nuevas centralidades: la transformación del parque de Cumbayá [Tesis de Maestría]. In *La gentrificación comercial en las nuevas centralidades: la transformación del parque de Cumbayá* (Digital) [Digital]. La gentrificación comercial en las nuevas centralidades: la transformación del parque de Cumbayá. Retrieved Julio 23, 2022, from <http://hdl.handle.net/10469/13956>
- Páramo Roa, J. J. (2008, Agosto 28). ANÁLISIS DE LA ECONOMÍA INFORMAL EN LA CIUDAD DE XALAPA, VERACRUZ AL AÑO 2008 [Tesis de licenciatura]. In *ANÁLISIS DE LA ECONOMÍA INFORMAL EN LA CIUDAD DE XALAPA, VERACRUZ AL AÑO 2008* (Física) [Impreso]. Universidad Veracruzana.
- Parreño Castellano, J., Moreno Medina, C., & Domínguez Mujica, J. (2021, Diciembre). Nómadas digitales y trabajadores remotos de estilo de vida: Las Palmas De Gran Canaria como "Nomad City" [Conferencia: XXVII Congreso de la Asociación Española de Geografía. Actas de conferencia, p. 387-400.]. In *Nómadas digitales y trabajadores remotos de estilo de vida: Las Palmas De Gran Canaria como "Nomad City"* [Digital]. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Retrieved Diciembre 29, 2022, from <https://accedacris.ulpgc.es/handle/10553/114439>
- Paúl, F. (2019, Octubre 20). *4 claves para entender la furia y el estallido social de las protestas en Chile*. BBC. Retrieved Julio 12, 2022, from <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-50115798>
- Paulsen Spinoza, A., Rodríguez Negrete, L., & Hidalgo Dattwyler, R. (2019, Agosto 15). Los espacios de furia. Política y ciudad a través de las luchas urbanas por la vivienda en Santiago de Chile. *Cadernos Metrópole [online]*, 21(46), 763-782. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2019-4604>
- Pombo Nartallo, V. (2021, November 4). *¿Qué diferencias hay entre un 'token' y una criptomoneda?* BBVA. Retrieved July 21, 2022, from <https://www.bbva.com/es/que-diferencias-hay-entre-un-token-y-una-criptomoneda/>
- PowerData. (2018). *Servicios de Consultoría*. PowerData. Retrieved Julio 19, 2022, from <https://www.powerdata.es/servicios-de-consultoria>
- Preguntas frecuentes: Desplazamiento forzado, una crisis mundial cada vez mayor*. (2015, December 16). Banco Mundial. Retrieved Julio 12, 2022, from <https://www.bancomundial.org/es/topic/fragilityconflictviolence/brief/forced-displacement-a-growing-global-crisis-faqs>
- Proença Leite, R. (2010, Febrero). A exaustão das cidades: antienobrecimento e intervenções urbanas em cidades brasileiras e portuguesas. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, 25(72), 75-88. 10.1590/S0102-69092010000100006

- Puértolas, S. (2022, Enero). *gentrificación* | *Definición* | *Diccionario de la lengua española* | *RAE - ASALE*. Diccionario de la lengua española. Retrieved Enero 6, 2023, from <https://dle.rae.es/gentrificaci%C3%B3n>
- Quezada, D. (2018, Junio 1). La gentrificación comercial y estigmatización a partir de la violencia. El caso del centro histórico de Ciudad Juárez, Chihuahua, 2009-2017. *Revista De Urbanismo*, 1(38), 1–16. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2018.48272>
- Quijano Gómez, E. (2019, Enero 1). Ocio y gastronomía, las nuevas estrategias de gentrificación. El caso de Lisboa. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(1), 109 - 119. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.64314>
- RAE. (2022, Diciembre 28). *coexistencia* | *Definición* | *Diccionario de la lengua española* | *RAE - ASALE*. Diccionario de la lengua española. Retrieved Diciembre 20, 2022, from <https://dle.rae.es/coexistencia>
- Ramírez, S. (2022, Mayo 18). *Qué es el Fobaproa y por qué se sigue pagando la deuda*. Expansión Política. Retrieved Julio 16, 2022, from <https://politica.expansion.mx/politica.expansion.mx/mexico/2022/05/18/que-es-el-fobaproa-deuda-historia>
- Ramírez Crespo, F. S. (2019, Enero). Procesos de transformación urbana y gentrificación en Santa María La Ribera. [Tesis de licenciatura]. In *Procesos de transformación urbana y gentrificación en Santa María La Ribera*. [Digital]. Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, UNAM. Retrieved Diciembre 10, 2022, from <http://132.248.9.195/ptd2019/febrero/0785499/Index.html>
- Redfern, P. (2003, Noviembre 1). What Makes Gentrification 'Gentrification'? *Urban Studies*, 40(12), 2351-2366. <https://doi.org/10.1080%2F0042098032000136101>
- Reynolds, A. (2022, Diciembre). *Best US destinations for digital nomads in 2022*. Lonely Planet. Retrieved Diciembre 28, 2022, from <https://www.lonelyplanet.com/articles/best-us-destinations-for-digital-nomads>
- Robinson, J. (2015, Enero). LA SEGUNDA CRISIS DE LA TEORÍA ECONÓMICA. *Revista de Economía Crítica*, 1(19). [file:///C:/Users/orlan/Downloads/JoanRobinson\\_Segunda\\_Crisis\\_de\\_la\\_teor%C3%ADa\\_econ%C3%B3mica.pdf](file:///C:/Users/orlan/Downloads/JoanRobinson_Segunda_Crisis_de_la_teor%C3%ADa_econ%C3%B3mica.pdf)
- Rodríguez, G. (2020, Septiembre 16). *Sobre Airbnb y su gestión de la crisis del COVID-19*. Inbound Mindset. Retrieved Diciembre 29, 2022, from <https://inboundmindset.com/2020/09/16/sobre-airbnb-y-su-gestion-de-la-crisis-del-covid-19/>
- Román Román, K. (2019, Noviembre). GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA, TEORÍAS CONTEXTUALIZADAS [Tesis. Trabajo Final de Master para obtener el título de Master en Planificación Territorial y Gestión Ambiental]. In *GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA, TEORÍAS CONTEXTUALIZADAS* [Digital]. Universidad de Barcelona. Retrieved Julio 23, 2022, from <http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/155298/1/TFM%20Roman%20Roman%20Krishtian.pdf>
- Rose, D. (1984, Marzo 1). Rethinking Gentrification: Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory. *Environment and Planning D: Society and Space*, 2(1), 47-74. <https://doi.org/10.1068%2Fd020047>
- Ruiz, A. (2022, Diciembre 5). *Los pros y contras de los nómadas digitales, el fenómeno migratorio que provoca tensiones en México*. Actualidad RT. Retrieved Diciembre 4, 2023, from <https://actualidad.rt.com/actualidad/449520-pros-contras-nomadas-digitales-tensiones-mexico>

- Sabatini, F. (2000, Mayo). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. *EURE (Santiago)*, 26(77). [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-7161200007700003](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-7161200007700003)
- Sacristán Roy, E. (2006, Agosto 9). Las privatizaciones en México. *Economía UNAM*, 3(9), 54-64. <http://www.scielo.org.mx/pdf/eunam/v3n9/v3n9a4.pdf>
- Salinas Arreortua, L. A. (2013, Febrero 24). GENTRIFICACIÓN EN LA CIUDAD LATINOAMERICANA. EL CASO DE BUENOS AIRES Y CIUDAD DE MÉXICO. *GeoGraphos Revista Digital para Estudiantes de Geografía y Ciencias Sociales*, 4(44), 281-305. <file:///C:/Users/orlan/Downloads/GENTRY/Dialnet-GentrificacionEnLaCiudadLatinoamericanaElCasoDeBue-4147501.pdf>
- Salinas Arreortua, L. A. (2013, Febrero 24). Gentrificación en la ciudad latinoamericana: el caso de Buenos Aires y Ciudad de México. *GeoGraphos. Revista Digital para Estudiantes de Geografía y Ciencias Sociales*, 4(44), 281-304. <http://dx.doi.org/10.14198/GEOGRA2013.4.44>
- Salinas Arreortua, L. A. (2014, Mayo). REFORMAS NEOLIBERALES COMO MECANISMOS PARA LA REESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO EN LA RIVIERA MAYA, MÉXICO [XIII Coloquio Internacional de Geocrítica El control del espacio y los espacios de control Barcelona, 5-10 de mayo de 2014]. In *REFORMAS NEOLIBERALES COMO MECANISMOS PARA LA REESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO EN LA RIVIERA MAYA, MÉXICO* (Digital). Universitat de Barcelona. Retrieved Noviembre 25, 2022, from <https://www.ub.edu/geocrit/coloquio2014/Luis%20Alberto%20Salinas.pdf>
- Sassen, S. (2010, Enero). Global inter-city networks and commodity chains: any intersections? *Global networks a journal of transnational affairs*, 10(1), 150-163. <https://doi.org/10.1111/j.1471-0374.2010.00279.x>
- Saura, J. R., Palos Sánchez, P., & Reyes Menéndez, A. (2017, Diciembre). MARKETING A TRAVÉS DE APLICACIONES MÓVILES DE TURISMO (MTOURISM). UN ESTUDIO EXPLORATORIO. *International journal of world of tourism*, 4(8), 45-56. <https://doi.org/10.12795/IJWT>
- Seedup. (2020, Mayo 25). *Historia de crecimiento que no sabías de Airbnb*. Blog growth hacking. Retrieved Diciembre 25, 2022, from <https://blog-growth-hacking.seedup.la/historia-de-crecimiento-que-no-sabias-de-airbnb/>
- SEGOB. (1992, Junio 6). DECRETO por el que se reforma el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. *DOF - Diario Oficial de la Federación*. [https://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=4643312&fecha=06/01/1992#gsc.tab=0](https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4643312&fecha=06/01/1992#gsc.tab=0)
- SEGOB. (1997, Abril 8). DECRETO por el que se aprueban los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. *Diario Oficial de la Federación*.
- Sequera Fernández, J. (2013, Noviembre). Gentrificación en centros urbanos: Aproximación comparada a las dinámicas de Madrid y Buenos Aires. *Revista del Área de Estudios Urbanos del Instituto de Investigaciones Gino Germani de la facultad de Ciencias Sociales (UBA)*, 16(3), 49-66. 2250-4060
- Smith, N. (1982, Abril). Gentrification and Uneven Development. *Economic Geography*, 58(2), 139-155. <https://doi.org/10.2307/143793>
- Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana: la ciudad revanchista y gentrificación* (V. Hendel, Trans.). Traficantes de Sueños.
- Smith, N., & Williams, P. (1986). London: George Allen and Unwin. *Book Review: Gentrification of the City*, 24(1).

- Steel, G., & Klaufus, C. (2010, Octubre 6-10). Displacement by/for development in two Andean cities [Conferencia: Congreso de Latin American Studies Association. Displacement by/for development in two Andean cities. Toronto. Canada. (2010)]. In *Displacement by/for development in two Andean cities* [Digital]. Displacement by/for development in two Andean cities. Retrieved Julio 9, 2022, from [https://www.researchgate.net/publication/315542207\\_Displacement\\_byfor\\_development\\_in\\_two\\_Andean\\_cities](https://www.researchgate.net/publication/315542207_Displacement_byfor_development_in_two_Andean_cities)
- Tamayo, S. (2007). *Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal* (1st ed.). Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda/ Instituto Nacional de la Vivienda/Universidad Autónoma de la Ciudad de México/ Centro de Estudios Sociales y Culturales “Antonio de Montesinos”. 978-968-9034-01-8
- Taub, A. (2019, Noviembre 4). 'Chile despertó': el legado de desigualdad desata protestas masivas (Published 2019). The New York Times. Retrieved Julio 12, 2022, from <https://www.nytimes.com/es/2019/11/04/espanol/america-latina/protestas-sebastian-pi-nera.html>
- Teajan Ortega, M. d. J. (2013, Enero). Del rancho a la colonia. Construcción de las identidades en el proceso de urbanización de una colonia popular en Xalapa, Veracruz. [Tesis de doctorado]. In *Del rancho a la colonia. Construcción de las identidades en el proceso de urbanización de una colonia popular en Xalapa, Veracruz*. [Digital]. Editorial de la Universidad de Granada. Retrieved Agosto 1, 2022, from <https://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/29515/21859267.pdf?sequence=1>
- Téllez Ramírez, I., & Azamar Alonso, A. (2021, Diciembre 6). La política de concesiones a los grupos mineros de México. *Revista Problemas del Desarrollo*, 52(206). <https://doi.org/10.22201/iiec.20078951e.2021.206.69714>
- Thiébaud, V., & Velázquez Hernández, E. (2017, Enero 1). Entre la agricultura y el trabajo urbano: dos estudios de caso en la periferia de Xalapa, una ciudad media del estado de Veracruz (México). *LiminaR*, 15(1). <https://doi.org/10.2536/liminar.v15i1.500>
- Tolentino, J. (2022, Octubre 6). *La pandemia deja para Airbnb más viajeros de larga estancia en México*. Expansión. Retrieved Diciembre 28, 2023, from <https://expansion.mx/empresas/2022/10/06/airbnb-pandemia-deja-mas-viajeros-de-larga-estancia-mexico>
- Touraine, A. (1989). *América Latina: política y sociedad*. Espasa Calpe.
- Valencia Palacios, M. A. (2019, Mayo). ¿Gentrificación en zonas patrimoniales? Estudio de cinco casos en Santiago de Chile. *Revista INVI*, 34(95). <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582019000100071>
- Vasallo, I. (2021, Junio 15). *La increíble historia de Airbnb*. *elEconomista.es*. Retrieved Diciembre 27, 2022, from <https://www.eleconomista.es/opinion-blogs/noticias/11273705/06/21/La-increible-historia-de-Airbnb.html>
- Vázquez Vidal, S. d. C. (2019, Enero). Los ferrocarrileros en Xalapa veinte años después de la privatización. Dilemas en torno al trabajo. *Sincronía*, 1(75). 1562-384X
- Venegas Caro, D. (2019, Junio). La concepción nacista de la sociedad: posición doctrinaria en torno al sujeto de cambio y las organizaciones de trabajadores. *Revista de historia (Concepción)*, 26(1). <http://dx.doi.org/10.4067/S0717-88322019000100059>
- Vergala Constela, C. (2013, Enero). Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina. *Anales de Geografía*, 33(2), 219-224. [https://doi.org/10.5209/rev\\_AGUC.2013.v33.n2.43006](https://doi.org/10.5209/rev_AGUC.2013.v33.n2.43006)

- Vergara Perucich, F. (2017, Mayo). Expoliación de la vivienda como activo financiero de renta fija en Antofagasta [Serie de Documentos de Trabajo en Economía – UCN]. In *Expoliación de la vivienda como activo financiero de renta fija en Antofagasta* [Digital]. Universidad Católica del Norte. Department of Economics. Retrieved Diciembre 01, 2022, from <https://9f7dc88f-a-ce2465ef-s-sites.googlegroups.com/a/ucn.cl/wpeconomia/archivos/WP2017-02.pdf?attachauth=ANoY7crxxgOvj7RM-VGVyfnA8YAyFZVonfirw8Qs3GEc5oZIVOLxIBf6-0-9vCoaZqB07cddtYGOOn2zfkxaxuE2FAtIfi4RAnLZIYmBd9UQLsS4yv5tdkuKvxdJz7DqEyRPQ81s5bHL4iMxjbdJEH>
- Weber, M. (1993). *Economía y sociedad: esbozo de sociología comprensiva* (J. Winckelmann & J. Medina Echavarría, Eds.; J. Medina Echavarría, Trans.). Fondo de Cultura Económica.
- Woolf, M. (2022, Septiembre 28). *Más de 60 estadísticas sobre Airbnb [2022]: Usuarios y Fun Facts*. Passport Photo Online. Retrieved Diciembre 27, 2022, from <https://passport-photo.online/es-es/blog/estadisticas-airbnb-usuarios-ingresos-funfact/>
- Zamorano Villarreal, C. C. (2019, Septiembre 18). Movimientos sociales urbanos en la Ciudad de México en el siglo xxi. ¿Activismo encauzado al derecho versus acción prefigurativa? *Desacatos. Revista De Ciencias*, 1(61), 22–39. <https://doi.org/10.29340/61.2130>
- Zentella Gómez, J. C. (2020, Enero 1). Relaciones intermunicipales y gobernabilidad urbana en las zonas metropolitanas de México: el caso de la Zona Metropolitana de Xalapa. *Estudios demográficos y urbanos*, 20(2). <https://doi.org/10.24201/edu.v20i2.1218>
- Zibechi, R. (2010, Diciembre 17). *Buenos Aires: la incontenible protesta de los de abajo*. La Jornada. Retrieved Julio 15, 2022, from <https://www.jornada.com.mx/2010/12/17/opinion/030a2pol>
- Zukin, S., Trujillo, V., & Fraser, P. (2009, Marzo 1). New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City. *City & Community advances urban sociological theory*, 8(1), 47-64. <https://doi.org/10.1111%2Fj.1540-6040.2009.01269.x>



**PROCESOS DE GENTRIFICACIÓN.  
ANÁLISIS DE CASO DE LA ZONA CENTRO DE  
XALAPA, VERACRUZ**

**ORLANDO GÓMEZ PALOMINO**

