

Universidad Nacional Autónoma de México  
Programa de Doctorado en Arquitectura



# Historiografía y análisis crítico del concepto “gentrificación” en el Centro Histórico de Ciudad de México

TESIS

Que para optar por el Grado de Doctora en Arquitectura

PRESENTA

Ivonne Guadalupe Garza Rodríguez

Tutor principal:

Dr. Raúl Salas Espíndola  
Facultad de Arquitectura

Comité tutor:

Dr. Miguel Ángel Ramírez Zaragoza  
Facultad de Ciencias Políticas y Sociales

Dr. Marcos Rodolfo Bonilla González  
FES Aragón

Dr. Fernando Palma Galván  
FES Aragón

Dr. Miguel Hierro Gómez  
Facultad de Arquitectura

Ciudad Universitaria, CD. MX Septiembre de 2019



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



INSTITUTO  
DE INVESTIGACIONES  
HISTÓRICAS



---

Dr. Raúl Salas Espíndola  
Tutor principal

---

Dr. Miguel Ángel Ramírez Zaragoza  
Miembro del comité tutor

---

Dr. Miguel Hierro Gómez  
Miembro del comité tutor

---

Dr. Marcos Rodolfo Bonilla González  
Miembro del comité tutor

---

Dr. Fernando Palma Galván  
Miembro del comité tutor

Historiografía y análisis crítico del concepto “gentrificación” en el  
Centro Histórico de Ciudad de México

# Agradecimientos

En primer lugar, agradezco al Dr. Raúl Salas Espíndola, quien además de dirigir mi investigación doctoral confió en el proyecto desde su inicio y aportó, con su notoria calidez humana, el impulso necesario para llevarla a cabo. De la misma forma agradezco al Dr. Miguel Ángel Ramírez Zaragoza y al Dr. Marcos Rodolfo Bonilla González, cotutores de la investigación, quienes con sus objetivas y atinadas observaciones en tiempo y forma enriquecieron el trabajo notoriamente. Agradezco también al Dr. Fernando Palma Galván, estimado amigo por compartir sus conocimientos sobre los estudios de pobreza urbana en Ciudad de México, y al Dr. Miguel Hierro Gómez por su aportación sobre los procesos de urbanización en el Centro Histórico y haber aceptado formar parte de mi sínodo.

Agradezco a la Unidad de posgrado de Arquitectura de la UNAM por darme las herramientas necesarias para llevar a cabo esta investigación; al CONACYT por facilitarme los medios económicos para dedicarme tiempo completo a mis estudios.

De manera especial también quiero agradecer al Mtro. Boris Vladimir Tapia Peralta, por su constante orientación en esta investigación, sus críticas objetivas, el apoyo y compañía incondicional durante todo el proceso y sobre todo por su paciencia; a todas las personas e instituciones que contribuyeron con su amable disposición y me contactaron con otros colegas para la realización de las entrevistas, recorridos, levantamientos de encuestas, estudios, etc.

De forma personal quiero agradecer a mis padres -Valeriano Garza e Ivone Rodríguez-; a mi amorzote, Boris, a mi familia -en especial a Sara y Aída-, y a Vitolita, pues con su compañía, alegría, comida y ocurrencias han contribuido a mantenerme estable emocionalmente durante este proceso, así mismo agradezco a mi médico favorito, el Dr. Miguel Mariano Escobedo por haber llevado a cabo su trabajo de forma impecable y permitirme ya 10 años más de vida.

Esta tesis la quiero dedicar a personas que fueron muy importantes para mí y ya no están entre nosotros, para que su memoria también quede impresa en esta página: Víctor y Alejandra Rodríguez Solís.

1	Introducción	07
1.1	La problemática	08
1.2	Las limitantes en el uso del concepto “gentrificación”	11
1.3	Preguntas de investigación, objetivo, estructura del estudio y justificación	20
2	Historiografía del concepto “gentrificación”	27
2.1	El contexto en que surgió el concepto	28
2.2	La construcción y deconstrucción constante del concepto	33
2.2.1	Las posturas en el estudio de la “gentrificación”	33
2.2.2	Las variables del proceso	42
2.2.3	Las escalas de estudio	51
2.2.4	Las derivaciones del concepto	57
2.3	El debate sobre el empleo del concepto “gentrificación”	60
2.4	Las -probables- causas de la difusión acrítica del concepto	67
2.4.1	La reproducción de la ideología hegemónica	69
2.4.2	La reproducción de las desigualdades sociales: la cultura y los doxósofos	71
2.4.3	La cultura de masas	74
2.4.4	La difusión del concepto desde una aproximación político-económica	77
3	Análisis crítico del concepto “gentrificación” en el Centro Histórico de Ciudad de México	79
3.1	Gentrificación y reestructuración urbana en los centro históricos de Latinoamérica y México	82
3.2	Tendencias en las políticas públicas de desarrollo urbano en el Centro Histórico de Ciudad de México	86
3.3	Análisis de los estudios sobre “gentrificación”, realizados en el Centro Histórico de Ciudad de México	92
3.3.1	Contradicciones internas en los estudios y publicaciones	92
3.3.2	Artículos referentes a la temática, con evidencias insuficientes	98
3.3.3	Las limitantes de los indicadores empleados para determinar la presencia de gentrificación y las características que se le atribuyen al proceso en el contexto de Ciudad de México	102

3.3.4	La pertinencia del concepto “gentrificación” en el contexto del Centro Histórico de Ciudad de México	105
3.4	El proceso histórico de estructuración urbana del Centro Histórico de Ciudad de México	108
4	Análisis empírico: el caso de la calle Regina	125
4.1	Antecedentes: la calle Artículo 123	128
4.2	El caso de la calle Regina	132
4.2.1	Las publicaciones sobre “gentrificación” en la calle Regina	133
4.2.2	La calle Regina y la aplicación de políticas de corte neoliberal	135
4.3	Recolección y análisis de información: calle Regina	141
4.3.1	Sustitución de población	143
4.3.2	La “gentrificación” comercial	150
4.3.3	Estado físico de los inmuebles e imagen urbana	157
4.4	Discusión de los resultados obtenidos	162
	Conclusiones	165
	Bibliografía	171
	Anexos	183

# 1 Introducción

Un factor común en el ámbito de la formación en arquitectura que se puede reconocer en eventos académicos, planes de estudio e investigaciones, es el uso de neologismos, metáforas y extranjerismos. Por ejemplo, un neologismo muy usado en la actualidad es “sustentabilidad”: se trata de un vocablo nuevo, proveniente del inglés *sustainability*, que fue desarrollado en los países anglosajones en los años 60’s; a la vez es un extranjerismo, puesto que es una expresión lingüística en español construida a partir de una palabra en inglés. Una metáfora, por otra parte, es la traslación del sentido de un término a otro figurado, como sucede en “ciudad hojaldre”. Otros ejemplos son: “resiliencia urbana”, “acupuntura urbana”, “*smart cities*”, entre otros.



“Gentrificación” es también un neologismo muy empleado en la actualidad en las ciencias sociales en general, y dentro de las disciplinas de la arquitectura, urbanismo y geografía humana, entre otras, para referirse a la sustitución de una población desfavorecida por otra con una mayor cualificación socioeconómica.

Para la mayoría de los autores, la gentrificación se origina principalmente por el mejoramiento físico de los inmuebles o de la imagen urbana, que deriva en el incremento de alquileres y en el aumento de los precios de los productos que se ofertan en la zona, causando el desplazamiento de la población desfavorecida.

Además, el concepto “gentrificación” se emplea con mucha frecuencia, por colectivos de jóvenes, arquitectos, urbanistas, geógrafos y sociólogos en congresos, ponencias e inclusive pláticas enfocadas a la comunidad, lo que ha

determinado su gran divulgación a nivel local y nacional.

### 1.1 La problemática

Lo anterior se constató a partir de los estudios realizados en la licenciatura en Arquitectura, en la Maestría en Arquitectura dentro del campo de conocimiento: Economía Política y Ambiente, en la participación en congresos, seminarios y, sobre todo, a partir de la participación en el grupo de investigación interdisciplinario liderado por el Dr. Raúl Salas E. (PAPIIT IN405214 “Valorización y desvalorización cultural del patrimonio. Lo público y los espacios estructuradores del Centro Histórico de la Ciudad de México”)

Durante las actividades académicas que se llevaron a cabo bajo la dirección del Dr. Salas, fue posible constatar que una parte de la población como, por ejemplo, los vecinos de la colonia



**Fotografía 1**

El Centro Histórico de Ciudad de México: un lugar de contrastes.

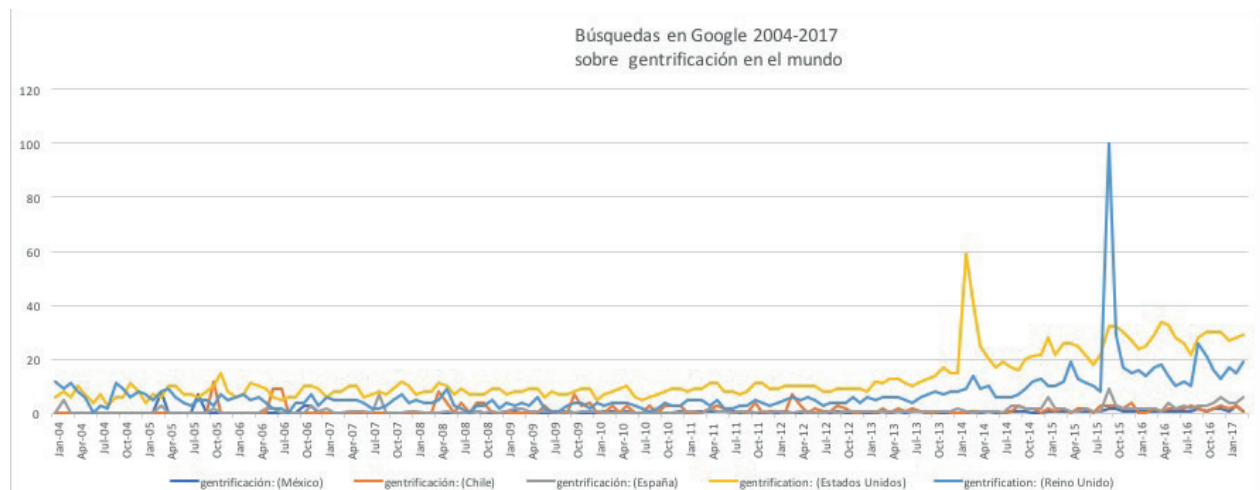
Fuente: Garza, I. 2017

Juárez, los habitantes del barrio La Merced y otras partes del Centro Histórico, adoptaron el concepto “gentrificación” para referirse a conflictos distintos, como consecuencia del adoctrinamiento que recibieron por parte de académicos locales y colectivos internacionales.

Tal es el caso de los vecinos que asistieron a las actividades programadas por el colectivo “Left-Hand Rotation” en conjunto con “Contested Cities” en 2014 en las pláticas denominadas “Gentrificación no es un nombre de Señora”, quienes asumieron este concepto para denominar sus problemáticas concretas a pesar de enfrentar conflictos diferentes, como: el acoso inmobiliario y aumento súbito de alquileres en la colonia Juárez, los intentos de desalojo de vendedores en el mercado San Ciprián para su remodelación, o la expulsión de los ocupantes del inmueble ubicado en la calle Academia no.9.

Este incremento en el uso del concepto no sucede únicamente en México; en países como: Estados Unidos, Canadá y Reino Unido se ha empleado el concepto “gentrificación” desde los años sesenta del siglo XX; en cambio, en España y América Latina la popularidad del concepto en artículos científicos ha ido en aumento sobre todo en los últimos 5 años.

Como se puede observar en el gráfico de Google Trends, el número de entradas que contienen la palabra clave “gentrificación” se mantuvo estable entre 2004 y 2013, aunque decreció conforme cobraron relevancia otras temáticas -como por ejemplo, la crisis de las hipotecas subprime en 2009-, y se elevó considerablemente entre 2014 y 2017; también se encontró que las búsquedas con la palabra clave “gentrificación” se incrementaron en Latinoamérica a partir del 2013, y se mantuvieron al alza hasta el 2017 (ver gráfico 1).



**Gráfico 1**

Resultados de búsquedas en Google, 2004-2017 con la palabra-clave “gentrificación”, en México, Chile, España, Estados Unidos y Reino Unido.

Fuente: Elaboración propia, con datos de Google Trends [En línea] Disponible en: <https://trends.google.com.mx/trends/explore?q=gentrification> Accesado: el 17 de enero de 2017

De acuerdo con Félix Rojo –quien hizo una bibliometría sobre los artículos referentes a la temática, publicados en la revista scielo-, en los países latinoamericanos donde se han realizado mas estudios sobre “gentrificación” entre 2010 y 2015, son: Chile, Brasil, México, Colombia y Argentina; además, en estos 5 países se realizaron el 17% del total de los estudios sobre el tema a nivel global (Rojo, 2016, p. 706).

Adicionalmente, a partir del año 2008 se registró un incremento en las investigaciones que determinan la existencia de “gentrificación” en algunas zonas de Ciudad de México y gran parte de ellas abordan la temática en el Centro Histórico; se sostiene lo anterior con base en la revisión de las tesis registradas en la base de datos de la Universidad Nacional Autónoma de México que contienen en su título el concepto “gentrificación”.

Es así que se encontró una clara tendencia al alza en el número de tesis sobre esta temática por año: la primera tesis data del año 2008; en 2013 aparece la segunda tesis y para el 2014 se publicaron tres tesis; en 2015 cuatro, en 2016 cinco tesis y finalmente hasta marzo de 2017 hay tres tesis, lo que suma un total de 17 tesis publicadas que incluyen en su título el concepto “gentrificación” entre 2008 y 2017. (UNAM, 2017).

Cabe mencionar que las publicaciones sobre gentrificación en el Centro Histórico de Ciudad de México se incrementaron después de la aplicación de las políticas públicas de revitalización, realizadas entre los años 2000 y 2010 –época en la que las condiciones políticas y económicas permitieron culminar los planes realizados desde 1987, cuando esta zona obtuvo la declaratoria por parte de la UNESCO como Patrimonio Cultural de la Humanidad, en las que las intervenciones arquitectónicas se



### Fotografía 2

Existen diferencias evidentes entre la percepción de seguridad en la calle Artículo 123 y Av. Juárez, a pesar de que se encuentran muy cerca una de la otra, en una zona “renovada” del Centro Histórico.

Fuente:  
Garza, I, 2017

promovieron para mejorar la imagen urbana y atraer actividades turísticas.

## 1.2 Las limitantes en el uso del concepto “gentrificación”

Con respecto al empleo de este concepto, una de las principales problemáticas reside en que no existe una definición completa, que brinde certezas a los investigadores, sino únicamente aproximaciones teóricas, de manera que no se puede reconocer al proceso en la realidad concreta de forma inequívoca, con base en un grupo de cualidades necesarias y suficientes.

Por lo que, en esta investigación, se sostiene que se trata de un concepto ambiguo, cuyo empleo se ha generalizado para caracterizar, a cualquier escala geográfica, muchas de las consecuencias del “urbanismo neoliberal”, entendido según Filipe, C., (2013) como una forma de acumulación del capital espacializado a partir de nuevas formas urbanas, y sus implicaciones sociales, que el significado que se asigna a la “gentrificación” depende de las posturas de los autores, las escalas de estudio desde las que se aborda, y de que se construyen variantes del concepto para adaptarlo a situaciones particulares, que tienen ciertos rasgos similares, aunque ocurren en diferentes contextos.

Con base en una historiografía del concepto “gentrificación” se comprobó, por ejemplo, la existencia de posturas, o aproximaciones teóricas sobre la gentrificación, como: el “rent gap”,

desarrollado en Estados Unidos por Neil Smith, a través de la cual se explica el proceso por la oferta propiciada por el Estado y los inversionistas inmobiliarios, las aproximaciones de autores como David Ley, en Canadá, en las cuales se explica la “gentrificación” por la demanda de una nueva clase media, que pugna por los espacios céntricos, o las de Beauregard o Caulfield que se deben a distintos factores culturales.

Además, depende de la escala desde la que se observe: si se analiza a escala global, se vincula con el refugio de capitales en periodos recesivos de la economía; si se observa únicamente una zona o un barrio dentro de la ciudad, que cuente con más y mejor infraestructura, se correlaciona el mejoramiento físico de los inmuebles con el aumento del costo de los alquileres y el modo de vida, o fenómenos como el acoso inmobiliario, empleado como instrumento para expulsar a la población de menores recursos que reside en el sitio.

Así mismo, se plantean distintas variantes del concepto, con el fin de adaptarlo a situaciones particulares, aunque en contextos distintos; se considera que existe “gentrificación” si, por ejemplo, se constata que: un sitio patrimonial, un área rural o una playa se preparan para el turismo, y ello genera la expulsión de residentes originarios; si se observa que, en ciertas áreas de las “ciudades globales” (ver a Saskia Sassen), el financiamiento hipotecario únicamente se concede a empresas e inversionistas; si se nota que extranjeros con mayores ingresos,

personas vinculadas con la producción artística, estudiantes y otros, se han mudado a una zona “gentrificada”.

De estas últimas acepciones también se desprenden derivaciones del concepto, que surgen cuando los distintos autores construyen términos para describir las particularidades observadas en contextos específicos. Por ejemplo, se habla de “greentrification”, para describir la gentrificación en zonas rurales, que pueden usarse para el ecoturismo; “boutiqueification”, para describir el cambio de giro comercial en un negocio, que ahora satisface la demanda de la nueva población con mayor poder adquisitivo como, por ejemplo: restaurantes que ahora venden comida orgánica o vegana, barberías, galerías de arte, entre muchos otros.

En consecuencia, es posible sostener que se trata de un concepto indefinido, complejo y difuso, que se puede usar para referirse a fenómenos diversos, y que se carece de una teoría general con la cual explicar tantos fenómenos urbano-territoriales.

En lo que corresponde a las investigaciones realizadas en el ámbito local y nacional, llama la atención que un número importante de autores emplean este concepto; con base en las posturas, definiciones que parten de la escala de estudio, variantes o derivaciones de la literatura sobre “gentrificación”, sostienen de manera categórica la existencia del proceso. Las publicaciones locales también hacen referencia a diferentes

fenómenos de carácter social, territorial y urbano, y emplean distintos indicadores para determinar la presencia del proceso.

Lo anterior se sostiene en un análisis comparado entre los estudios que determinan la presencia de “gentrificación” en Ciudad de México, que se llevó a cabo con el fin de conocer los indicadores que emplean los investigadores para indicar la existencia de este proceso; cabe mencionar que, en algunos trabajos hubo dificultades para distinguir los indicadores, ya que estaban interconectados entre sí, o implícitos en las descripciones: por lo anterior, se optó por considerar solo aquellos indicadores mencionados por los autores, con los que se definían los resultados obtenidos, aquellos en los que se hacía hincapié, o aquellos que divergían de la mayoría de los estudios.

Esta comparación arrojó como resultado que la mayor parte de las investigaciones apuntan como causa principal de “gentrificación” a la intervención del Gobierno mediante la aplicación de políticas públicas de corte neoliberal: Zamora (2014), Martínez (2014), Olivera & Delgadillo (2014), sostienen que el Gobierno, en conjunto con el sector privado, promueven el discurso de la conservación del patrimonio histórico y revitalización de la zona para beneficio del sector turístico, y de esta forma fomentan su renovación y redesarrollo como generador del proceso.

Por su parte, Salinas (2013) y López, N. (2016) describen los cambios en los usos de suelo en las

colonias Condesa y Guerrero, que propiciarían la presencia de “gentrificación”; así mismo, encontraron discordancias e irregularidades entre los Planes de Desarrollo Urbano y los usos que se le dan al suelo en la actualidad.

En muchos de los estudios se describen cambios en la imagen urbana de los respectivos casos de estudio: tal es el caso de Salinas (2013), Martínez (2014), Torres (2017), Pérez (2016), entre otros, que correlacionan la “gentrificación” con el desarrollo vertical en edificios habitacionales, la peatonización de calles, la conservación y mejoramiento de áreas verdes, la limpieza, la vigilancia, etc. Díaz I. (2014), Cordero Gómez del Campo (2015), López, N. (2016), Romero (2017) entre otros, señalan que, después de las mejoras urbanas y arquitectónicas, se ha incrementado el costo del alquiler o del suelo en algunos sitios.

Algunos de los autores mencionados antes indican que primero existió una etapa de desvalorización del Centro Histórico –por el congelamiento de rentas y el sismo de 1985- y después una revalorización de las zonas centrales por parte del Gobierno y agentes privados, por lo que indican la existencia del “Rent-Gap” o escalón diferencial de renta -explicado más adelante-.

Salinas (2013), Díaz, I. (2014), Bournazou (2015), Mondragón (2015), Cordero Gómez del Campo (2015), López, N. (2016), Rodríguez, I. (2016), Gutiérrez (2016), entre otros indican en sus estudios la existencia de un cambio en el perfil socioeconómico de la población; Zamora (2014),

Martínez (2014), Pérez (2016), Rodríguez, I. (2016), Téllez, L. (2014), describen un cambio en las relaciones sociales que se dan en los barrios o en las calles, ya sea por el establecimiento de otros giros comerciales, por la nueva llegada de población flotante, el establecimiento de museos o recintos con fines culturales, o inclusive por la peatonización de calles.

Cabe mencionar que algunos de ellos señalan que ahora éstos son espacios “mercantilizados”; es decir, que cualquier actividad que se lleve a cabo en los sitios implica la posibilidad del consumo de un bien o un servicio.

Los distintos autores apuntan también otros indicadores, como: la inserción de grupos de artistas para cambiar la configuración del barrio, la estigmatización de ciertas zonas para su posterior desvalorización y probable revalorización, el desplazamiento -en forma física o simbólica- de la población que habita -o habitó- el sitio, las resistencias sociales ante este proceso, etc.

Además, en las publicaciones locales consultadas se indagó sobre las causas que, de acuerdo con los distintos autores, potencian o merman el desarrollo de este proceso; se encontró que las respuestas dependían de múltiples factores para cada caso de estudio.

Para Delgadillo (2015) por ejemplo, un aspecto relevante para que no se gentrifique un sector determinado es la resistencia de la población a

ser expulsada; la explicación que brinda Salinas (2016) al mismo fenómeno es el régimen de propiedad del suelo de los residentes; para Díaz (2015), si un barrio está estigmatizado -por ejemplo, tiene fama de “barrio bravo”-, es inseguro, hay congestionamiento vehicular o falta de estacionamientos, es probable que una clase acomodada decida no vivir ahí: con ello, la posibilidad de “gentrificación” quedaría mermada.

A manera de resumen, en el Gráfico 2 se muestran una síntesis de las tesis, artículos científicos y revistas analizadas hasta marzo del 2017 con una categorización de los fenómenos a los que refieren los distintos autores en sus respectivos estudios.

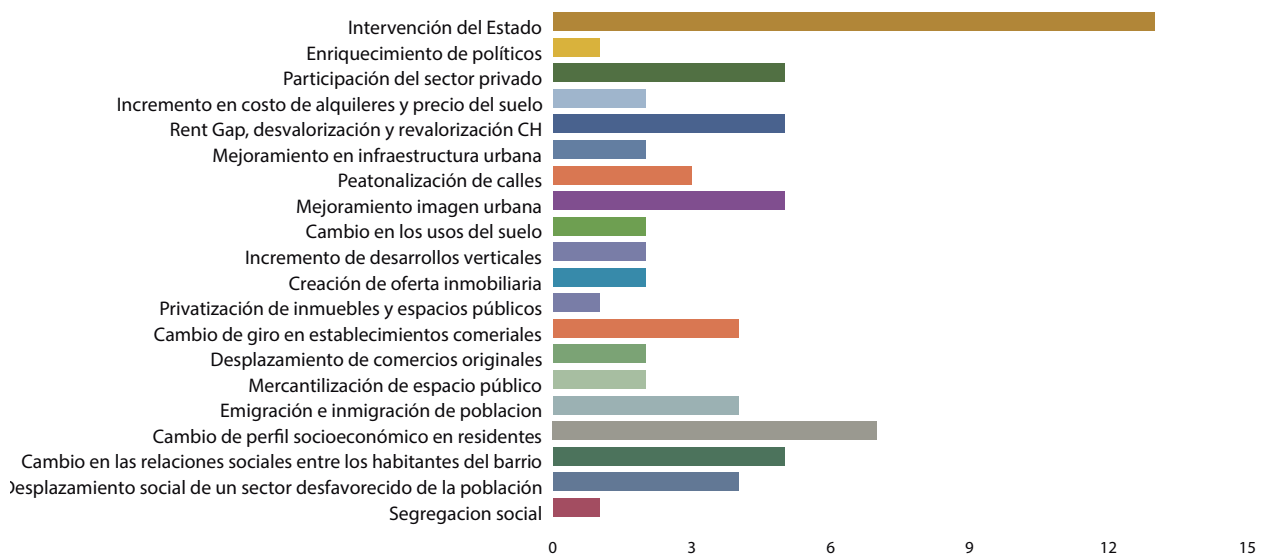
Además de lo anterior, en las investigaciones locales se emplea el concepto acríticamente; al revisar estos estudios fue notoria la existencia

**falencias metodológicas, contradicciones con la realidad concreta y confusiones entre los investigadores, puesto que se busca determinar su presencia** con base en un marco teórico o metodológico desarrollado en otros contextos.

Lo anterior se fundamenta en la revisión de aproximadamente 30 estudios locales, entre tesis, artículos científicos, y una serie de recorridos por las distintas zonas nombradas antes, entrevistas y la participación en distintos encuentros académicos sobre la temática.

Del análisis de los documentos se pudo encontrar que: 1. muchas veces, los autores mas citados se esfuerzan por adecuar sus descripciones de la realidad con la literatura especializada sobre gentrificación; 2. no definen al concepto gentrificación ni sus alcances; 3. pretenden determinar la existencia de gentrificación a

Fenómenos referidos a la gentrificación en publicaciones relativas a Ciudad de México



**Gráfico 2**  
Fenómenos referidos a la gentrificación en publicaciones locales.

Fuente: Elaboración propia

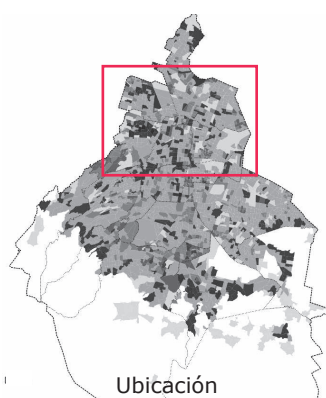
través de la elaboración de indicadores basados en otras investigaciones internacionales, aunque no sean representativos de toda la complejidad social que envuelve estos procesos en nuestro contexto, ni cuenten con las herramientas necesarias para realizar su trabajo; 4. los autores continúan con la inercia de los autores más citados y reproducen sus limitantes; y finalmente 5. en un afán de explicar la realidad, buscan caracterizar las peculiaridades del objeto de estudio.

Por ejemplo, surgen términos como: “revanchismo chilango o gentrificación a la mexicana”, que Reynoso, F. (2016) emplea para describir la implementación de un sistema de parquímetros de empresas privadas en la banqueta, que “gentrifican” a las personas que viven del cobro informal por otorgar un lugar de estacionamiento en la vía pública. En estudios de mayor profundidad también se pueden observar

algunas falencias, debido a las limitantes metodológicas al adaptar los indicadores a nuestro contexto.

Tal es el caso del estudio elaborado por Eftychia Bournazou, que caracteriza a la gentrificación como un: “[...] fenómeno socio-espacial y dinámico, en donde se involucran diversos grupos sociales y sus espacios de residencia, y es el resultado de migraciones intraurbanas con la eventual sustitución de unos grupos de bajo ingreso por otros de mayor posición socioeconómica” (2015, p. 49).

En su estudio, desarrolla un índice de transformaciones sociales experimentadas (ITSE) con el que determina, mediante variables como la composición del hogar y su perfil socio económico, las áreas gentrificadas de Ciudad de México. En el Mapa 1, retomado del estudio de Bournazou, la autora señala que las áreas más



**Mapa 1**  
Mapa de procesos de gentrificación y declinación en el Distrito Federal (2000-2010).

Fuente:  
Bournazou, E. 2015, p.57







**Fotografía 3**

Un número importante de personas viven en la calle Artículo 123, en condiciones de extrema pobreza.

Fuente: Ojeda, A. El Universal [En línea] Disponible en: <https://www.eluniversal.com.mx/articulo/metropoli/cdmx/2016/06/14/articulo-123-una-calle-perdida#imagen-1>



**Fotografía 4**

Muchos comercios en el Corredor Financiero Madero están dirigidos a consumidores que no necesariamente cumplen con el perfil de "sujetos gentrificadores".

Fuente: Garza, I, 2017

oscuras, ubicadas en las zonas Sur y Este de la Alameda Central, están “gentrificadas”.

Con respecto a lo anterior conviene precisar que, si bien el proyecto del rescate de la Alameda Central que establecía el mantenimiento del parque, la reubicación de los vendedores ambulantes, la expulsión de indigentes y drogadictos -mediante el empleo de la fuerza pública y la constante vigilancia de las autoridades en este parque-, así como la construcción de museos en la zona sur, el arreglo de banquetas, la restauración de ciertos edificios con carácter patrimonial, la construcción de centros comerciales, y el fomento al desarrollo de nuevos proyectos residenciales.

Sin embargo, la realidad social contradice lo que indica la autora sobre gentrificación, porque al recorrer las calles aledañas a la Alameda Central se observa la presencia de indigentes y drogadictos, puesto que algunos se ubican en esta zona porque viven de las dádivas de las editoriales: Universal, Excélsior, Milenio, etc., a cambio de su trabajo como empacadores para los repartidores de periódico.

También se observa una imagen urbana deplorable por la suciedad y el mal olor en las calles, los inmuebles en mal estado físico en donde habita -a simple vista- una clase popular, se percibe inseguridad en las zonas donde no hay vigilancia policiaca; estas características son contradictorias a la presencia de gentrificación, según el concepto que emplea Bournazou (ver

Fotografías 3 y 4).

Por otra parte, al este de la Alameda Central se encuentra el Corredor Financiero Calle Francisco I. Madero; éste se considera uno de los ejemplos típicos de la gentrificación en Ciudad de México (Pérez A. 2016 y Salinas, L., 2015), y así también lo indica Bournazou en su estudio.

Por muchos años este Corredor Financiero ha sido un sitio dedicado al comercio; en el año 2010 fue peatonalizada y muchos de sus inmuebles fueron remozados o convertidos en museos, se reubicó a los vendedores ambulantes de la zona -mediante la participación estatal y el sector privado-, y comenzó a ser notoria la presencia de comercios de talla internacional.

Por ello, la autora citada arriba indica que se trata de un caso de gentrificación; es probable que para otros investigadores se considere un caso de gentrificación comercial, que se define como *“un proceso en el que la actividad comercial se transforma para satisfacer las necesidades de un sector de la población de mayores ingresos, produciendo desplazamiento de comerciantes y/o productos [...]”* (Cordero, L. y Salinas, L., 2017).

Sin embargo, en el Corredor Financiero también se encuentran cualidades que escapan a las definiciones más usuales de “gentrificación” presentes en la literatura especializada, porque bien se puede constatar que existe un incremento notorio en el costo del suelo y los alquileres en este corredor a partir de las

renovaciones urbanas realizadas en 2010, en la actualidad se observa que los establecimientos enfocan su estrategia de ventas a la masificación y un mercado popular.

En efecto, ahí se encuentran cadenas de comida rápida como Mc Donald's o Burguer King, tiendas de ropa como H&M y venta de artículos de bajo costo como Miniso, o los tradicionales tacos de canasta, que no son comercios de alta gama. Así mismo, los centros joyeros de antaño siguen ubicados en el sitio y abunda la venta de anteojos, que llegan a ser molestos por el ruido que generan, entre otros que contradicen las características de la gentrificación comercial abordadas.

Cordero Gómez del Campo (2015), -que ha estudiado también esta zona- denomina a este proceso "gentrificación fragmentada", porque habría sitios, dentro del mismo corredor, donde

existiría gentrificación junto a otros donde no se presenta el proceso.

Sin embargo el desplazamiento de algunos comercios y el cambio en las relaciones sociales en este corredor se deben principalmente a las acciones implementadas del Gobierno, derivadas de las políticas de cero tolerancia – que implicaron la reubicación de los vendedores ambulantes y la persecución de la población socialmente no deseada, como indigentes, prostitutas, drogadictos-; en ese sentido, hasta cierto punto, cambió la configuración socio territorial pero no es un sitio de exclusión de clase.

En el caso del Corredor Cultural Regina, existen registros de que fue un barrio estigmatizado por la presencia de ladrones y drogadictos que, a partir de las intervenciones que llevó a cabo el Gobierno de la Ciudad junto con el sector



**Fotografía 5**

En la calle Regina se pueden encontrar muchas vecindades que se encuentran en mal estado, y donde viven hacinadas personas de clases populares.

Fuente:  
Garza, I, 2016

privado, se inició una campaña de “limpieza social” en las vecindades existentes, acompañada de mayor vigilancia, y fomento de prácticas artísticas y culturales; así mismo, se promovió el alojamiento de artistas en algunas de las casas y vecindades.

Se peatonalizó la calle y se instalaron establecimientos comerciales enfocados al entretenimiento como: restaurantes, cafés y bares, cabe mencionar que algunos vecinos -propietarios de sus inmuebles- que anteriormente enfocaban sus negocios a la reparación de máquinas de coser transformaron estos establecimientos a bares debido a las ganancias que generaban; posteriormente el apoyo a los artistas fue retirado, por lo que no pudieron seguir en el sitio.

Investigaciones como las de Zamora (2014) y Pérez (2016) indican que el precio del alquiler se elevó de forma exponencial durante esos años, y aunque consideran que no existe sustitución de población original, solo de los artistas insertados, y que los vecinos están satisfechos con los cambios, interpretan este proceso como “gentrificación”.

En la actualidad se observa que, en la calle Regina, gran parte de la población vive en condiciones de pobreza y hacinamiento; que la mayoría de los establecimientos comerciales -entre los que destacan los bares, restaurantes y cafés- en las calles peatonalizadas están enfocados a un mercado popular, con precios comparativamente mas bajos que otros sitios de la ciudad; que

conforme se avanza hacia el oriente, se percibe un ambiente mas inseguro; a lo largo de todas las calles son evidentes las pintas de graffiti; los inmuebles están en mal estado físico y muchos de los transeúntes y clientes que transitan por la calle son personas trabajadoras de clase media y popular, contrario a lo que indica la literatura sobre “gentrificación”.

Llamó la atención en este análisis que, tanto los autores de tesis de licenciatura y maestría, así como los investigadores que presentan artículos científicos en revistas indexadas obtienen, de la literatura especializada sobre la temática, las variables que consideran pertinentes para sostener la existencia de este proceso.

Se observó que los primeros tienden a mezclar e innovar metodologías de estudio para sostener su postura; en cambio, los segundos emplean tanto metodologías como variables, indicadores y escalas de estudio soportadas en otras investigaciones legitimadas en el ámbito académico con el mismo fin: sostener la presencia de “gentrificación”, en lugar de llevar a cabo el proceso de forma inversa: observar el sitio, describir lo que acontece sin comprometerse previamente a un determinado marco teórico o metodológico.

Estos son algunos de los casos de estudio más abordados en las investigaciones sobre gentrificación en el Centro Histórico de Ciudad de México. Sin embargo, otro fenómeno latente en el sector genera la discusión sobre la presencia

de “gentrificación” es la reubicación de los vendedores ambulantes para el mejoramiento de la imagen urbana.

En los años 1991-1994, 2002-2006 y 2007 se desalojaron ciertas calles que interesaban al Gobierno y grupos de poder económico locales, y se reubicaron en plazas comerciales; por ello, Walker (2008) sostiene que este fenómeno es una evidencia de gentrificación, mientras que Delgadillo (2015, p.124) los considera como una negociación de territorios, ya que no hubo un proceso de expulsión sino de reubicación dentro del mismo Centro Histórico.

1.3 Preguntas de investigación, objetivo, estructura del estudio y justificación

A manera de resumen, es posible sostener que la problemática en México, con respecto al empleo del concepto “gentrificación”

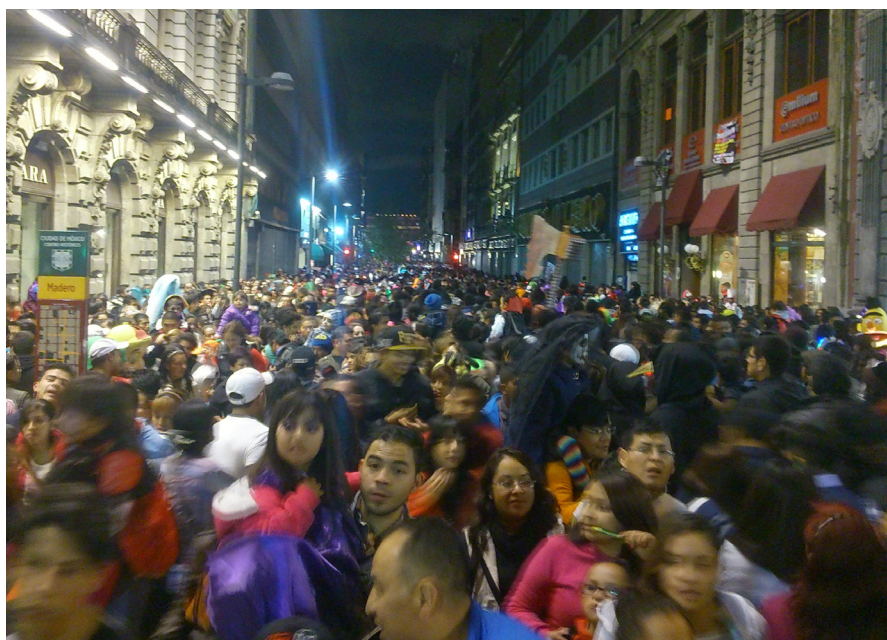
en las investigaciones, consiste en: 1. las graves **confusiones** que se generan entre los investigadores locales y la población, evidenciadas en las deficiencias de sus trabajos y las contradicciones entre las publicaciones y la realidad concreta y 2. el **incremento de artículos científicos**, eventos académicos, tesis, entre otros que plantean la presencia de este proceso en distintos sectores de Ciudad de México, lo mismo que en las zonas periféricas del Valle de México, capitales de los distintos estados de la República o incluso en pequeñas localidades turísticas, como San Miguel de Allende -en Guanajuato-.

En efecto, en las investigaciones no se alcanza a establecer **qué es y qué no es gentrificación**; tampoco se indica **cuánto de un sitio debe transformarse, física, social o simbólicamente** hasta resolver, de manera inequívoca, que existe un proceso de gentrificación.

#### Fotografía 6

De acuerdo con varios autores, una de las “claves” para reconocer la “gentrificación” son los cambios en las actividades, propiciadas por transformaciones urbano-arquitectónicas

Fuente:  
<https://jorgalbrtotranseunte.wordpress.com/2014/11/01/pesadilla-en-la-calle-de-madero/> [en línea]



La indeterminación del concepto “gentrificación” ha llevado a diferentes autores, a nivel internacional, a debatir sobre la pertinencia de su empleo en contextos distintos al lugar y tiempo en que fue acuñado.

La revisión de la bibliografía especializada sobre la temática permitió determinar tres grandes clasificaciones de los textos que **debaten la pertinencia de uso del concepto**. Por una parte, están quienes sostienen la necesidad de traducir el anglicismo “gentrification” al español; por ejemplo, García Herrera (2001) o Duque (2010) no plantean observaciones de fondo al empleo del concepto, y proponen términos como, por ejemplo, elitización, aburguesamiento o inclusive abogan por usar la palabra “gentrificación”.

Por otra parte, una serie de autores avalan que se emplee este concepto en un contexto distinto al de su origen, porque sostienen que así se construyen temas de interés general para los distintos sectores de la población que sufren las consecuencias del avance del urbanismo neoliberal y ofrece un punto de articulación con otros planteamientos teóricos, como por ejemplo el derecho a la ciudad: tal es el caso de López (2016), Lees (2003), Lees, Slater & Wyly (2007), entre otros.

Finalmente, otro enfoque respecto al empleo del concepto “gentrificación” lo plantea Maloutas (2011), quien sostiene que, al emplear el concepto fuera de su contexto geográfico y temporal de origen, se genera una pérdida de

rigor analítico en las investigaciones: de acuerdo con este autor, al forzar el concepto fuera de los límites donde fue creado, tomó las cualidades de otros que describían procesos socio territoriales que, aunque resultaban similares, también tenían importantes diferencias; en ese sentido, al emplear el concepto de manera acrítica, los académicos e investigadores pierden de vista los mecanismos que causan esos procesos concretos para atender únicamente a las semejanzas y diferencias que encuentran entre la realidad y lo que describe la literatura especializada sobre gentrificación.

Con base en lo anterior es posible sostener la necesidad de **debatir, desde lo local, hasta qué punto es pertinente el empleo del concepto “gentrificación”** para describir las problemáticas socio territoriales concretas que se observan en el contexto mexicano, toda vez que su gran difusión entre los académicos locales podría traer implícita esa pérdida de rigor analítico.

Sin embargo, la revisión bibliográfica hizo evidente que **ese debate no se ha llevado a cabo en México**, sino que el objetivo de las investigaciones es determinar la presencia de este proceso, o buscar sus peculiaridades; solamente fue posible encontrar que el académico e investigador mexicano Emilio Pradilla Cobos (2013) aboga por reconstruir la teoría urbana en general, y el concepto “gentrificación” en particular, desde el contexto local con base en el análisis de las problemáticas particulares, por las diferencias estructurales que existen entre las

sociedades del norte global: Londres, Estados Unidos y Canadá, donde se producen este tipo de los conceptos, y los países latinoamericanos.

Por tanto, se decide sumarse al debate desde lo local acerca del empleo del concepto “gentrificación” para describir las problemáticas socio territoriales que se pueden observar, como por ejemplo la expulsión, desalojo o el desplazamiento poblacional entre otras, a partir del análisis crítico de las publicaciones sobre la temática, y la revisión de la realidad concreta, con base en las siguientes preguntas de investigación:

1. ¿Por qué sigue en aumento el número de investigaciones vinculadas en la temática, si la gentrificación es un concepto ambiguo e indeterminado?, ¿cuales son los mecanismos que explican esa difusión acrítica del concepto a nivel local?

2. ¿En qué medida los procesos asumidos como “gentrificación” por los investigadores locales corresponden con el proceso histórico de urbanización de Ciudad de México?, ¿es posible que ocurra la “gentrificación” en un país dependiente, con una enorme proporción de la población viviendo en pobreza y una ciudad tan heterogénea, con grupos de poder constituidos históricamente en territorios, como Ciudad de México?

3. ¿Qué contradicciones y limitantes metodológicas se pueden encontrar en los estudios sobre “gentrificación”, realizadas en el

contexto local, y qué implicaciones tienen en las investigaciones?

4. ¿En qué medida las acciones del Gobierno y el sector privado, aplicadas desde el año 2000 para el mejoramiento de la imagen urbana del Centro Histórico de Ciudad de México en general, y la calle Regina en particular determinan su composición social y territorial?

5. ¿Qué otros procesos socio territoriales quedarían ocultos al emplear el concepto “gentrificación” de forma acrítica en el Centro Histórico de Ciudad de México en general, y la calle Regina en particular?

En esta investigación se sostiene que, aunque se ha validado el uso del concepto “gentrificación” en los ámbitos de la academia y la gestión de las ciudades latinoamericanas -a través del incremento de investigaciones, encuentros o publicaciones e incluso, con alternativas de políticas públicas e iniciativas ciudadanas “anti-gentrificación”-, **el empleo de este neologismo no permite interpretar y describir la realidad concreta.**

Lo anterior debido a que: en primera instancia, se encontró evidencia de que, tal como sostienen distintos autores, el concepto gentrificación en si mismo es indeterminado y ambiguo, al igual que algunos neologismos, metáforas y extranjerismos que se emplean en los estudios urbanos y la arquitectura.

En segundo lugar, porque se encontró evidencia de que muchos investigadores contemporáneos en el ámbito local se han limitado a determinar la presencia del proceso y destacar las particularidades que encuentran en nuestro contexto con respecto a otros sitios supuestamente gentrificados para caracterizarlo..

En tercera instancia, porque en el caso concreto de la calle Regina en el Centro Histórico de Ciudad de México, no se encontró evidencia de la presencia de las variables que, de acuerdo con la literatura especializada, son indicativas de gentrificación, sino mas bien se detectó que las transformaciones que ha sufrido son parte de un proceso histórico de reestructuración urbana.

Ante estas evidencias se plantea como el concepto gentrificación está legitimado debido a la gran difusión, derivada del desarrollo de los medios de comunicación masiva, al gran número de publicaciones existentes sobre el tema y al proceso de mercantilización del conocimiento. Lo anterior se sostiene con las reflexiones sobre la reproducción de la ideología hegemónica de Gramsci, los aportes de Bourdieu acerca de la hegemonía y los campos, y porque en una sociedad de masas, como a la que pertenecemos, es común la falta de cuestionamiento crítico al pensamiento hegemónico.

Por consiguiente, **el objetivo principal de la investigación** consiste en exponer las limitantes del concepto “gentrificación” al describir los problemas socioterritoriales en el

Centro Histórico de Ciudad de México, que han estado presentes históricamente en su proceso de configuración urbana, como: la expulsión de una clase desfavorecida, segregación socio espacial, desplazamiento condicionado de la población, entre otros y de esta forma cuestionar la pertinencia del empleo del concepto gentrificación en el contexto local, mediante la elaboración de una historiografía y análisis crítico del concepto desde el ámbito local, basada en el análisis de la literatura internacional especializada sobre la temática, los artículos e investigaciones y demás literatura producida localmente sobre gentrificación, y por medio del análisis de los procesos socio territoriales observados en la calle Artículo 123, y la calle Regina, en el Centro Histórico de Ciudad de México.

Para alcanzar este propósito, en el capítulo introductorio se enfatiza la problemática sobre el incremento de investigaciones y publicaciones que abordan la temática de la “gentrificación”, tanto a nivel internacional, a nivel nacional y local, y se exponen algunas de las limitantes en el uso del concepto “gentrificación” en nuestro contexto, como son: las contradicciones entre las publicaciones y la realidad concreta o las falencias derivadas de la aplicación de metodologías originadas en contextos internacionales para adaptarlas a nuestra realidad.

También se plantea que la indefinición del concepto “gentrificación” podría ser una de las causas por las que el concepto se emplea para



describir distintos fenómenos urbanos bajo el mismo nombre. Finalmente, se problematiza acerca de los diversos puntos de vista sobre el debate internacional sobre el empleo de este concepto, y se opta por cuestionar críticamente su empleo debido a las consecuencias que implica usarlo fuera del contexto geográfico y temporal donde surgió.

A continuación, y puesto que se consideró importante indagar si la ambigüedad del concepto es una consecuencia de los intentos por adecuarlo al contexto mexicano, o esa problemática tiene un origen distinto, en el capítulo 2 se muestra el constante proceso de construcción y deconstrucción del concepto “gentrificación”, y se destacan sus características principales.

Posteriormente, en el capítulo 3 se expone la ambigüedad en el empleo del concepto en investigaciones locales y se sostiene que las falencias encontradas en estas últimas son consecuencia de la indefinición de la “gentrificación”; en el capítulo 4 se exponen las contradicciones entre la realidad y las publicaciones realizadas acerca de la temática en la calle Regina, por lo que se determina que el concepto “gentrificación” no es pertinente para describir los acontecimientos urbanos y sociales que suceden en esta calle.

Finalmente, se describen los fenómenos urbanos y sociales que se ocultan cuando se emplea el concepto “gentrificación”, y se corrobora que

las políticas urbanas de corte neoliberal no son suficientes para determinar la composición social o territorial de un sitio, como lo sostienen otros autores contemporáneos.

El Centro Histórico de Ciudad de México se eligió para el análisis de los procesos socio territoriales puesto que la mayor parte de los estudios sobre “gentrificación” en el país se enfocan esta zona, además de que existe una gran cantidad de publicaciones científicas, y mucho material bibliográfico, que enriquecen la investigación.

Así mismo, se aprovechó la oportunidad del intercambio de conocimientos entre los miembros del grupo de investigación interdisciplinario en el proyecto “Valorización y desvalorización cultural del patrimonio. Lo público y los espacios estructuradores del Centro Histórico” quienes conocían previamente este sitio, su heterogeneidad y la complejidad que sus calles contienen, así como las observaciones basadas en las visiones contrastadas sobre los fenómenos urbanos y territoriales que en él ocurrían, que fueron debatidas a partir de los recorridos realizados: todos, aportes muy valiosos para el desarrollo del presente estudio.

Este estudio se justifica, en primera instancia porque **aporta al debate internacional sobre el empleo del concepto con base en una historiografía de la “gentrificación” a partir de su origen desde múltiples puntos de vista, un análisis crítico de las publicaciones que abordan la temática en Ciudad de México y**

**un análisis empírico sobre la calle Regina, con lo cual se determinan objetivamente, las implicaciones y la pertinencia de su empleo.**

En segundo lugar, porque los resultados de esta investigación pueden emplearse para el cuestionar el uso de otros neologismos, extranjerismos, metáforas, etc., en algunas ciencias sociales, en las que al emplearlos también se presentan contradicciones o confusiones; lo anterior podría repercutir en la forma en la que se realizan las investigaciones a nivel nacional. Desde un punto de vista particular, se sostiene que es recomendable describir y explicar los fenómenos observados a partir de la realidad concreta y no con base en un cuerpo teórico ya determinado sobre una temática específica.

En el desarrollo del presente estudio surgieron preguntas que dan pie a futuras investigaciones; por ejemplo: el probable vínculo entre el debilitamiento entre el Estado nacional mexicano y el aumento en el empleo de extranjerismos, neologismos, metáforas, etc.; la responsabilidad del cuerpo académico con respecto a la imperiosa necesidad de formar un alumnado con pensamiento crítico para el desarrollo de futuras investigaciones y estudios en las disciplinas de arquitectura y urbanismo.

También se detectó la necesidad de realizar un análisis histórico de los costos del suelo en el Centro Histórico, contrastado con el resto de la ciudad y con la ejecución de las acciones de mejoramiento urbano.



## 2 Historiografía del concepto “gentrificación”

**E**l objetivo principal del presente capítulo consiste en mostrar la constante construcción y deconstrucción del concepto “gentrificación”, y destacar las características esenciales de este proceso, debido a que es importante comprender **por qué difieren los fenómenos** sociales observados en el contexto de Ciudad de México **de los que se presentan en la literatura especializada** sobre la temática. También se señalan las posturas sobre el empleo del concepto y las probables causas de su adopción en el contexto latinoamericano.

Este capítulo comprende cuatro apartados: 1. El origen donde surge el concepto “gentrificación” y su contexto; 2. La construcción y deconstrucción constante del concepto “gentrificación”, en el que

se señalan las variables e indicadores del proceso, y en el que se consideran sus características esenciales; 3. El debate existente sobre su empleo y sus consecuencias; finalmente, 4. Los mecanismos teóricos que explican la adopción acrítica del concepto “gentrificación” en el contexto latinoamericano y mexicano.

La literatura sobre “gentrificación” es muy amplia, por lo que se optó por rastrear el concepto a través del tiempo en las siguientes latitudes: Inglaterra, Estados Unidos, Canadá, España, algunos países de Latinoamérica y otros lugares donde el concepto denota alguna modificación importante. No fue posible abarcar la totalidad de las acepciones de gentrificación, ya que se requeriría de una amplia red de colaboradores para ejecutar esta tarea, pero se procuró detectar las más comunes y frecuentemente citadas en los artículos que se publican localmente.

### 2.1 El contexto en que surgió el concepto

La mayor parte de las investigaciones coinciden en que la “gentrificación” es un proceso de transformación física y social de un territorio que implica su mejoramiento y revalorización económica, así como el desplazamiento de los ocupantes originales y su sustitución por parte de un grupo con mayores ingresos económicos (Díaz, 2011, p. 45).

Este proceso también es conocido en la literatura como: recualificación residencial, elitización, ennoblecimiento, aburguesamiento residencial,

*brownstoning* o *whitepainting*; sin embargo, este concepto se ha modificado, dependiendo de la geografía en la que se ubique, de la temporalidad en que se estudie, de la postura con que se aborde, entre muchas otras variables que serán señaladas a lo largo de este capítulo.

El concepto “gentrificación” surge en los años 60’s del siglo XX, casi dos décadas después del final de la posguerra: una época muy compleja en términos políticos e ideológicos, cuando la modernidad alcanzó un importante nivel de desarrollo en Europa occidental y Estados Unidos. Este periodo se caracteriza por los ideales de la generación del “baby boom” -aquellos nacidos en el periodo posguerra- beneficiarios de las políticas del Estado de bienestar e influidos ideológicamente por tendencias humanistas y el surgimiento de la insurgencia democrática.

Fernández-Llebrez (2016, p.150) señala que la modernidad surgió de las ideas del Renacimiento y que, según Berman, Marx y Schapiro, está caracterizada por la **individualidad de los sujetos en la sociedad**, quienes abrazan una tradición humanista y pretenden crear una sociedad en la que el libre desarrollo de cada uno sea la base para el libre desarrollo de todos.

De acuerdo con Judt, T (2012, p.40), las determinantes principales de este periodo son: 1. El crecimiento económico de Estados Unidos que, debido a la producción en serie, generó un rendimiento productivo que redujo los costos de las mercancías y demandó la creación de

un mercado de masas -por lo que la sociedad comenzó a volverse consumista- así como por la reactivación de la economía del país al financiar las guerras mundiales; el incremento del consumo fue tan determinante que la población llegó a confundir el nivel de desarrollo con su capacidad para adquirir bienes o servicios. 2. El nuevo orden mundial de la posguerra, que derivó en luchas por la hegemonía mundial entre este Estados Unidos y sus aliados contra el eje soviético; 3. El desarrollo de nuevas tecnologías accesibles a la población -entre las que destacan la radio, la televisión, el automóvil y el avión comercial-.

Además, 4. La desindustrialización, lo cual derivó en la profusión de empleos enfocados al sector servicios y la inmigración de población proveniente de ciudades aledañas a Londres, porque ha sido desde mucho tiempo atrás un polo atractivo de trabajo en el que existe tiempo

libre para recreación y descanso, así como el cambio en la configuración de los hogares; 5. la aplicación de las políticas del Estado de bienestar: educación gratuita, prestaciones laborales y de salud, etc., lo cual incidió en la creación de una nueva clase media y la consolidación de la ideología de modernidad asociada con los valores de la democracia y libertad.

Estos, sumados a los avances tecnológicos y la necesidad de la reconstrucción de ciertas zonas europeas devastadas, generaron cambios físicos en los territorios, que a su vez provocaron problemáticas que antes no estaban presentes; de acuerdo con Marc Antrop (2004) el empleo del automóvil como principal medio de transporte incidió en la construcción de carreteras que comunicaban a las ciudades importantes, lo que fomentó el surgimiento de los suburbios y la notoria expansión de la mancha urbana, así como el congestionamiento vehicular y la

#### **Fotografía 7**

Daños ocasionados durante el bombardeo a Londres, en la Segunda Guerra Mundial

Fuente:  
[https://es.wikipedia.org/wiki/Archivo:LondonBombed-WWII\\_full.jpg](https://es.wikipedia.org/wiki/Archivo:LondonBombed-WWII_full.jpg) [en línea]



demanda inmobiliaria en las zonas centrales.

Estas problemáticas pronto se convirtieron en temáticas a tratar por diferentes urbanistas y sociólogos de la época, y en un punto importante para la planeación del crecimiento de las ciudades. Desde el Estado se propusieron diferentes alternativas de reconstrucción urbanística, y encargaron esta tarea a diferentes profesionistas, lo cual fue motivo de análisis y críticas por parte de algunos pensadores.

La socióloga Ruth Glass se involucró en la planificación de la reconstrucción de Londres. El propósito de sus investigaciones de los sociólogos de la época, con respecto a los estudios urbanos, era influir en las políticas públicas para que se consideraran las necesidades humanas, especialmente las de los perjudicados por la destrucción de sus hogares durante la Segunda Guerra Mundial (Oxford

DNB, 2004). Cabe mencionar que en esa época se pretendía reducir la brecha económica entre ricos y pobres, por lo cual incluyeron al sector privado en la reconstrucción.

Ruth Glass fue quien acuñó el concepto “gentrificación”; lo empleó para describir un proceso concreto que ocurrió en algunos barrios centrales de Londres durante la década de 1960. Buscaba advertir sobre la rápida expansión de este proceso en otros distritos y la consecuente expulsión de la población menos favorecida.

El proceso de “gentrificación” consiste en la invasión de sujetos de clase media en los barrios de la clase obrera, que destaca por el mejoramiento y encarecimiento de las casas. (Oxford DNB, 2004). En palabras de Ruth Glass (1964): *“Uno por uno, muchos de los barrios de la clase trabajadora de Londres han sido invadidos por las clases medias: alta y baja.* (Citada en



**Fotografía 8**

Embellecimiento de casas ubicadas en Portland Road no. 68-70, dentro del barrio londinense Notting Hill. Foto fechada en 3 de septiembre de 1971

Fuente:  
Finch, J. 2015, p.287

Brown, J. 2010, p. 22).

En cuanto al los procesos de transformación físicos de los barrios obreros centrales de Londres, Glass observó que:

*“[...]Las caballerizas modestas, en mal estado, y algunas casas de campo (dos habitaciones arriba y dos abajo) se tomaron cuando expiraron sus contratos de arrendamiento, y se convirtieron en residencias elegantes y caras. Las casas victorianas más grandes rebajadas en un período anterior o reciente, que se utilizaron como casas de alojamiento o de otra manera en múltiples ocupaciones, se han actualizado una vez más.” (Ibíd. 2010, p.23)*

Y, finalmente, con respecto a los nuevos ocupantes, la autora señala que:

*“[...] Hoy en día, muchas de estas casas están siendo subdivididas en pisos costosos o ‘houselets’ (en términos del nuevo lenguaje-esnob de bienes raíces). El estatus social actual y el valor de tales viviendas están frecuentemente en relación inversa con su tamaño y, en cualquier caso, enormemente inflados en comparación con los niveles anteriores en sus vecindarios.*

*[...]Unavezqueesteprocso de “gentrificación” comienza en un distrito, continúa rápidamente hasta que todos o la mayoría de los ocupantes de la clase trabajadora original*

*son desplazados, y todo el carácter social del distrito cambia” (Ibíd, p.23).*

Respecto a la “gentrificación”, Glass observó principalmente tres fenómenos: 1. La sustitución de residentes de clase obrera por la nueva clase media en los barrios obreros centrales de Londres, su rápida expansión; lo que genera el cambio del carácter social del barrio, 2. La renovación y mejoramiento de las viviendas, y 3. el incremento exagerado de los costos de renta; producto de la escasez, la alta demanda y especulación inmobiliaria.

Algunos autores indican que la expresión anglosajona *gentrification* proviene del vocablo *gentry*, un sustantivo referente a: *“[...] la gente de buena posición social, específicamente la clase de personas siguiente debajo de la nobleza en posición y nacimiento. Un miembro de la aristocracia terrateniente”* (Oxford, 2018); mientras que para

1 Ruth Glass (1994): *“One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle classes-upper and lower. Shabby, modest mews and cottages-two rooms up and two down - have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences. Larger Victorian houses downgraded in an earlier or recent period-which were used as lodging houses or were otherwise in multiple occupation-have been upgraded once again. Nowadays, many of these houses are being sub-divided into costly flats or ‘houselets’ (in terms of the new real estate snob jargon). The current social status and value of such dwellings are frequently in inverse relation to their size, and in any case enormously inflated by comparison with previous levels in their neighborhoods. [...] Once this process of ‘gentrification’ starts in a district, it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced, and the whole social character of the district is changed”.* (Citada en Brown, 2010, pp.22-23)



otros autores, la raíz del término también podría ser asociada con el sentido arcaico inglés de “*gent*”, adjetivo que significa: bello, elegante, con clase (Merriam Webster Dictionary, 2018), lo cual marca una gran diferencia en la acepción del término que señalaremos posteriormente.

No obstante, desde que surgió el concepto “gentrificación” hubo fuertes cuestionamientos por parte de varios autores, ya que los fenómenos sociales que se explicaban con él también estuvieron presentes en épocas anteriores: Petsimeris (2005), sostiene que este proceso se remonta al Renacimiento (Citado en Maloutas, 2011, p.34); Smith (1998) también hace alusión al París de Haussmann, en el que Napoleón III estratégicamente se propuso remodelar y embellecer avenidas de París, donde habitaba y se conglomeraba la clase trabajadora, para evitar la resistencia insurgente ante la burguesía.

También es una referencia importante el “*aburguesamiento*” de Louis XIV, proceso en el que se vendieron las propiedades de la clase pobre a terratenientes, mercaderes, y una clase pudiente, al revocar el edicto firmado por Henry IV, casi un siglo antes, en el que se garantizaba a la clase pobre el acceso a la vivienda; por otra parte Smith, a diferencia de Petsimeris, lejos de cuestionar el uso del término, opta por considerar estos casos como precursores de la “gentrificación” (Citado en Brown, 2010, pp.31-34).

Beauregard (1990) señala que, en Estados

Unidos, ya existían teorías sobre el cambio de los vecindarios durante el periodo de desindustrialización: ejemplo de ello son los estudios realizados por Hoover y Vernon de 1959, que refieren a la declinación de algunos barrios y las posibilidades de revertirlo en términos de la construcción de apartamentos, los cuales repite Birch en 1971.

Por su parte, Downs (1981) menciona que estos estudios se perdieron en los teóricos que le siguieron, puesto que el “descubrimiento” de la gentrificación a mediados de 1970 confundió el entendimiento de los fenómenos y, eventualmente, la gentrificación se reconoció como un reto mayor a las teorías tradicionales del cambio en los vecindarios (Citada en Beauregard, 1990, p. 855).

A pesar de los cuestionamientos, para 1970 el concepto ya se había adoptado en Londres; Rodríguez *et al* (2002, p.274) señalan que “[...] *las definiciones más comunes oscilaban entre una combinación de ascenso social y revalorización inmobiliaria*”. También se expandió rápidamente a Europa del Este -Holanda y Alemania-, Australia, Canadá y Estados Unidos.

En los últimos dos países se elaboró la mayor parte de los estudios entre 1970 y 1985 los cuales, según Vázquez (1996), abordaban primordialmente dos temáticas: **las causas que le daban origen y la descripción del proceso**. Por su parte Rodríguez *et. al* (2002) clasificaron los estudios en tres categorías: 1. Los que se han

realizado para determinar su presencia, mediante el empleo de estadísticas censales; 2. Los que caracterizan el proceso en una determinada área de estudio; o bien, 3. Aquellos que buscan las causas que le dan origen a este proceso.

## 2.2 La construcción y deconstrucción constante del concepto

En esta sección se muestran las modificaciones que se han realizado al concepto “gentrificación” desde su origen hasta nuestros días; las variaciones dependen principalmente de: 1. la postura con la que se aborda; 2. la descripción particular del proceso en diferentes contextos geográficos, y 3. la escala geográfica.

En este apartado se presentan: en primera instancia, la definición que se da al concepto “gentrificación”, vinculada con las principales posturas con la que se estudia este proceso: la demanda y la oferta.

Además, con base en el análisis de la bibliografía, se presenta una categorización de las modificaciones realizadas al concepto “gentrificación” desde su origen: se muestran las variaciones del concepto, vinculadas con las particularidades del proceso de “gentrificación” señaladas por los autores en diferentes contextos; luego, se indica el vínculo entre la acepción del concepto “gentrificación” y la escala geográfica de estudio que es abordada y, finalmente, se señalan algunas de las derivaciones más comunes del concepto gentrificación.

Con lo anterior se pretende demostrar la falta de definición del concepto y señalar las características esenciales que se muestran en los estudios.

### 2.2.1 Las posturas en el estudio de la “gentrificación”

El concepto “gentrificación” está fuertemente vinculado a las posturas con que se aborda, y que deriva en las causas que generan este proceso. London y algunos colaboradores (1986) hacen una clasificación de las causas que generaron procesos de gentrificación en el periodo comprendido entre 1970 y 1980 en Estados Unidos, y hacen referencia a cuatro explicaciones:

1. Una aproximación demográfica: enfocada a la generación del “*baby boom*” y el cambio de composición de los hogares, que demandan viviendas y la reurbanización en la ciudad central.
2. Una aproximación ecológica: que, según los autores, señala el vínculo entre la migración y la redistribución de la población dependiendo del tipo de actividades económicas que se llevan a cabo (primarias-secundarias o terciarias).
3. Una aproximación sociocultural: que implica conocer cómo las amenidades urbanas -oferta comercial y cultural - atraen a los gentrificadores a las ciudades.
4. Otra de tipo político-económico: que

enfatisa sus explicaciones con base en la oferta y la demanda de vivienda.

En la investigación de London *et al* (1986) se concluye que los estudios que tenían mayor sustento empírico eran aquellos de tipo político-económico: es decir, aquellas determinadas por los movimientos del mercado. Así mismo reconocen que todas estas aproximaciones son necesarias para comprender el proceso, pero que ninguna de forma independiente es suficiente para explicar las causas de la gentrificación. Por lo tanto, a continuación, se señalan las diferencias del concepto con base en la aproximación de tipo político-económico.

En los primeros estudios que indagaban sobre las causas de la gentrificación, podemos notar que éstas derivan de las dos acepciones ya señaladas antes: "*gentry*" -enfocado a la buena posición social de las personas- y "*gent*" -como

adjetivo que significa bello y elegante, referido al entorno y a las casas.

Por una parte, las causas de la gentrificación son adjudicadas a la nueva clase media "*gentry*" -los nacidos en el *baby boom*, después de la 2da Guerra Mundial-; se hace énfasis en los cambios de los patrones culturales de la nueva clase social y sus patrones de consumo, que demandan vivienda con cercanía a su sitio de trabajo, centralidad, accesibilidad a servicios, etc. Es decir, la gentrificación se causa por la **demanda** de vivienda en ciudades centrales por parte de una nueva clase media, que no buscan más los suburbios.

El principal exponente de esta postura es **David Ley**: este autor sostiene que, en la década de 1970 en Vancouver Canadá, se mantenía un Estado de Bienestar en el que predominaba un tipo de población joven con mayores ingresos y



**Fotografía 9**

Centro de Vancouver, Canadá, en 1970

Fuente:  
Cain, B. [en línea] Disponible en: <http://www.rcainphoto.com/2016/08/12/downtown-vancouver-1970-6/>

mejor educación, que tomaba las decisiones que se llevaban a cabo en esta ciudad.

El autor observaba como rápidamente iniciaban nuevos desarrollos residenciales, edificios y condominios, así como una nueva corriente de desarrollo urbano producto de las políticas liberales de los 60's, en las que predominaban los ideales de Jane Jacobs: una ciudad para disfrutarse, con áreas públicas, espacios verdes, paseos para peatones y ciclistas.

Ley genera una categorización del tipo de ciudad con posibilidades de experimentar procesos de gentrificación y una categorización de los futuros gentrificadores, así como una evolución del proceso a lo largo de las décadas de 1970 y 1980. (Rodríguez *et. al*, 2002, p. 279).

Las variables comunes que encuentra David Ley en las nuevas zonas gentrificadas son: 1. la cercanía a un lugar previamente gentificado, 2. la "mejora social" de los barrios, debido al aumento de empleados del sector cuaternario y la disminución de otros miembros de la fuerza de trabajo, especialmente en las zonas centrales de las ciudades –la preferencia por lugares donde no existen casas de clase media baja-, 3. la intromisión del Estado, mediante políticas y subsidios para la mejora del entorno físico en estas áreas y 4. el desplazamiento programado de las clases bajas hacia antiguas zonas industriales.

Los sujetos "gentrificadores" tendrían preferencia por las amenidades: espacios verdes, vistas al

mar, paseos, etc. La reinversión alcanza distritos completamente nuevos, distantes social y espacialmente de los barrios ocupados por familias "tradicionales".

A modo de resumen, los puntos clave para Ley para la existencia de "gentrificación" parecen ser los altos niveles de demanda regional y los activos específicos de un distrito de bajos ingresos como: la proximidad al trabajo, el centro o la comodidad ambiental, la presencia de edificios históricos atractivos o un ambiente distintivo étnico o de estilo de vida, el aumento significativo del costo en la vivienda (Ley, 1992).

En efecto, para este autor (Ley, 1996) la gentrificación podría definirse como: "*el aburguesamiento de la ciudad central*": un proceso amplio de transformación económica, social y política en el centro y el interior de la ciudad que ha activado tanto la mejora urbana como la reinversión en el mercado de vivienda. (Citado en Brown, 2010, pp.104-105). En ese sentido, está altamente influenciado por las teorías de regreso a la ciudad: el "*back to the city movement*".

David Ley señala también que las características contextuales de las ciudades centrales en Canadá se aproximan más a los patrones observados en Europa y Australia que las de Estados Unidos, por lo que los procesos de revitalización de sus ciudades centrales y las explicaciones identificadas en este último país requieren examinarse a profundidad antes de adoptarse (Ley, 1986).

En la misma línea teórica de Ley, que explican el proceso con base en la demanda, están autores como: Moore, Bell, Hamnett, Zukin, Butler, Robinson, Battersea, Brixton, que enfocan sus estudios en los gentrificadores y sus formas de agenciarse del territorio. Entre estos autores ubicamos a Jon Caulfield, quien ve la gentrificación como una cuestión cultural “emancipadora”<sup>2</sup>, por lo cual se revisa a continuación parte de su planteamiento; también se presentan breves comentarios a los planteamientos de Lees, Bell, Moore, entre otros.

**Caulfield (1989)** observa que, en los viejos barrios en las ciudades interiores canadienses, hace menos de dos décadas prevalecían las viviendas de la clase trabajadora que estaban amenazadas con demolición, pero que últimamente son opulentas y se han puesto de moda.

Considera que esto es una paradójica forma urbana ya que, por un lado, representa el dominio emergente de una estructura económica desindustrializada y desnacionalizada y, a su vez encuentra que en los estudios que tratan el tema existe un déficit de atención en los procesos culturales de los habitantes urbanos de clase trabajadora y la “subclase”: madres solteras, artistas, bohemios, homosexuales.

Por lo anterior, Caulfield explora la dimensión cultural de la gentrificación en su fase temprana, y

<sup>2</sup> Según Rioux (1984) y Habermas (1981): «La práctica emancipadora es una actividad orientada a “liberarse de la restricción» de las estructuras culturales y sociales, «resistir sus tendencias al colonizar el mundo de la vida» (Citados en Caulfield, 1989, p.628»).

propone que la relación entre los gentrificadores de fases temprana y posterior puede entenderse en el contexto de un modelo de apropiación empresarial de la práctica cultural marginal.

Argumenta que la gentrificación es vista como una crítica a la construcción de la ciudad moderna y capitalista -como indican los estudios que se enfocan tanto en la oferta como la demanda- pero que las relaciones entre los diferentes grupos de los viejos vecindarios pueden entenderse mejor en el contexto de un modelo de apropiación de prácticas culturales marginales (Caulfield, 1989).

Este autor estudia la gentrificación pionera en Toronto, Canadá y ve la gentrificación como un:

*“[...] proceso que une a las personas en la ciudad central y crea oportunidades para la interacción, tolerancia y diversidad cultural [...] la gentrificación es una experiencia liberadora para los gentrificadores y aquellos que entran en contacto con ellos” (Citado en Lees et al, 2007, p. 209).*

También señala que hay un déficit en el estudio de la gentrificación puesto que los autores no ponderan la cultura de los nuevos gentrificadores, que se verían a sí mismos como una clase al margen de patrones culturales establecidos (Caulfield, 1989).

**Lees** (Citada en Lees et al, 2007), por su parte, interpreta la emancipación a la que refiere Caulfield como una reacción a las instituciones

represivas de los suburbios, ya que los gentrificadores cambian el dominio de la cultura hegemónica y crean nuevas condiciones para otras actividades sociales como: la creación de cafés, restaurantes, áreas verdes, y abre las puertas a grupos que antes eran reprimidos como: homosexuales, personas solteras o madres de familia con sus hijos, lo que abre el camino para los desarrolladores.

**Bell, D. (1973)**, por su parte, estudia las características de la sociedad del periodo postindustrial, que conforman uno de los principales argumentos para sostener las tesis de Ley (Lees *et al*, 2007, p. 93). **Moore (1982)**, por su parte, argumenta que:

*"[...] la gentrificación representa un proceso mediante el cual un grupo importante de la nueva clase social emergente establece una identidad residencial concomitante con su*

*identidad social, en el contexto de unos cascos urbanos paulatinamente convertidos en la residencia de los denominados trabajadores de cuello blanco" (Citado en Rodríguez et al, 2002, p. 280)*

**Zukin (1982)** estudia la forma en la que los gentrificadores tienen preferencia por lugares históricos o se ven atraídos por el ambiente artístico y bohemio; **Butler (1997)** estudia a los gentrificadores y sus deseos de vivir entre personas con formas de pensar afines, como una parte de una comunidad media de parejas y familias que encuentran formas de negociar y adaptarse a diversos aspectos de la vida en una ciudad global.

Posteriormente Butler y Robson (2001) encontraron, en Battersea y Brixton, que la gentrificación se consolidó de diferentes formas dependiendo de identidad de clase media en

**Fotografía 10**  
Society Hill

Fuente:  
Romero, M, 2016 [en línea]. Disponible en:  
<https://philly.curbed.com/2016/9/2/12737056/most-beautiful-streets-philadelphia>



cada lugar.

Como se puede observar, no todos los aspectos que estudian los autores arriba mencionados podrían explicar la causa de la gentrificación, aunque existen factores interdependientes que dan pie a que suceda este proceso como: la maduración del "babyboom", las reformas urbanas y el crecimiento del mercado laboral en las zonas centrales; también es notorio que, dentro de esta postura, los autores pretenden comprender y explicar el proceso de gentrificación mediante las características sociales, económicas y culturales de los gentrificadores.

Otra de las principales posturas es la que sostiene que la oferta de vivienda es causante de un proceso de gentrificación; el principal exponente de esta tesis es el escocés/estadounidense **Neil Smith**, quien desarrolló una teoría de la gentrificación: el "rent gap" o diferencial de renta, que se explicará más adelante (ver Gráfico 3).

Neil Smith observó que las familias que vivían en *Society Hill, Philadelphia* -una población ubicada en Pensilvania, una zona periférica a New York- seguían viviendo allí y tenían preferencia por mantenerse en esta zona.

A su vez, observó que otros habitantes, con un perfil socioeconómico más alto, se mudaban a las ciudades centrales por la cercanía a su trabajo y por las facilidades que ofrecían, tanto el Gobierno como los inversionistas inmobiliarios para adquirir una vivienda, así como la transformación

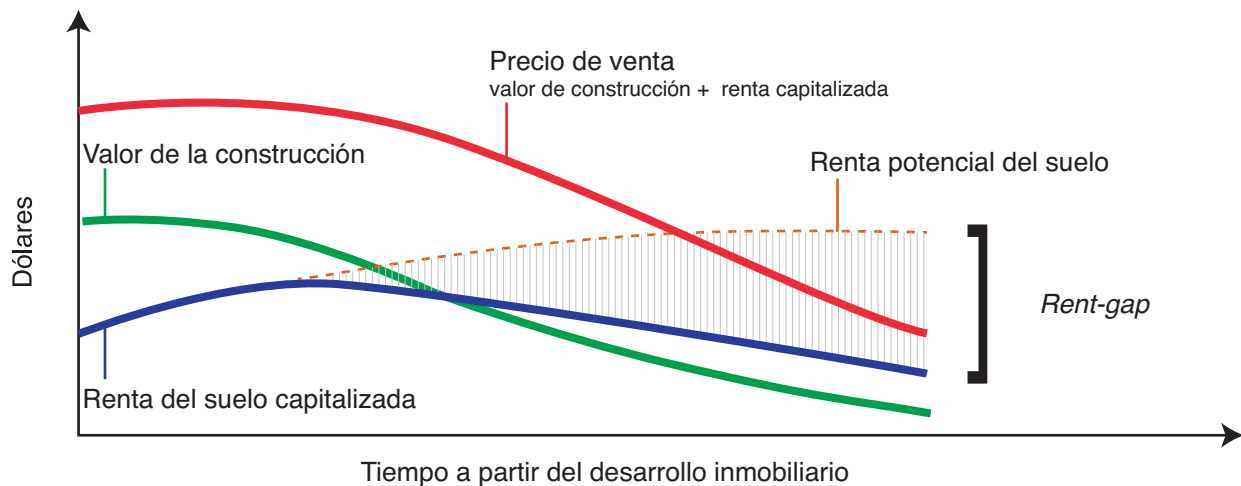
física del sitio en las que se ofrece un ambiente de seguridad y tranquilidad, nuevas atracciones y servicios adaptados a su nivel de consumo: cafés, restaurantes, etc.

Cuando este investigador comprobó sus observaciones, pudo refutar las hipótesis que consideraban como causa principal del proceso de gentrificación las preferencias del consumidor por volver a las ciudades centrales y los estudios sobre las características económicas y socioculturales de esta población; señala que, al enfatizar la parte del consumo, se disminuye el énfasis en quienes generan **la oferta**: el Estado, agentes financieros e inversionistas involucrados en el sector inmobiliario (Smith, 1979).

Smith detectó que los inversionistas compran o adquieren un sitio devastado o devaluado, -del cual los habitantes mas antiguos fueron expulsados por múltiples causas-, promueven la mejora física de las viviendas o del barrio, y los inmuebles son ofertados a la nueva población de clase media, con lo cual incrementan potencialmente las plusvalías adquiridas. (Ibídem, 1979).

Esta tesis está influenciada por la teoría del uso de la tierra de William Alonso<sup>3</sup>; además, denominó **diferencial de renta o rent gap** a:

3 Alonso demuestra que el valor del suelo depende de su cercanía al centro, pues considera que esta es la ubicación perfecta para toda actividad; puesto así, se evitan tiempos y costos de traslado, y es mayor el volumen de venta de los comercios debido a la accesibilidad, al potencial de clientes y a la densidad de competidores. (Alonso, 1960, pp. 149-157)



**Gráfico 3**  
Ciclo de depreciación y brecha de renta -rent gap-

Fuente: Elaboración propia, con base en Smith (1979)

*"[...] la disparidad entre el nivel potencial de la renta del suelo y la renta real del suelo capitalizada bajo el uso actual de la tierra. La brecha de la renta se produce principalmente por la depreciación del capital (que disminuye la proporción de la renta del suelo que se puede capitalizar) y también por el desarrollo y expansión urbanos continuos (que históricamente ha elevado el nivel potencial de la renta del suelo en ciudad interior)". (Smith, 1979, p.545)*

La definición de gentrificación de **Smith** (1982) se mantiene muy cercana a la de Ruth Glass cuando dice:

*"Por gentrificación me refiero al proceso por el cual un vecindario ocupado por una clase trabajadora es rehabilitado por los desarrolladores, profesionistas y compradores -pertenecientes a la nueva clase media-. Hago la diferencia entre gentrificación y*

*redesarrollo. El **redesarrollo** no incluye la rehabilitación de las viejas estructuras, pero sí **la construcción de nuevos edificios en una tierra previamente urbanizada**" (Citado en Davidson, & Lees, 2005, p. 1166).*

Smith describe de forma general este proceso como **"un producto esperado de la operación relativamente libre de los mercados de tierra y vivienda"** (Smith, 1979, p. 538). Para este autor, (1986) la expulsión de la población original es una consecuencia del proceso; por ende, en sus estudios retoma los conceptos del **Oxford American Dictionary** (1980), que define la gentrificación como:

*"[...] movimiento de familias de clase media en dirección a áreas urbanas causando un incremento de los valores inmobiliarios al tiempo que, de forma secundaria, se produce una expulsión de familias pobres"*



Así también, retoma el concepto presentado en el **American Heritage Dictionary** (1982, p.1), que la define como: "[...] *restauración de propiedades urbanas deterioradas especialmente en los barrios de clase obrera por la clase media y clases más altas*".

Existe un gran número de investigadores que sostienen esta postura, principalmente con estudios empíricos y basados en estadísticas históricas. Lees *et al* (2007, pp. 67-70) elaboran una compilación de estos estudios, y mencionan algunos de los autores más citados en las investigaciones locales.

Por ejemplo, **Erick Clark** (1987) elaboró estudios empíricos para mostrar el *rent-gap*, basados en los cambios del valor de las propiedades a largo plazo en la ciudad de Malmö, Suecia, y concluyó en que los resultados dependían del contexto y de los actores sociales.

Daniel **Hammel** (1999), por su parte, señala que la brecha de renta es útil para entender la gentrificación ya que proporciona un vínculo teórico entre la gentrificación y otros procesos más grandes; **Sykora** (1993) en República Checa, encuentra grandes diferencias en los procesos de gentrificación entre su caso de estudio y las ciudades angloparlantes. Todos estos autores han proporcionado pruebas sólidas de que la trayectorias de las rentas capitalizadas y potenciales del terreno siguen la tendencia general desarrollada por Neil Smith.

Los defensores de ambas posturas -de la oferta y la demanda-, como generadoras de un proceso de gentrificación se enfrentaron por más de una década, puesto que todos tenían argumentos válidos para sostener sus puntos de vista, basados en estudios empíricos desarrollados en diferentes contextos geopolíticos y culturales.

La principal variante entre estas dos posturas son **las consecuencias** observadas en el proceso de gentrificación: por una parte, se enfatiza la oportunidad para fomentar **la tolerancia e integración** de una sociedad heterogénea y el mejoramiento del entorno urbano; y por otra, **la expulsión y el desplazamiento** de los pobladores más antiguos del sitio -al estar en una condición socioeconómica desfavorable-. Es evidente que, dependiendo de la postura de los autores, la definición varía significativamente.

Por otra parte **Hamnett (1991)**, uno de los autores pioneros en realizar estudios empíricos en Londres, argumenta que **ambas posturas: oferta y demanda, son complementarias** y que su comprensión debe explicar, por una parte, el origen de los gentrificadores y las razones para recuperar los espacios centrales y por otra parte, las características de las áreas que experimentan procesos de gentrificación, los mecanismos que la generan y la forma en que todas estas variables se conectan entre sí.

Hamnett (1984) define la gentrificación como:

*"Un fenómeno a la vez de tipo físico,*

económico, social y cultural. La gentrificación habitualmente implica la invasión, por parte de clases medias y grupos con elevados ingresos, de vecindarios o áreas en decadencia y la reubicación o desplazamiento de gran parte de sus ocupantes originarios.

Ello implica la renovación física de lo que frecuentemente es un stock de vivienda en grave estado de abandono y su renovación o mejora a fin de satisfacer las demandas de sus nuevos ocupantes. En este proceso, el parque de viviendas afectado haya sido o

no renovado, experimenta un significativo aumento de precios. Además, este tipo de procesos de cambio incluye habitualmente cierto grado de transformación del régimen de tenencia pasando del alquiler a la propiedad" (Citado en Vázquez Varela, 1996, p. 10).

En forma de resumen, en la tabla 1 observamos el vínculo entre la postura que sostienen los autores y la acepción del concepto "gentrificación":

**Tabla 1:** Acepciones y posturas con respecto a la "gentrificación"

Autor	Postura	Concepto
Neil Smith 1979	Gentrificación causada por la <b>oferta</b> que genera el Estado y los inversionistas del mercado inmobiliario.	"un <b>producto</b> esperado de la operación relativamente libre <b>de los mercados de tierra y vivienda</b> " (Smith N., 1979, p. 538).
David Ley 1996	Gentrificación causada por la <b>demanda</b> de vivienda de la nueva clase media que es atraída a las ciudades.	"el <b>aburguesamiento</b> de la ciudad central"(Citado en Brown, 2010, pp.104-105)
Jon Caufield 1989	Gentrificación causada por la demanda de espacios de la nueva clase media, los cuales tienen diferentes patrones <b>culturales</b> .	"[...]la gentrificación es una <b>experiencia liberadora</b> para los gentrificadores y aquellos que entran en contacto con ellos" (Citado en Lees et al, 2007, p. 209).
Chris Hamnett 1984	<b>Posición conciliadora:</b> la gentrificación responde a los movimientos del mercado, oferta y demanda	"Un fenómeno a la vez de tipo físico, económico, social y cultural. [...]implica la invasión, por parte de clases medias [...] de vecindarios o áreas en decadencia y la reubicación o desplazamiento de gran parte de sus ocupantes originarios; [...]la renovación física de lo que frecuentemente es un stock de vivienda en grave estado de abandono y su renovación o mejora a fin de satisfacer las demandas de sus nuevos ocupantes [...] experimenta un significativo aumento de precios" (Citado en Vázquez Varela, 1996, p. 10).

Fuente: Garza, I. 2018

### 2.2.2 Las variables del proceso

Como se indicó antes, los estudios sobre “gentrificación”, además de indagar en las causas que generan este proceso, de manera complementaria también pretenden definirlo. En esta investigación se encontró que, de acuerdo con lugar de origen del autor y el sitio donde se realiza el estudio, éste se apega a alguna de las posturas arriba mencionadas y que, en este proceso, se identifican tanto características particulares como patrones comunes entre varias investigaciones; lo anterior permite identificar las variables que se encuentran implícitas cuando se emplea el concepto “gentrificación”.

**Fishman (1987)** sugiere que los procesos de gentrificación se manifestaron particularmente en las ciudades angloamericanas porque se creó una precondition durante la era industrial al desplazarse las élites a la periferia, pues al decaer la industria era inminente el retorno masivo de este sector de la población a las zonas urbanas y la reapropiación de las zonas centrales, su renovación y su reevaluación financiera (citado en Maloutas, 2011, p.36).

Sin embargo existen grandes divergencias en las explicaciones que dan los autores a los procesos, sus causas y sus consecuencias. Para Lees (1994), por ejemplo, hay una gran diferencia entre las explicaciones de las causas de la gentrificación en Estados Unidos e Inglaterra -lo que denomina *brecha atlántica*-.

De acuerdo con esta autora, las reglas de

transferencia y capitalización de la propiedad a través del sistema de financiación de la vivienda y de la conservación y designación histórica de los inmuebles no son iguales entre los 2 países, por lo que la teoría del *rent-gap* solo representa, en Londres y otras ciudades inglesas, una faceta del funcionamiento de los mercados inmobiliarios capitalistas. (Citada en Lees *et al*, p.70).

Por su parte, David Ley (1986, p.522) señaló que: “[...] *el concepto gentrificación no debe transferirse acriticamente a Canadá pues, a diferencia de Estados Unidos, no hay significantes externalidades negativas del proceso de gentrificación*”. En consecuencia, a continuación se muestran algunos estudios que permiten discernir entre los patrones comunes y las características particulares de los procesos a las que hacen referencia los distintos investigadores en cada contexto:

**Phillip Clay (1979)**, elaboró un estudio en el cual reunió múltiples investigaciones sobre la temática, desarrolladas en Estados Unidos entre 1970 y 1979, con ello logró proponer un patrón de 4 etapas para que se produzca gentrificación en este país; el resultado que alcanza Clay a través de su análisis difiere considerablemente del contexto en el que surgió el concepto -Londres, en la segunda mitad del siglo XX- (ver 2.1: “*El origen del concepto “gentrificación” y el contexto en el que surge*”).

En la **primera** etapa observa la renovación de las primeras casas, un poco de desplazamiento y

sustitución de la población mas antigua, que los grupos pioneros tienen mayor tolerancia ya que los costos aún no son altos, -es un lugar propicio para que artistas, homosexuales e inversionistas arriesgados se muden a vivir allí-.

En la **segunda** etapa existe mayor migración de estos últimos, comienzan las actividades profesionales y un pequeño número de especuladores renuevan sus casas. Algunos de los desplazamientos ocurren por la escasez de casas para vivir; después, observa que cambian de nombre al vecindario por "antiguo" o "viejo", y las instituciones y medios de publicidad empiezan a advocarse a estas zonas: la renovación se esparce a zonas adyacentes.

En la **tercera** etapa aún hay gentrificadores propietarios, pero se observa un incremento en los desarrolladores, que son quienes hacen la mayor parte de los desarrollos habitacionales y la renovación urbana -los mejoramientos se hacen en el área completa-; el desplazamiento continúa y los pioneros se organizan: es cuando las tensiones entre gentrificadores y gentificados se hacen presentes y se vuelven preocupantes. Los bancos empiezan a delimitar el área y buscan, en la clase media, patrones de inversión para que la población con mayores ingresos migre a la zona.

Finalmente, en la **etapa 4** ya muchas de las propiedades están gentrificadas y los habitantes de nueva clase media, con diferentes características, continúan llegando al vecindario; los edificios son vistos como un

área de especulación en el mercado, e inician los cambios en los giros de comercio aledaños: sobre todo si el vecindario está ubicado cerca de una institución mayor o al centro de la ciudad, los precios y las rentas rápidamente se incrementan y el desplazamiento afecta ahora no solo a los inquilinos sino a los propietarios, por el incremento en la demanda de los inmuebles. (Citado en Lees *et al*, pp. 31-33)

Las principales diferencias en los procesos que describe Clay en ciudades estadounidenses y el contexto de origen del concepto "gentrificación" -Londres, 1960- son: que la última de las nombradas, y sobre todo su área céntrica, fue devastada por los bombardeos durante la Segunda Guerra Mundial, lo que obligó al gobierno a asumir la tarea de la reconstrucción sin que estuvieran involucrados "gentrificadores" pioneros.

También porque Londres ha sido históricamente una atracción para la nueva clase media -puesto que representa oportunidades laborales y desarrollo profesional, oferta de servicios, etc.-, no hubo la necesidad de publicitar la zona para que una clase media apreciara el sitio.

Por otra parte, **Chris Hamnett** en el estudio *:"Improvement grants as an indicator of gentrification in Inner London"* (1973), comprueba que la intervención estatal con el programa "Housing Act 1969", a pesar de aumentar la plusvalía de las viviendas, no generaba un proceso de gentrificación debido a que no

encontró sustitución de población (Rodríguez *et al*, 2002, pp. 273-274); esto último marca una diferencia con lo que indica Clay, dentro de las etapas que propone en el desarrollo de la gentrificación.

Un importante aporte en el estudio del proceso, y que marca muchas particularidades en el caso estadounidense, es la que hace **Sharon Zukin** en sus publicaciones: “*The Creation of a ‘Loft Lifestyle’ (1982)*” y “*Gentrification as Market and Place*” (en Brown, 2010).

Esta autora observó que, en algunos barrios de cercanos a NY -como por ejemplo, *Battery Park City*-, hubo un desplazamiento de una clase de artistas en la década de los setentas, que entre 1950 y 1970 habían sido apoyados por las políticas estatales para renovar las antiguas fábricas y edificios que tenían valor histórico.

Estos nuevos residentes convirtieron esas edificaciones en lugares mixtos: talleres de arte y residencias: progresivamente llegaron a estos sitios los miembros de una clase con mayor poder adquisitivo, que buscaba las viviendas como lugares excéntricos para residir; ocuparon esos “lofts de artistas”, promovidos en publicaciones de revistas de moda: lugares amplios, con iluminación, para una o dos personas, sin niños. Al aumentar la demanda de vivienda en estas zonas se encareció el alquiler, por lo que los artistas que originalmente modificaron el entorno se vieron desplazados.

La autora observa, a grandes rasgos, que a este proceso le antecedían, al igual que en Londres: 1. la desindustrialización, 2. El surgimiento de una clase que percibe mayores ingresos, 3. la intervención de las políticas Estatales para mejorar el entorno, 4. el incremento en las rentas. La diferencia entre las observaciones de Glass



**Fotografía 11**  
Vista del parque Teardrop, en *Battery Park City*, NY

Fuente:  
Piech, D. 2016 [en línea].  
Disponible en: <https://vastphotos.com/photo/teardrop-park-by-dan-piech>

y Hamnett con respecto a Zukin, es que esta última autora hace énfasis en que, sin quererlo, los artistas generaron su propio desplazamiento.

Esto último se explica en tanto las características culturales de los “gentrificadores” y sus preferencias de consumo, así como la renovación urbana de la zona promovida por una clase creativa **-artistas-** en conjunto con el Estado, que **pueden interpretarse como un mecanismo de transición** de clases: los artistas fungen como “gentrificadores pioneros” que habitan edificios devaluados o abandonados -generalmente con carácter histórico- y que al ser intervenidos por ellos mismos, con apoyos estatales, son revalorados por una parte de la sociedad con mayores ingresos con acceso a un alto nivel educativo.

Las observaciones de Zukin, realizadas con base en los aportes teóricos de Pierre Bourdieu, le llevan a concluir que el Estado influye de forma determinante para que se genere el proceso de “gentrificación”, no sólo en el ámbito económico sino también en el ámbito cultural, ya que legitima simbólicamente “el reclamo cultural al espacio urbano” mediante la valoración de lo histórico y lo artístico. Esto, en términos de gentrificación, llega a generar un vínculo entre los productores culturales: galerías de arte, restaurantes *bistró*, oficios antiguos y artesanales, y el crecimiento urbano.

Lo anterior podría implicar que la presencia de este tipo de establecimientos en algunos barrios

deteriorados sea un indicio de gentrificación. La autora señala también cómo la organización del consumo cultural tiene un efecto paradójico en el espacio, ya que lo que inicia como una valoración de lo regional, mediante el consumo cultural, se convierte en una valoración mercantil global.

En consecuencia, Zukin (1982) señala que es difícil determinar si la “gentrificación” es un fenómeno social, estético o espacial<sup>4</sup> y la define de la siguiente forma:

*“[...] la gentrificación se refiere a una profunda reestructuración espacial en varios sentidos. Se refiere primero a una expansión de física de las áreas céntricas, a menudo a expensas de las ciudades centrales; más sutilmente, sugiere una difusión del poder cultural desde el centro geográfico de la ciudad central hacia el exterior y finalmente es un proceso que parece reafirmar una identidad, puramente local, que representa la transformación social del centro en términos de un mercado internacional de la cultura<sup>5</sup>”* (Citada en Brown, 2010, p. 37).

4 En esta investigación se interpreta, conforme a los estudios de Zukin, la “gentrificación” como un fenómeno: social, debido a la creación de guetos urbanos compuestos, por lo general, de una clase media y alta que comparte nuevos valores de consumo cultural; estético, debido al interés que muestra la clase media y alta por la conservación de edificios históricos en conjunto con la creación de espacios renovados por artistas; espacial, debido a los beneficios y amenidades que representa la cercanía a la centralidad urbana: desarrollos residenciales y comerciales, ubicación de parques, escuelas, transportación, etc. (Brown, 2010).

5 “[...] Gentrification refers to a profound spatial restructuring in several senses. It refers, first, to an expansion of the downtown’s physical area, often at the expense of the inner city. More subtly, it suggests

**Erick Clark (1987)**, influido por la postura de que la oferta genera gentrificación, elaboró estudios empíricos para demostrar la existencia de *rent-gap* con base en los cambios del valor de las propiedades a largo plazo en la ciudad de Malmö, Suecia.

Para medir la renta capitalizada de la tierra, combinó diferentes **variables**, entre los que se encuentran: el valor de los edificios ajustado a la inflación, el tamaño de los lotes, entre otros, y para medir la renta potencial utilizó los pagos realizados por los inmuebles antes de que se redesarrollara el área, ajustado al nivel de crecimiento de la población, y el total de la inflación reflejada en el precio del inmueble.

Este autor ofreció un análisis histórico detallado del caso de estudio y concluyó que el **rent-gap** no es un mecanismo, sino una **tendencia general estructural que sigue diferentes patrones que dependen de los actores involucrados y el contexto**, y que si bien el capital fijado a un terreno en relación con el desarrollo inicial mantiene un grado razonable de adecuación a su sitio durante un período de tiempo, el *rent-gap* alcanza un nivel relevante cuando las empresas de desarrollo encuentran la propiedad atractiva. (Citado en Lees *et al*, 2007, p. 70).

**David Ley (1992)** publicó: "*Gentrificación en*

---

*a diffusion outward from the geographical center of downtown's cultural power. Ultimately, gentrification-a process that seems to reassert a purely local identity-represents downtown's social transformation in terms of an international market culture.*" (Zukini, 1982, Citada en Brown, 2010, p. 37).

*recesión: cambio social en seis ciudades centrales canadienses, 1981-1986*". Uno de los principales objetivos del autor consistió en determinar por qué las tasas de gentrificación crecieron considerablemente en el periodo más grave de recesión económica en Canadá en 50 años, si múltiples autores vinculan directamente este proceso con el desarrollo económico de un país.

El autor encontró que, en las ciudades de Vancouver, Toronto, Montreal, Edmonton, Ottawa y Halifax, se incrementó la gentrificación debido al aumento de la clase social empleada en el sector de servicios avanzados -gerentes, administradores, cargos profesionales y técnicos- quienes, a pesar de la recesión económica, demandan viviendas en la ciudad central y son apoyados por las políticas Estatales, en cuanto a la creación de viviendas y formas de financiamiento.

Así mismo, detectó que el mercado laboral dedicado sector de servicios avanzados ha demostrado ser el más predecible en su crecimiento y el más protegido durante las recesiones económicas. Lo anterior se podría explicar fácilmente desde un punto de vista crítico, ya que el autor define la gentrificación en este artículo como: "*un movimiento ascendente en el estatus social de un distrito censal*" (Ley, 1992, p. 232).

También se refiere al movimiento ascendente del estatus social en las ciudades centrales como una mezcla entre la mejora en el nivel

educativo, la mayor adquisición de ingresos y la ocupación de la población residente de un distrito lo que implicaría que, al existir políticas públicas que faciliten la educación, generen empleos en el sector cuaternario y promuevan la construcción o adquisición de viviendas, la clase media aumentará y generará una demanda de vivienda en las ciudades centrales, promoviendo un incremento en la gentrificación de este país.

**Smith (1987)** incluye en sus estudios la desindustrialización de las economías capitalistas, el crecimiento del empleo en el sector terciario y los cambios en el crecimiento del sector servicios; sin embargo, argumenta que las preferencias de consumo no son individuales sino que, en parte, se crean socialmente, son manipuladas y conformadas sobre una base de opciones y presiones existentes.

Esto último es refutado por quienes sostienen

que "el capital sigue a la demanda", con la evidencia de que existe una nueva clase social media que tiene un papel clave en el proceso de gentrificación, y que busca determinados lugares como forma de inversión.

**Ludek Sykora** publicó en 1993 un estudio sobre la transición del mercado y la aparición de un aumento de precios de la tierra en Praga, República Checa. Este autor observó que en esa ciudad, a inicios de la década de 1990, las «fuerzas del mercado» comenzaron a transformar el entorno urbano con la caída de los regímenes estatales-socialistas en la Unión Soviética y en Europa Oriental.

Debido a la liberación de alquileres y el súbito incremento en su precio, se ocasionaron cambios en el uso del suelo y el nivel de ocupación de las tierras, para que los inmuebles pudieran representar una ganancia; con respecto a la

#### Fotografía 12

Barrio Vinohrady en Praga, República Checa: uno de los sitios donde existe una supuesta "gentrificación".

Fuente:  
<https://www.urbanadventures.com/blog/prague-neighborhood-guide-vinohrady.html> [en línea]





subutilización de la tierra y las estructuras existentes, observó la existencia de cierta presión para reconfigurar, reconstruir o reestructurar ciertos sitios, sin la necesidad de que hubiera fuertes inversiones, a la que denominó **brecha funcional**. (Citado en Lees *et al*, 2007, p. 70)

Daniel **Hammel** (1999) sostiene que las brechas de renta son cada vez más amplias desde mediados del siglo XX hasta la reurbanización en los años 1960 y señala que ésta es útil para entender la gentrificación, no sólo porque proporciona una predicción precisa, sino porque brinda un vínculo teórico entre la gentrificación y otros procesos más generales.

Este estudio sugiere que al menos parte de ese vínculo se puede ver en los historiales de renta de la tierra de parcelas gentrificadas en Minneapolis, así como la viabilidad del sector privado de alquiler y en la pérdida mayorista de viviendas alquiladas a través de su **transferencia a la ocupación del propietario** (Citado en Lees *et al*, 2007, p. 70). **Millard-Ball** (2000) encuentra que tanto la brecha de renta como la brecha de valor de uso son valores limitados para comprender los efectos de las **políticas estatales de intervención y de asignación de viviendas en Estocolmo**:

*“La gentrificación en Suecia parece no basarse en el funcionamiento de las fuerzas del mercado, por lo que el comportamiento económico racional, **no es adecuado para analizar la gentrificación**”* (Citado en Lees *et*

*al*, 2007, p. 70).

Finalmente, **David O. Sullivan** desarrolló, en 2002, un modelo de simulación de micro-escala que relaciona los lotes de los edificios individuales y los lotes de los vecinos inmediatos en el área de Hoxton en el interior del Este de Londres.

Los autores citados en los últimos párrafos han proporcionado pruebas sólidas de que la trayectoria de las rentas capitalizadas y potenciales del terreno siguen la tendencia general desarrollada por Neil Smith.

Cabe mencionar que también los procesos de gentrificación, basados en el diferencial de renta, se expresan de manera diferente en el paisaje urbano. Dependerían del tipo de reglas que **gobiernan un mercado inmobiliario** específico, los **reglamentos de zonificación**, las tasas impositivas para los **diferentes usos de la tierra**, los **incentivos fiscales** diseñados para fomentar el redesarrollo y otros factores que contribuyen a la forma en que funciona la desvalorización en una ciudad, en un contexto regional y nacional particular.

En esta investigación se sostiene que, tal como indican otros autores mencionados anteriormente, las características comunes que se pueden encontrar entre los estudios descritos en esta sección corresponden con las cualidades del periodo postindustrial en el contexto de los países desarrollados, puesto que implican:

1. Crecimiento demográfico: lo que aumenta la demanda de vivienda
2. La existencia de una nueva clase social “media -alta”:
  - a. Con mayor nivel educativo: lo que genera profesionistas y trabajadores de cuello blanco, así como una ideología moderna.
  - b. Mayor poder adquisitivo y tiempo libre: lo que incide en una sociedad consumista y en el cambio de giro en los establecimientos comerciales enfocados a este sector.
3. Renovación urbana: en la cual está implícita la participación del Estado
4. El incremento del precio de la tierra en las ciudades donde se desarrolla fuertemente el sector servicios.
5. La sustitución de población de una clase desfavorecida por otra clase con mayor poder adquisitivo.
6. La existencia de un vínculo entre la gentrificación y procesos económicos, políticos y sociales más grandes.

La principal diferencia entre estos estudios radica en el contexto urbano, político y económico en que se origina el proceso y las consecuencias que genera, por ejemplo:

Como es conocido, en Londres ocurrió una enorme devastación urbana como consecuencia de las dos guerras mundiales; durante el período de posguerra, el objetivo del Estado

fue principalmente disminuir la brecha entre ricos y pobres, por lo que su participación en la renovación urbana se ejecutó de una forma lógica y mesurada. **La sustitución de población** en esta ciudad fue inminente porque la nueva clase media, que emergió durante la posguerra, se vió atraída por las ventajas y oportunidades de desarrollo que implicaba residir en una ciudad central, y por tanto decidió establecerse en el sitio.

En contraste, algunas ciudades de Estados Unidos estaban deterioradas y devaluadas -aquellas que tenían la precondition industrial, ubicadas en la zona Noreste del país, cerca de los grandes lagos, Nueva York, Pensilvania, Chicago-, por el antecedente de la “Gran Depresión -1929-” y el asentamiento de migrantes pobres provenientes de Europa en las zonas centrales.

En estas últimas ciudades estadounidenses, el objetivo del Estado fue el crecimiento económico, por lo que su participación en la renovación urbana tenía implícita la inercia del modelo económico Keynesiano, que consiste básicamente en reutilizar la infraestructura existente y aumentar la plusvalía de la tierra para poder ofertarla a la nueva clase media.

Para cumplir este propósito se involucró a inversionistas privados en el sector inmobiliario, desarrolladores urbanos, así como diversas entidades de financiamiento, lo cual tuvo como consecuencia la **sustitución de población** -de la clase desfavorecida por una nueva clase media

alta- **de forma forzada**, mediante diferentes mecanismos: gentrificadores pioneros -artistas-, expulsión de la población que ocupaba el sitio con el empleo de la fuerza pública, cambio de uso de suelo y nivel de ocupación, empleo de publicidad atractiva para los nuevos habitantes, especulación inmobiliaria para futuros desarrolladores, entre otros.

Lo anterior conduce a cuestionar: ¿por qué, si en los estudios sobre gentrificación se detecta que los distintos casos tienen origen y consecuencias

diferentes y que dependen del contexto en que se estudia, se categoriza a procesos distintos bajo el mismo concepto? ¿Es acaso la existencia de los **"gentrys" -nueva clase media alta-, producto del periodo postindustrial, lo que conduce a los teóricos a usar ese concepto?**

A manera de resumen, en la tabla 2 se muestran las características de la gentrificación con respecto al contexto geográfico:

**Tabla 2:**

Características de la "gentrificación", de acuerdo con el contexto geográfico

Contexto geográfico (1964-1980)	Semejanzas	Diferencias
Londres, Inglaterra	Ciudad postindustrial: Crecimiento demográfico Existencia de "Gentrys" Renovación urbana, intervención del Estado Plusvalía del suelo Sustitución de población de una clase desfavorecida por otra con mayor poder adquisitivo	Devastación en la posguerra, el Estado busca disminuir brecha entre ricos y pobres. Renovación urbana del centro de forma lógica y medida La sustitución de población fue de forma medida y mediante la demanda. (no hubo expulsión forzada)
Canadá		El Estado, en el cual labora la clase media, ejecuta la renovación urbana con base en principios como los establecidos por Jane Jacobs, para mejorar la calidad de vida de la población La sustitución de población fue medida y de forma natural. Se plantea la existencia de una clase revanchista que busca las ciudades centrales.
Estados Unidos		El Estado, con el precedente de la Gran Depresión (1929) y la inercia Keynesiana, busca el crecimiento económico. La sustitución de población fue impuesta y generalmente forzosa o mediante estrategias nocivas para la población originaria.

Fuente: Garza, I. 2018

Bajo otra perspectiva, se detectó que la totalidad de los estudios arriba mencionados, que buscan determinar la presencia de gentrificación mediante la teoría del diferencial de renta, concluyen en que el *rent-gap* varía según las condiciones políticas y culturales en un contexto determinado.

Por su parte, los estudios que se enfocan a los aspectos sociales y culturales de los gentrificadores, llevan implícitos la existencia del proceso de gentrificación e indican de una forma tenue la existencia de factores económicos y políticos, como el aumento del alquiler y el papel del Estado -o los grupos hegemónicos- en el proceso. Por lo anterior ambas posturas, de forma sutil o directa, apuntan la necesidad de la integración del estudio sociocultural de la población y los factores económicos y políticos del contexto.

### 2.2.3 Las escalas de estudio

La necesidad, que plantean los autores arriba mencionados, de integrar los estudios político-económicos de un sitio determinado con los estudios socioculturales de la población que habita en ese lugar ya estaba planteada desde inicios de la década de 1980 por Hamnett y Moore. Ante los argumentos planteados por estos últimos autores, tanto Ley como Smith se vieron forzados a replantear su postura para integrarlos, y lo hacen al considerar las causas político económicas de la gentrificación como una consecuencia de los movimientos del

mercado: demanda y oferta, respectivamente.

Es en este punto cuando se genera una ruptura en las investigaciones sobre gentrificación; Lees *et al* (2007, p.191) señalan que los estudios que buscan las causas estructurales del proceso con base en la oferta **y** en la demanda, son reconocidos por la generación contemporánea como una referencia histórica, a la cual denominan "*gentrificación clásica*"; en cuanto a que los estudios que observan la gentrificación con base a los movimientos del mercado, oferta **y** demanda, son denominados como "*post gentrificación*".

Smith y Ley también tienen la evidencia de que la gentrificación, desde cualquier postura, está vinculada con procesos económicos, políticos y sociales más grandes, por lo que empiezan a indagar en las diferentes escalas geográficas de estudio, que tienen en común la implementación del modelo económico neoliberal.

En este sentido, las aportaciones de la escuela alemana son de gran ayuda para comprender la **clasificación de las escalas de estudio** en las que se determina la existencia de un proceso de gentrificación (Vázquez, 1996, pp.15-20).

1. **El nivel internacional/nacional:** principalmente enfocado en los procesos de reestructuración económica, es válido para los países desarrollados, las políticas nacionales que definen el sistema de

financiación de inversiones privadas y públicas, las condiciones del mercado de la vivienda y el desarrollo de la regeneración urbana; influyen las condiciones demográficas mediante las políticas económicas de apoyo o disuasión de la formación de hogares.

2. **El nivel regional/urbano:** enfocado a las políticas locales y de planeación urbana, el papel de las autoridades con respecto a la inversión privada, el mercado de trabajo local, las políticas de posición para atraer el capital libre circulante.
3. **El nivel de barrio:** enfocado en la demanda de los gentrificadores, ya sea por las distancias a lugares atractivos, y equipamientos urbanos, las posibilidades de inversión por el crecimiento del barrio a futuro, cuestiones que también pueden ser explicadas por el desequilibrio de la renta, y
4. **El nivel individual-hogar:** que se enfoca en las demandas de vivienda influidas culturalmente por la situación demográfica y económica de cada hogar.

La conclusión de Vázquez (1996), con respecto a la forma en que se interrelacionan las escalas geográficas mencionadas, es que el mayor nivel de agregación; la escala internacional/nacional- sirve de contexto socio-espacial para los niveles más bajos.

Smith continuó sus investigaciones sobre el nuevo régimen de acumulación capitalista, y en conjunto con Hackworth elaboró un análisis en el que vinculan la gentrificación con la reestructuración económica de Estados Unidos de América, que a su vez responde a una economía global -en la que los países cada vez son más dependientes de otros para fomentar su propio desarrollo- En este análisis los autores distinguen 5 períodos y 3 diferentes oleadas:

- **Antes de 1973.** Es la Primera Oleada: el proceso se localizaba en pequeños vecindarios en el Este de Europa y el Noreste de Estados Unidos, y fueron producto de la desindustrialización y el Estado de Bienestar ocasionado en el periodo posterior a la Segunda Guerra Mundial. En 1973 y 1974 hubo un periodo de recesión económica, por lo que los valores de las propiedades disminuyeron.
- **1973 a 1978** fue un periodo de transición, en el que tanto los gentrificadores como desarrolladores e inversionistas del sector inmobiliario compraron grandes propiedades con precios devaluados, y esto sentó las bases para la Segunda Oleada, entre 1978 y 1988. En esta etapa se publican y abundan investigaciones que caracterizan **la gentrificación clásica:** un ejemplo son los trabajos de Clay (1979), quien desarrolló los primeros modelos de las fases de la gentrificación

con base en diferentes ciudades de Estados Unidos de América.

- **1978 a 1988** se le llamó también **anclaje de la gentrificación**. El proceso se implantó en los barrios de la ciudad central que hasta esta fecha estaban desinvertidos. A diferencia de la experiencia anterior de la gentrificación, el proceso se hizo común en ciudades más pequeñas y no globales durante 1980. En Nueva York, la presencia de la comunidad artística era a menudo un correlato clave de la gentrificación residencial, lo cual facilitó el flujo de capital en barrios como SoHo, Tribeca y el Lower East Side. Intensas luchas políticas ocurrieron durante este periodo ocasionadas por el desplazamiento de los residentes más pobres.

- **1988 a 1993** fue un periodo de transición por la gran recesión económica de 1990: se dio un proceso de reversión de la gentrificación al cual, algunos autores, denominaron como **“degentrificación”**.
- **1994 a 1999** ocurrió la Tercera Oleada: un periodo en el que la gentrificación regresó con fuerza, ya que durante la recesión muchos inversionistas de alto nivel compraron grandes extensiones de vecindarios, generalmente con apoyo del Estado -que estuvo mucho más involucrado en este período que en ocasiones anteriores-, en lugares que no habían presentado el proceso; los movimientos de resistencia ante la gentrificación disminuyeron a medida que la clase trabajadora fue desplazada del centro de la ciudad (Hackworth & Smith, 2001).

### Fotografía 13

Canal St., en Lower Manhattan, NYC. En la actualidad, es un escenario urbano en transformación por las ventajas que brinda su ubicación -junto a 2 de los barrios más ricos de la ciudad- y su accesibilidad.

Fuente:  
Curto, S., 2018 [en línea]  
Disponible en: <https://www.nytimes.com/2018/05/16/style/canal-street-fashion.html>



Además de lo anterior, Ibán Díaz Parra (2011, p.50), considera que la gentrificación es, teóricamente, un **“refugio de capitales en periodos recesivos”**; este autor realiza esta afirmación con base en los planteamientos de **Freeman y Braconi** (2004), quienes señalan que “[...] *la recesión permitió que a la industria inmobiliaria le fuera rentable la reinversión en viviendas protegidas, creando las condiciones que expandieron el proceso de gentrificación en muchas ciudades*”.

**Atkinson y Bridge**, por su parte, vinculan la gentrificación con el concepto de **“ciudad global”** -desarrollado por Saskia Sassen en 1991-, en la cual los inversionistas de talla internacional compran tierras en otras ciudades que son centros importantes, tanto económica como políticamente, en diferentes países y que, debido al encarecimiento de las viviendas y/o servicios desplazan a los habitantes locales paulatinamente (Citados en Brown, 2010).

**Davidson y Lees** (2005, p.1116) consideran que la gentrificación es una consecuencia del desarrollo urbano global, cuando señalan que:

*“En el amplio contexto de geografías sociales, se requiere distinguir entre la construcción de nuevas torres de condominios, los mercados festivos para atraer turistas locales e internacionales, la proliferación de bares y boutiques para todo y la construcción de oficinas modernas y posmodernas, empleando miles de profesionales que buscan un lugar donde vivir [...] **La gentrificación no se trata***

***más sobre el mercado de la vivienda, sino que se convierte en una mucho más grande empresa clasista: rehacer el paisaje de la centralidad urbana*”<sup>6</sup>.**

**Lees** (2003) añade al análisis de Hackworth y Smith una **Cuarta Oleada**, a la cual denomina **“súper-gentrificación”**; vincula la rápida **plusvalía de los inmuebles** en los vecindarios posicionados, en ciudades que son centro de poder a nivel global -como Nueva York o Londres-, y observa el **perfil social de los ultra gentrificadores**, que generalmente se dedican al sector financiero y servicios industriales, y son alimentados por las **fortunas globales**.

Esta autora observa que este fenómeno no solo está presente en ciudades globales, sino que se esparce rápidamente dependiendo de las escalas urbanas: en el norte global **la gentrificación se expande en lugares que proyectan una imagen de seguridad, bienestar, higiene** – libre de vagabundos- y que solo es accesible a personas con mayor capacidad de pago.

6 *“How, in the large context of changing social geographies, are we to distinguish adequately between the rehabilitation of nineteenth-century housing, the construction of new condominium towers, the opening of festival markets to attract local and not so local tourists, the proliferation of wine bars-and boutiques for everything -and the construction of modern and post-modern office buildings employing thousands of professionals, all looking for a place to live? [...] Gentrification is no longer about a narrow and quixotic oddity in the housing market but has become the leading residential edge of a much larger endeavour: the class remake of the central urban landscape”.* (Davidson & Lees, 2005, p.1116)

En Europa, **la dispersión del fenómeno depende más de las actividades como manufactura e industria y depende también del "off-shoring" y el aumento del "out-sourcing"; en el sur global –Centro y Sudamérica- depende del tejido urbano, del respaldo financiero, jurídico y político que ofrezca el Gobierno a los inversores internacionales**, así como la capacidad de demostrar a los indígenas como pobres e indignos; esto ejemplifica una clara consecuencia del urbanismo neoliberal.

También presenta tres posibles causas para la dispersión del fenómeno: primero, que en las ciudades globales, como Nueva York y Londres, los precios son muy altos por lo que solo inversionistas transnacionales pueden adquirir un inmueble y la población debe buscar lugares cercanos donde pueda acomodarse. Las instituciones financieras seleccionan los sitios que pueden ofertar de acuerdo con las ganancias de las personas, y ofertan préstamos para la adquisición de un bien inmueble.

7 **"Off-shore"**, en términos legales, se refiere a **empresas** o sociedades constituidas **fuera del país de residencia**, en regiones donde cuya tributación es 0%. Las empresas *off-shore* se crean en paraísos fiscales **para no pagar impuestos**. (inspiration.org, 2017) El **out-sourcing** consiste en la delegación de funciones de una empresa a otra que se especializa en dicha tarea. Entre sus mayores beneficios están: la reducción de costos y el acceso a nuevas tecnologías, entre otras; sin embargo, si el prestador del servicio no tiene la capacidad suficiente para realizar dicha función, puede dañar la imagen de la empresa contratante. Esta herramienta se puede utilizar de manera táctica o estratégica y **se puede adaptar a los requerimientos de la empresa que solicita el servicio**, se implementa en diferentes niveles y en áreas de la organización que no son primordiales para así ganar en competitividad.

La segunda refiere a cuestiones culturales, pues se publicita la gentrificación como un estilo de vida deseable; finalmente, la causa de esta dispersión alude a las políticas públicas, porque las ciudades pequeñas retoman, como guías, algunos programas de desarrollo urbano de las grandes ciudades.

En resumen, Lees (2003) señala que la *supergentrificación* estaría determinada por la relación de la economía global y los procesos urbanos a gran escala, en los que una clase de mucho más poder adquisitivo -los "ultra-gentrificadores"- reemplazan a los primeros, debido a la nueva segregación financiera (otorgamiento de créditos por parte de una institución bancaria) para adquirir un inmueble.

Por lo anterior **Lees et al** (2007) exhiben algunos factores que van más allá de la simple "desregulación o mercantilización" propios del neoliberalismo, y que transforman el contexto de la gentrificación: la asimilación de la construcción de la ciudad, basada en las estrategias de libre mercado, y las nuevas formas de **intervencionismo estatal** para su transformación, tal como lo narra Peck (2006), refiriéndose a los Estados Unidos de América:

*"Si las ciudades comenzaron este período como una categoría de política-beneficiario, lo terminaron como un objetivo político a menudo maligno; si la política urbana una vez designó un conjunto de programas para las ciudades concebidas como centros de reforma*



*progresiva e innovación política, hoy la opinión dominante es que son las propias ciudades las que deben ser reformadas*<sup>8</sup> (Citado en Lees, et al, 2007, p.165)

Estos autores mencionan al respecto que: “[...] ahora la **gentrificación** es vista como un **resultado positivo de un mercado inmobiliario saludable**, y “[...] el mercado” siempre se entiende como la solución, no como un problema” (Ibídem, 2007, p. 165). En este sentido el “neoliberalismo” se convierte en el momento culminante de la lucha política y el debate teórico, gracias a la intensa competencia económica y a las directivas políticas de los gobiernos estatales y federales.

De esta forma, el concepto “gentrificación” ya no se define como:

*“[...] el proceso por el cual un vecindario ocupado por una clase trabajadora es rehabilitado por los desarrolladores, profesionistas y compradores –pertenecientes a la nueva clase media- [...]” (Smith, 1982, p.139) sino que se comprende ahora como “[...] la vanguardia de la transformación urbana [...]” (Ibídem, 1996, p.38)*

8 Peck (2006): *If cities began this period as a policy category-cum-beneficiary. they ended it as an often-maligned political target; if urban policy once designated a set of programs for cities, conceived as centers of progressive reform and policy innovation. today the dominant view is that it is cities themselves that must be reformed.* (Citado en Lees et al, p.165)

9 “Gentrification is seen as a positive result of a healthy real estate market. And ‘the market’ is always understood as the solution. Not a problem”. (Lees et al, 2007, p.165)

De la exposición anterior se concluye que, para integrar los estudios que buscaban las causas estructurales de la gentrificación -posturas divergentes entre la oferta y la demanda-, se ampliaron las escalas de estudio del proceso de gentrificación a un nivel internacional/nacional.

Al elevar los estudios a esa escala, los autores encontraron un lugar común en sus distintas teorizaciones: se trata del desarrollo urbano dentro del modelo económico neoliberal, que lleva implícito el mejoramiento físico del entorno y su transformación para hacerlo atractivo a diversos mercados e inversionistas, la exclusión de beneficios para la clase social desfavorecida, el aumento de la plusvalía del suelo y la intervención del Estado como principal promotor de estas actividades.

Se plantea que, al estudiar la gentrificación desde una escala internacional, se pierde de vista el objetivo concreto del estudio del concepto “gentrificación” como se formuló en la década de 1960, ya que cada una de las características, señaladas en un contexto determinado, estarán vinculadas necesariamente con esa sociedad concreta, sus prácticas y su desarrollo urbano histórico. Adicionalmente, al establecerse desde una escala global, es posible que se encuentren implícitas varias características político-económicas que se reconocen como expresiones del modelo económico neoliberal que podrían interpretarse como gentrificación.

Lo anterior, con reserva de lo que plantean

**Tabla 3:**

Características de la "gentrificación", de acuerdo con el contexto geográfico

Escala internacional	Reestructuración global del capitalismo: Implementación del modelo económico neoliberal. Reestructuración urbana de algunas ciudades financieramente importantes.	Cada contexto geográfico presenta particularidades, con las cuales se adjetiva el proceso: greentrification, studentification, touristification, etc.
----------------------	---	---

Fuente: Garza, I. 2018

Lees *et al* (2007, p.191), con respecto a que es posible una "postgentrificación" en la que las dos posturas principales con respecto al fenómeno -oferta y demanda- están integradas, alejó a los investigadores de la búsqueda de las causas estructurales del fenómeno, por lo que los estudios comenzaron a enfocarse en los giros culturales, la geografía humana y otros campos relacionados, lo cual tuvo como consecuencia la dispersión de los estudio del proceso a escala global y diferentes interpretaciones.

La Tabla 3 muestra, en resumen, algunos de los fenómenos a los que se hace referencia cuando se estudia la "gentrificación" a escala internacional: aquellas *causas* que presentan los distintos investigadores para el proceso, y algunos términos derivados del concepto de origen.

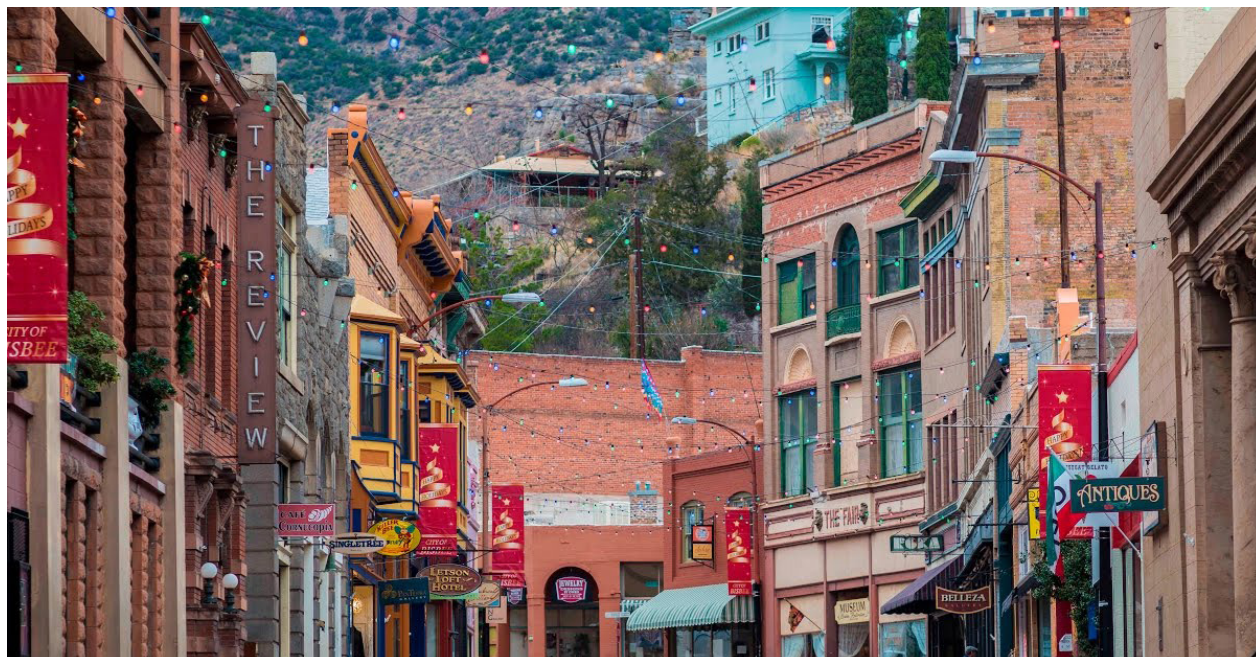
#### 2.2.4. Las derivaciones del concepto

Lees *et al* (2007, pp.129-136) dedican un capítulo entero de su libro a la mutación del concepto "gentrificación", con el fin de describir aquellos conceptos que se alejan de la acepción *clásica*, establecida por Glass en 1964. De ese capítulo

se extrajeron la mayor parte de los datos que se presentan a continuación: se trata de una evolución del concepto, en la que la vivienda deja de ser un elemento central para dar preeminencia a, por ejemplo, los comercios, el campo o las áreas turísticas de las ciudades, entre otros. Estos autores también denominan a esta evolución del concepto como *postgentrificación*.

Estos autores sugieren que, probablemente, la primera derivación del concepto fue la *gentrificación rural*; un término empleado por Parsons en 1980, para referirse al vínculo entre el asentamiento de las nuevas clases medias en las áreas rurales, las transformaciones socioeconómicas y culturales del paisaje campestre y el consecuente desplazamiento y marginalización de los grupos de bajos ingresos. Más recientemente, se puede encontrar una acepción muy parecida: el término *greentrification*, propuesto por Smith y Phillips en 2001, para referirse a los destinos rurales vistos como atractivos para el turismo.

Posteriormente surgió el término: *gentrificación de nuevas edificaciones*, el cual se adjudica a Sharon Zukin por un artículo publicado en



#### Fotografía 14

Calle en Brisbee, Arizona: una de las pequeñas comunidades rurales estadounidenses donde la transformación de comercios conduce a muchos autores a sostener la existencia de "gentrificación rural".

Fuente: <https://www.intrepidmissions.com/articles/2018/6/28/the-case-for-rural-gentrification> [En línea]



#### Fotografía 15

Anuncio de vivienda en Nottingham, Reino Unido. En algunas calles de esta ciudad cerca del 90% de casas están destinadas a estudiantes universitarios. Algunos autores denominan a este proceso "studentification".

Fuente: Birdsell, J. y Stock, A. 2018 [En línea]. Disponible en: <https://www.theguardian.com/cities/2018/dec/06/down-with-studentification-how-cities-fought-for-their-right-not-to-party>

1990; en éste, estudió como los desarrollos se hacían mediante la oferta del sitio, sin importar tanto las casas existentes; otros autores, como Lambert y Boddy en 2002, prefieren llamar a este proceso “reurbanización”. Además, Zukin es una de las autoras más influyentes en los estudios latinoamericanos que vinculan los procesos de gentrificación con la función estética y el valor patrimonial que se les da a **los Centros Históricos**.

Otro derivado de este concepto es la *súper-gentrificación* o *financification*, propuesto por Loreta Lees en el año 2000, que describe la existencia de otros niveles superiores de gentrificadores que desplazan a los pioneros y que excluyen financieramente, mediante instituciones crediticias o financieras, a personas que no cuentan con cierto nivel de ingresos para adquirir una vivienda o un alquiler en una zona determinada. Este concepto es muy similar al *exclusionary displacement*, que se refiere a que las nuevas viviendas no van a ser asequibles para los ciudadanos de clases más bajas (Duque Calavache, 2010).

También se encuentran otros derivados como: *Studentification*, acuñado por Darren Smith en 2002, que se refiere al proceso social, ambiental y económico -y sus consecuencias-, producido por un gran número de estudiantes que invaden ciertas áreas de las ciudades y pueblos donde las universidades populares están situadas.

La *gentrificación comercial*, *boutiqueification*, o

*retail gentrification* se refiere al cambio de giro en los comercios para responder a la demanda de una clase con mayor poder adquisitivo que ahora reside en determinados lugares; aparecen locales como: cafés, restaurantes, bares, venta de arte y artesanías exclusivas, etc. Este proceso lo abordan autores como Zukin en 1990, Ley en 1996, Dowling en 2001, entre otros.

La *gentrificación turística*, derivación de la “gentrificación” usada por Gotham en 2005 para referirse a la transformación de un vecindario en un enclave que incorpora el entretenimiento y el turismo, en la que las actividades están orientadas al consumo. Aquí están involucrados tanto las industrias culturales como los capitalistas; en este sentido, la gentrificación es relativa tanto a la gentrificación comercial como a la residencial.

La *gentrificación provincial*, a diferencia de los estudios que vinculan la gentrificación como un proceso global (Smith, 2002; Lees, 2000) refiere a las ciudades pequeñas de Inglaterra en donde los capitales de los gobiernos locales generan el proceso, pues buscan atraer a las personas de clase media al interior de las provincias y mantenerlas ahí –un proceso que difiere, en gran medida, con los procesos de gentrificación en los Estados Unidos de América-.

Existen otras derivaciones que van más allá del aspecto tangible, como la *gentrificación simbólica*, que emplea Janoschka (2014, p.7) para referirse a la implantación violenta de otros valores culturales y costumbres que excluyen a

parte de la población local, debido a los cambios en las dinámicas sociales en sus vecindarios.

Otras derivaciones, menos formales y con menos impacto son, por ejemplo: la *gentrificación a la mexicana o revanchismo chilango*, que vincula el proceso de gentrificación con la “privatización del espacio público”, mediante la implementación de un sistema de parquímetros de empresas privadas en las banquetas, y la lucha social entre los miembros de la sociedad que se encuentran a favor y en contra del proyecto; los primeros también actúan, aunque de manera poco explícita, en contra de las personas que viven del cobro informal para otorgar un lugar de estacionamiento (Reynoso, 2016).

Estas derivaciones nos muestran, como se planteó anteriormente, que la gentrificación puede significar casi cualquier cosa, siempre que se relacione con temáticas de desarrollo urbano vinculadas con la sociedad en la época actual, lo cual -al menos- cuestiona la relevancia de las investigaciones que pretenden determinar la presencia del fenómeno. Sin embargo, entre todas las derivaciones puede percibirse una característica convergente: **la sustitución de una clase desfavorecida por otra con mayor cualificación socioeconómica.**

Debido a la indeterminación del concepto gentrificación<sup>10</sup>; algunos autores han entrado en un debate sobre la pertinencia de su empleo;

10 **Rose D. (1984) y Beauregard R. (1986)** (citados en Beauregard, 1990, p. 855), buscan demostrar lo caótico del concepto “gentrificación”, debido a que comprende una variedad de condiciones previas, participantes, resultados y procesos.

cuestionan si, por ejemplo, ¿será productivo para la investigación de las desigualdades urbanas cambiar el contenido de la gentrificación? (Butler, 2007), ¿será tiempo de poner a descansar el concepto y reemplazarlo por conceptos y descripciones más centrados como “*supergentrificación, residencialización, reurbanización*”? (Bondi, 1999, p.254, citado en Davidson y Lees, 2005, p.1165), o si ¿será de utilidad el empleo del término, con respecto a los procesos convergentes de la gentrificación, para facilitar el intercambio de conocimientos del fenómeno a nivel global? (Duque, citado en Díaz Parra, 2011, p.49).

### 2.3 El debate sobre el empleo del concepto “gentrificación”

A pesar de que el concepto “gentrificación” es indeterminado, su empleo se ha expandido con mucha fuerza a nivel global; ello ha sido motivo para que algunos investigadores debatan sobre la pertinencia de su empleo.

Existen dos variables en las que se discute la pertinencia del empleo del concepto en el contexto hispanoparlante: en primer lugar, una serie de autores que buscan traducir el término *gentrification* del inglés al español, mediante el empleo de términos como “recualificación social, aburguesamiento, aristocratización, gentrificación y elitización residencial”; en segundo lugar, discutir el contenido implícito en el concepto y su pertinencia para referirse a diferentes fenómenos sociales y urbano

territoriales en contextos distintos al anglosajón. Entre los autores que buscan traducir el término, una de las investigaciones más citadas es la de García Herrera (2001): esta investigadora opta por emplear el término “elitización” antes que “gentrificación”; Ricardo Duque (2010) cuestiona esa traducción por no referir precisamente a los protagonistas indicados en el contexto anglosajón, y menciona que la más precisa pudiera ser “aburguesamiento”, pues implica el protagonismo de una clase media.

Sin embargo el autor tampoco considera esta última traducción plenamente satisfactoria, por lo que opta por el empleo del concepto “gentrificación”, debido a que los términos mencionados anteriormente –elitización, aburguesamiento- no tienen la misma connotación que el término matriz en el idioma castellano.

En este sentido, el Duque (2010) reconoce que, en todos esos intentos de traducción, subyace una limitación común: los distintos fenómenos urbanos tienen múltiples antecedentes históricos, y todos ellos han recibido diferentes nombres. Por ello, sería necesario realizar una elaboración teórica sobre lo que denominamos “gentrificación”, con base en las modificaciones sustanciales que han ocurrido históricamente en España, sin aludir directamente al marco teórico anglosajón.

En segundo lugar, un punto que interesa de manera particular a la presente investigación,

diversos autores como: Duque, López, Maloutas o Pradilla Cobos plantean sus reservas con respecto a la pertinencia del empleo del concepto “gentrificación”, conforme a los procesos urbano-territoriales que han ocurrido históricamente en diferentes contextos.

Duque (2010), por ejemplo, es consciente de la ambigüedad e indeterminación del concepto “gentrificación”, por lo que analiza los convenientes e inconvenientes que conlleva su empleo en el contexto español. Concluye que es pertinente su empleo, siempre y cuando se tengan dos precauciones esenciales.

En primer lugar, que **no** se aplique cuando los fenómenos solo estén **relacionados tangencialmente** con el concepto, tal como se determinó en el contexto de su enunciación en la década de 1960 por Ruth Glass; por ejemplo, no es pertinente emplear el concepto “gentrificación” para explicar la sustitución de varones por mujeres en la Australia del siglo XIX (Barber, 1996 citado en Duque, 2010) o hablar de la “gentrificación de Robin Hood” (Skura, 2003, citado en Duque, 2010) puesto que **pueden desdibujar su significado**.

En segundo lugar, señala la **necesidad de revisar y poner al día el contenido del concepto, ya que da cabida a realidades muy diversas** en un contexto cada vez más complejo y amplio; por ello, para matizar en qué medida sucede o no el proceso y cuáles son sus características, antes de señalar que un barrio central de cualquier ciudad

está gentrificándose, se debe conocer su proceso histórico de urbanización.

Las razones por las cuales Duque (2010) sostiene que es pertinente emplear el concepto “gentrificación” en el contexto español son: en primera instancia y como se mencionó anteriormente, porque la connotación que tiene el término *gentrification* es la misma que la gentrificación, y **considera más importante dotar de contenido al concepto que inventar algún otro concepto similar.**

En segundo lugar, para **facilitar el intercambio de conocimiento a nivel internacional**, puesto que sería muy complejo referirse a un fenómeno estudiado a escala global con el empleo de diferentes palabras clave. En tercer lugar, porque la “gentrificación” tiene una fuerte connotación negativa y se caracteriza por una implicación directa de las autoridades públicas; por tanto, el concepto se ha puesto en entredicho, y hay la tendencia a emplear diferentes nombres sin esa carga significativa, por ejemplo: revitalización y residencialización, renovación de vecindarios, renacimiento urbano, que sirven para evitar la asociación con muchos de los movimientos y protestas en contra de la “gentrificación”.

Finalmente, la más importante: porque **hay antecedentes y convergencias en diversos estudios que muestran los rasgos principales del desarrollo del proceso de “gentrificación”, que permiten entender cuáles son sus características, cuáles podrían**

**ser sus consecuencias y cómo resistir ante él, lo que eventualmente podría servir como orientación para tratar de controlar o combatir las consecuencias negativas del proceso en las ciudades** donde aún no se consolida o apenas empieza a producirse.

Ernesto López (2016) sostiene una postura similar a la anterior pero vinculada al contexto Latinoamericano; este autor hace énfasis en que, al tratar a la gentrificación como un proceso “planetario”, se podría comprender de forma genérica la reconstrucción capitalista de las ciudades, la cual ha sido estudiada a escala internacional desde hace más de dos décadas; la utilidad este concepto radicaría en que permite el análisis de los:

*“[...] conflictos de clase asociados a las transformaciones urbanas actuales que responden a categorías mundiales tales como circuitos transnacionales de capital financiero, migraciones sociales, flujos de información y recursos, posicionamiento de ciertas ciudades y sus atributos a nivel internacional, transferencia o réplicas de políticas públicas, etc.” (Ibídem, 2016, p.223)*

En efecto, para este autor:

*“[...] la gentrificación es uno de los procesos más importantes y socialmente injustos que afectan a un número creciente de ciudades hoy en día. La teoría de la gentrificación es útil porque nos impulsa a discutir y confrontar*

*la evidencia de los procesos de rampante mercantilización y explotación de la ciudad en todas partes (Ibíd, p.235)“.*

Uno de los principales motivos por los cuales Ernesto López se muestra crítico con respecto a las posturas que rechazan el empleo de este concepto, es porque menciona que los autores ven este fenómeno de una forma reduccionista, enfocado a las simples teorías iniciales de la gentrificación, y que refutan el término por ser una narrativa proveniente del norte global e inaplicable en el sur global -motivo por el cual las denomina **post-colonial o provincializada**- y no como una “[...] *categoría conceptual que nos permite ser sensibles a la construcción cotidiana de la desigualdad y polarización social en la ciudad, desde dentro hacia fuera de ella (Ibíd, p.225)“.*

Además de hacer una crítica a las posturas que refutan la adopción del concepto, López

sostiene la prioridad de indagar en los aspectos cruciales espaciales, políticos, económicos y sociales referidos a la gentrificación, como: el desplazamiento de las clases desfavorecidas, la exclusión social y la valorización comercial del suelo; así mismo, plantea que **el concepto** es utilizable, ya que **ofrece una articulación con otros planteamientos teóricos: el derecho a la ciudad, los movimientos sociales, el funcionamiento del Estado neoliberal, la exclusión social, entre otras.**

Por su parte, Emilio Pradilla Cobos (2013) expone una serie de argumentos con respecto de las desventajas de adoptar el concepto “gentrificación” y otros similares en el contexto Latinoamericano debido, sobre todo, a las diferencias estructurales que existen entre las distintas sociedades donde se producen los conceptos. Pradilla sostiene que, en las ciudades Latinoamericanas, existen ciertas generalidades

#### Fotografía 16

En la colonia Juárez, Ciudad de México, vecinos crearon una “santa” como parte de su movimiento de resistencia social anti gentrificación.

Fuente:  
<https://noticieros.televisa.com/ultimas-noticias/santa-mari-la-juarica-patrona-gentrificacion-cdmx/> [en línea]



Santa Mari La Juar  
 Patrona y madre, Santa y Niña,  
**Amiga y cómplice**  
 Protectora contra la gentrificación  
 Sálvame de malas prácticas, Librame del despla  
 Del desalojo, del incremento abusivo de r  
 Del alza desmedida del predial  
 Del voraz casero y del mal inmobiliari  
 Sálvanos de la gentrificación  
 Niña bendita, madre piadosa



que se mantienen históricamente; debido a su carácter, pueden explicarse si se recurre a las grandes teorías, aún válidas para entender las realidades actuales, pues los conflictos urbanos siguen siendo expresiones del modo de producción capitalista. Lo que considera obsoleto y **poco útil es el empleo de los “[...] conceptos descriptivos acuñados para otras realidades y que se tratan de imponer como novedades o nuevos paradigmas -sin serlo- a la realidad actual”** (Pradilla, 2013, p. 187).

Pradilla menciona que la multiplicación de investigaciones en materia de estudios urbanos, lejos de resolver viejos problemas detectados en la investigación latinoamericana, ha generado algunas otras problemáticas como: 1) por una parte, la importación indiscriminada y acrítica de conceptualizaciones que se construyeron para explicar otras realidades económico sociales; 2) que muchas investigaciones no se ejecutan para explicar las realidades, sino para acomodar la realidad a estas conceptualizaciones que se construyen en los países hegemónicos del capitalismo y; 3) que la especialización del conocimiento pierde de vista la construcción de explicaciones coherentes en el ámbito del pensamiento de la complejidad de las ciudades; es decir, no existe una postura propia del investigador, sino que se opta por un estilo ecléctico, por lo que no se llega a una conclusión contundente.

Otro enfoque respecto al empleo del concepto “gentrificación” es el que presenta el teórico

Thomas Maloutas en su artículo: *Contextual diversity in gentrification research* (2011). Para este autor, este término –al igual que muchos otros conceptos y teorías que se emplean en los estudios urbanos–, depende estrictamente del contexto espacial y temporal del que se originó, en tanto sus patrones e impacto están determinados por el efecto combinado de mecanismos e instituciones que involucran al mercado inmobiliario, el Estado, la sociedad civil, y la forma específica y duradera de las realidades socio espaciales locales, como son: el entorno construido, las relaciones sociales, historias urbanas e ideologías. (Maloutas, 2011, p.34)

Visto así, el término “gentrificación” correspondería con un fenómeno muy concreto, estudiado a detalle por los autores referidos en la primera parte –Ruth Glass, Neil Smith y David Ley entre los primeros– de retorno masivo a la centralidad de las metrópolis anglosajonas posindustriales que, en el caso londinense, tendría un antecedente necesario: el abandono de las élites de las áreas centrales y su traslado a la periferia durante la época de desarrollo industrial.

También tendría una serie de detonantes específicos: las condiciones de inversión del capital inmobiliario en el entorno construido, y unas formas particulares de cambio socio demográfico: individuos solos o familias de pocos integrantes, con mayor ingreso económico que los residentes más antiguos, que laboran en el sector terciario de la economía, con un mayor nivel de formación, entre otros.

Para Maloutas, el traslado del término fuera de los límites espacio temporales donde fue construido inicialmente tuvo como consecuencia su redefinición con básicamente tres características: **el impacto social** de la gentrificación, **la inversión necesaria para la reorganización de la zona urbana** donde éste se observa, y **el papel de los grupos de clase media** para mantener el proceso en movimiento (Maloutas, 2011, p. 36).

De esa manera, el término "gentrificación" habría perdido parte de su especificidad: –ser de un lugar y tiempo concretos, corresponder con unas determinadas causas y tener unos ciertos efectos- referidos a procesos de urbanización concretos de las ciudades donde, por muchos años, se concentraron las industrias y con ellas, mano de obra especializada, la vivienda en tugurios donde se hacían las familias de los trabajadores, el desarrollo tecnológico y una enorme concentración de riqueza.

Maloutas sostiene que, al forzar el término fuera de los límites donde fue creado, empezó a parecerse mucho a otros fenómenos socio territoriales que, aunque resultaban similares, guardaban importantes diferencias con el primero de los nombrados. Por ejemplo, lo que se conoce como la "*rénovation urbaine*" de París, descrita por Henri Coing (1966) –que apareció casi en simultáneo con el análisis del centro de Londres, escrito por Ruth Glass- no podría en estricto señalarse como gentrificación porque, aunque existió un proceso de transformación urbana, la élite económica parisina nunca abandonó el centro de la ciudad.

Así como este último, hay varios ejemplos de empleo forzado del término para describir varias problemáticas socio territoriales en muchas partes del mundo: es importante cuestionarse, por ejemplo, si es pertinente hablar de gentrificación de las áreas centrales de

#### Fotografía 17

Si bien en ciudades con turismo masivo hay impactos socio territoriales evidentes, en estricto es muy complicado denominarlos a todos como "gentrificación". Tal es el caso de Venecia.

Fuente:

Mendo, G. 2016 [En línea] Disponible en: <https://okdiario.com/viajes/2016/11/07/cruceros-problema-turismo-venecia-18871>



las ciudades brasileñas -donde la especulación y el desalojo han sido constantes históricamente- si no existe en estricto el desplazamiento de individuos pobres por miembros de una clase social más acomodada pero aparecen tiendas de marca, cafeterías y restaurantes vinculados con el turismo (Maloutas, 2011, p. 37).

A partir de su descontextualización, el término pudo ser resignificado tantas veces como fue necesario, para describir una serie de fenómenos urbanos –e incluso de las zonas rurales- en todo el planeta, que guardan una breve relación con aquello descrito por Ley, Smith y Glass en el mundo anglosajón, que no están particularmente relacionados con la desindustrialización de las grandes metrópolis.

**La difusión del término**, dice Maloutas, ha hecho que los teóricos actuales, que recientemente tienen contacto con él, empiecen a usarlo para explicar fenómenos urbanos de mayor profundidad, **con condicionantes y efectos distintos a los previstos en los estudios clásicos sobre gentrificación, incluso en lugares donde el proceso se encuentra claramente** ausente (Maloutas, 2011, p. 38).

Maloutas sostiene, además, que ese afán académico por buscar la gentrificación en contextos espaciotemporales distintos al de construcción del término, desplaza el interés de los mecanismos que causaron esos fenómenos concretos a las similitudes entre los resultados de las nuevas investigaciones, lo que conduce

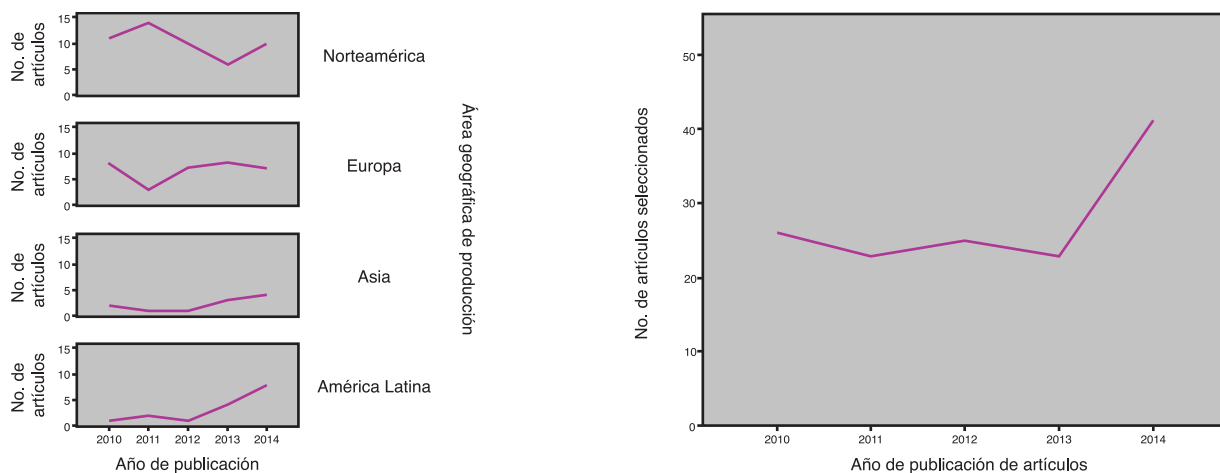
a la **pérdida en el rigor analítico**. De otro lado, al equiparar la gentrificación con las distintas formas de regeneración urbana neoliberal, el concepto se vuelve cada vez menos útil para el análisis de los cambios socio espaciales en las ciudades.

A decir de Maloutas la pérdida sistemática de significado, de un término que implícitamente continúa atado a procesos concretos de urbanización de los países hegemónicos del mundo anglófono, es también **señal de las relaciones inequitativas de poder** que se reflejan en la producción académica.

Ante esa problemática, Maloutas concluye que, como el término ya está difundido, lo que corresponde es desafiar continuamente al término a través de revelar/recordar sus supuestos contextuales implícitos y ubicarlo, de esta manera, en la realidad que se pretende analizar a través de sus propias herramientas teóricas (Maloutas, 2011, pp. 43-44).

En ese sentido, el ejercicio de confrontación entre los fundamentos teóricos y los procesos de urbanización en un espacio-tiempo definidos deberá considerar que esos supuestos contextuales implícitos tienen relación, como se indicó antes, con algo más que el impacto social del fenómeno, los eventos de renovación urbana sobre barrios concretos de la ciudad o el papel de los grupos de clase media en el proceso.

Más allá de lo que plantean los autores



**Gráfico 4**

Tendencias por año y macrorregión de estudio, y tendencia por año del total de artículos titulados con el término "gentrificación", 2010-2014

Fuente: Rojo (2015)

anteriores, es evidente que existe un incremento en el empleo del concepto "gentrificación" a nivel global: Félix Rojo (2015) elabora una bibliometría de las publicaciones científicas sobre la gentrificación en el contexto Latinoamericano en el período 2010 – 2014, en las que claramente se observa una tendencia al alza de publicaciones sobre el tema a nivel mundial: en 2010 y 2013 el número se mantuvo entre los 20 y 30 artículos por año, mientras que el año 2014 la producción superó los 40 artículos. (Ver Gráfico 4)

#### 2.4 Las -probables- causas de la difusión acrítica del concepto

En este apartado se analizan propuestas como la de Félix Rojo, quien detectó algunas hipótesis sobre el incremento de investigaciones sobre "gentrificación" en el contexto latinoamericano; por ejemplo, este autor señala como probables causas de ese incremento: "[...] *las representaciones de una ciudad ícono de la*

*desestructuración del mercado*<sup>11</sup>, *las influencias de la formación doctoral anglosajona de algunos académicos o las redes e influencias académicas internacionales* (Rojo, 2016, p. 707):"

Para explicar este incremento de publicaciones acerca de "gentrificación" en el contexto local y latinoamericano, nos apoyamos en los criterios de la reproducción de la ideología hegemónica de Gramsci, en las teorías sobre la igualdad en el campo académico de Bourdieu y las reflexiones sobre los doxósofos expuestas por Franzoia, que están vinculadas directamente con aspectos como la mercantilización del conocimiento y con el decremento en la participación del Estado

11 La frase: "Las representaciones de una ciudad ícono de la desestructuración del mercado", se puede interpretar como la imagen de una ciudad en la que se han roto las reglas del mercado inmobiliario: institucionalidad, espacialidad, fronteras, arreglos, etc., para crear una nueva estructuración e institucionalidad. Por ejemplo, el aumento de la participación del sector privado en la construcción, que ignora reglas que antes hubiera impuesto el Gobierno respecto al ordenamiento territorial de una ciudad.

en aspectos vinculados con la reestructuración urbana.

Con respecto a este último punto, al final de este apartado se bosqueja una hipótesis que aborda las causas de la difusión de la gentrificación y otros neologismos desde un punto de vista económico-político, que podría ser motivo de futuras investigaciones.

En el contexto mexicano se evidencia que una de las principales causas que podrían explicar el incremento del empleo del concepto “gentrificación” es que, al esbozar explicaciones de la realidad, los académicos lo imponen como un punto de vista legitimado a otros miembros de la sociedad.

En efecto, existe un proceso de educación-adoctrinación sobre la temática de la gentrificación, que llevan a cabo, entre otros, colectivos como *Left Hand Rotation*, que, en conjunto con la red *Contested-Cities*<sup>12</sup>, transmiten

<sup>12</sup> *Contested\_Cities* es una red internacional de acción, investigación e intercambio. Reúne a investigadores de universidades europeas y latinoamericanas para discutir las consecuencias de la neoliberalización urbana y los movimientos sociales de resistencia originados en diferentes contextos geográficos. Mediante la utilización de metodologías cualitativas innovadoras, el proyecto tiene como objetivo generar avances teóricos en los estudios sobre ciudadanía y geografía urbana, así como producir nuevas indagaciones empíricas sobre las consecuencias de las recientes políticas. Como una red propuesta para analizar y comparar políticas urbanas, gentrificación y resistencia en Europa y América latina, el programa crea además condiciones para la transferencia de políticas a partir del aprendizaje de las experiencias desarrolladas en las ciudades latinoamericanas. CONTESTED\_CITIES se propone generar un ámbito teórico que ayude a superar las lagunas existentes en los debates

el “conocimiento y estrategias de lucha anti-gentrificación” a la sociedad popular mexicana e inclusive a la academia, mediante congresos, talleres y mesas de trabajo.

En este sentido se hace latente el empeño por hacer una crítica colectiva internacional a las consecuencias urbanas y sociales de la aplicación de políticas neoliberales; en lo que concierne al concepto “gentrificación”, esta postura procura el intercambio de conocimiento a nivel internacional, como se explicó en el apartado anterior; sin embargo, en ocasiones el empleo del concepto por parte de la Academia se lleva a cabo de forma acrítica, ya que no cuestiona las consecuencias de su empleo, y de forma consciente o inconsciente se impone a otro sector de la sociedad, aún y cuando este fenómeno ya esté denominado y asumido con otro nombre por la población afectada.

Durante el taller: “Gentrificación no es un nombre de Señora”, que formaba parte del proyecto *Permanecer en la Merced* e impartido en Ciudad de México en septiembre del 2016, el colectivo *Left Hand Rotation* indicó a los asistentes -quienes estaban afectados por problemáticas diferentes-, el empleo del concepto *gentrificación* para definir su situación, a pesar de las particularidades presentadas en cada contexto:

Algunos vecinos de la Colonia Juárez, quienes expusieron el cambio de perfil social en los habitantes de la zona, el encarecimiento del alquiler de los inmuebles, la expulsión y

despojo de los antiguos residentes, la inversión de grandes capitales por parte del Gobierno de Ciudad de México y la participación del sector privado en el redesarrollo urbano del lugar, habían denominado estos fenómenos localmente como *blanqueamiento*.

Los comerciantes de La Merced denominaban *expulsión y desalojo* al proceso marcado por la intención del Gobierno y la clase pudiente por apropiarse de los espacios comerciales en la zona, así como la remodelación de los Mercados, el inminente encarecimiento en las rentas de los locales y su probable expulsión.

Los mismos nombres -expulsión y desalojo- usaban los poseionarios del inmueble ubicado en la calle Academia no. 9, ubicado en el Centro Histórico de Ciudad de México, para referirse al proceso contra el que resisten por varias décadas, marcado por el empleo de la fuerza pública por

parte del Gobierno local para despojarlos de esta casa ubicada en la zona patrimonial.

Cuando los miembros del colectivo *Left hand rotation* explicaron el significado de "gentrificación", la población afectada lo asumió sin cuestionamientos e inclusive, en juntas posteriores llevadas a cabo en la colonia Juárez -a las cuales también se asistió- los comerciantes de La Merced emplearon este concepto para referirse a su situación, lo que -desde un punto de vista propio- probablemente conlleva la pérdida de especificidad en su problemática concreta.

#### 2.4.1 La reproducción de la ideología hegemónica

El proceso anterior puede explicarse a partir de uno de los aportes teóricos mas divulgados de todos aquellos que realizó Antonio Gramsci en

#### Fotografía 18

En 2016 el colectivo *Left hand rotation*, en conjunto con *Contested Cities*, llevó a cabo un taller en la zona de La Merced, en el Centro Histórico de Ciudad de México, denominado: *Gentritificación no es un nombre de señora*, que formó parte del proyecto *Permanecer en la Merced*.

La utilidad del taller, mas allá de la transmisión de conocimientos, fue que permitió a un número importante de actores sociales entablar contacto directo y formar estrategias comunes de resistencia.

Fuente:  
<http://www.lefthandrotation.com/gentrificacion/>#[En línea]



la serie de textos conocida como “Cuadernos de la cárcel”: la “reproducción de la ideología hegemónica”.

Para Gramsci, la hegemonía es la expresión de un grupo social que domina sobre otro grupo social; esto implica una imposición de tipo cultural – ideológica- hacia la clase dominada, la cual va a seguir reproduciendo lo aprendido. Para cumplir este propósito, la clase hegemónica emplea tres medios: la educación, la religión –en esta investigación, la aculturación y transferencia del concepto “gentrificación” también se interpreta como un “dogma académico”, criterio que se explicará más adelante– y en tercer lugar, los medios de comunicación, como actualmente son la prensa, la televisión, la radio y la internet (Ruiz Sanjuán, 2016).

Gramsci, a lo largo de sus escritos, vincula la política con la filosofía de la época; ésta última, a su vez, es determinada por la estructura material de la sociedad. Por ello, para la reproducción de la ideología hegemónica, es necesaria la formación de intelectuales: empleados de la clase dominante, a quienes se les encomienda las tareas alternas en la hegemonía social y en el gobierno político; es decir, en el consenso espontáneo otorgado por las grandes masas de la población a la directriz marcada por el grupo básico dominante.

Ese consenso surge, históricamente, del prestigio – y por tanto, de la confianza- originado por el grupo prevalente por su posición y su papel

en el mundo de la producción, y en el aparato coercitivo estatal que asegura “legalmente” la disciplina de los grupos activa o pasivamente en desacuerdo. Ese “acuerdo social” se instituye para toda la sociedad en previsión de momentos de crisis de mando y de dirección, cuando ese supuesto “consenso espontáneo” declina. (Gramsci, 1963)

Gramsci clasifica a los intelectuales en tres tipos: **orgánicos, libres y burócratas**. Los intelectuales orgánicos son quienes buscan el poder, por lo que obedecen a las clases hegemónicas y se alinean con los integrantes del partido en el poder y las publicaciones que éstos realizan, para posteriormente formar parte del poder público y convertirse en los asesores de los líderes.

Los intelectuales libres son quienes no pertenecen a un partido, publican libremente lo que piensan y cuando quieren ante la sociedad. Finalmente, los intelectuales burócratas son quienes se encargan de elaborar una doctrina o un dogma y lo implementan sin analizar las posibles consecuencias de sus acciones.

El mismo autor menciona que los intelectuales, aparentemente independientes de los conflictos de clase, en realidad mantienen con ellas una estrecha relación, por lo que representan a diversos sectores de la sociedad. Por ello, deberían ser tomados en cuenta, tanto los intelectuales de las clases contra-hegemónicas -aquellos que mantienen la base productiva con su trabajo-, como los que defienden los valores

e ideología de las clases hegemónicas, para alcanzar un consenso colectivo (Gramsci, 1963).

#### 2.4.2 La reproducción de las desigualdades sociales: la cultura y los “doxósofos”

Por otra parte las teorías de Pierre Bourdieu, uno de los sociólogos más destacados del siglo XX, podrían ayudar a comprender de qué forma la difusión del concepto gentrificación podría estar **vinculado a la reproducción de la desigualdad social en el campo académico.**

Este autor llega a conclusiones muy similares a las de Gramsci con respecto a la dominación que tienen las instituciones académicas sobre los estudiantes, mediante la jerarquización dentro del campo académico, y a su vez sobre la sociedad. A diferencia de Gramsci, Bourdieu enfoca sus estudios al ámbito cultural, mediante la observación y análisis de la cotidianidad.

En ellos tiende a descifrar las realidades sociales como construcciones históricas cotidianas de actores colectivos e individuales que se sustraen del control de estos actores, y plantea que los agentes dominantes para imponer sus producciones culturales y simbólicas, desempeñan un papel esencial en la reproducción de las relaciones sociales de dominación.

Para Bourdieu (1986), cada individuo posee un capital global, que consta de un capital cultural, un capital social y un capital económico. Respecto al capital cultural, sostiene que se adquiere desde la

infancia mediante un proceso de socialización en el que se aprenden: hábitos corporales, reglas de cortesía, lenguaje, patriotismo, amor al prójimo y otra serie de valores infundidos históricamente; respecto al capital social se refiere a los contactos sociales con los que cuenta un individuo para relacionarse entre diferentes campos, y el capital económico son los bienes muebles, inmuebles o financieros que el sujeto posee.

El autor también estudia las relaciones sociales que tienen los sujetos, que denomina *campos*, en los que generalmente se posee un capital común. Existen diferentes tipos de campos: académico, social, laboral. Esto explicaría como un sujeto, que se vincula con diferentes campos, poseerá mayor capital y así mismo tendrá mayores posibilidades de ejercer cierto dominio sobre otros.

Bourdieu argumenta, a diferencia de otros sociólogos de la época, que existe una constante en los cambios que se generan en la sociedad: “la reproducción de las desigualdades sociales”; en este punto de vista coincide con Gramsci.

La diferencia que existe entre los dos autores es que el primero sostiene que las clases sociales están delimitadas por su nivel económico, y que mediante la ideología hegemónica la clase empoderada busca mantener su dominio; el segundo indica que la reproducción de las desigualdades sociales se hace mediante la transmisión del capital cultural – es decir todos los hábitos, educación, escalas de valores, etc.



aprendidos- y la capacidad de los individuos de insertarse en diferentes campos. (Vázquez García, F., 2002).

Otro aspecto, que ambos autores señalan, tiene que ver con la influencia del Estado o el Partido hegemónico sobre la sociedad, y cómo los integrantes de ambos se valen de diferentes instrumentos y mecanismos para perpetuar o alcanzar una posición de poder.

Una particularidad de Bourdieu es que distingue la importancia que tiene la palabra como instrumento para la dominación. Para este último, el Estado ejerce violencia física y simbólica sobre las personas: la violencia simbólica se ejerce en la mente de los individuos, y la física sobre los cuerpos.

Uno de los instrumentos utilizados por el Estado-Partido para difundir ciertos valores entre la

población son las instituciones académicas.

Bourdieu menciona que, dentro del campo académico, el nivel de conocimiento es medido en acreditaciones, reconocimientos, grados, etc., lo que promueve a su vez **cierta jerarquización**, que genera desigualdad, y por ende el dominio de unos sobre otros dentro del mismo campo. En este sentido, en la presente investigación, los aportes tanto de Bourdieu como de Gramsci son de gran utilidad para explicar teóricamente una de las probables causas de la difusión del concepto "gentrificación": **la educación académica**.

Lo anterior se origina en la época de la Revolución Francesa, cuando se plantearon algunos de los ideales de la Ilustración, entre ellos la **educación** laicista -la formación de individuos libres de pensamiento-, con el fin de que los sujetos se superaran y aprendieran a adquirir

## LORETTA LEES EN LA UNIVERSIDAD DE CHILE



### Fotografía 19

Desde hace décadas las universidades latinoamericanas invitan a prestigiosos intelectuales, sobre todo de Europa y Estados Unidos, a participar en seminarios y congresos. En estos espacios académicos se propagan con gran velocidad conceptos como "gentrificación".

Fuente:  
<http://www.fau.uchile.cl/agenda/92388/loreta-lees-en-la-universidad-de-chile>[En línea]

y generar conocimientos para combatir la ignorancia, superstición, miedos, etc. El impacto de esta formación era medido con respecto a lo que los estudiantes pudieran hacer con los conocimientos adquiridos dentro de la sociedad.

Sin embargo, la masificación de la educación generó que ésta comenzara a evaluarse a través de la obtención de títulos, acreditaciones, grados, publicaciones, calificaciones, etc. Ello no solo propició que se estableciera una jerarquía dentro del mismo campo académico –lo cual implica desigualdad y el dominio de unos sobre otros- sino la creación de sujetos que carecen de pensamiento crítico y que buscan subir de posición en la jerarquía académica –lo que Gramsci denominaba intelectuales burócratas-, e inclusive aquellos que, por su capital cultural y a pesar de estar en el campo académico, no cuestionan a los empoderados o tienen miedo a expresar sus ideas, debido a la posible represión que ésto pueda implicar.

En este sentido el **empleo del concepto gentrificación en el contexto mexicano**, ¿podría deberse a la falta de cuestionamiento crítico por parte de los alumnos, a la presión que las instituciones académicas ejercen sobre los investigadores para generar artículos científicos que puedan insertarse en el ámbito internacional y así mantenerse acreditados, o por parte de los jóvenes investigadores para ascender a una posición respetable en el ámbito académico?

Al respecto, Franzoia (2004) señala que:

*“Pierre Bourdieu llamaba **doxósofos** a aquellos que filosofan a partir de la apariencia de las cosas, es decir que no logran captar las leyes de su funcionamiento interno. Karel Kosik, por otra parte, se refiere al mundo de la **pseudoconcreción**, aquello que parece concreto, pero no lo es. Si bien partiendo de esta primera instancia, que es como en principio se nos presenta la realidad, un verdadero investigador pasa luego a la reproducción del mundo concreto (analizando, interpretando, confrontando), no todos recorren dicho camino.”* (Franzoia, 2004)

Miguel Ferreira, basado en las propuestas de Bourdieu sobre los doxósofos, hace una observación sobre la abundancia de producción sociológica:

*“[...] lejos de las preocupaciones de conocimiento que le deberían ser propias, no hace sino reproducir unos esquemas formales, demandados por la “industria de la publicación” científica actual, que transforman lo que debería ser “conocimiento” en mera recopilación de ítems cuantificables según los esquemas bibliométricos al uso.*

*En general, resulta más bien prescindible tomarse la molestia de leer, accediendo a los contenidos de dichos productos de la industria sociológica: lo único relevante es comprobar en qué medida se ajustan o no a los requerimientos formales demandados por la cuantificación bibliométrica”* (Ferreira, 2017, p.143).

Parte de la sobreproducción científica en México, con pocos aportes, también se debe a actual cultura de mercantilización del conocimiento; en efecto, la UNESCO trata de homologar los indicadores de la producción Científica, Tecnología e Innovación (CTI) para establecer comparaciones transnacionales y monitorear su evolución a lo largo del tiempo, sobre todo en los países en “vías de desarrollo”, para formular resultados pertinentes a las políticas nacionales (UNESCO, 2010).

En el intento de acreditarse como un país con mayores índices de desarrollo, México integra, en el Plan Nacional de Desarrollo, políticas que promuevan un mejoramiento en la calidad educativa; con base en ello, el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología CONACYT promueve la producción de artículos científicos, mediante estímulos económicos, en el Sistema Nacional de Investigadores SNI para promover y fortalecer la investigación científica:

*“[...] con el objeto de promover y fortalecer, a través de la evaluación, la calidad de la investigación científica y tecnológica, y la innovación que se produce en el país. El Sistema contribuye a la formación y consolidación de investigadores con conocimientos científicos y tecnológicos del más alto nivel como un elemento fundamental para incrementar la cultura, productividad, competitividad y el bienestar social”* (CONACYT, 2014).

La producción científica también otorga puntos en la evaluación de los Programas de Posgrado

para la acreditación en diversas instituciones académicas, lo cual presiona a los investigadores a producir una determinada cantidad de artículos, tesis, etc.

#### 2.4.3 La cultura de masas

Bourdieu fue crítico con respecto a estos estudios, pero concluye que la nueva formación cultural no puede ser entendida sin vincularla con los mecanismos complejos de transmisión ideológica y reproducción del sistema de estratificación, con el resultado de crear una falsa imaginaria movilidad social (Muñoz, B., 2004).

Por lo tanto, en sus últimos trabajos hizo referencia a la influencia que tienen los medios de comunicación en la sociedad, en concreto la televisión y, al igual que muchos sociólogos de la época, estudió el papel que juegan los medios de comunicación y las tecnologías asociadas a éstos en las transformaciones sociales de la época, sobre todo en la cultura occidental. Por ejemplo, en la vida social, en la constitución del individuo, la economía del mercado, el orden político democrático y la forma en la que se desenvuelve el sujeto con respecto a la colectividad.

La producción científica, su difusión y masificación están vinculadas estrechamente con este fenómeno, ya que tanto los investigadores como los lectores y estudiantes formamos parte de lo que muchos autores denominan la **sociedad de masas**.

Las transformaciones sociales, que dan origen a sociedad de masas, están vinculadas con los cambios económicos, tecnológicos y sociales que datan del siglo XVI: la mundialización de la economía –por el comercio marítimo–, la aparición de la clase burguesa, e inclusive el cambio en las estructuras políticas y jurídicas, sobretodo en Occidente –posteriormente la Ilustración, la Revolución Francesa y la Revolución Industrial– iniciaron una serie de cambios en las relaciones sociales.

A partir de estos sucesos las sociedades occidentales se organizaron y estructuraron conforme a la producción y distribución de riqueza, de acuerdo con un principio de eficiencia racional (cuanto más de la forma más eficaz) propia del capitalismo. La transformación de las relaciones de producción afectó no solo a las formas sociales, sino a los sujetos individuales y nuevas formas de vida en las que se vive en la ciudad, y apareció una gran cantidad de población que posteriormente consolidará un nuevo sujeto social: la masa.

De acuerdo con Lozano (2007), los primeros intelectuales que reflexionaron sobre la sociedad de masas adoptaron una postura crítica, por lo que consideran un cambio en las formas de vida; por ejemplo, Durkheim constató un cambio radical en la conducta de los individuos hacia motivaciones irracionales, inmediatas y atávicas. Gustave Le Bon (Psicología de las masas, 1895) por su parte, identificó a las masas como muchedumbres de conducta homogénea,

caracterizadas por la irracionalidad, el esquematismo simplista, el dogmatismo, la intolerancia y la credulidad; Gabriel Tarde (1901) sentó las bases del estudio de los medios como herramientas de manipulación y control. Graham Wallas en 1908 destacó la importancia del factor emocional en las relaciones sociales, y anticipó la relevancia de los prejuicios, instintos y argumentos emotivos en la actividad política.

Así, el estudio sobre las masas se desencadenó y generó una corriente elitista, vinculada a la percepción negativa de las masas, y una corriente revolucionaria que asumió el rol de tomar a la masa como fuerza social. Autores como Freud, Ortega, Gasset y Elías Canetti también reflexionaron en torno a las masas y el poder. El último de los nombrados las clasificó como: masas de guerra, masa de acoso, masa de inversión, masa festiva o masas de lamento, vinculando directamente las masas con las colectividades.

Algunos autores sugieren que, paralelamente al desarrollo tecnológico y la nueva división del trabajo, a finales del siglo XIX –la era postindustrial– surgieron las actividades terciarias y con ellas, nuevas relaciones sociales, que incidieron en la creación de condiciones que permitían el ocio de una parte importante de la población. Éste se capitalizó de inmediato, pues en la era postindustrial la economía dejó de basarse fundamentalmente en la producción y se incrementó la importancia del consumo.

Después de la Segunda Guerra Mundial, la masa dejó de verse como un posible enemigo del orden establecido, y pasó a entenderse como un efecto de ese mismo orden, ya sea por cuestiones económicas (sociedad consumista), cuestiones tecnológicas (mecanización de la vida social en las ciudades) o aspectos sociales (narcisismo, hedonismo), lo que paulatinamente conllevó el paso, de una transformación social a una **transformación cultural**.

Esta cultura de masas fue criticada severamente por los pensadores europeos en los años 50-70 del s.XX, ya que veían en ella una superestructura destinada a garantizar la reproducción de los mecanismos de poder característicos del capitalismo en donde la cultura se mercantiliza: por una parte, se “elitizaron” algunos productos culturales de masas -las expresiones “folclóricas” y, por otra parte, se “popularizaron” algunos productos culturales de élite -conocidos como la

“alta cultura”-.

Esta cultura de masas se caracteriza por una tensión constante entre: individuo vs. masa, razón vs. pasión, contención vs. exceso. Respecto a los sujetos sociales, la cultura de masas fluctúa en una relación contradictoria entre el individualismo y la colectividad consagrada – masa-.

La Escuela de Frankfurt sostenía que los sujetos sociales en la cultura de masas se caracterizaban por diferentes corrientes, por ejemplo: el **nihilismo**, en donde la sensación de irrealidad era permanente en las sociedades mediáticas; el **hedonismo**, en donde impera el disfrute y el presentismo -o inmediatez- lo cual propicia la lógica del espectáculo; el **narcisismo**, el cual promueve la individualidad en torno al consumo y el placer; la **formalización**, la uniformidad y estandarización de las formas expresivas, así



#### Fotografía 20

La conocida serie: “Campbell’s Soup Cans” de Andy Warhol, y una buena parte de la obra de este artista, sirve a muchas personas para reflexionar sobre el valor estético de la producción en serie, y su impacto en la sociedad actual.

Fuente:  
The Travelphile, 2014  
[En línea]. Disponible en:  
<https://thetravelphile.com/2014/03/17/new-york-ny-part-3-nyc-for-the-culture-culture/>

como la difusión masiva de relatos e imágenes a través de las cuales los individuos y colectividades reflejan su identidad.

Es por ello que encontramos ahora estereotipos, esquematismos y simplificaciones, que se convierten en un requisito de la difusión mediática: **si algo no es simple, accesible o esquemático, no se propaga.**

Otras de las características señaladas son la **pasividad**: ver los acontecimientos actuales desde una posición de espectadores, lo cual repercute en la mitigación de responsabilidad y la conciencia de participación y colectividad; esto plantea una crisis de la concepción comunitaria del orden social y una suspicacia respecto al control y manipulación.

También el **aislamiento** entre individuos: generado por los desarrollos tecnológicos que facilitan la existencia de espacios públicos en espacios privados, por ejemplo: los chats en internet dentro de una recámara; la pérdida de **autenticidad**: el simulacro y la lógica del "como si", en la que nada parece ser lo que es; la **fusión de la realidad con la ficción**, deriva en la producción hacia la espectacularidad y desplazan la atención del significado a la técnica de producción; la **hipervisibilidad**, en la que la imagen se vuelve un signo intrínseco de la presencia y se vuelca a un desarrollo en la dinámica del deseo: ver equivale a hacer y ver. Respecto a la producción científica, las características de la cultura de masas y de la

sociedad posmoderna se hacen latentes en cuanto a que el conocimiento adquiere un rasgo sustancial de utilidad; por lo tanto, se hace evidente la especialización en alguna temática y/o disciplina. Los criterios de verdad como aplicabilidad, de eficacia como utilidad y de conocimiento como un recurso acumulable generan a su vez la mercantilización de dicho conocimiento.

Por otra parte, Anthony Giddens (1987) reflexiona sobre la pérdida de la experiencia como una de las características de la sociedad moderna. En este sentido la discusión anterior podría vincularse a las nuevas generaciones de investigadores que se basan en estudios previos para determinar una postura o una conclusión sin tener un acercamiento a la realidad, o simplemente sin la exposición a las vivencias individuales, por lo que viven en una realidad alterna desvinculada de su entorno habitual.

#### 2.4.4 La difusión del concepto desde una aproximación político-económica

Los planteamientos anteriores podían vincularse entre sí, ya que es notoria la adopción y empleo del concepto "gentrificación", al igual que otros neologismos en México, sobretudo desde la década de los noventa; desde esa época existe un incremento del empleo de términos provenientes de otras disciplinas -y distintas metáforas- en los estudios urbanos. Por ejemplo: *resiliencia, sustentabilidad, ciudad hojaldre, ciudad inteligente, acupuntura urbana*, entre muchos otros.

Lo que se presenta a continuación es un esbozo de una hipótesis; cabe mencionar que, al no ser el propósito de esta investigación, existe una laguna en el conocimiento sobre si ya ha sido abordada, pero se considera pertinente mencionarla para desarrollar futuros estudios:

Se sospecha que el empleo de neologismos en estudios urbanos en México, a partir de 1990, se incrementó conforme mermó la capacidad del Estado para resolver contingencias y la reestructuración urbana, a la par del aumento en la participación del sector privado en las decisiones y estrategias de desarrollo urbano. Esto conllevaría a socializar las consecuencias de las decisiones que se toman en el ámbito de la planeación urbana.

Por ejemplo, respecto a la movilidad urbana, se planteron los segundos pisos, el uso de la bicicleta, el doble no circula, el empleo del transporte público y se fomenta el empleo de vehículos nuevos; pero el gran problema de la ciudad es la expansión descontrolada de la urbe, causada principalmente por los agentes inmobiliarios que excluyen, por medio de los precios del suelo, a gran parte de la población que labora en estos sitios y la obliga a adquirir vivienda en zonas periféricas, alejadas de su trabajo y que generan mayor congestión vial.

Es decir, en la sociedad se plantea paulatinamente la idea de que el Gobierno es ineficiente, y con ello justifican la mercantilización de los bienes

públicos, en donde se garantiza la reproducción del capital y dejan al margen aquellos sitios que no representan algún lucro.

### 3. Análisis crítico del concepto “gentrificación” en el Centro Histórico de Ciudad de México

**E**l propósito de este capítulo consiste en señalar la ambigüedad en el empleo del concepto “gentrificación”, dentro de un número importante de investigaciones acerca del Centro Histórico de Ciudad de México, causada por la ausencia de una definición que brinde certezas a los distintos investigadores.

Así también, se plantea que la falta de conclusiones contundentes en los estudios, las contradicciones internas que se presentan en las investigaciones y las limitantes metodológicas para determinar la presencia del fenómeno en distintos sitios, son consecuencia de esa indefinición, por lo que se cuestiona la



pertinencia de su empleo en el contexto del Centro Histórico de Ciudad de México.

Al final del capítulo, se revisa el proceso histórico de estructuración urbana de la zona central de la ciudad, con el fin de sugerir a la comunidad académica que la “gentrificación” forma parte de procesos históricos generalizados de exclusión de clase, que no están vinculados con las tendencias actuales del modelo económico neoliberal.

Es pertinente revisar estos estudios porque, en muchos casos, los distintos autores indican que existen simultáneamente fenómenos que no podrían coexistir si se encuentra en acto un proceso de gentrificación, según lo que establece la literatura especializada: por una parte, se pueden observar la tugurización y el incremento en la economía informal, y a la vez los investigadores reportan el desarrollo

en el sector servicios, la renovación urbana, y el mejoramiento físico de ciertas zonas que implica, en algunas ocasiones, la sustitución de población de menores recursos por una clase más pudiente.

Sin embargo algunos autores, entre ellos Díaz (2015) plantean que, debido a las condiciones socioeconómicas de la generalidad de la población latinoamericana, donde la clase media es cada vez menor, la sustitución de clase por sujetos con mayores posibilidades económicas es muy tenue y dilatada en el tiempo; aunque esto último podría explicar por qué coexisten en un sector de la ciudad fenómenos disímiles como los indicados antes, al mismo tiempo abre la posibilidad a cuestionar si es pertinente o no emplear este concepto para describir la realidad.

Otra razón por la cual es pertinente el análisis pormenorizado de los estudios realizados en el



**Fotografía 21**

En la colonia Roma norte abundan los restaurantes, cafés y otros similares, dirigidos a una población joven con nuevas aspiraciones y necesidades. Entre ellas, que los establecimientos permitan la presencia de mascotas.

Fuente:  
<https://www.alcaldesdemexico.com/notas-principales/gentrificacion-en-mexico-un-fenomeno-en-expansion/> [En línea]

Centro Histórico de Ciudad de México es que un número importante de investigadores locales sostienen que este sector está en disputa entre diversos grupos de interés, lo cual podría implicar eventualmente la existencia de gentrificación. Tal es el caso de Díaz (2015, pp. 26-27), quien distingue cinco características principales en lo que califica como la “primera oleada de gentrificación Latinoamericana”:

1. La primacía de las políticas públicas como detonantes de los procesos;
2. La relevancia de los enclaves históricos.
3. La cuestión del patrimonio en relación con su aprovechamiento turístico comercial;
4. El poder de las clases populares para dificultar los procesos y;
5. La vulnerabilidad de las clases medias como consumidores.

Como menciona este autor, la relevancia que se le da a la conservación del patrimonio en los centros históricos es una de las características que se abordan en múltiples investigaciones sobre gentrificación en Latinoamérica; por supuesto, los estudios realizados en Ciudad de México y su Centro Histórico sobre la temática no son la excepción, como se apuntó en el Capítulo 1.

Las investigaciones que se han realizado en el ámbito local, en la gran mayoría de casos se enfocan sobre este sector de la ciudad y otros tales como: las colonias Roma, Condesa, Juárez, Santa María la Ribera y el sector de Santa Fe,

entre otros. Usan la literatura especializada para establecer las variables de estudio y, por medio de la investigación de campo, alcanzan a sostener o no la presencia de gentrificación –o grados de gentrificación– en ese sitio concreto; de esa manera se ha conseguido establecer, con un bajo nivel de precisión, la existencia de zonas gentrificadas, así como potencialmente gentrificables dentro de la zona metropolitana del Valle de México.

El rigor metodológico de los estudios de muchos investigadores ha permitido mostrar que hay una serie de fenómenos socio territoriales enlazados bajo el término “gentrificación” pero que, al mismo tiempo, muestran una gran diversidad: es evidente, por ejemplo, que el resultado de las **reformas de mejoramiento de imagen urbana no ha sido el mismo** en el Corredor Financiero Madero que en el Corredor Cultural Regina, en la zona sur de la Alameda Central o en el barrio La Merced. Estas, a su vez, difieren mucho de lo que ha ocurrido en otras zonas de la ciudad, como por ejemplo las colonias Juárez, Condesa, Santa María de la Ribera o Santa Fe.

Esto nos indica que es inadecuado generalizar sobre la probable reestructuración de clase en todas las colonias que se encontrarían en proceso de “gentrificación”: es posible, como lo mencionó Díaz (2015), que la reducción de la clase media, producto de la incorporación del modelo económico neoliberal por parte del Estado mexicano y la consecuente polarización en la distribución de la riqueza, sea una causa

para que ese comportamiento no sea observable de manera regular: inclusive, en algunos sitios es posible observar inmuebles renovados o nuevos, que se encuentran en barrios intervenidos y sin embargo, están desocupados.

Tal es el caso de Santa Fe, donde existe una gran desocupación de inmuebles y una gran demanda; sin embargo, este *stock* en el mercado inmobiliario significa, para los propietarios, una inversión a largo plazo: es probable que se espere la llegada de una población con mayor nivel adquisitivo, por lo que no han sido puestos a la venta (Valdés, A., 2013).

Por otra parte, sostienen los vecinos de la colonia Juárez, que son muy pocos los propietarios que han renovado sus inmuebles y que únicamente se han incrementado los costos, por lo que los ocupantes -que supuestamente estarían en mejores condiciones económicas que sus predecesores- muchas veces tienen gastos superiores a sus ingresos y están en peligro de ser desplazados.

La diversidad de expresiones del concepto “gentrificación” habrá de sumarse a las diversas formas de comportamiento social de los ocupantes de los barrios en disputa: no se trata únicamente de sujetos económicos perfectamente racionales, que escogen habitar los barrios renovados por los beneficios -de movilidad, de prestigio social- que pueden obtener de una mejor ubicación en la ciudad. Hay otras dimensiones socioculturales que también

inciden en la elección de una determinada zona de la ciudad para vivir.

En la colonia Juárez, por ejemplo, los vecinos relatan que un número importante de habitantes, que han sido expulsados de sus sitios usuales de vivienda y trabajo, muchas veces retornan ya sea por el vínculo afectivo que han generado por años -arraigo al sitio, presencia de familiares o vecinos- o porque ese sitio en específico es importante para su subsistencia: esto último ocurre de manera frecuente con las personas que trabajan en las áreas informales de la economía en el Centro Histórico, fenómeno que se extiende conforme aumenta el desempleo y disminuyen las prestaciones laborales, entre otros factores.

### 3.1 Gentrificación y reestructuración urbana en los centros históricos de Latinoamérica y México

En los estudios sobre gentrificación realizados en Ciudad de México se puede observar -además de la gran diversidad de enfoques, causas y consecuencias para el fenómeno-, que existe la tendencia a realizar estudios específicos sobre sitios en concreto antes que mirar las condicionantes generales que podrían determinar de manera estructural los fenómenos socio territoriales observados en las áreas céntricas y que, eventualmente, podrían ser útiles para explicar lo que sucede en otras zonas y en los bordes de la ciudad. Ello bien podría obedecer a que el término fue propuesto con el fin de explicar fenómenos socio territoriales concretos que sucedían en un ámbito geográfico

limitado, más no para explicarlos a escala urbano regional.

En consecuencia, no resulta sencillo cuantificar expresiones del concepto “gentrificación”, como el desplazamiento forzado de pobladores de las zonas céntricas hacia otras periféricas, en una urbe tan grande y compleja como Ciudad de México: a la dificultad metodológica para dar seguimiento a las personas que ya no están en sus sitios usuales de habitación y trabajo, debe sumarse a la dificultad para cuantificar los efectos que puede tener sobre la población desplazada el incremento del precio del suelo urbano, propiciado por la asociación entre Estado y sector privado para realizar mejoras en la imagen urbana.

Finalmente, aún cuando no abundan estudios sobre “gentrificación” en las zonas periféricas de Ciudad de México, la expansión del concepto

dentro del ámbito académico local y la construcción de términos, como por ejemplo “*greentrification*” en el mundo anglosajón, hace probable que se aplique el término a problemáticas que implican el desplazamiento forzoso de población rural: por ejemplo, los desalojos en la zona de Xochicuautla para la construcción de la autopista de cuota Naucalpan-Toluca o los conflictos en el área de San Salvador Atenco por la construcción del NAIM podrían relacionarse con especulación del suelo urbanizable, pero no necesariamente son procesos de “gentrificación”, ya que no corresponden con la renovación de una zona de la ciudad que haya caído en desuso.

A pesar de lo anterior, un número importante de investigadores estudian los procesos de gentrificación en los centros históricos en Latinoamérica, aunque algunos de ellos han encontrado dificultades metodológicas para

#### **Fotografía 22**

En 2002 los ejidatarios de Atenco realizaron protestas que frenaron temporalmente el proyecto el nuevo aeropuerto de México NAIM. Sin embargo el conflicto escaló nuevamente en 2014, cuando el presidente Peña Nieto relanzó el proyecto, sin consultarlo con los ejidatarios.

Fuente: Claroscuro, 2018 [En línea]. Disponible en: <https://adnpolitico.com/mexico/2018/10/24/la-parecida-historia-del-naim-y-este-aeropuerto-de-francia>



abordar el tema.

Según Janoschka y Sequera (2014 p. 87) las investigaciones que se elaboraron hace 10 años sobre la temática en el "sur global" son escasas debido a que:

1) Los autores no estaban convencidos de que existiera gentrificación, debido a las temporalidades del proceso (eran muy recientes); 2) los autores se resistían a importar un concepto anglosajón y aplicarlo en el contexto latinoamericano, ya que se trata de fenómenos que acontecen en condiciones históricas distintos y bajo realidades sociales y urbanas diferentes; y 3) porque las expresiones simbólicas y materiales del proceso no pueden traducirse directamente.

Sin embargo, como ya se anotó en el capítulo anterior, desde el año 2000 estos estudios aumentaron notablemente para las ciudades latinoamericanas en general, y sus centros históricos en particular, por lo que existiría un interés de actores sociales y agentes privados en estas zonas, por 4 posibles causas: 1) las ventajas económicas y como funcionales de su ubicación estratégica, por la disminución del tiempo entre trayectos; 2) las ecológicas, que buscan reducir la ampliación de la mancha urbana y reaprovechar la infraestructura existente; 3) ideológicas, aquellas que están impuestas en el colectivo debido a tradiciones o paradigmas culturales; 4) motivos políticos y; 5) una mezcla de ellas:

Lo anterior se basa, por ejemplo, en las teorías clásicas de la renta del suelo: entre ellas, la propuesta de William Alonso, quien sostiene que el valor del suelo depende de la productividad y de la ubicación, o la de Von Thünen, quien destaca la importancia de la centralidad por la reducción del tiempo de entrega de las mercancías y por ende su costo.

También en los postulados de la Escuela de Chicago para explicar fenómenos como el "back to the city movement" –que postula el interés y la preferencia de las personas que viven en los suburbios por volver a las ciudades centrales- o la tendencia ecológica, que busca menguar la expansión de la mancha urbana al reaprovechar la infraestructura de las zonas céntricas de la ciudad.

Christian Topalov (1979) sostiene que el suelo en el centro no tiene valor por sí mismo sino que éste se establece por la vía de la demanda, debido a las ventajas de la ubicación geográfica independientemente de la infraestructura o servicios que pueda ofrecer. Topalov expone que existen diversos propietarios: aquellos que aprovechan el valor de uso del suelo céntrico como medio de subsistencia – como vivienda o negocio- y los capitalistas que buscan lucrar con estos sitios; así mismo, sostiene que algunos propietarios se resisten a vender, por lo que el precio del suelo aumenta. Esto explicaría por qué se elevan más rápido los costos en ciertas zonas de la ciudad -centro- que en otras. (Delgadillo, 2011, pp. 106-112).

En Latinoamérica es muy frecuente que el “Centro Histórico” sea visto como un ícono para revalorizar la historia, un área provista de infraestructura y servicios pero también como una zona que puede ofrecer importantes beneficios económicos si se densifica; precisamente por esa razón existe un vínculo potencial entre zonas patrimoniales y “gentrificación”.

Hall (1996) expone que la gentrificación en los centros históricos se explica en función de la recesión de las economías de Primer Mundo durante las décadas de 1970 y 1980. Si bien en primera instancia respondió a la planeación urbana que provino del auge económico posguerra, que evitó la expansión de la mancha urbana a través del reciclamiento de las infraestructuras existentes, en el contexto de la crisis financiera, cuando no se requiere controlar el crecimiento sino generarlo “fuera como fuera”, el esquema es distinto: la planeación estratégica, los proyectos urbanos y las asociaciones público-privadas son instrumentos para el mejoramiento de estos sitios (citado en Delgadillo, 2011, p.138).

Como se trata de zonas atractivas -por diversos motivos- son susceptibles a ser disputadas por diversos actores o agentes sociales. Algunos centros históricos latinoamericanos tienen una doble función: por una parte, concentran la herencia comercial popular -que está presente desde antes de la colonización- y, por otra, asumen un nuevo carácter como centralidad por su representatividad histórica, accesibilidad, infraestructura y equipamientos, lo cual resulta

lucrativo desde el punto de vista de las industrias culturales.

Ello implica la coexistencia de grupos de poder y de diversas actividades en la zona; es así que observamos a los comerciantes -ya sean formales o ambulantes- que llevan una larga tradición en sus ventas y con ello, la construcción histórica del significado que tiene el “centro” para la población: una zona comercial con una gran variedad de productos a costos accesibles.

Por otro lado, observamos las iniciativas del Gobierno y el sector privado, que mediante políticas públicas cambian la configuración del “centro” y fomentan la inserción de inversionistas dedicados a las industrias culturales. Esto último incide en el significado que tiene el “centro” para la población, ya que ahora se reconoce como un nuevo espacio de recreación con el valor adicional que implica un área patrimonial, así como un valor económico debido a su potencial turístico.

El conflicto de intereses por el uso de las zonas céntricas de las ciudades en algunas ocasiones genera una lucha social entre grupos antagónicos y el desplazamiento de las clases desfavorecidas en los sitios de disputa; en otras, los líderes llegan a negociaciones que se manifiestan en el espacio construido. La posibilidad de intervenir los centros históricos también depende de las negociaciones y la represión: es notoria la diferencia entre las áreas destinadas al turismo y recreación, donde prevalece un ambiente

de seguridad e higiene, y otras que parecen olvidadas y son un foco de delincuencia.

En ambos sentidos, es innegable que existe interés por el dominio y la permanencia en estas zonas, que podría explicarse parcialmente –ya que cada caso concreto dependerá de su contexto histórico y cultural- mediante diferentes acercamientos teóricos:

Janoschka y Sequera (2014, p.82) manifiestan que, en la gentrificación de los centros históricos de Latinoamérica, aparecen tres aspectos clave: 1) la participación de las administraciones públicas, sobre todo en relación con las consecuencias que implica la creación de nuevos mercados inmobiliarios; 2) la violencia simbólica ejercida por parte de un sector favorecido de la población al momento de revalorar y reapropiarse del patrimonio arquitectónico y cultural, ante las prácticas anteriormente se ejecutaban en estos sitios y 3) la violencia aplicada al intentar formalizar las economías en ciudades donde, por las condiciones económicas y culturales, es abundante la informalidad, lo cual deriva en un cambio drástico de la estructura social y espacial, fomentado por lo que denominan "políticas de desplazamiento"

Díaz (2015, p.13) señala como características principales: el desplazamiento de una clase desfavorecida, el mejoramiento de la imagen urbana y, la percepción de los cambios de los centros urbanos

### 3.2 Tendencias en las políticas públicas de desarrollo urbano en el Centro Histórico de Ciudad de México

Una vez que el concepto fue adoptado en Latinoamérica, la mayor parte de los estudios y publicaciones elaboradas en el Centro Histórico de Ciudad de México señalan que la gentrificación deriva principalmente de la aplicación de políticas públicas de corte neoliberal por parte del Estado.

Sin embargo, esta postura es cuestionable ya que en esta investigación se demuestra que algunas de las características de la "gentrificación", como la expulsión de la población desfavorecida para el redesarrollo urbano en las zonas centrales deterioradas, han estado presentes desde mucho tiempo atrás, y que la tendencia en las políticas públicas para la configuración de la ciudad han dependido históricamente de la ideología de la clase hegemónica en turno.

El carácter de las políticas públicas aplicadas en la zona ha variado en el tiempo conforme los intereses del Gobierno; por ejemplo, en los años posteriores a la Revolución Mexicana, en el sistema educativo se exhaltaron las raíces prehispánicas y los proyectos nacionalistas, con la finalidad de crear una identidad nacional y colectiva para conjuntar los diferentes intereses surgidos de la posguerra (Lombardo, 1997, pp. 199-210). Ello implicó la construcción de edificaciones -como hospitales y escuelas-, monumentos y murales que enaltecían la



**Fotografía 23**

Las oficinas centrales del IMSS en Ciudad de México, diseñadas por Carlos Obregón Santacilia en 1950.

Fuente: Escobar, A. 2018. [En línea]. Disponible en: <https://www.forbes.com.mx/asi-corrompio-una-empresa-de-protesis-al-imss-y-le-sigue-incumpliendo/>



**Fotografía 24**

Patio de una vecindad, en el Centro Histórico de Ciudad de México.

Fuente: Casasola. 1935 [En línea]. Disponible en: <http://mediateca.inah.gob.mx/repositorio/islandora/object/fotografia%3A172146>



identidad nacional, tanto en el área central como en la periferia.

De forma simultánea, las ideas de “progreso y modernidad” estaban presentes debido a los grandes avances tecnológicos de inicios de siglo; por ello el Gobierno dio prioridad a la construcción de diferentes polos de desarrollo y descuidó la zona central de la capital que, además de ser un centro de comercio para las clases populares, fue poblada por la población rural que migraba en busca de oportunidades y que no podía pagar rentas altas o hacer mejoras en los inmuebles por diferentes motivos.

Lo anterior condujo al deterioro de la zona debido al abandono del Gobierno, al traslado de los residentes de la clase media hacia los nuevos desarrollos habitacionales y la proliferación de población de clase baja, imposibilitada económicamente para mejorar su entorno.

Desde inicios de 1960 se pretendió llevar a cabo una “higienización del centro” mediante la expulsión de la clase desfavorecida: Monterrubio (2011) menciona algunos programas de renovación habitacional de largo alcance en la zona: por ejemplo, el programa de erradicación de tugurios (1958-1972), que buscaba erradicar las vecindades ubicadas en la “herradura de tugurios”<sup>15</sup> y la desaparición de vivienda insalubre

15 En las periferias Norte, Este y Sureste de la Plaza Mayor, “[...] se encontraban los barrios de los mestizos y los asentamientos prehispánicos indígenas (Tepito, Los Ángeles, La Lagunilla, San Antonio Tomatlán, Mixcalco, Candelaria de los Patos, etc) comienzo de lo que se denominaría más tarde la Herradura de Tugurios” (INVI 1958)

mediante la aplicación de políticas “bulldózer” [sic] <sup>16</sup>.

Desde 1970 se reconoció el carácter histórico y patrimonial de la zona, y su potencial para el crecimiento económico de la ciudad a través del turismo, por lo que se proyectaron otros planes de desarrollo urbano; sin embargo, las condiciones económicas, políticas y sociales de Ciudad de México no permitieron que se lograran dichos objetivos. La declaratoria del Centro Histórico y la aplicación de políticas bulldozer implicaron que miles de familias fueran expulsadas hacia la periferia de la ciudad, y que la población ubicada en esta herradura se sintiera amenazada y se organizara para permanecer en sus hogares.

Algunos de los mas importantes movimientos de resistencia social, que culminaron en proyectos alternativos de vivienda fueron:

- Entre 1980 y 1982 los habitantes cancelaron el denominado “Plan Tepito”. Su lema fue: “Cambiar de casa, pero no de barrio”, y pretendían alcanzar su propósito a través de la autogestión de alternativas propias para el desarrollo barrial. Reivindicaban la participación de la población en el

16 Las políticas “Bulldozer” fueron implementadas después de la Segunda Guerra Mundial, y consistían en la renovación del entorno destruido en Estados Unidos. Su nombre se debe a que las compañías de demolición destruyeron edificios al tiempo que los contratistas nivelaron la tierra a un ritmo y escala sin precedentes. El “bulldozer” (máquina de construcción que sirve para nivelar un predio y para el movimiento de tierras, así como excavación y empuje de otras máquinas) funcionó, tanto como el medio como la metáfora, de este trabajo. (Rusello, 2016)

diseño, ejecución y control de los procesos de mejoramiento barrial, y el plan de mejoramiento fue elaborado en conjunto entre los habitantes y los estudiantes-profesores de la UNAM.

- A través de la “Cooperativa Guerrero”, los habitantes del sector Los Ángeles -en la colonia Guerrero- y con la ayuda del Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento (COPEVI), constituyeron una cooperativa de vivienda y elaboraron un Plan de Mejoramiento para su barrio con el apoyo de profesionales, universitarios y organizaciones no gubernamentales (Monterrubio, 2011).

Los sismos de 1985 devastaron gran parte de la ciudad central, y con ello el panorama del desarrollo inmobiliario, cercano a las políticas neoliberales, se transformó. También fueron factores decisivos las crisis política y económica de finales de la década de 1980; hasta que se estabilizaron las condiciones económicas, políticas y sociales en el país en el año 2000, iniciaron los proyectos de renovación urbana, con la aplicación de políticas públicas que favorecían al sector privado antes que abordar o menguar las problemáticas sociales.

Aquellas que más se mencionan en los estudios locales, y que influyeron de forma significativa para incrementar la participación del sector privado en el desarrollo inmobiliario del área central son: el *Bando 2* y la *revitalización del Centro Histórico*.

El Bando 2 fue un instrumento de desarrollo urbano del gobierno capitalino de Andrés Manuel López Obrador (2000-2006), que tenía como objetivo principal la restricción del crecimiento de unidades habitacionales y desarrollos comerciales en las delegaciones periféricas, para evitar la expansión de la mancha urbana, y aprovechar las infraestructuras existentes que se encontraban subutilizadas en las cuatro delegaciones centrales: Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Cuauhtémoc. Su propósito inicial fue la construcción de vivienda para las personas con bajos recursos, y la estrategia empleada era facilitar los trámites de construcción en la Secretaría de Desarrollo Urbano. (JGDF, 2000).

Sin embargo, al relajar los estándares constructivos de la ciudad y eliminar la reglamentación sobre los usos del suelo, autores como Pascoe (2018) señalan que esta política fue aprovechada por los grandes desarrolladores inmobiliarios para operar con total impunidad: se estimuló el crecimiento descontrolado de construcción de vivienda de interés medio y alto -y con ello, la expulsión de un sector de la población-, el desabasto de agua potable, cortes en la energía eléctrica, insuficiencia en los servicios de drenajes y recolección de basura, crisis en la movilidad y un auge en la inseguridad, lo que generó un gran malestar vecinal.

Las políticas de *rescate* y *revitalización* del Centro Histórico se vieron reflejadas en acciones como: la habilitación de inmuebles, hoteles,

**Tabla 4:**

Cifras del Centro Histórico, 2011

CIFRAS DEL CENTRO HISTÓRICO	
<b>HABITACIÓN</b>	
Inmuebles catalogados de uso habitacional en padrón catastral	4695
Hoteles de distintas categorías	87 (+ 6920 hab)
Edificios en restauración o construcción a cargo del INVI	32
Edificios restaurados por Inmobiliaria del CHCDMX	55 (620 deptos)
*Entre 2005 y 2010 se incrementó 18% el número de viviendas habitadas	
<b>RESTAURACIÓN Y LIMPIEZA</b>	
Fachadas restauradas	1037
Toneladas de anuncios y toldos retirados	125
<b>OFERTA CULTURAL</b>	
Recintos culturales (centros de cultura, teatros, bibliotecas, archivos)	87
Museos	(+ 50)
Auditorios en recintos históricos	31
*Esta infraestructura genera una derrama económica directa de 40 millones de pesos anuales y más de 600 millones de manera indirecta.	
<b>SERVICIOS</b>	
Restaurantes	200
Patios para organizar eventos	32
Centros de Salud	5
Mercados Públicos	22
<b>ESPACIOS ABIERTOS</b>	
Plazas y jardines públicos	(+ 40)
*De los cuales 32 han sido rehabilitados	
<b>VIALIDADES Y TRANSPORTE</b>	
Calles y banquetas rehabilitadas en m2	(+ 250,000)
Líneas del metro	5
Estaciones del metro	12
Líneas de trolebus	1
Rutas de transporte concesionado	14
Ciclotaxis	100
* De 2002 a la fecha -2011-, además de la rehabilitación de pavimentos, se ha sustituido la red secundaria de agua potable, drenaje, energía eléctrica y de fibra óptica. En 10 años se ha logrado rehabilitar cerca del 50% de las calles del Perímetro A.	
<b>REUBICACIÓN DEL COMERCIO EN VÍA PÚBLICA *A partir del 2007</b>	
Manzanas liberadas	192
Comerciantes reubicados	19,500
Organizaciones que firmaron el convenio de reubicación	66
Inmuebles transformados en plazas comerciales para la reubicación	47
<b>SEGURIDAD Y SERVICIOS PÚBLICOS</b>	
Videocámaras de vigilancia conectadas al puesto de Mando	100
<b>EMPLEO</b>	
Empleos generados directa e indirectamente (temporales o permanentes)	65,000
Empleados de Grupo Carso que trabajan en el Centro Histórico	8,000
<b>INVERSION EN REMODELACIÓN Y MANTENIMIENTO</b>	
Total (en millones de pesos)	1,801.3

Fuente: Edición gráfica de "Cifras del Centro Histórico" Fideicomiso Centro Histórico de Ciudad de México (2011, pp. 143-144)

restauración de edificios históricos y fachadas, remoción y sustitución de anuncios y toldos en comercios, incremento en la oferta cultural mediante la habilitación de recintos culturales, teatros, bibliotecas, archivos, museos, auditorios, el incremento de servicios como restaurantes, patios para organizar eventos, algunos centros de salud y mercados públicos, así como la rehabilitación y construcción de espacios públicos como plazas y jardines, la rehabilitación de calles y banquetas, la peatonización de algunas calles, el arreglo de estaciones del metro, el incremento de líneas del trolebús, las rutas de transporte concesionado, la implementación de ciclo-taxis, entre otras. (ver Tabla 4: Cifras del Centro Histórico 2011)

Estas políticas de rescate se llevaron a cabo junto con medidas de represión social. Las políticas de “cero tolerancia”, implementadas en 2002 en el Centro Histórico, consistían en medidas severas contra infractores menores, planificadas y ejecutadas para reducir los delitos de alto impacto; inicialmente también se sugirió la creación de unidades anti-ruido y anti-grafiti dentro de la policía, imposición de castigos más severos a la venta de drogas en zonas escolares y la prostitución en las calles (con un enfoque punitivo hacia las prostitutas y no hacia su demanda), la prohibición de la presencia de los limpia-parabrisas, los franeleros y la población en situación de calle.

Con ello se pretendía “rescatar” los espacios públicos y reestablecer el orden público; sin

embargo no todas las recomendaciones se pudieron aplicar porque implicaban cambios legislativos y constitucionales (Ayala, 2017). En consecuencia, el Gobierno capitalino se enfocó en lo que sí podía cambiar, por ejemplo: se reubicó gran parte del comercio informal que existía en la vía pública dentro del perímetro A del Centro Histórico y la rehabilitación de inmuebles para integrarlos a la economía formal, el incremento de cámaras de vigilancia conectadas a los puestos de mando, y la presencia de elementos de policía (FCHM, 2011).

Lo anterior, según Ayala, propició la concentración de la delincuencia en ciertas zonas del centro de la ciudad, como por ejemplo en la colonia Morelos, también conocida como *Tepito*. Cabe mencionar que estas políticas de *rescate* se han usado para legitimar ciertas actividades que conllevan la mercantilización de los espacios públicos y la anulación de las clases sociales desfavorecidas en beneficio de los promotores turísticos y empresarios inmobiliarios: por ejemplo, la apropiación de algunas calles para fines “culturales” o la expulsión forzosa de los vendedores ambulantes en zonas patrimoniales.

Con esto se demuestra que las políticas públicas, aplicadas **antes de la implementación del modelo económico neoliberal en México también han generado consecuencias similares a las de la denominada “gentrificación”**.

3.3 Análisis de los estudios sobre “gentrificación”, realizados en el Centro Histórico de Ciudad de México

A continuación se presentan los análisis de algunos artículos y tesis sobre “gentrificación”, con el propósito de aportar al debate sobre el empleo del concepto en lugares y tiempos distintos al de su formulación inicial.

Es evidente que las tesis de licenciatura analizadas tendrán falencias, puesto que sus autores apenas inician sus carreras como investigadores. Sin embargo, para los fines de este estudio es prioritario destacar las contradicciones de fondo: aquellas que están plasmadas en las conclusiones, que provienen de los razonamientos y reflexiones de los autores, después de realizar sus investigaciones.

En estos estudios se observa, a grandes rasgos, que los autores retoman diversas variables e indicadores de los marcos teóricos internacionales que abordan la temática para sostener su postura; se observaron también las limitantes metodológicas que registraron los autores al emplear datos estadísticos y censales de la población, que hubieran podido dar certeza a sus investigaciones.

Otros estudios presentan inconsistencias internas, ya que se emplean criterios de autores legitimados -cuyas posturas y conceptos de gentrificación son diversos y a veces contradictorios-, para sostener sus aseveraciones;

finalmente, se encontró que algunos autores tienden a generalizar los resultados de los estudios locales, plantean resultados únicamente con base en la información recabada por otros autores -sin acercarse al sitio ni considerar las particularidades de la zona- y por ello no pueden sostener conclusiones contundentes.

### 3.3.1 Contradicciones internas en los estudios y publicaciones

Para ejecutar estos análisis se buscó, en primera instancia, la definición de “gentrificación” que empleaban los distintos autores, así como las preguntas clave que guían las investigaciones, los objetivos e hipótesis; posteriormente, se buscó en las conclusiones si llegaban a determinar o no la presencia del fenómeno y con base en qué características o variables lo sostenían y; finalmente se corroboró si los datos que encontraron coinciden con las conclusiones.

Para este motivo se presenta el análisis de la tesis de licenciatura de Zamora Arceo, y dos artículos académicos de Delgadillo, quien ha realizado múltiples estudios sobre las problemáticas concretas que se presentan en el Centro Histórico de Ciudad de México; en ambos casos la presencia de “gentrificación” se establece a partir de la definición que presenta cada autor.

La principal contradicción presente en el estudio de Zamora Arceo (2014), titulado: *Las políticas de revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México y su contribución al proceso de*

*gentrificación: El caso del Corredor Cultural Regina*, radica en que primero sostiene que existe desplazamiento de la población y luego indica que no hay tal.

El problema de fondo no es en sí la contradicción sino que, con base en reflexiones generalizadas, producidas por la lectura de múltiples significados del concepto “gentrificación”, lo reelabora para afirmar la presencia de este fenómeno en el caso de estudio a pesar que uno de los indicadores-clave está ausente.

Su planteamiento inicia con las siguientes definiciones:

*“[...] la gentrificación es un fenómeno que consiste en el cambio socio-espacial por el cual se genera una rehabilitación de la propiedad residencial y un desplazamiento poblacional por parte de una clase social*

*con mayor capacidad económica a la que reside habitualmente en ese espacio. (Pacione 2001:663)”*

*“[...] la gentrificación se considera como un proceso de transformación del espacio urbano que genera cambios en el espacio físico, pero en su complejidad la transformación no se ve reflejada únicamente en el espacio, sino en todas las esferas que componen la complicada vida urbana, tales como las relaciones sociales que en él acontecen (Sargatal 2000)” (Zamora, 2014, p. 10).*

La autora describe, a lo largo de su investigación, la existencia de fenómenos sociales y urbano territoriales ceñidos a la temática de la gentrificación como: la brecha de renta, el mejoramiento físico del entorno -materializado, en este caso concreto, en la peatonización de la calle (Smith)-, la atracción de artistas al sitio

### **Fotografía 25**

En el Corredor Cultural Regina abundan los bares y restaurantes que manejan precios de venta al público bastante accesibles para la población joven y de ingreso medio de la ciudad.

Fuente: <http://www.cartademexico.com/web/cn.php?id=19651> [En línea]



y posterior expulsión (Zukin) fomentada por el Gobierno y el sector privado –menciona como principal inversionista a Carlos Slim-, la promoción de actividades culturales en el sitio, así como el cambio de perfil socioeconómico de la población flotante (Glass, Ley), el cambio en las relaciones sociales que se dan en la calle (Sargatal), entre otros.

Sin embargo, al mismo tiempo, menciona que:

*“[...] el cambio en la composición social del vecindario se ha notado en la llegada de nuevos residentes, sin que ello haya significado la desaparición de las antiguas vecindades o el desplazamiento masivo de antiguos habitantes” (Zamora, 2014, p.106)*

La autora al final afirma la existencia del proceso de gentrificación en el sitio, debido a:

*“[...] la transformación del carácter de la calle; el tipo de residentes que la habitan que en la actualidad a cambiado a personas de mayor nivel socioeconómico al que solía habitar la zona, y a el [sic] tipo de establecimientos que solíamos encontrar, hoy en día han sido reemplazados por negocios más rentables” (Ibíd, 2014, p. 154).*

La contradicción cobra mayor relevancia cuando la autora indica que la población mas antigua aún reside en el sitio, pues ello implica que: 1. el desplazamiento y la sustitución de población dejarían de ser algunos de los elementos

principales que fundamentan su trabajo, o bien 2. que la gentrificación no está presente en el sitio. A pesar de ello, llega a la conclusión opuesta porque concluye que:

*“[...] la gentrificación hoy en día va a estar enmarcada en un contexto global que hará que las diferentes ciudades respondan a características comunes, pero teniendo particularidades locales condicionadas por los elementos políticos, económicos y culturales propios de cada lugar.*

*Pese a que las fuerzas motoras de la gentrificación diferirán entre ciudades los estudios existentes a lo largo de múltiples ciudades muestran la necesidad de condiciones mínimas para que el proceso ocurra: propiedades o áreas susceptibles de ser gentrificables y a la presencia de actores gentrificadores” (Ibíd, p. 153)*

La última reflexión de la autora, retomada de Hamnett (citado en Rodríguez *et al*, 2000, pp. 283 y 284) hace que cuestionemos si: ¿acaso existen áreas que no consideremos potencialmente gentrificables?, o ¿existe alguien, con suficiente poder económico o político, que no sea el *gentrificador potencial* de alguien mas vulnerable?

En resumen, la autora se ve en la necesidad de tomar otra definición del concepto “gentrificación” para obtener los resultados esperados. En este sentido, la falta de rigor

académico, derivada de la indeterminación del concepto, nos muestra que se puede llegar a resultados diametralmente opuestos.

A continuación, se analizan brevemente los artículos de Delgadillo: *Patrimonio urbano, turismo y gentrificación* (2015), que forma parte de la publicación internacional: *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, en la que participan autores experimentados que han estudiado durante años la temática, y *Selective modernization of Mexico City and its historic center. Gentrification without displacement?* (2016), publicación que se encuentra en *“Urban Geography”*- una revista académica reconocida mundialmente.

En estos estudios se observa un cambio en la postura del autor con respecto al proceso de gentrificación en el Centro Histórico de Ciudad de México, puesto que en un inicio (2005) lo refutaba, y una década después (2016) afirma su presencia. Nuevamente, la consideración no se hace sobre el cambio de posición del autor con respecto a la temática -algo completamente justificable-, sino a que no existen modificaciones significativas en los procesos urbano-territoriales o nuevas interpretaciones sobre los fenómenos que se interpretan como determinantes de la “gentrificación”, radicalmente distintas a las anteriores, que justifiquen ese giro teórico.

En efecto, el autor en su artículo: *Patrimonio urbano, turismo y gentrificación*, publicado en 2015 reconoce que, en su tesis doctoral del año

2005, refutaba la presencia de gentrificación en el Centro Histórico de Ciudad de México:

*“[...] otros autores señalábamos que no había gentrificación porque las políticas de repoblamiento y “recuperación” del Centro Histórico actuaban en edificios deshabitados y en barrios que sufrían fuertes procesos de despoblamiento: había nuevos residentes sin población desplazada” (Delgadillo, 2015, p. 117).*

En dicho artículo, Delgadillo emplea una definición “clásica” de *gentrificación*: lo plantea como un proceso de reestructuración urbana y de sustitución de clase, propiciado por la inversión de capital en una zona urbana deteriorada; por otra parte, de acuerdo con este autor:

*“En algunos casos el desplazamiento de los residentes es una condición para las nuevas inversiones y en otros casos es una consecuencia del incremento de las rentas urbanas y los precios de alquileres.” (Delgadillo, 2015, pp. 116-117)*

Lo anterior implica que Delgadillo no toma partido por las teorías de Smith o Ley, en el sentido de ni la oferta ni la demanda de suelo urbano son, por sí mismas, causas específicas de un proceso de gentrificación en el área de estudio.

Sin embargo en el artículo de 2016: *Selective modernization of Mexico City and its historic center.*



*Gentrification without displacement?*, el autor se muestra mas cercano a las tesis de Neil Smith, en el sentido de que las inversiones de capital a gran escala -promovidas o apoyadas por el gobierno- producen aumento en las rentas y con ello:

*"[...] el desplazamiento directo o indirecto de las poblaciones de bajos ingresos, aunque también puede ocurrir desplazamiento posterior (Casgrain y Janoschka, 2013; Delgadillo, 2014; González, 2010; Hiernaux, 2013; López Morales, 2013; 2011)." (citados en Delgadillo, 2016, p. 2)*

Bajo esta definición y con ciertas puntualizaciones sobre las clasificaciones de los estudios de gentrificación en América Latina elaborados por Janoschka, Sequera y Salinas (2013), el autor señala que, en el caso de Ciudad de México, la expresión actual y generalizada de los procesos de gentrificación es el desplazamiento

excluyente, en el sentido de que:

*"[...] las recientes inversiones privadas facilitadas por las políticas públicas se realizan en territorios poco poblados, deshabitados y aparentemente vacíos, de modo que no ocurren desalojos a gran escala, a pesar de los casos concretos: los megaproyectos de Mitikah y New Polanco, se construyeron o se llevaron a cabo en terrenos no utilizados, en zonas de larga despoblación y en las instalaciones de fábricas obsoletas." (Delgadillo, 2016, p. 17)*

En este punto la contradicción se vuelve evidente: mientras en 2005 el autor señaló que no era viable plantear que existía un proceso de gentrificación porque las intervenciones se realizaban en edificaciones y barrios deshabitados, casi una década después admite que puede existir el proceso sin necesidad de un desplazamiento forzoso, en acto, de la población desfavorecida, sino mas bien como una posibilidad de exclusión socioterritorial:



#### **Fotografía 26**

El nuevo proyecto de la desarrolladora MIRA, encargado al despacho Skidmore, Owings & Merrill LLP (SOM), se ubica dentro de casi 3 hectáreas, en un polígono delimitado por Río San Joaquín, Lago Zúrich, Moilère y Lago Andrómaco, en *Nuevo Polanco*, será inaccesible para la mayoría de la población capitalina. Podría interpretarse como un caso de *desplazamiento excluyente*.

Fuente: Top Management, 2018 [En línea] Disponible en: <http://topmanagement.com.mx/nuevo-proyecto-mira-polanco-estara-cargo-la-firma-diseno-7-los-15-edificios-mas-altos-del-mundo/>

*“Sin embargo, como sostienen Davidson y Lees (2005), esta es también una forma de gentrificación y un claro ejemplo de desplazamiento excluyente, ya que la nueva vivienda no es accesible a grupos de población [...] La cuestión no es tanto de una población local descontenta, sino el impacto de estos acontecimientos en el futuro. [...] El gran desafío es arrojar luz sobre el desplazamiento casi invisible y la exclusión social de las personas de bajos ingresos que las políticas públicas y las inversiones privadas hacen, bajo el discurso del desarrollo urbano ecológico y competitivo.” (Ibídem, 2016, p. 17)*

Como puede observarse en los párrafos anteriores, la indeterminación del concepto permite a los investigadores transformar libremente la definición, y excluir e incluir esporádicamente características al proceso para señalar la existencia del fenómeno; por lo mismo, este es uno de los factores que genera contradicciones internas en los estudios y publicaciones, que altera radicalmente los resultados obtenidos en las investigaciones.

### 3.3.2 Artículos referentes a la temática con evidencias insuficientes

En este apartado se muestra como algunos autores se ven imposibilitados para concluir de forma contundente la presencia o ausencia de la gentrificación en distintos casos de estudio; esto se da, muchas veces, por el abordaje subjetivo que ofrece el autor en las investigaciones

cualitativas, o las deficiencias metodológicas que acarrearán las investigaciones mixtas -cuantitativas y cualitativas-.

Para realizar este análisis, en primer lugar, se dedujo si se trataban de investigaciones cualitativas, mixtas o cuantitativas; en segundo lugar, se analizó la definición de gentrificación que emplean los distintos autores, así como las metodologías y los indicadores que son considerados para determinar la presencia o ausencia del fenómeno; en tercer lugar, se analizaron las conclusiones a las que llegan los distintos autores y sus argumentos; finalmente, se estudiaron las dificultades metodológicas que encontraron los investigadores con respecto a la elección de las variables -de las que aparecen en la literatura especializada- para aplicarlas en el contexto del Centro Histórico de Ciudad de México.

A continuación se analizarán dos estudios; una investigación cualitativa de Medina Méndez (2012), en la que muestra una postura definida con respecto al fenómeno, y considera en sus conclusiones solo una parte de los datos obtenidos en su investigación para indicar la presencia de gentrificación; en segundo lugar, una investigación mixta de Díaz Parra (2014), basada en datos estadísticos, resultados de estudios anteriores y observaciones propias en la que concluye que, en la Zona Sur-Oeste del Centro Histórico, hay una “gentrificación tenue”, a pesar de que existen evidencias que indican lo contrario.

Medina Méndez presentó en 2012 su tesis de licenciatura en Geografía Humana, denominada: *Regina, el espacio público que confina: Espacialidades y habitar en un contexto de gentrificación*; en este estudio plantea el vínculo existente entre la apertura del espacio público para un sector de la población flotante, cuyas actividades principales son: el consumo, el turismo, el ocio, laborar en el sitio, o simplemente son transeúntes -fomentadas mediante las acciones de la peatonización y mejoramiento físico de la calle-, y el confinamiento de algunos residentes en sus domicilios por múltiples motivos: ruido, la presencia de borrachos, paseantes, entre otros.

La autora hace énfasis en la diferencia entre “revitalización urbana” y “gentrificación”; a la primera, con base en un estudio de Eduardo Rojas, la define como todas aquellas actividades que se refieren a la preservación, cambio y recuperación física para un desarrollo socioeconómico favorable en la zona. Por otra parte, a la gentrificación la define como: “[...] un concepto que describe un proceso socio espacial urbano de larga duración y profundo alcance” (Medina, 2012, p. 11). Por tal motivo, indica que la revitalización es una faceta de la gentrificación.

Algunas de las herramientas de las que se vale para obtener información son: la observación básica para el primer acercamiento; la observación participante con transeúntes y visitantes, para la cual se involucró en actividades del barrio; la ejecución de entrevistas a profundidad, en la que

los entrevistados –que ya estaban familiarizados con ella- se convirtieron en narradores.

Finalmente, realizó un diario de campo en el que participaron también los habitantes del sitio, con descripciones breves de su acontecer diario en diferentes situaciones y percepciones sobre los espacios que frecuentaban. Además, solicitó a los residentes que plasmasen todos los recuerdos, detalles, acontecimientos y problemáticas que se desencadenaron antes, durante y después de las intervenciones en la calle Regina.

Con base en sus resultados la autora señala que:

1. en Regina todavía viven residentes antiguos,
2. que algunos de los residentes, tanto recientes como antiguos, se confinan en sus domicilios por los inconvenientes que representan para ellos las modificaciones físicas y sociales en el sitio, lo que denomina “expulsión simbólica”; 3. que otra parte de los residentes están contentos con los cambios que implicó la peatonización de la calle, puesto que se sienten seguros en la noche, los niños tienen espacio para jugar y para el esparcimiento y convivencia:

*“Hay vecinos que no se conocían entre sí, pero después de la peatonización de la calle ya se conocen y se saludan. Los residentes decepcionados prefieren no salir a la calle para no encontrarse con los otros vecinos o con los desconocidos, hay quienes están molestos porque la calle se ha llenado de bares donde se vende alcohol; los jóvenes artistas argumentan que los antros no tienen*

*nada que ver con el arte que les prometieron podrían llevar a cabo. Todos se imaginaban una calle “excepcional y gratificante” sólo para quienes viven ahí, algo así como un fraccionamiento”* (Medina, 2012, p. 57)

En la parte final de la investigación la autora señala:

*“Por más que quise ver la revitalización de Regina como un fenómeno poco dañino o no dañino no puedo dejar de ser objetiva frente a mis hallazgos para terminar concluyendo que el habitar confinado en esta calle es uno de los síntomas de esa enfermedad llamada gentrification provocada por el virus capitalismo. Por lo que es de relevante importancia [sic] tener en cuenta y aceptar que la gentrification no es sólo un proceso urbano morfológico en el que se ven éxodos de población de clase popular y el arribo de “clases medias”. La gentrification in situ se siente, se experimenta, se vive con el sujeto cuerpo y con el sujeto sentimiento que constituyen al sujeto habitante”* (Ibídem, 2012, p. 82).

Este estudio, desafortunadamente, 1. no se indica el porcentaje de población que fue entrevistada o que colaboró con algunos datos, ni el universo considerado; 2. se puede leer, en la parte final del texto, que la autora no da la misma importancia a la población que se manifestó conforme y contenta con los cambios, que a quienes tenían una opinión opuesta; 3. no

se indican las proporciones de los casos a favor de las intervenciones realizadas con respecto a los casos que se manifiestan incómodos o que prefieren la confinación en sus domicilios.

A pesar de que la autora se rehúsa a presentar conclusiones definitivas, afirma en sus reflexiones finales la existencia de gentrificación. Con esto se demuestra que la subjetividad – probablemente, producto de los prejuicios que adquirió durante su formación- y la ausencia de datos contundentes tiene como consecuencia que encontremos lo que queremos encontrar.

Díaz (2014), en su artículo: *La transformación del Centro Histórico de la Ciudad de México. ¿Gentrificación o repoblación?*, manifiesta la transformación de la imagen del Centro Histórico de Ciudad de México, pues desde la segunda mitad del siglo XX empezó a decaer debido a los procesos de despoblamiento y la desinversión por parte del Gobierno y la misma población; además, era un sitio estigmatizado por la presencia de vendedores ambulantes y la inseguridad.

Esto cambió radicalmente desde el año 2000, cuando fueron notorias las transformaciones físicas derivadas aplicación de políticas de rescate del Centro Histórico -implementadas desde mediados de la década de 1990-, que tenían como objetivo conservar el patrimonio y dinamizar la economía mediante el turismo con esquemas de inversión público-privadas.

El autor acude a una definición de “gentrificación”

que denomina *clásica y restrictiva*:

*“[...] aburguesamiento residencial de los sectores urbanos humildes o en declive, implicando tanto la sustitución de residentes y usuarios como la reinversión del capital fijo en diferentes formas. En términos ecológicos se trataría de una sustitución de un hábitat social por otro de carácter más pudiente”* (Díaz, 2014, p. 2).

El autor pretende determinar la existencia de un proceso de gentrificación en el Centro Histórico de Ciudad de México, a través de: *“[...] valorar si la inversión pública y privada sobre el capital fijo ha repercutido [...] en el cambio de las tendencias demográficas [y si ello] ha supuesto un cambio en los usuarios [...] en función de su condición social, lo que podría haber implicado el desplazamiento directo o indirecto de clases populares.”* (Ibídem, 2014, p.3)

Con ese propósito, Díaz retoma algunos datos de investigaciones anteriores, de información censal de 2000 y 2010 y el conteo de población de 2005. Enfoca su análisis en la variación histórica del grado promedio de escolaridad -que identifica con la *promoción social*-, ya que asume que es una variable relacionada con el estatus social, y la correlaciona con el total de población en cada corte censal. Con base en ello, concluye:

*“En el suroeste del centro histórico ha habido una promoción social relativa entre 2000 y 2010, pero entre esos dos stocks la población no solo no había crecido, sino que se había reducido ligeramente. Por lo tanto, parece lógico pensar que durante el periodo estudiado ha salido población tanto como ha entrado otra nueva y de perfil radicalmente diferente. Tampoco es sostenible afirmar que la promoción social relativa de estos espacios sea producto de procesos de promoción*



#### **Fotografía 27**

Las intervenciones en la zona sur de la Alameda Central incluyeron, en 2018, la construcción de nuevos portales en el Barrio Chino, mobiliario urbano y repavimentación. Sin embargo los contrastes entre las áreas remozadas y las edificaciones circundantes aún están presentes.

Fuente: Iaap mx, 2018 [En línea] Disponible en: <https://www.flickr.com/photos/iaapmx/40540110021>

*social internos, como si estos pudieran ser independientes del resto de población de la urbe. Por lo tanto, hay gentrificación, aunque tenue, que implica cierto grado de sustitución. Comprobar los efectos negativos sobre las clases populares de este proceso, en términos de desplazamiento y desarticulación de su hábitat, implicaría un trabajo de campo en profundidad y el uso de técnicas cualitativas”* (Ibíd, p. 9).

Estas conclusiones presentan algunas irregularidades: en primera instancia son sumamente imprecisas ya que, por ejemplo, no determinan cuánto es un grado *tenue* de gentrificación; en segunda instancia, el único indicador que considera es el nivel de escolaridad de la población, lo cual pone en entredicho la capacidad del artículo para sostener, de manera determinante, la presencia del proceso en el área de estudio; finalmente, la única variable empleada no es determinante para sostener que existe *promoción social* en la población, puesto que actualmente hay mayor acceso a la educación básica y media superior, y masificación en el acceso a los medios no tradicionales de comunicación a través de dispositivos electrónicos y computadores.

Además, existen investigaciones que indican lo contrario: por ejemplo, el artículo: *Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida* (Delgadillo, 2016), el autor, mediante 3000 encuestas aplicadas a la población de algunos barrios que podrían

indicar señales de gentrificación en Ciudad de México –incluida la zona Sur de la Alameda Central, que estudia de forma particular Díaz (2014)-, analiza la percepción de los residentes sobre la transformación y gentrificación debido a quince años de desarrollo urbano “sustentable”.

*“En el caso de La Alameda Sur es curioso que los encuestados que habitan el centro y el sur de ese polígono parecen no percibir los fuertes contrastes con las manzanas aledañas al parque Alameda, donde el hombre más rico de México y otros inversionistas han continuado invirtiendo en esa zona (Hotel 5 estrellas, centro de convenciones, lofts, plazas comerciales, etcétera).”* (Delgadillo, 2016, p. 126).

Se trata de procesos de desarrollo urbano que, a juicio de Delgadillo (2016), han contribuido a reforzar las históricas desigualdades socio-espaciales en las áreas urbanas centrales, y han transformado sustancialmente el paisaje urbano y social probablemente porque, como se mostró en el inicio de este documento, en ese sector se mantienen la pobreza y los indigentes, y los comercios tradicionales siguen siendo mayoría en algunas calles.

Los análisis y las conclusiones de los estudios de Leticia Medina y de Ibán Díaz no pueden indicar certeramente la presencia de gentrificación, debido a la ausencia de suficientes evidencias que lo demuestren; estas inconsistencias podrían indicar que, para realizar investigaciones

sociales, es recomendable iniciar sin ideas preconcebidas del fenómeno que acontece en la zona de estudio y buscar su comprobación, pues ello generalmente deriva en la elección subjetiva de indicadores para comprobar la postura del autor además de que, cuando el fenómeno es muy diverso es difícil remitirse a alguna variable única que determine su presencia.

3.3.3 Las limitantes de los indicadores empleados para determinar la presencia de gentrificación y las características que se le atribuyen al proceso en el contexto de Ciudad de México

Existen también otras investigaciones, de carácter cuantitativo, en las que no se puede indicar con certeza la presencia de la gentrificación. Para ejemplificar lo anterior se analiza el estudio elaborado por Eftychia Bournazou: se considera la postura de la autora respecto al concepto de gentrificación, la metodología empleada, las dificultades metodológicas que reconoce, así como un análisis de las limitantes de las variables que considera para determinar los grados de gentrificación o degentrificación en algunas zonas de Ciudad de México.

Eftychia Bournazou en su artículo: *Cambios socioterritoriales e indicios de gentrificación. Un método para su medición*, publicado en 2015, caracteriza la gentrificación como: “[...] un fenómeno socioespacial y dinámico donde se involucran diversos grupos sociales y sus espacios de residencia, y es el resultado de migraciones intraurbanas con la eventual sustitución de

unos grupos de bajo ingreso por otros de mayor posición socioeconómico”. (2015, p. 40)

La autora retoma algunas metodologías empleadas en Estados Unidos y en Europa para determinar la presencia de gentrificación y busca simplificarlas; por ello reconoce ciertas limitantes en su estudio:

1. La imposibilidad de comprobar, con datos censales, el desplazamiento de los habitantes originales y de menor ingreso por otros grupos afluentes.
2. La necesidad de homologar los datos censales otorgados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI que están recolectados en diferentes escalas geográficas, ya que en el año 2000 la escala más pequeña es a nivel Colonia y en 2010 se comienza a emplear el nivel de AGEB y Manzana.
3. Existe una carencia de datos fidedignos en México, que los países desarrollados sí ofrecen a los investigadores en la temática, como: el número de profesionistas, el valor de la vivienda o el ingreso promedio de los pobladores. Por ello, la autora crea un índice de transformación socioespacial ITSE –en el cual considera variables brindadas oficialmente por el INEGI para determinar el nivel socioeconómico de la población-, y de esta forma establece la presencia de gentrificación.

Las variables consideradas en su estudio son:

1. El incremento en la población total,
2. El decremento en la presencia de niños entre 0 y 4 años,
3. El decremento de adultos mayores de más de 65 años,
4. El aumento en el grado promedio de escolaridad de la población residente,
5. El decremento en el número promedio de hijos por hogar,
6. El incremento en el número de viviendas, pues puede indicar el auge inmobiliario,
7. El decremento en el número de ocupantes por habitación,
8. El aumento en el número de hogares con computadora.

Con base en las variables anteriores la autora calcula los indicadores requeridos para construir el índice de medición por AGEb: cada indicador representa el cambio experimentado en cada unidad territorial en relación con el cambio registrado a escala ciudad. Una vez definidos los indicadores, empleó un método de puntaje simple para establecer el índice, y posteriormente colocó los datos a un Sistema de Información Geográfica, con lo cual puede localizar geográficamente dicha información.

De esta forma, la autora llega a conclusiones que, en algunos casos, contradicen a la realidad observada en algunos sitios de estudio, como por ejemplo, la Zona Sur de la Alameda Central. A pesar del arduo trabajo que realiza la autora y

de las grandes posibilidades que se abren con su aporte, la falencia radica en las limitantes de las variables que se consideran para sostener la presencia de gentrificación, por ejemplo:

1. El incremento en la población total, por sí mismo, no es un indicador de cambios en el perfil socioeconómico de la población; tampoco es determinante el incremento de población y el aumento del ingreso per cápita para un supuesto proceso de sustitución de población de bajo ingreso por otra de mayor ingreso. Para sostener que existe sustitución de población es necesario un seguimiento puntual de los grupos desplazados, e indagar las causas de su exclusión.
2. Respecto al decremento de población con edades entre 0 y 4 años, es una variable que si bien podría indicar un cambio en el perfil socioeconómico -bajo el supuesto de que la población con mayor ingreso tiene menos hijos- también podría ser parte de una tendencia nacional.
3. El decremento del número de adultos mayores de más de 65 años tampoco implica sustitución de población, ya que los adultos mayores podrían tener un nivel de ingreso mayor que la población joven que supuestamente los desplaza, como sucede con el caso de San Miguel de Allende.
4. El aumento en el grado promedio de escolaridad de la población residente



también podría ser parte de una tendencia generalizada a nivel del país.

5. El decremento en el número promedio de hijos por hogar podría corresponder con cambios en el perfil socioeconómico de la población, pero de igual forma podría ser parte de una tendencia nacional
6. El incremento en el número de viviendas no necesariamente indica el auge inmobiliario: podría responder a la subdivisión de predios o, como sucede en el Centro Histórico de Ciudad de México, a la ocupación de grandes casonas por un número amplio de individuos solos, familias con pocos o muchos integrantes que no necesariamente tienen grandes ingresos económicos, o que si bien tienen salarios mas altos, sus gastos son tal elevados que no son capaces de alquilar una vivienda o un departamento por sí mismos.
7. Respecto al decremento en el número de ocupantes por habitación, cabe cuestionarse si este fenómeno podría indicar gentrificación, o más bien la evolución en los patrones de la composición familiar; como se indicó en el numeral anterior, en el contexto de Ciudad de México está presente la tendencia de jóvenes profesionistas a subarrendar o cohabitar en un departamento con otros jóvenes para disminuir el costo del alquiler y no trasladarse grandes distancias hacia sus zonas de trabajo, aunque los costos

de los alquileres sean sumamente altos y ello represente un perjuicio en su economía.

8. La variable relativa al aumento en el número de hogares con computadora es la única considerada para indicar el ingreso por familia; sin embargo, a pesar de que el INEGI indica que la carencia de recursos económicos está vinculada con la ausencia de computadoras en el hogar, en la actualidad ya no es un indicador fiable porque se ha masificado su uso y los precios son relativamente accesibles en el contexto de Ciudad de México.

Si bien este trabajo, como lo señala la autora, es una primera aproximación al estudio cuantitativo de la gentrificación en México, tiene algunas falencias que podrían derivarse de: la ausencia de datos censales necesarios para indicar la presencia de este proceso -como, por ejemplo, el ingreso económico por familia- o de la selección de ciertas variables que, en el contexto de Ciudad de México son insuficientes para señalar una tendencia a la transformación socio-espacial.

Otra de las falencias encontradas reside en que, en este estudio, no se explica la forma en la que se homologaron los datos para que coincidieran las áreas geográficas -de colonia a Ageb- ni se señalan los datos que pudieron perderse. Es probable que las discordancias entre los resultados obtenidos y la realidad concreta -como lo observado en los recorridos de campo en la zona sur de la Alameda central- tengan

origen en estas discrepancias.

También es probable que las discordancias entre la realidad observada y los resultados que presenta la autora para este sector deriven primordialmente de las limitantes en las fuentes de datos, la escala geográfica de estudio (muy grande), la temporalidad del estudio (10 años), la imposibilidad de comprobar el destino de los desplazados (si es que los hubiera) y sus motivos, la selección de variables para el estudio y la poca consideración a las particularidades de la población que habita en el sitio, así como los vacíos legales que facilitan la presencia de población irregular en ciertas calles y edificaciones, o las dinámicas sociales que existen en el lugar.

Esto no implica que los fenómenos que observa la autora no existan en el resto de Ciudad de México; lo cuestionable es que determina la existencia del fenómeno sin analizar las condiciones concretas de cada sitio. En este sentido, tanto las investigaciones cuantitativas como las cualitativas presentan irregularidades: las primeras, en tanto no corresponden con la realidad observada de acuerdo con el planteamiento de los distintos autores, y las segundas porque presentan contradicciones internas, se refieren a fenómenos sociales y urbano territoriales diferentes o carecen de conclusiones con evidencias contundentes.

También es necesario considerar que muchas de estas investigaciones son replicadas a pesar de que sus limitantes son reconocidas por

algunos de los autores; es importante señalar que, tanto en el ámbito académico como en una pequeña parte de la sociedad, se ha legitimado el empleo del concepto “gentrificación” para describir múltiples fenómenos sociales y urbano territoriales que tienen diversas connotaciones.

### 3.3.4 La pertinencia del concepto “gentrificación” en el contexto del Centro Histórico de Ciudad de México

Como se indicó anteriormente -ver 2.3 *El debate sobre el empleo del concepto “gentrificación”*-, Duque (2010) y López (2016) sostienen que se requiere dotar de contenido al concepto “gentrificación” en lugar de inventar alguna palabra nueva que pueda definir estos procesos, porque con ello se facilita el intercambio de conocimiento internacional, porque sería muy complejo referirse a un fenómeno a escala global con el empleo de diferentes palabras, y porque permite unir a muchos actores sociales en una lucha común para resistir, controlar o combatir las consecuencias negativas de este proceso.

Sin embargo, en esta investigación se logró constatar que **la población común mexicana no está familiarizada con el empleo del concepto “gentrificación”**, y también que está presente la tendencia a otorgar una cualificación positiva a este proceso, al representar –para una parte de la población- una serie de mejoras en el espacio urbano.

Además, el desconocimiento del fenómeno a

nivel popular imposibilita una lucha social “anti-gentrificación”: según los resultados obtenidos en el estudio de caso, el 100% de los encuestados no había escuchado hablar sobre el concepto- es muy probable que gran parte de la población en nuestro contexto no esté familiarizada con este concepto y que lo empleen para definir diferentes fenómenos.

El desconocimiento de los procesos relacionados con este concepto a nivel popular imposibilita la congregación de personas afectadas por una causa desconocida culturalmente para ellos: por lo tanto, se considera pertinente en esta investigación adentrarse en el estudio de la realidad concreta y después definir el fenómeno, de forma que sea comprensible para las personas afectadas.

Existe evidencia de múltiples luchas sociales populares recientes por el dominio del territorio

en las zonas centrales de la ciudad, que se llevaron a cabo sin la necesidad del empleo del término, a pesar de que es notoria la presencia de investigadores -españoles y chilenos- en el contexto del Centro Histórico de Ciudad de México; por otra parte, el “adoctrinamiento” para el empleo del término “gentrificación” en algunos sectores populares afectados, lleva a considerar que la adopción del término podría ser, sobre todo, una cuestión ideológica, ya que no es el único concepto que ha sido adoptado recientemente.

Además, no se han hecho contribuciones a la teoría de la gentrificación a nivel global desde el contexto mexicano, ya que la mayor parte de las investigaciones buscan determinar la presencia del fenómeno basadas en el marco teórico proveniente de la literatura anglosajona. En la experiencia de algunas de las aportaciones internacionales importantes,



**Fotografía 28**

Uno de los ejemplos recientes de movilización social en la ciudad sucedió en 2015 ante el proyecto del Corredor Cultural Chapultepec.

Fuente: Cañedo, S. 2015[En línea] Disponible en: <https://www.sinembargo.mx/04-12-2015/1570404>

podemos mencionar el caso de Sykora, quien observa y estudia la realidad concreta y a partir de las peculiaridades del contexto de los países excomunistas -en Praga 1986- contribuye significativamente a la teoría sobre “gentrificación”.

Si se considera la postura de Maloutas con respecto a los estudios expuestos sobre el Centro Histórico de Ciudad de México, se puede notar que hay una pérdida de rigor analítico y confusión en los trabajos recientes ya que las investigaciones, al estar fuera del contexto temporal y espacial en donde se originó el concepto “gentrificación”, pierden sentido. Sin embargo, Maloutas concluye que se deben revelar los supuestos contextuales implícitos y ubicarlos, y que cada quien emplee las herramientas teóricas necesarias para describir los acontecimientos que observa, lo cual seguiría reproduciendo esta problemática.

Respecto a la postura de Pradilla, con el análisis de los estudios generados en el Centro Histórico de Ciudad de México se demostró que muchos de los trabajos no se ejecutan para explicar la realidad, sino para acomodar la realidad a estas conceptualizaciones que se generan en los países hegemónicos. Se concluye, por lo tanto, que el empleo del concepto “gentrificación” no es pertinente para describir la realidad concreta del Centro Histórico de Ciudad de México y que, al tratar de forzar la realidad para que encaje dentro de este término, en lugar de contribuir a la descripción e interpretación de las

problemáticas sociales se genera ambigüedad y contradicciones.

Por lo anterior, vale la pena retomar la hipótesis generada, que podría explicar el motivo de la difusión de este concepto: **la mercantilización del conocimiento** – aumento de publicaciones originada por el propio sistema educativo- y, en consecuencia, reflexionar sobre qué podría estar implicado en la realización de estudios que apunten a conceptos generales que son de “interés global”, para retomar la vocación real de una investigación: describir y analizar la realidad para, posteriormente, elaborar propuestas con base en el conocimiento de la situación y que ofrezcan la oportunidad de solucionar o mitigar alguna problemática específica.

Es probable que, para comprender y describir los fenómenos que acontecen en esta zona, sea más adecuado referirse a las consecuencias de un proceso de reestructuración urbana en el modelo económico actual -en el cual se puedan describir las características particulares de cada proceso vinculado a este concepto en un sitio de estudio determinado- que hablar de forma acrítica de “gentrificación”, porque la exclusión de un sector desfavorecido, la expulsión o sustitución de población, la segregación social, la imposición de reformas urbanas por parte de la clase hegemónica, el incremento en los costos del suelo e inclusive la participación del sector privado ha estado presente a lo largo de la historia del Centro Histórico de Ciudad de México, sin que fueran denominadas con este término.

Cabe mencionar que todas las intervenciones realizadas en la zona central, tanto físicas, como políticas, económicas y funcionales tienen consecuencias directas en la forma de vida de los residentes de la zona, implican cambios en su forma de habitar e inclusive, en algunos casos, fomenta la expulsión voluntaria o involuntaria a otras zonas de la ciudad. Por ello podrían considerarse, según las características expuestas en el primer capítulo, como gentrificación. Sin embargo, al no ser un concepto popular en nuestro entorno, estos acontecimientos se leían como reubicación, desalojo, desplazamiento forzoso o expulsión.

Por tanto, en el siguiente apartado se muestran algunos ejemplos de fenómenos socio territoriales que se dieron en el Valle de México desde la Conquista española hasta finales del siglo XX que, para ciertos autores, podrían categorizarse bajo el término "gentrificación", pero que corresponden con procesos históricos distintos a los que existieron en el contexto de elaboración del concepto.

### 3.4 El proceso histórico de estructuración urbana del Centro Histórico de Ciudad de México

En primera instancia, durante el período comprendido entre la Conquista (1521) y la Independencia (1810), en el Valle de México estuvieron presentes la expulsión, exclusión y segregación de indígenas y mestizos pobres por parte de los españoles, criollos e indígenas de clase dirigente. Antes de la conquista española

también existían sociedades indígenas clasistas y profundamente segregadas, pero durante el siglo XVI se dieron transformaciones en la estructura social que determinaron cambios radicales en la configuración territorial de la región.

A inicios del siglo XVI en el Valle de México existían una serie de asentamientos humanos periféricos enlazados políticamente con el núcleo político-religioso de México-Tenochtitlan; este importante asentamiento estaba dividido en cuatro barrios principales o *calpulli*, que a su vez se subdividían en barrios menores. Dos de las cualidades más interesantes del poblado, relacionadas con la segregación socio territorial, tiene que ver con la propiedad del suelo y la prohibición de acceso a la "gente del pueblo" o *macehuatlin* a la zona central de México-Tenochtitlan.

Con respecto a lo anterior, de acuerdo con Salas (2012, p.90), los miembros de la nobleza indígena o *pipiltin* tenían derecho de propiedad sobre el suelo: los *macehuatlin* -la clase mayoritaria- por su parte, se organizaron en clanes que se distribuían alrededor del núcleo central de la ciudad, un lugar cercado donde solo podía acceder la clase dominante. Dentro del grupo social mayoritario también existía una estructura de clases: los *pochteca* o comerciantes destacaban de los demás *macehuatlin* por su influencia dentro de la sociedad indígena; de acuerdo con Leon-Portilla (1962), tenían ritos y ceremonias religiosas exclusivas, tribunales

de justicia propios e incluso se les reconocía la propiedad del suelo

La violenta irrupción hispana en la estructura social indígena puso en crisis el orden político-territorial de México-Tenochtitlan. En un primer instante la destrucción de la ciudad implicó la pérdida de los referentes ideológicos y estéticos, y su suplantación a través de mecanismos de imposición ideológica y sincretismo cultural; luego, la construcción de un nuevo sistema sobre las ruinas de la organización social indígena supuso, entre otros, la creación de un mercado de suelo y el despojo de las tierras que ocupaban los clanes indígenas de todas las clases. (López, 2010, pp. 60-62)

De acuerdo con esta última autora, en 1522 los indígenas regresaron a la ciudad y probablemente, al menos una parte de ellos, volvieron a sus casas; debido a la decisión de Cortés de asentar la nueva ciudad sobre las

ruinas de Tenochtitlan, una porción de los barrios indígenas pasó a formar parte de la nueva traza. La reestructuración de los barrios periféricos condicionó, en parte, la reasignación del suelo para una parte de la población indígena -y con ello, el despojo del suelo a los mas vulnerables- y la creación de instituciones indígenas dependientes de la autoridad española, como la República de Indios, que dirimía las diferencias entre naturales y propagaba los principios que sostenían la nueva estructura sociopolítica. (Ibídem, 2010, 62)

La creación de un mercado de suelo en la capital novohispana incidió también en el despojo y desplazamiento de la población mas vulnerable. Muchos especuladores se beneficiaron de la venta apresurada de terrenos, lo que condujo a conflictos que debieron resolverse en los tribunales; estos procesos no estaban ajenos a la corrupción y el abuso de poder, ejercido tanto

### Fotografía 29

Imagen del mapa mas antiguo que se conoce de México-Tenochtitlan -atribuido a Hernán Cortés y conocido como "Mapa de Nüremberg", 1523-.

Fuente: <https://masdemx.com/2016/11/el-mapa-mas-antiguo-de-la-ciudad-de-mexico-df-nuremberg/>  
[En línea]



por indígenas como españoles sobre los más débiles. (Ibíd, 63)

La sociedad novohispana estaba fuertemente segregada en un sistema de clases y con grupos de la sociedad que mantenían el control y la hegemonía sobre áreas de la ciudad: el clero, por ejemplo, controlaba los hospitales, colegios, la universidad y edificios con viviendas en renta; durante este período la capital de Nueva España se convirtió en uno de los centros de intercambio y comercio más importantes de América: por más de 100 años en ella se construyeron palacios, casonas, templos y conventos, obras de infraestructura, mercados, entre muchos otros.

El ascenso de los borbones al trono español implicó grandes cambios políticos y socioeconómicos en la Nueva España que incidieron en la estructura urbana de su capital. A finales del siglo XVIII el Virrey de Revillagigedo impulsó cambios en la administración pública

y realizó el programa de obras públicas más ambicioso conocido hasta entonces, que implicaba la reubicación de las vendimias en la Plaza del Volador, la reconstrucción de la Plaza Mayor, la construcción de un Paseo, instalación de fuentes públicas en varias plazas y el arreglo de la Alameda Central, además de la construcción del sistema de drenaje para las aguas servidas, empedrado de múltiples calles, instalación de luminarias en banquetas y la implementación de una policía (Moncada, 2006).

Estas modificaciones implicaron el desalojo de los vendedores que ocupaban la Plaza Mayor y la constante vigilancia para evitar el ingreso de mendigos a las áreas que fueron arregladas: Córdova (2013), por ejemplo, señala que existe evidencia de que se prohibía la entrada a la Alameda Central a toda persona que tuviera la ropa rota, sucia, y que anduviera descalza.



**Fotografía 30**

Reproducción del Mapa de Upsala, donde se muestra a Ciudad de México en 1555. Ya se puede observar la traza española y los barrios indígenas en la periferia.

Fuente: <https://www.geografiainfinita.com/2016/12/evolucion-de-la-ciudad-de-mexico-a-traves-de-los-mapas> [En línea]

Entre la Independencia (1810) y la Revolución (1910) la clase criolla ya estaba casi consolidada y reclamaba el poder; sin embargo, en 1813 la iglesia aún poseía el 48% de los inmuebles de la ciudad, aunque solo representaba el 4% de los propietarios (Lombardo, 1988 y Morales, 1997, citados en Delgadillo, 2011, pp.413-414)

En 1824 se elaboró la primera Constitución, en la que México se declara una República Federal y se reconoció a Ciudad de México como su capital; así mismo, esta última se convirtió en el centro económico más importante del país. Garza (1988) señala que, en esa época: “[...] México se abre a la economía internacional lo que indujo al desarrollo comercial y a mediados del siglo XIX se fomentó la creación de empresas sobretodo de tipo fabril” (Delgadillo, 2011, p. 414).

Los criollos, influidos por las ideas de la Revolución Francesa y el desarrollo tecnológico que propició la Revolución Industrial, comenzaron a despojar a la Iglesia de su hegemonía; en 1856, con base en la Ley de desamortización de bienes, las propiedades de la Iglesia se confiscaron y destruyeron total o parcialmente:

*“[...] se fraccionaron, vendieron en parcelas o tuvieron diversos destinos: escuelas, cuarteles, vecindades, etc. Además, se abrieron nuevas calles que atravesaron conventos, iglesias, y colegios, para hacer irreversible su recuperación.”* (Ibídem, 2011, p. 215)

Entre 1853 y 1865 se establecieron las Leyes de

Reforma y en 1865 que se decretó oficialmente la libertad religiosa, con lo cual se separaron definitivamente la Iglesia y el Estado; este hecho originó una importante oleada de inmigración judía.

Entre 1864 y 1867, Francia, Reino Unido y España impusieron como Emperadores de México a Maximiliano de Habsburgo y su esposa Carlota; en esta etapa se hicieron una serie de intervenciones físicas que mejoraron el entorno de la ciudad: se renovaron los jardines y fuentes de la Alameda Central, y se construyó el camino que el Castillo de Chapultepec con la Plaza Central, denominado “Paseo de la Emperatriz”, que también estuvo vedado a la población común hasta después de la caída del 2do. Imperio.

Durante las últimas décadas del siglo XIX la ciudad comenzó a expandirse hacia el occidente con las primeras colonias, y lo que en un principio fue la totalidad de la ciudad comienza a reconocerse como la “ciudad antigua” o el “centro”. Durante el Porfiriato (1876-1910), se logró alcanzar el orden y cierta estabilidad nacional; por una parte, se desarrolló la economía basada en la inversión extranjera, y en un balance favorable al país en el esquema de importaciones y exportaciones.

El desarrollo tecnológico permitió la creación de múltiples vías de comunicación, como carreteras y ferrocarriles –sobre todo las que comunicaban al centro del país con el norte–; se descubrieron yacimientos de petróleo, se construyeron plantas



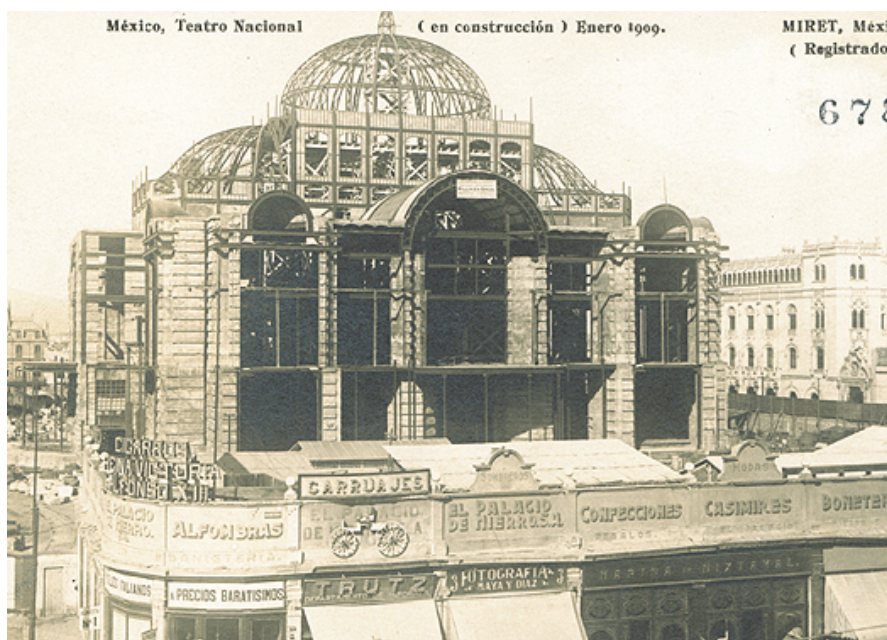
hidroeléctricas, se adquirió maquinaria para la industria textil de tracción animal, se importaron materiales para la construcción, tecnología para ferrocarriles, telégrafos y teléfonos, entre otros. Hacia finales del Porfiriato las exportaciones disminuyeron con respecto a las importaciones, por lo que la balanza comercial se mostró desfavorable a la economía de México.

La paz impuesta en este periodo permitió el desarrollo de las ciencias y las artes: así fue como se desarrollaron la literatura, la pintura, la música y la escultura, se fundaron institutos, bibliotecas, sociedades científicas y asociaciones culturales. El acceso a la educación, así como la creación de nuevos empleos para el desarrollo de las nuevas construcciones, incidieron en el surgimiento y consolidación de una clase media.

Así mismo, bajo el gusto personal e influencia de Porfirio Díaz, en Ciudad de México –capital de

la República- se crearon grandes edificaciones afrancesadas estilo Art Nouveau y Art Decó, como por ejemplo: el Palacio de Bellas Artes, el Palacio Postal, el Palacio de Comunicaciones y Obras Públicas –ahora el Museo Nacional de Arte- Teatro Juárez y la Plaza Degollado; se transformó el Bosque de Chapultepec en un parque urbano al estilo inglés, y se intervinieron la Columna de la Independencia y el hemiciclo a Juárez, se modificó la Alameda Central y reestructuró la plaza Manuel Tolsá. También se mejoró la infraestructura de la ciudad; se construyeron muchos mercados públicos -como el de San Juan, La Merced, Jamaica, entre otros-, lo que facilitó la expansión urbana.

La urbanización de terrenos por grupos inmobiliarios formalmente constituidos -generalmente extranjeros-, se orientó a la creación de colonias y zonas habitacionales para la clase gobernante y otros estratos medios-altos,



**Fotografía 31**

El Teatro Nacional, hoy Palacio de Bellas Artes en 1909. En 1911 se suspendió la construcción y fue inaugurado en 1934

Fuente: <http://exploramex.com/?p=729> [En línea]

dejando al margen a la población mayoritaria. Ante la escasez de vivienda existente se encarecieron excesivamente los alquileres, y se hizo frecuente la especulación por parte de los inmobiliarios, por lo que los pobladores de clase baja ocuparon terrenos municipales, adquirieron terrenos en fraccionamientos ilegales o se hacinaron en vecindades. (Méndez, 2001)

De acuerdo con este último autor, el mecanismo empleado para la urbanización era el siguiente: primero, el inversionista nacional acaparaba grandes extensiones de terrenos; luego de que el Gobierno autorizaba la construcción de colonias, los nacionales vendían a los inversionistas extranjeros la tierra, junto con los derechos y obligaciones de fraccionamiento; a continuación, estos últimos proporcionaban los servicios públicos respectivos y después estos gastos eran repuestos por el Ayuntamiento. Por lo anterior, el capital extranjero fue el que marcó las reglas del fraccionamiento de terrenos, así como la ubicación de las colonias, en tanto que el Gobierno y financieras nacionales desempeñaron un papel de subordinación. Tampoco existió en la época un plan que regulara el desarrollo urbano (Ibídem, 2001). Lo anterior implica que existen procesos migratorios muy similares al que ahora denominan «gentrificación»

Para el desarrollo de algunas de estas colonias, los habitantes más vulnerables fueron expulsados a las periferias; algunos se reubicaron en el norte, otros siguieron hacinados en la zona oriente del Centro Histórico, y también se construyeron

nuevas colonias para obreros en la zona sur. Garza (1988, citado en Delgadillo 2011, p. 415) señala que la creación de nuevas colonias implicó el desplazamiento de la población de mayores ingresos a las mejores zonas de la ciudad: el poniente y sur poniente; como consecuencia de lo anterior, algunas de las casonas, ahora deshabitadas en la zona central, se subdividieron en cuartos de alquiler para la población que laboraba en las industrias como obreros con bajos ingresos, así como la creación de fraccionamientos que se establecieron en terrenos salitrosos que desecados del lago, ubicados al norte y oriente de la ciudad.

Según Morales (1998), durante el periodo 1858-1883, se crearon las colonias: Barroso, Santa María de la Ribera, Guerrero y de los Arquitectos. Posteriormente, entre 1884 y 1899, aparecieron las colonias: Morelos, La Bolsa, Rastro, Maza y Valle Gómez, destinadas a la población de bajos ingresos, y al poniente las colonias San Rafael y Limantour, destinadas a las clases medias. En cambio, las colonias modernas, creadas en el periodo 1900-1910, que estaban dirigidas a la población pudiente, se agruparon en torno al Paseo de la Reforma.

Delgadillo (2011, p. 430-431) señala que, a partir del vaciamiento de la zona céntrica, se conformó un distrito central de negocios con la expansión de áreas comerciales, el desplazamiento de viviendas y la instalación de las nuevas instituciones financieras, públicas y privadas. Por ello, muchos de los edificios obsoletos fueron

### Mapa 2

En la Carta del Distrito Federal de la República Mexicana de 1900, se pueden observar la red de caminos y los primeros poblados conurbados.

Fuente: Ilustre y Benemérita Sociedad Mexicana de Geografía, 2016 [En línea] Disponible en: <http://smge-mexico.blogspot.mx/p/acervo-digital.html>



reemplazados por otros modernos, con mayores alturas.

Otras colonias promovidas sin autorización oficial fueron: San Álvaro, Peralvillo, Chopo y el Cuartelito. Así mismo, los caminos posibilitaron la conurbación en pueblos cercanos como: Coyoacán, Tacubaya, Mixcoac, Guadalupe y Tlalpan -ver Mapa 2-.

La crisis económica de 1907 provocó que Estados Unidos y los países europeos dejaran de invertir en México; además, existía un gran

descontento por parte de la población obrera, rural e indígena frente a la dictadura de Porfirio Díaz: en esta época estallaron diferentes huelgas en el norte de la República, lideradas por jóvenes de clase acomodada que no podían acceder al poder. Esta combinación de eventos propició el inicio de la Revolución Mexicana (1910-1920): un periodo de inestabilidad política para el país, pero durante el cual la mayor parte del pueblo mexicano cobró conciencia de sus derechos y garantías individuales.

En 1928 cambió la configuración de la ciudad con

la promulgación de la Ley Orgánica del Distrito y de los Territorios Federales: a partir de ese año, el Distrito Federal tenía un Departamento Central y trece delegaciones: el primero se conformó con las antiguas municipalidades de México, Tacuba, Tacubaya y Mixcoac, y las trece delegaciones son: Guadalupe Hidalgo, Azcapotzalco, Iztacalco, General Anaya (que pasó a formar parte del Departamento Central en 1941), Coyoacán, San Ángel, Magdalena Contreras, Cuajimalpa, Tlalpan, Iztapalapa, Xochimilco, Milpa Alta y Tláhuac. (INEGI, 1997), por lo que la antigua división de la ciudad en ocho cuarteles, establecida en 1853, desapareció paulatinamente.

Desde 1928 se empezó a considerar a la antigua Ciudad de México como el centro de la ciudad; por otra parte, el Congreso de la Unión expidió en 1933 la Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal: Carlos Contreras elaboró el primer plano regulador del Distrito Federal en el mismo año, que se convirtió en una herramienta fundamental para ordenar el espacio.

En este plan, Contreras proponía unificar la traza histórica con la nueva ciudad: planificó dos anillos de circunvalación alrededor del primer cuadro de la ciudad, uno interior y otro exterior, para que los transportes no pasaran al centro y con ello, preservar los edificios históricos:

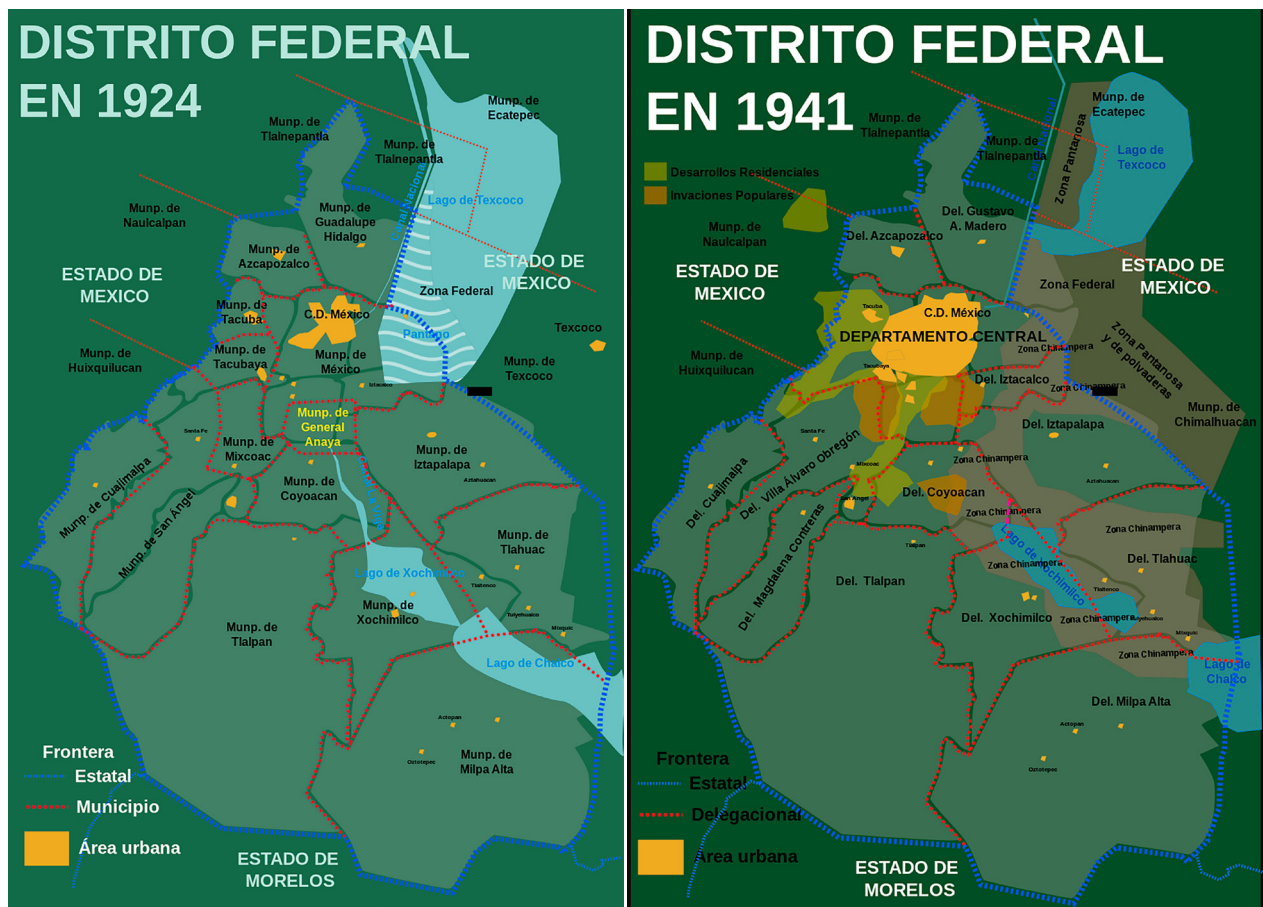
*“La zona monumental tradicional se debe preservar, creando a su alrededor un anillo de circunvalación de 200 pies de ancho y estableciendo un control de todos los*

*edificios de esta área, uso, peso, volumen y arquitectura, los cuales deben armonizar con los mejores ejemplos conservados de la zona”.* (Contreras, C. 1933, citado en Escudero A. 2008 p. 133)

En los años posteriores y hasta 1940 el país se estabilizó: presidentes como Emilio Portes Gil, Pascual Ortiz Rubio, Abelardo L. Rodríguez y Lázaro Cárdenas fortalecieron las instituciones nacionales, y los sindicatos que protegían a los más vulnerables abogaron por la expropiación de la red ferroviaria y petrolera.

Lázaro Cárdenas, en particular, es reconocido por llevar a cabo la Expropiación de la Industria Petrolera y Reforma Agraria, que permitieron elevar la calidad de vida de muchos campesinos, sustentar las bases para una economía agraria y posicionar al país a la vanguardia en Latinoamérica en materia de energéticos. En el ámbito social y académico, fundó el Instituto Politécnico Nacional (IPN), El Colegio de México (COLMEX) y el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), entre otros. Durante, su mandato se transformó el Castillo de Chapultepec, antigua residencia de los gobernantes del país, y se creó en este lugar el Museo Nacional de Historia. De igual modo, impulsó iniciativas para clausurar casas de juego y amplió la red de carreteras.

En el periodo de 1940-1970 el país mostró un alto índice de crecimiento económico e industrial sostenido que se hizo notable en la economía de las familias mexicanas, por lo que se le denominó



**Mapa 3 y 4**

En los mapas anteriores se puede observar el importante crecimiento territorial del Distrito Federal entre las décadas de 1920 y 1940.

Fuente: [https://wiki2.org/es/Evoluci%C3%B3n\\_territorial\\_de\\_la\\_Ciudad\\_de\\_M%C3%A9xico](https://wiki2.org/es/Evoluci%C3%B3n_territorial_de_la_Ciudad_de_M%C3%A9xico) [En línea]

“el milagro mexicano”. En esta etapa se configuró el México moderno que conocemos: el país se insertó en el mercado mundial y se desarrolló el sector primario de la economía; también, hubo un gran crecimiento en la producción de la energía eléctrica, el petróleo, en la industria manufacturera y en el sector de la construcción.

En esa época iniciaron las grandes migraciones a Ciudad de México por la mayor oferta laboral, educacional y cultural; a pesar de ello, había un gran descontento entre la población que migró por el alto costo de las rentas, la especulación, la

desprotección legal que favorecía los desalojos, escasez, hacinamiento, insalubridad y una nula intervención gubernamental. Estos conflictos ocurrían particularmente en viviendas coloniales subdivididas y en vecindades.

Por lo anterior en 1942, tras constantes manifestaciones y protestas, se aplicó el decreto de “congelación de rentas” que obligaba a mantener, sin variación, el precio del alquiler en los inmuebles. En 1948 se amplió indefinidamente la aplicación de esta política. Diversos autores, entre ellos Coulomb, Delgadillo y Arreortua,

señalan que dicha congelación ocasionó el **grave deterioro del Centro Histórico** ya que, para la población propietaria de los inmuebles, no era conveniente invertir puesto que las mejoras no significaban una plusvalía. También sugiere Delgadillo (2011) que la congelación de rentas acentuó notablemente el carácter comercial de la zona centro.

A partir de 1956 en el país se fomentó el crecimiento económico hacia adentro, vía sustitución de importaciones; es decir, la meta era que México debía producir lo que consumía. Se dinamizó el sector industrial y se propició la estabilidad de precios, lo que favoreció la economía de las familias mexicanas.

Desde mediados de la década de los 60 se empezaron a notar limitaciones en el sistema económico del país, que hasta entonces se sustentaba en el crecimiento industrial doméstico y el desarrollo agrícola, por la desatención al sector primario y el fomento a la terciarización de la economía. Conforme avanzó la década eran cada vez más evidentes las malas condiciones económicas del país y el descontento social debido al abuso de poder, el clientelismo, la burocracia y el favoritismo hacia algunos ciudadanos por parte la élite política.

El crecimiento demográfico y la expansión urbana de Ciudad de México en esos años fue sorprendente, ya que entre 1950 y 1970 se acentuaron las tendencias de migración masiva a la capital: durante esos años el número

de habitantes pasó de 3.1 a 8.7 millones y la ciudad creció, de 223 Km<sup>2</sup> en 1959 a 384 Km<sup>2</sup> en 1970; la población, que migraba con pocos recursos económicos, encontró en el centro un sitio económico para residir. Por otra parte, se inauguraron desarrollos inmobiliarios con nuevas atracciones, que atrajeron a la población con mayores ingresos a otros sectores de la ciudad y a las áreas conurbadas del Estado de México.

Por lo anterior, las funciones centrales pasaron a otros sub-centros metropolitanos y, según Delgadillo (2011, p. 431), inició la decadencia de la zona centro, que se puede notar tanto en el deterioro urbano como en el despoblamiento habitacional; señala este autor que, para 1950 el territorio del centro representó el 1.4% de la superficie urbana y el 0.6% de la superficie total de Ciudad de México pero, por su accesibilidad, constituía la mayor concentración de actividades comerciales, administrativas, culturales y de servicios, alojaba la sede de poderes federales y la mayor densidad de monumentos del país.

A partir de esa época, algunas instituciones, como la UNAM, se trasladaron desde el centro hasta otros puntos de la ciudad. Así mismo, en 1969 se llevó a cabo un proyecto de desconcentración de las terminales de autobuses foráneos y en 1982 la central de abastos; también se ensacharon las calles de Tacuba y Guatemala y se implementó el programa de recuperación de las plazas públicas: Regina, San Fernando, Santa Veracruz, Loreto, Santa Catarina y Santo Domingo, que peatonalizó

algunas calles y pretendió hacer atractiva esta zona para el turismo que se esperaba recibir en las Olimpiadas de 1968 (Delgadillo, 2011, p. 447), el mundial de fútbol del 1970 y el de 1986.

En 1972 se promulgó la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas que, a diferencia de las leyes anteriores, incorporaba la noción de «zona de monumentos» con lo cual se buscaba restringir la destrucción de monumentos y frenar el deterioro de su entorno. (Cottom, 2008); lo anterior implicaba que la protección y conservación de los edificios patrimoniales del Centro Histórico conlleva su declaración como Zona de Monumentos.

Desde la década de 1970 se agravó el problema del despoblamiento del Centro de Ciudad de México y su deterioro, al tiempo que se iniciaron algunas políticas de preservación del patrimonio histórico, porque se hacía evidente que son bienes que ofrecen la posibilidad de amplios beneficios económicos; esto puede observarse en los programas de intervención que se llevaron a cabo en esta década:

El programa de remodelación de los centros cívicos (1967) y la remodelación del centro de la ciudad de México (1972): “[...] abarca el antiguo centro comercial de la ciudad, delimitado por el Zócalo, el Eje Central y las avenidas Venustiano Carranza y Donceles. El programa se propone revitalizar la zona, incrementar el turismo y motivar la participación del sector privado en este proceso [...]” (Alfaro 1974, citado en Delgadillo, 2011, p.

448)

Con estos programas se remozaron las fachadas, se corrigieron anuncios y marquesinas, se peatonizaron algunas calles (Gante y Motolinía) y se sustituyeron pavimentos por adoquines en arroyos y cantera rosa en las banquetas, mobiliario urbano y postes de alumbrado público. El programa se inició en la calle Madero por ser una de las más “[...] tradicionales y porque los propietarios de los inmuebles asumen los costos de remozamiento de fachadas [...]” (Ibídem, 2011, p. 448.)

Así mismo intervino una corriente internacional ecologista proveniente de la Escuela de Chicago, que impulsó el regreso al centro de la ciudad ya que de esta forma, decían, no se desperdicia la infraestructura existente y al mismo tiempo se evita la expansión de la mancha urbana:

*“El Distrito Federal exige que [...] se realicen programas de densificación y saturación en las áreas provistas de infraestructura y servicios para aprovechar eficientemente la capacidad instalada, pero evitando la formación de un área continua que asimile centros de población aún no conurbados.”* (Dirección General de Planificación, 1982)

En 1980, por decreto presidencial, se declaró Zona de Monumentos Históricos al Centro Histórico de Ciudad de México, y se definieron sus dos perímetros; así mismo, se creó el Consejo del Centro Histórico, cuya misión era la gestoría, promoción, seguimiento y control de los

programas de rescate, que se instaló en 1984. En el mismo año se aprobaron los planes parciales de Desarrollo de las 16 delegaciones del Distrito Federal, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, se busca incorporar políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento de la zona, entre las que se destacan: el cuidado de la identidad del Centro Histórico, el rescate de calles -quizás las menos importantes para la movilidad vehicular- convirtiéndolas en peatonales, y la configuración paulatina de los corredores urbanos y su renovación, la creación de nuevos espacios abiertos y su respectiva forestación con vegetación abundante. Es decir, desde mediados de los años 60's se buscaba que el Centro de la Ciudad cambiara su función a turística.

Como consecuencia de la crisis internacional petrolera de 1973 y el progresivo endeudamiento del país, además de la enorme corrupción,

México entró en la peor crisis económica hasta entonces: entre 1982 y 1988 se alcanzó una devaluación de 3100%, la inflación creció 4,030%, el poder adquisitivo decreció 70%, el PIB per cápita se encogió 10%, las paraestatales se redujeron de 1155 a 413. Además de lo anterior, el presidente De la Madrid rompió con el esquema desarrollista del priismo tradicional y abrió la puerta a la adopción de políticas neoliberales. (Animal Político, 2012)

En 1985 ocurrió un sismo de 8.1 grados escala Richter que devastó la ciudad; las colonias más afectadas fueron: Tlatelolco, Centro, Doctores, Roma, y Obrera, ubicadas en el centro de la ciudad. Aproximadamente 152 edificios fueron demolidos después del sismo debido a los daños que sufrieron; muchos de los edificios ubicados en el Centro Histórico quedaron en muy mal estado.

### Fotografía 32

Edificios destruidos por el sismo del 19 de septiembre de 1985, en el Eje Central de Ciudad de México

Fuente: [https://www.bbc.com/mundo/noticias/2015/09/150917\\_mexico\\_sismo\\_antes\\_despues\\_fotos\\_an](https://www.bbc.com/mundo/noticias/2015/09/150917_mexico_sismo_antes_despues_fotos_an) [En línea]





Delgadillo (2011) señala que, de no ser por esta catástrofe, el deterioro del Centro Histórico habría sido inminente; posterior al sismo y mediante la organización de la sociedad -que presionaba al Gobierno-, se decretó el 11 y 21 de octubre de 1985 la expropiación de inmuebles afectados por los sismos: 4,332 predios y 3,311 vecindades habitadas por 44,788 familias. Así mismo se llevaron a cabo los Programas de Renovación Habitacional Popular, con lo que se logró la reconstrucción y rehabilitación de 45,000 viviendas.

De los más de 4,300 inmuebles intervenidos por el programa, 796 se localizaron dentro del Centro Histórico para beneficio de 13,562 familias. Muchas de las viviendas regresaron a propiedad a sus antiguos inquilinos; sin embargo, en los barrios: Guerrero, Tepito, La Merced y Morelos el porcentaje de inquilinos pasó de 80% a menos del 30%. Se lograron subsidios en los créditos para lograr la restitución de viviendas, la reubicación de familias en proyectos de vivienda ubicados en la periferia de la ciudad y en el Estado de México, y la restitución de la vivienda en las áreas centrales, en proyectos financiados especialmente por la banca privada. (Monterrubio, 2011).

A pesar de la existencia de estos programas, muchos de los edificios del Centro Histórico quedaron en muy mal estado o abandonados. Ello no fue un obstáculo para que los desarrolladores inmobiliarios emprendan proyectos masivos con los cuales esperaban beneficios extraordinarios.

Según Téllez (2014, p. 11), desde 1987 se anunciaba que la firma desarrollista norteamericana-canadiense Reichmann International realizaría un proyecto de edificios en 13 manzanas ubicadas al sur de la Alameda Central, con el cual se pretendía consolidar al Centro Histórico como zona estratégica de finanzas y servicios de alto nivel, y fomentar la inversión extranjera; muchos habitantes se manifestaron en contra de este proyecto y formaron organizaciones sociales para oponerse a él.

A partir de 1988, el presidente Carlos Salinas de Gortari encabezó el proceso de reforma a la Constitución que permitió: incentivos fiscales a los inversionistas, la privatización de la banca y los ferrocarriles nacionales, la firma del **Tratado de Libre Comercio**, reformas para permitir la venta del suelo ejidal y **dar marcha atrás a algunos programas de beneficencia social -como por ejemplo el descongelamiento de rentas en Ciudad de México-**; cabe mencionar que esta última reforma operó plenamente desde 1996, cuando quedaron liberados los arrendamientos de viviendas que pagaban menos de 100 pesos anuales. (Bolaños, 2002)

Así mismo, mediante algunos instrumentos institucionales y de inversión privada el Gobierno local volvió a interesarse en Centro Histórico; sin embargo, este proceso no fue fácil ni rápido, debido a la presión de la sociedad civil organizada que se fortaleció ante la catástrofe ocurrida en el 85, y consiguió la expropiación de algunos inmuebles, sobre todo en la zona norte,

aunque la mayoría ubicados fuera del perímetro A. La población se organizó en las colonias y barrios: Guerrero, Centro Zona Norte, Tepito, Centro Zona Oriente, Nonoano Tlatelolco, entre otras, donde residía gran parte de la población de bajos ingresos y no existían proyectos de gran envergadura.

Algunos de los proyectos de rescate del perímetro A, que se pueden asociar con fenómenos relacionados con la “gentrificación” en este período, son:

1. La eliminación del comercio en la vía pública: por una parte, se declaró ilegal el comercio ambulante en el perímetro A, y por otra, se reubicó a los vendedores informales en plazas comerciales. En dos años liberaron 168 calles del comercio ambulante.
2. Se impulsó el proyecto Alameda con inversión extranjera: proponía la construcción de 300 mil m<sup>2</sup> de oficinas, comercios, espacios de esparcimiento, restaurantes y viviendas; sin embargo, ante las protestas populares, se incrementó el área del Plan parcial de 13 manzanas a 64 manzanas, además de que la inversión extranjera se suspendió debido a la crisis financiera de 1993 y los problemas legales que implicaba el proyecto. (Delgadillo, 2011)

Durante el gobierno de Cuauhtémoc Cárdenas -el primero de elección popular- se plantearon una serie de proyectos de renovación urbana

para el Centro Histórico, que no tuvieron mucha relevancia. En el gobierno de López Obrador se retomó el tema desde una posición pragmática-neoliberal que fue abandonada temporalmente después de 1990 debido a las crisis financieras: en esta ocasión se sumó el empresario Carlos Slim como uno de los inversionistas interesados en la rehabilitación del sector

Como ya se indicó antes -ver 3.2 *Tendencias en las políticas públicas de desarrollo urbano en el Centro Histórico de Ciudad de México*-, entre las acciones que se tomaron en el Rescate Integral del Centro Histórico están algunas que ya fueron implementados casi una década atrás, como el desalojo de vendedores ambulantes del perímetro A y su reubicación en plazas comerciales. El mayor cambio consistió en la implementación de sistemas de vigilancia.

En las últimas dos décadas se han llevado a cabo constantes modificaciones en la zona; a partir de agosto del 2001 se pusieron en marcha programas de restauración de inmuebles, renovación y dotación de servicios públicos.

También se modernizó la infraestructura de electricidad, telefonía, se rehabilitaron algunas vialidades, el alumbrado público y se peatonizaron algunas calles importantes. También se limpiaron visualmente algunas calles con la depuración de anuncios y marquesinas. Se buscó reconvertir y diversificar el uso habitacional, para lo cual se fomentó el repoblamiento y la ocupación de viviendas. Así

también la iniciativa privada, a través de varias inversiones, fomentó la generación de nuevos empleos.

En el periodo 2000-2010 los inversores privados hicieron pública su intención de especializar cuatro corredores en el Centro Histórico (Delgadillo, 2011, p.471) que coinciden con las acciones que se han realizado en el Centro Histórico desde la gestión de Cuauhtémoc Cárdenas: el corredor tecnológico, de entretenimiento, cultural y la zona comercial.

Para el corredor tecnológico el empresario Carlos Slim llevó empresas con trabajadores de servicios a la zona como, por ejemplo: Aitel con mil empleados de "call center" y "tele marketing", el Tecnológico Telmex con 240 empleados la instalación de dos empresas de directorios telefónicos con mil empleados, Seguros Telmex, Nafinsa, y el Centro de Exposición en Telecomunicaciones.

El segundo corredor -de entretenimiento- se ubicó en torno a la plaza Garibaldi, e incluye los teatros Blanquita, Frufrú, Lírico y el cine Mariscalá.

El corredor cultural, propuesto en las calles Izazaga, Mesones, 5 de febrero y eje Central, incluyen el Claustro de Sor Juana, la remodelación del callejón de San Jerónimo y un inmueble en Vizcaínas con quince viviendas en renta; se promovieron actividades culturales -como el Teatro en la plaza de las Vizcaínas-, y se remodeló el inmueble de la Fundación Concepción

Beistegui donde viven actualmente cerca de 70 ancianos. Finalmente, el cuarto corredor, la zona comercial, se propuso para las calles Izazaga, V. Carranza, Circunvalación, Corregidora y El Carmen.

Por otra parte, la celebración del Bicentenario de la Independencia y el Centenario de la Revolución fueron motivo para la realización de obras de infraestructura como: la renovación de la calle Madero; la remodelación e higienización de múltiples plazas públicas y calles como Santo Domingo, Alameda Central, Plaza Garibaldi, la calle Regina -convertida en corredor cultural-; la peatonización del corredor del niño Dios; la instalación del Museo del Tequila y el Mezcal y el Museo Interactivo de Economía; la restauración de la Catedral Metropolitana entre otras obras, así como los múltiples trabajos de limpieza y restauración permanente en inmuebles históricos.

En el Mapa 5 se observa que las obras realizadas durante la primera década del siglo XXI, corresponden a los planes específicos de los inversionistas privados.

Los vendedores ambulantes son el sector de la sociedad mas afectado por las obras de renovación; también se han visto afectados algunos de los residentes, por lo que fueron notorias diversas manifestaciones sociales de protesta. Cabe mencionar que, actualmente, algunos territorios siguen en disputa; por ejemplo, en la zona de la Merced los inversionistas intentan construir un mercado atractivo a las

clases más pudientes de la sociedad y, por otra parte, los vendedores y locatarios que tradicionalmente se han establecido en la zona, luchan ante este intento de despojarlos de su sitio de trabajo.

A manera de resumen, se sostiene que las consecuencias que actualmente se vinculan con un proceso de gentrificación en el Centro Histórico de Ciudad de México, como: segregación socio territorial, expulsión y desplazamiento de la clase desfavorecida, los incrementos de los precios de los alquileres y del suelo, las pugnas entre clases sociales por el dominio del territorio, la atención del Estado al mejoramiento de la imagen urbana en determinadas zonas que soslaya las necesidades de la sociedad, entre otras, han sido más que un fenómeno reciente -como se plantea en algunas de las investigaciones mencionadas.

La evidencia presentada en este capítulo permite sostener que esos fenómenos son una **consecuencia directa de la configuración urbana histórica del Valle de México**, que depende directamente del desarrollo tecnológico y de las condiciones económicas del país; también vale la pena mencionar que la composición urbana ha estado subsumida, desde sus inicios, a la ideología de sus gobernantes y sus intereses particulares, a excepción de pequeñas alteraciones causadas por catástrofes naturales, o debido a las concesiones que ha tenido que realizar la clase dominante, producto de la presión social organizada.



**Mapa 5**  
Obras de intervención arquitectónica realizadas en el Centro Histórico en la primera década del siglo XXI

Fuente: Elaboración propia, con base en Fundación del Centro Histórico, 2011



## 4. Análisis empírico: el caso de la calle Regina

Como se ha mencionado a lo largo de este documento, existen claras discordancias entre los estudios, investigaciones y artículos que aseveran la presencia de “gentrificación” en el Centro Histórico, y la realidad concreta. En los capítulos anteriores se mostró un análisis de publicaciones e investigaciones realizadas en algunas zonas centrales de Ciudad de México, en las que los autores **determinan** que existe un proceso de gentrificación a pesar de que: tienen diversas posturas sobre el proceso, lo interpretan de forma diferente o emplean diferentes métodos y herramientas -variables e indicadores- para comprobar su existencia, y generalmente lo hacen con base en la literatura internacional especializada sobre la temática.

Por otro lado, existen publicaciones en las que el proceso no se identifica con la realidad observada, y en lugar de que los autores cuestionen el empleo del concepto para describirla, lo **caracterizan** como una nueva faceta del fenómeno: por ejemplo, “gentrificación a la mexicana” en la que se describe la sustitución de los trabajadores que ofrecían un lugar de aparcamiento para el carro a cambio de una propina por la colocación de parquímetros manejados por empresas privadas, (Reynoso, 2016) o “gentrificación simbólica” en la que la gente era arrebatada de sus quehaceres cotidianos debido a las nuevas actividades de turismo y comercio en el sitio. (Hiernaux-Nicolás & González Gómez, 2014).

Otros autores han buscado algunas de las **probables causas** para que se genere un proceso de “gentrificación” y concluyen que, en el ámbito Latinoamericano, una de ellas es la

implementación de políticas de orden neoliberal sin caracterizar esto último, ni considerar que la gran mayoría de los procesos urbano territoriales actuales corresponden con esta manifestación del capitalismo moderno-, lo cual también abunda al desconcierto, ambigüedad y falta de rigor en el empleo del concepto.

Los objetivos de este capítulo son: en primer lugar **exponer, de forma puntual, las contradicciones observadas entre la realidad y las publicaciones elaboradas a partir del concepto “gentrificación”,** y en segundo lugar, **señalar en qué medida las políticas urbanas de corte neoliberal determinan la configuración social de un sitio;** para ello, se ubican como antecedentes los procesos urbanos que se pueden observar en una sección de la calle Artículo 123 -entre las calles Iturbide y Humboldt-, y como caso de estudio la calle



**Mapa 6**

Ubicación del desarrollo habitacional “Living Centro Histórico”, en la calle Artículo 123 entre Iturbide y Humboldt  
Fuente: Garza, I. 2018, con base en imagen digital de Google Maps

Regina, desde la calle Simón Bolívar hasta la Calle Topacio, con un total de 8 cuadras.

Se eligieron para un primer análisis los procesos urbanos que se pueden observar en la calle Artículo 123 por la notoria presencia de indigentes en la vía pública, y su ubicación cercana a la Alameda Central: de acuerdo con algunos autores, las intervenciones gubernamentales para mejorar la imagen urbana de este espacio público y sus alrededores, junto con la inversión privada en algunos edificios determinarían un proceso de “gentrificación”, pero la realidad concreta indica otra cosa (ver mapa 6).

Por otra parte, se eligieron estudiar los procesos urbanos de la calle Regina porque: existen numerosas publicaciones que determinan la presencia de gentrificación; por las inconsistencias en los argumentos planteados por los autores consultados; por las controversias encontradas entre la realidad observada y los resultados de esas investigaciones, por la heterogeneidad en los usos de suelo -residencial, comercial: mayoreo-menudeo, turismo, entre otros-, las intervenciones urbano arquitectónicas por parte del gobierno para mejorar la imagen urbana y sobre todo, por ser una calle relativamente segura para transitarla y estudiarla con mayor profundidad.

Para cumplir con el primer objetivo, que consiste en exponer las contradicciones detectadas entre las publicaciones y la realidad concreta en el caso de estudio y su antecedente, se retoman del concepto “gentrificación” las características

principales que se han señalado en la literatura especializada, desde su origen hasta nuestros días -ver capítulos 2 y 3-:

1. La sustitución de población por otra con mayor poder adquisitivo,
2. El mejoramiento físico de los inmuebles y la imagen urbana,
3. Por tratarse de la zona central de la ciudad, se adiciona el cambio en el giro de establecimientos comerciales, que ahora satisface las demandas de una clase social con mayor poder adquisitivo que la anterior.
4. De manera orientativa, se ofrece un panorama del incremento en el costo de los alquileres en la calle Regina; este último debería completarse con una revisión exhaustiva de la brecha de renta, antes y después de las intervenciones, pero no se realiza este análisis debido a que no está disponible la información.

Estas características principales del fenómeno se analizan en el caso de estudio a partir de entrevistas a personajes clave, encuestas a la población que habita y frecuenta el sitio y la observación directa. El segundo objetivo se alcanza a partir del análisis de la información recogida en los recorridos por las calles Regina y Artículo 123 -provista por vecinos, académicos, líderes y cronistas- y la observación directa, y la revisión histórica de la configuración social y urbana de la zona.

#### 4.1 Antecedentes: la calle Artículo 123



Para el análisis de los fenómenos socio territoriales presentes en la calle Artículo 123, ubicada en la zona suroeste del Centro Histórico de Ciudad de México, se toma como referencia la publicación de Rubén Ibán Díaz Parra: *“La transformación del Centro Histórico de la Ciudad de México. ¿gentrificación o repoblación?”* (2014)

El autor emplea las siguientes herramientas para sostener su postura: el análisis de ciertas políticas públicas de renovación del Centro Histórico, la documentación técnica y científica existente sobre la cuestión, así como los indicadores de los censos de Población y Vivienda entre los años 2000 y 2010, para lo cual se toman en cuenta como unidades espaciales de referencia el Distrito Federal, la Delegación Cuauhtémoc y el denominado perímetro A del Centro Histórico; se enfoca en conocer si la inversión pública y privada sobre el capital fijo ha repercutido en el cambio demográfico en las zonas, que llevaría implícito el desplazamiento directo o indirecto de las clases populares.

Como se indicó antes -ver 3.3.2- Díaz establece la presencia de gentrificación por el aumento de población en la Delegación Cuauhtémoc, y al mismo tiempo señala un “aburguesamiento” por la atracción de la clase media hacia las áreas centrales y en la **zona suroeste** del Centro Histórico, donde predominan personas de clase social baja, y se ha registrado un despoblamiento -hace referencia a las personas que habitaban en tugurios-, lo cual indica que podrían sustituirse por otras con mayor poder adquisitivo.

El autor, a pesar de la falta de datos contundentes, concluye: *“Por lo tanto, hay gentrificación, aunque tenue, que implica cierto grado de sustitución. Comprobar los efectos negativos sobre las clases populares de este proceso, en términos de desplazamiento y desarticulación de su hábitat, implicaría un trabajo de campo en profundidad y el uso de técnicas cualitativas”.* (Díaz, 2014)

La revisión de investigaciones históricas permite constatar que las políticas públicas, con las que se pretendía la transformación de la imagen urbana de la zona sur de la Alameda Central, surgieron pocos años después de la devastación que dejó el sismo de 1985.

En primera instancia se proyectaba la reconstrucción de 13 manzanas por parte de la iniciativa privada; este proyecto fue suspendido debido a la resistencia de los vecinos -habitantes de la zona y comerciantes- ante el gobierno, debido a la amenaza latente de ser expulsados de sus viviendas y las prohibiciones legales que el proyecto representaba (Telles Ferreira, 2001); veinte años después, cuando las condiciones económicas y políticas del país fueron oportunas, el proyecto se llevó a cabo parcialmente, y fue nombrado *recuperación de la Alameda Central*.

Este proyecto se llevó a cabo en 2012 y tuvo como propósito convertir este espacio en un sitio de esparcimiento, ocio y cultura, (ACH, 2013) lo cual implicó la expulsión de 875 vendedores ambulantes del perímetro A del Centro Histórico

(Pazos, F. 2013).

Además, se planteó la constante vigilancia mediante elementos policíacos y, posteriormente, se buscó no solo la “recuperación” del parque, sino de todo el eje vial Insurgentes-Plaza de la Constitución, mediante el plan de manejo y conservación del parque urbano Alameda Central (ACH, 2013): es decir, el mantenimiento y transformación de la zona bajo otro nombre y con otros tintes menos excluyentes. Así mismo, algunos inversionistas mexicanos compraron los edificios que se habían vendido a particulares extranjeros en años posteriores al sismo y, cuando la resistencia social había menguado, buscaron explotar la rentabilidad de la zona.

En cuanto las mejoras de la imagen urbana mediante intervenciones urbano-arquitectónicas, además del arreglo del parque y de las calles que colindan con la Alameda Central, se destaca el incremento de vigilancia

y la expulsión de cierta población socialmente estigmatizada: borrachos, drogadictos, prostitutas, indigentes, vendedores ambulantes, etc. Así mismo, se desarrollaron nuevos edificios de vivienda en los alrededores del parque, lo cual indicaría, según la literatura especializada sobre “gentrificación”, que sería inminente un aumento en los precios del suelo y la consecuente expulsión de la población mas vulnerable.

Sin embargo -con los antecedentes expuestos en los párrafos anteriores-, al recorrer la zona suroeste del Centro Histórico, en los alrededores de la Alameda Central, acontecen fenómenos que no se explican con la literatura especializada sobre “gentrificación”:

En primer lugar, es evidente la presencia de locales comerciales tradicionales y de indigentes en las calles, así como limpiadores de automóviles o franeleros, cargadores, repartidores de periódico, recolectores de cartón, entre otros empleos, a

### Fotografía 33

Visita de Marcelo Ebrard y los responsables del proyecto de la Alameda Central a la supervisión de la obra en el año 2012.

Fuente: <http://noticiroselevisa.esmas.com/df/468062/ebrard-remodelacion-alameda-central-avanza-45/>[en línea]



pocos metros del parque “rescatado”.

En segundo lugar, esos comercios tienen muchos años de funcionamiento, una parte importante de sus propietarios no son sujetos vulnerables económicamente -de hecho, llama la atención la gran presencia de miembros de la comunidad judía como propietarios de negocios en la calle Victoria, donde se venden cada día enormes cantidades de artículos de iluminación- y sus negocios están dirigidos a un grupo muy amplio de consumidores.

De acuerdo con los entrevistados, esa concentración de personas de escasos recursos socioeconómicos tan cerca de una zona “rescatada” fue causada por el mismo proceso de higienización: si bien los expulsaron a la fuerza de la Alameda Central antes de las obras de intervención, y los mantienen alejados por medio de la fuerza pública, los indigentes y vendedores

ambulantes se ubicaron fuera del perímetro A del Centro Histórico, donde la vigilancia es más laxa, y continúan con las mismas actividades que les permiten subsistir.

Se tuvo la oportunidad de entrevistar al Ing. Miguel Olvera, uno de los desarrolladores del proyecto *Living Centro Histórico*<sup>17</sup> -ver anexo 2-, quien comentó que, a partir de la renovación de la Alameda Central, enfrente del predio ubicado en Iturbide 32 -donde se construyó este desarrollo inmobiliario, se incrementó de

17 El proyecto *Living Centro Histórico* está compuesto por 2 torres de 6 niveles cada una, en el que se construyeron 84 departamentos y 3 niveles de cajones de estacionamiento. Se erigió sobre un predio ubicado en la calle Artículo 123 entre Humboldt e Iturbide, Dirección: Iturbide no. 32 -fuera del perímetro marcado como Centro Histórico- Este predio se utilizó como estacionamiento desde 1990 hasta el 2003 aprox., cuando inició la construcción del proyecto; anteriormente ahí se encontraba un edificio, que fue demolido debido a los daños estructurales que sufrió por el sismo de 1985. Se tiene el conocimiento que desde el inicio del proyecto existían indigentes en la zona, pero eran muy pocos.



#### Fotografía 34

La presencia de indigentes en la calle Artículo 123 por más de una década, a pesar de los sucesivos intentos por reubicarlos en casas de asistencia social, evidencia las profundas contradicciones que aún persisten en el Centro Histórico.

Fuente: Villaseca, J. 2012. [En línea] Disponible en: <https://www.jornada.com.mx/2012/06/05/capital/037n1cap>

manera importante el número de indigentes: esas personas, quienes se encuentran entre los más vulnerables de toda la población que habita el Centro Histórico, llevan a cabo sus necesidades fisiológicas, consumen drogas y mantienen relaciones sexuales en la vía pública: el Ing. Olvera manifestó que, inclusive, conoce de casos de nacimiento de niños en el lugar.

Lo anterior contribuye a la percepción de inseguridad en los transeúntes, molestias con los vecinos y se hace evidente la falta de higiene en las calles (Olvera, 2016). Aún cuando las autoridades del Centro Histórico han negociado con las Organizaciones No Gubernamentales y de que han llegado a acuerdos para la reubicación de la población indigente en albergues, estos vuelven a esta calle en particular por múltiples motivos; el más importante para Olvera es la ubicación, que favorece su modo de subsistencia.

Esto último se explica porque, muy cerca del predio, están los centros de distribución de los periódicos y editoriales locales, donde por las noches los empleados brindan a los indigentes diferentes tipos de trabajo a cambio de droga o comida, sin necesidad de pagarles una jornada. De la misma forma, las instituciones públicas han intentado ahuyentar a esta población mediante barreras físicas, como por ejemplo, la colocación de jardineras, sin éxito alguno.

Por lo tanto estos proyectos inmobiliarios, como lo señala el Ing. Miguel Olvera, no dan los resultados esperados ya que los potenciales clientes, al considerar el aspecto físico de la calle, tienen una percepción de inseguridad y no desean alquilar o comprar vivienda en este sitio, a pesar de que los precios son relativamente bajos comparados con otros dentro del Centro Histórico. En el caso concreto del desarrollo habitacional *Living Centro Histórico* el Ing.

### Fotografía 35

Vista de la calle Artículo 123 en la intersección con Iturbide, a pocas cuadras de la Alameda Central. En primer plano se pueden observar los comercios populares que persisten en la zona y un estacionamiento de bicicletas de uso público. En segundo plano se observa, del lado izquierdo, el edificio *Living Centro Histórico*, y del lado derecho el edificio *Humboldt*.

Fuente: Google maps, 2018



Olvera señala que **el proyecto no fue exitoso**, puesto que estas condiciones generaron que los precios de los edificios bajaran y no obtuvieron las ganancias esperadas en la realización del proyecto.

En este sitio, la contradicción se genera porque el precio de la vivienda, en lugar de ir al alza como sería de esperarse por las mejoras en el entorno, va en decremento por la presencia de la población en condiciones de pobreza que no se puede trasladar fuera de este sector, por una serie de condiciones estructurales -por la pobreza generalizada en el Centro Histórico- y particulares, que corresponden con la forma de subsistencia de esta población concreta.

En el caso concreto de la calle Artículo 123 entre Humboldt e Iturbide, no se observa sustitución de población de personas con una condición desfavorecida por otras con mayor capacidad de gasto, **ni incrementos en el precio del suelo o los alquileres**, si bien se observa el **mejoramiento en la imagen urbana en los alrededores** los potenciales clientes no compran porque en este tramo la población indigente genera una percepción de inseguridad.

Por otra parte, los establecimientos comerciales desde hace mucho tiempo están enfocados a un mercado específico, dedicado al arreglo de electrodomésticos, y no han cambiado de propietarios ni de giro. Con todo lo anterior se refutan las investigaciones que generalizan el proceso de “gentrificación” en toda la zona

suroeste del Centro Histórico.

Los motivos por los cuales la publicación de Díaz (2014) tiene múltiples inconsistencias podrían deberse a que este autor no observa los fenómenos concretos sino que, con base en investigaciones realizadas anteriormente y datos estadísticos, **generaliza** los supuestos con los que **aborda su estudio en áreas muy amplias**; al mencionar la posible presencia de “gentrificación” en la zona suroeste del Centro del Centro Histórico, pierde de vista las peculiaridades de cada calle.

Lo anterior denota que, probablemente, el autor no visitó la zona y no interactuó con sus habitantes y comerciantes; esto implica que **no pretende describir la realidad concreta para comprenderla, sino más bien pretende ajustarla a los parámetros de la literatura especializada** para determinar la presencia del fenómeno de forma acrítica, y de esa forma contribuye a limitar aún más la comprensión de la compleja realidad que existe en el Centro Histórico.

#### 4.2 El caso de la calle Regina

En el caso concreto de la calle Regina se llevó a cabo el mismo proceso que en Artículo 123: se realizó una descripción de los hechos acontecidos y cuyas consecuencias son interpretadas y publicadas como “gentrificación”: se indagó sobre la presencia de los factores que señala la literatura especializada, se recogió la

información de campo necesaria para exponer las contradicciones entre los textos y la realidad concreta y se concluyó al abordar las posibles causas de las confusiones en las publicaciones locales.

Para llevar a cabo dichas actividades de investigación se emplearon diferentes herramientas metodológicas: 1. La observación directa, enfocada en las dinámicas que se llevaban en la calle Regina durante un periodo de dos años (2016-2018), 2. La realización de diferentes entrevistas a personajes-clave para la comprensión de los procesos que acontecen en la calle Regina, así como un recorrido guiado por el Mtro. en Arq. Miguel Ángel Bernabé Huerta (2018).

3. Documentación, con base en investigaciones previas sobre el sitio y ciertos datos objetivos

-como el giro de los establecimientos comerciales- levantados por instituciones oficiales, 4. Levantamiento de 241 encuestas (febrero-marzo 2018)

Finalmente, 5. Discusión, a nivel grupal, de las diferentes interpretaciones de los encuestadores que colaboraron y estuvieron presentes en el sitio de estudio para concluir con una perspectiva menos subjetiva en la interpretación de datos recolectados.

#### 4.2.1 La “gentrificación” en la calle Regina

Dentro de las publicaciones sobre “gentrificación” en esta calle llamaron la atención las realizadas por Ana Valeria Pérez, Leticia Medina Méndez y Graciela Zamora Arceo; todas ellas indican que no existe sustitución de población residente, pero en la investigación de la última de las nombradas

#### Fotografía 36

El mural de la Familia Burrón, realizado por los asistentes al Taller de Aerografía de la Casa de Oficios del Centro Histórico bajo la dirección de Guillermo Heredia, fue inaugurado en 2010.

Fuente: Garza, I. 2018



(Zamora, 2014) se indica que el proceso de gentrificación está presente por múltiples factores que se exponen a continuación.

La autora realiza una investigación profunda sobre la calle Regina y los procesos sociales y urbanos que acontecieron entre 2000 y 2014; sin embargo, su trabajo, se ve muy limitado porque se enfoca en determinar la existencia de “gentrificación” en esta zona. Para alcanzar su objetivo, empleó entrevistas a diferentes personajes, autoridades involucradas, residentes y locatarios de la calle Regina en 2008, así como la revisión de documentos.

Además, la autora emplea diversos enfoques del concepto “gentrificación” para verificar la existencia de este proceso en la calle Regina:

Como resultado, Zamora plantea que las definiciones pioneras de la “gentrificación” sólo son una referencia para entender los rasgos del proceso, pero sostiene que, en el contexto global, las ciudades responderán a características comunes pero con particularidades locales. La autora concluye con esta reflexión:

*“Pese a que las fuerzas motoras de la gentrificación diferirán entre ciudades, los estudios existentes a lo largo de múltiples ciudades muestran la necesidad de condiciones mínimas para que el proceso ocurra: propiedades o áreas susceptibles de ser gentrificables y actores gentrificadores [...]”*  
(Zamora, 2014, p.53)

Así mismo podemos observar que, en este estudio, la autora señala la llegada de nuevos vecinos con un perfil socioeconómico mejor cualificado: una clase social “media-alta” -aseveración que no se comprueba-, y al mismo tiempo señala que gran parte de la población original aún reside ahí.

También indica que los vecinos más antiguos están satisfechos, en general, con las mejoras urbano-arquitectónicas e intervenciones sociales que se realizaron en la calle: peatonalización, instalación de mobiliario urbano -bancas, luminarias- implementación de vigilancia pública, limpieza social -se llevaron presos a rateros y narcomenudistas- para atraer al turismo local, nacional o internacional; ambos aspectos no cabrían dentro de las características de la gentrificación -que ve este proceso como algo cuestionable o negativo-.

La reserva principal con la que se rebaten estos hechos es que no existió en ningún momento sustitución de la población mas antigua, ya que los residentes de clase baja son propietarios de sus viviendas. Por ello cabe preguntar: ¿en qué medida es pertinente hablar de gentrificación sin que exista sustitución de población con un mayor poder adquisitivo que la clase anterior? La limitante principal del trabajo de Zamora, como ya se mencionó antes, consiste en que **emplea diferentes conceptos** de “gentrificación” para **determinar** la presencia de este proceso, en un estudio vasto con el que pudieron haberse

sacado conclusiones más contundentes y cercanos a la realidad -ver tabla 5-.

#### 4.2.2 La calle Regina y la aplicación de políticas de corte neoliberal

Según Bernabé Huerta (2009), la calle Regina

ha sufrido múltiples transformaciones relacionadas con la construcción de obras de infraestructura y desastres naturales; entre las más importantes cabe mencionar: la apertura de la calle 20 de Noviembre en 1934 -que incidió en la configuración de una parte importante de Regina- y el sismo de 1985, que ocasionó daños

**Tabla 5:**

Enfoques y ejemplos de aplicación de la categorización que propone Zamora (2014) para la “gentrificación”

Autores y diversos enfoques del concepto “gentrificación” en Zamora (2014)	Ejemplos de la aplicación de la teoría en la investigación
Loreta Lees (2000) vincula la gentrificación con la implementación de políticas de corte neoliberal.	La implementación de políticas desde el 2000, como: el Bando 2 para redensificar la zona central, la renovación, rescate y revitalización del Centro Histórico, y la participación de Asociaciones Público Privadas (Fundación del Centro Histórico)
Smith (1979) La participación del Gobierno como principal agente en la promoción del proceso de gentrificación.	El incremento de la seguridad y vigilancia, mediante el empleo fuerza pública, y el establecimiento de elementos policiacos para desbandar el narcomenudeo y asaltantes lo cual, según la percepción de los vecinos, fue efectivo y están contentos con el resultado.
Sharon Zukin (1982), estudia en Nueva York el proceso de gentrificación, que inicia con la atracción de artistas -gentrificadores pioneros- que cambian la apariencia social y física de un barrio previamente estigmatizado; posteriormente son expulsados de la zona, mediante diversas estrategias, y finalmente se establece una clase con mayor poder adquisitivo que los gentrificadores pioneros, culminando en el cambio de perfil de la población que habita el sitio.	Durante el periodo 2000-2005, la Fundación del Centro Histórico, después de comprar algunos inbuebles, elaboró estrategias para atraer a artistas a la zona, otorgándoles vivienda a precios muy económicos o a cambio de que ofrecieran algún servicio artístico a la comunidad, y paulatinamente cambiar el perfil de los habitantes.  A partir de 2006, con el cambio de la administración pública y por motivos desconocidos, la FCH retiró los apoyos brindados a los artistas, comenzaron a cobrarse rentas mayores - lo cual generó su expulsión-, así como la supuesta llegada de vecinos con una mayor capacidad de gasto.
Smith (1979) La participación del Gobierno como principal agente en la promoción de un espacio gentrificable.	A partir del 2006 iniciaron: arreglo de tuberías, peatonalización de la calle, instalación de mobiliario urbano, arreglo de jardines y fachadas, alumbrado público, etc., lo cual, según los vecinos, concluyó en el aumento de la renta de los departamentos y en el cambio de giro en los establecimientos comerciales tradicionales: talleres de arreglo de máquinas de coser e impresoras para suplirlos por bares, cafés y restaurantes.

Fuente: Elaboración propia con base en Zamora, 2014



**Mapa 7**

Predios expropiados en 1985

Fuente: Garza, I. 2018, con base Bernabé, M. 2009

estructurales en muchos inmuebles.

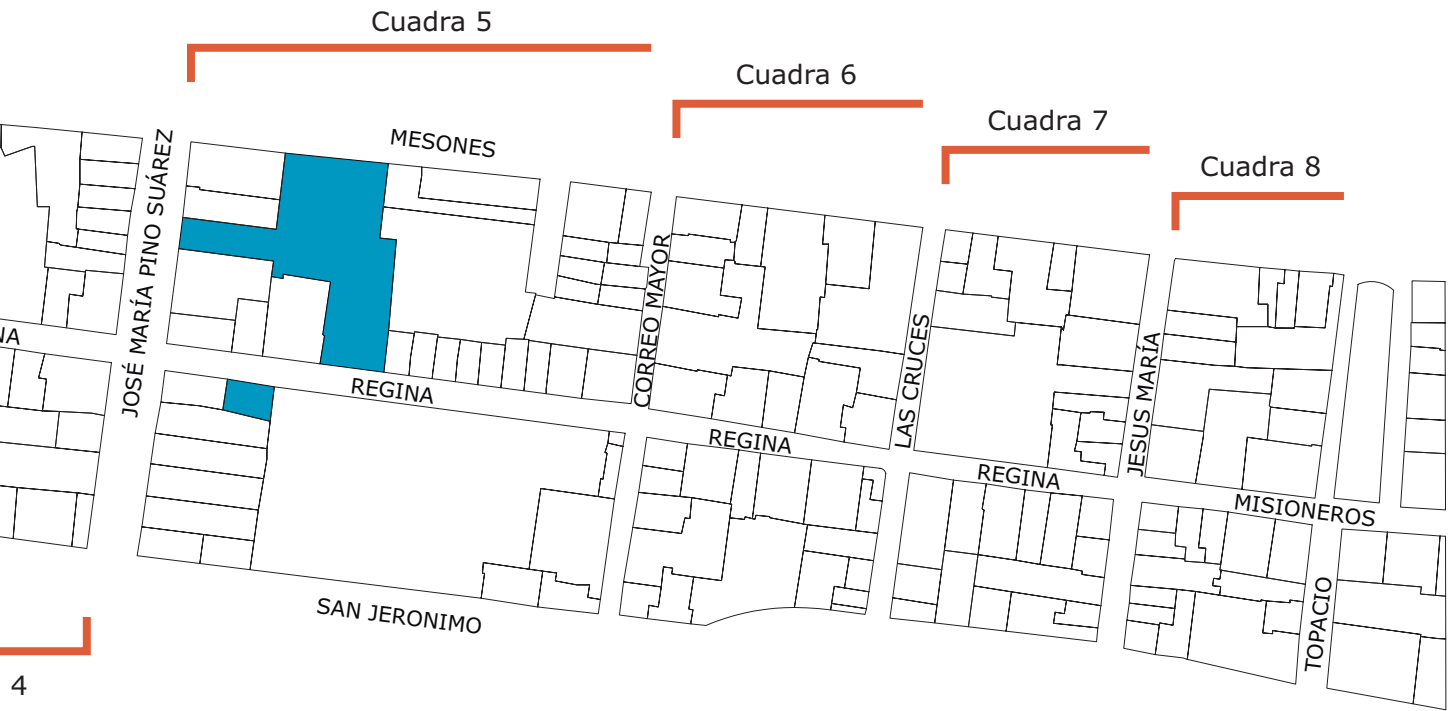
En el último caso, ante la presión social el Gobierno decidió la expropiación de 15 inmuebles -ver Mapa 7-, ya fuera para venderlos a los inquilinos que ahí habitaban, o para levantar viviendas populares para los damnificados. Muchos de estos inmuebles son viejas vecindades, las cuales se encuentran entre las calles Isabel la Católica y 5 de Febrero.

Así mismo, otros inmuebles quedaron muy perjudicados, por lo que cambió radicalmente el tipo de uso que se le daba: por ejemplo, en Regina no. 40 existió un edificio de viviendas que, tras el sismo, se convirtió en estacionamiento y continúa así hasta la actualidad; por otra parte, en el tramo comprendido entre las calles José María Pino Suárez y Correo Mayor se demolieron los edificios afectados por los sismos y en su lugar

se erigió una plaza comercial, lo que ocasionó la expansión de las papelerías que, hasta entonces, se ubicaban en la calle de Mesones.

Esta transformación tuvo amplias repercusiones en la configuración de la calle Regina que deben comprenderse dentro de su contexto histórico específico: si el traslado de la Central de Abastos a Iztapalapa en 1982 tuvo un impacto enorme en las actividades comerciales de la zona oriente del Centro Histórico, el sismo de 1985 llevó a una profunda crisis a los comerciantes que permanecieron en el área.

La construcción de esa plaza comercial propició la expansión de las papelerías hacia el Oriente, muchos vendedores de alimentos cambiaron de giro, y sustituyeron -entre otras- a las bodegas de papas, pertenecientes a los locatarios de la



Merced, que existían en el tramo comprendido entre Jesús María y Topacio. En la actualidad muchos locales del lado oriente de Regina están destinados a la venta de consumibles para oficinas por mayoreo y servicios de arreglo de

copiadoras e impresoras .

A partir de 1988, en México se comenzaron a implementar oficialmente políticas de corte neoliberal, cuyo principal objetivo es el desarrollo de la economía y en la que se buscaba alcanzar



**Fotografía 37**  
 Vista de la calle Regina Oriente, donde actualmente abundan los comercios de papelerías, consumibles y servicios técnicos de reparación.

Fuente: Google maps, 2018

el “progreso”. Sin embargo, aún existían ciertas trabas legales para ejecutar acciones en las que el sector privado estaría involucrado: entre ellas, la explotación de los sectores inmobiliario y turístico.

Una vez que el país se estabilizó políticamente el Gobierno local, con el argumento de evitar la expansión de la mancha urbana, aplicó la política del Bando 2 cuyo objetivo principal era restringir el crecimiento de unidades habitacionales y desarrollos comerciales en las delegaciones periféricas y aprovechar las infraestructuras existentes que se encontraban subutilizadas en las cuatro delegaciones centrales: Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Cuauhtémoc.

Esta política tenía, como propósito inicial, la construcción de vivienda para las personas con bajos recursos; se empleó una estrategia que, entre otros aspectos, incluía facilidades en los trámites de construcción en la Secretaría de Desarrollo Urbano (JGDF, 07 diciembre del 2000). Y para coadyuvar a este propósito, también se aplicaron ciertas políticas para “revitalizar o recuperar” el Centro Histórico, atraer mayor población y dinamizar el turismo en esta zona.

La calle Regina recibió el impacto de estas políticas: Alejandro Martínez, director en turno de la Secretaría de Obras y Servicios, señala que muchas de estas calles se vieron beneficiadas con:

1. La sustitución de las redes generales de agua potable y drenaje y el cambio de sus

respectivas conexiones domiciliarias; el cambio de instalaciones de alumbrado, telefonía, semáforos y cámaras de seguridad; la restitución de banquetas y arroyo vehicular con acabado estampado en concreto hidráulico de alta resistencia.

2. Incorporación y reordenamiento del mobiliario urbano, ampliación de banquetas y el establecimiento de cruces funcionales y seguros, para mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad y facilitar la circulación y la continuidad peatonal.
3. Embellecimiento e iluminación de fachadas de edificios históricos.

En concreto, en esta calle se desarrolló el “Proyecto Estratégico de Corredores Culturales”, que se inscribe dentro de las estrategias para la recuperación del espacio público, cuya característica principal es su peatonalización y abarca el tramo comprendido entre las calles Eje Central Lázaro Cárdenas y la avenida 20 de noviembre.

De acuerdo con Martínez (2012), el proyecto consideró tres secciones como estrategia de intervención:

La primera sección, desde el Eje Central Lázaro Cárdenas hasta la calle Bolívar integra la remodelación del teatro Vizcaínas y la intervención de la plaza Vizcaínas, los cuales plantean la integración de espacios entre el vestíbulo del teatro y la plaza. Considera también la peatonalización de la calle Aldaco y el callejón Esperanza, con el acceso vehicular controlado

en la calle Echeveste y una sección de la calle Aldaco, así como la intervención de las calles San Jerónimo y Jiménez.

La sección dos corresponde al tramo entre las calles Simón Bolívar e Isabel la Católica, en el que se interviene la plaza Regina Coelli y se peatonaliza la calle, con acceso vehicular controlado, se eliminan guarniciones y banquetas para que todo quede a un solo nivel, y se contemplan conexiones entre la plaza y el templo de San Jerónimo, con lo que se crean espacios abiertos para el desarrollo de diversas actividades. Así mismo, se limpian las jardineras saturadas de vegetación y solo se conservan los árboles más sanos.

La sección tres del proyecto comprende el tramo entre Isabel la Católica y la avenida 20 de noviembre: se plantea la continuidad en la peatonalización y acceso vehicular controlado de la calle Regina con mejoramiento de vivienda

y servicios complementarios en las plantas bajas de las edificaciones existentes, cafés, restaurantes, librerías, entre otros.

Para la peatonalización de la calle se consideró una plataforma continua y un sistema de colección de agua pluvial, se plantaron algunos árboles con sus respectivos arriates, y se instaló mobiliario urbano: bancas, bolardos neumáticos para accesos controlados, postes, luminarias y botes de basura (Martínez, 2012).

Como ya se indicó antes, si se hace una lectura acrítica de los distintos procesos es posible interpretar estas transformaciones urbano arquitectónicas como parte de un proceso de “gentrificación” por cuestiones como la atracción de una clase “creativa” en el periodo 2000-2005 (Zamora, 2014) que, en su calidad de residentes, se encargaron de apoyar el proyecto de mejora de la imagen urbana, a pesar de que la población



#### Fotografía 38

Luego de la rehabilitación de la calle Regina, la Autoridad del Centro Histórico emprendió una campaña para invitar a los habitantes de la ciudad y visitantes a recorrer el nuevo “Corredor Cultural”, con relativo éxito.

Fuente: Medina, L. 2012

mas antigua se oponía a la peatonalización porque preveían afectaciones a sus negocios, por la probable dificultad en la carga y descarga de mercancía. (Peralta, 2011)

Posterior a la legitimación de las mejoras urbanas por los nuevos vecinos, estos tuvieron que desplazarse de la calle Regina por el retiro de apoyos otorgados por el Gobierno - en cuanto al alquiler en viviendas o talleres a cambio de servicios culturales- y la falta de recursos económicos para poder pagar una renta.

Como se expuso anteriormente, múltiples autores han vinculado esos cambios, tanto físicos como sociales, en la calle de Regina con un proceso de “gentrificación”: las actividades que se llevan a cabo en la zona peatonal, la presencia de turistas, el cambio de giro en los establecimientos comerciales, el supuesto incremento en los precios de las rentas, la intervención del sector

privado para el mejoramiento físico de la imagen urbana.

Otros autores vinculan lo sucedido en años recientes en la calle Regina con la denominada “mercantilización del patrimonio y del espacio público” y, como se indicó anteriormente, otros generalizan estos fenómenos y encuentran que este proceso tiene cuatro aspectos clave; “1. la primacía de las políticas públicas como detonantes de los procesos, 2. la relevancia de los enclaves históricos y la cuestión del patrimonio en relación con su aprovechamiento turístico comercial, 3. el poder de las clases populares para dificultar los procesos y 4. la vulnerabilidad de las clases medias como consumidores” (Díaz, 2015, p. 26)

Por lo anterior surgen las preguntas que guían esta parte de la investigación: ¿En qué medida las acciones del Gobierno y el sector privado, aplicadas desde el año 2000 para el mejoramiento



**Fotografía 38**

En la zona oriente del Centro Histórico algunos de los mas graves problemas sociales, como la venta de drogas, la prostitución y la trata de personas, son evidentes. El Hotel Regina, ubicado entre las calles Las Cruces y Correo Mayor, fue clausurado en 2017, luego del rescate de víctimas de trata.

Fuente: Garza, I. 2018

de la imagen urbana, determinan la composición social y territorial del Centro Histórico de Ciudad de México en general, y la calle Regina en particular?; ¿este proceso corresponde con los procesos económicos actuales y globales que satisfacen las necesidades de una sociedad altamente consumista?, y ¿podría es posible que ocurra la “gentrificación” en un país dependiente, con una enorme proporción de la población viviendo en pobreza y una ciudad tan heterogénea, con grupos de poder constituidos históricamente en territorios, como Ciudad de México?

Desde un punto de vista particular, con base en la investigación realizada, se plantea que las políticas públicas -a pesar de la mejora en la imagen urbana de un sitio- no alcanzan para determinar la composición social y territorial de la calle Regina en particular, y probablemente en el Centro Histórico de Ciudad de México en general, precisamente por la vulnerabilidad de las clases medias como consumidores, y porque se trata de un área donde actúan simultáneamente muchos grupos sociales con sus propios intereses, que tienen el poder suficiente para transformar y conservar su entorno, y por esa vía, dificultar un probable proceso de “gentrificación”.

#### 4.3 Recolección y análisis de información: caso de estudio

Cuando uno observa la calle de Regina, no son notorias las características esenciales que se le atañen al proceso de gentrificación, como lo

señalan los autores arriba mencionados, por lo que una de las intenciones de esta investigación consiste en señalar, de forma objetiva, algunas contradicciones entre los documentos que señalan la presencia de gentrificación en esta calle y la realidad concreta. Para cumplir este propósito, se aplicaron 241 encuestas a los habitantes y personas que frecuentan esta calle.

En efecto, se diseñaron tres tipos de encuestas, una para residentes, otra para comerciantes o locatarios y otra para clientes, que además de ampliar los conocimientos sobre la población en general y su conocimiento sobre el concepto “gentrificación”, darán luz respecto a:

1. El desplazamiento poblacional de residentes y comercios en esta calle, la antigüedad de residencia/establecimiento en Regina, así como el motivo de su residencia en esta calle, y la presencia de algunos factores que pudieran afectar su permanencia, como: la percepción de seguridad en la calle o la existencia de acoso inmobiliario. Así mismo se analizaron otros factores que pudieran incidir en un futuro próximo para que algún inversionista despoje o expulse a la población mas antigua: la tenencia del inmueble, la percepción de la población existente respecto a las afecciones generadas por las intervenciones urbano-arquitectónicas implementadas por el Gobierno, o si perciben la llegada de nuevos vecinos con un perfil socioeconómico diferente.

2. Las características socioeconómicas de la población encuestada, por ejemplo: grado de estudios y ocupación, si es que tienen o no contrato laboral y prestaciones de ley, y su capacidad de gasto vacacional. No se pudieron levantar los datos sobre los ingresos mensuales percibidos, ya que la mayoría de encuestados no quiso responder esta pregunta o se pudo percibir que las cantidades proporcionadas no correspondían con otras preguntas, por lo que decidió anularse; además la información censal que arroja el INEGI están a una escala mayor y solo se puede tener acceso a algunos de ellos vía laboratorio de Microdatos <sup>18</sup>, lo cual no garantiza certidumbre en la veracidad de estos indicadores, puesto que el censo se basa en preguntas que no son contrastadas con datos de alguna entidad financiera.
3. Las condiciones físicas de los inmuebles, a partir de la observación de los distintos encuestadores y mediante la agrupación de algunos criterios básicos, como: el estado del interior de los inmuebles y la fachada, estados de los cancelos y pintura sirven para evaluar la calidad de las instalaciones, las condiciones estructurales en muros y columnas, así como la reciente restauración o remodelación.

<sup>18</sup> La directora del laboratorio de Microdatos del INEGI, Natalia Volkow (2018), explicó al respecto que algunos datos, como los ingresos salariales de la población, son indicadores subjetivos puesto que se realizan con base en cuestionarios cuyas respuestas no se cotejan con algún documento que las avale, sino que dependen de la buena voluntad de los encuestados.

El levantamiento de las distintas encuestas y la discusión posterior sobre la interpretación de los datos recolectados, se llevó a cabo gracias a la colaboración de un grupo de estudiantes de Cartografía urbana, de la Licenciatura en Geografía en la Facultad de Filosofía y Letras de la UNAM (2018-2) cuyo responsable fue el Mtro. Frank Rodríguez García.

El levantamiento de los tres tipos de encuestas -dirigidas a los residentes, empleados-locatarios y clientes- se llevó a cabo, en su mayoría, el sábado 10 de marzo del año 2018 entre las 9:00 y 13:00, para que fuera posible localizar a los 3 grupos de actores sociales. Los encuestadores, quienes fueron previamente capacitados, se integraron en 8 equipos -uno por cuadra- y levantaron en total la información de 75 residentes, 85 comerciantes o locatarios y 81 clientes; posterior al levantamiento, se llevó a cabo una sesión de discusión sobre los resultados obtenidos para comparar las diferentes percepciones y lograr conclusiones compartidas.

Se anexan, al final del presente documento, los tres diferentes diseños de encuestas, y el análisis gráfico por cuadra en SPSS.

A continuación se exponen los resultados obtenidos con respecto a: la probable sustitución de población y cambio de giro en establecimientos comerciales, ambas en relación con las mejoras en la infraestructura y el estado de las edificaciones. Cabe recalcar

que sería de gran importancia la elaboración de un nuevo estudio que revele si, a partir de las intervenciones urbano - arquitectónicas, hubo un aumento significativo en el costo del suelo de la calle Regina con respecto al resto del Centro Histórico y con respecto a Ciudad de México.

#### 4.3.1 Sustitución de población

##### a. Antigüedad de residencia

Para determinar si existe sustitución de la población, en primer lugar se procedió a preguntar por el tiempo que los encuestados tenían de residir en sus casas. Los resultados de las encuestas arrojaron que, en general, el 52.7% de los residentes han habitado en su vivienda por más de 25 años; el 27%, entre 10 y 25 años; el 5.4%, entre 5 y 10 años; el 13.3%, menos de 5 años y finalmente el 3% de las encuestas se consideraron nulas -ver gráfico 5-.

Como se muestra en la Tabla 6, se destaca que la población con menos tiempo de residencia en sus viviendas está ubicada en las cuadras 1 y 6. En la cuadra 6 el incremento de población nueva podría vincularse a un edificio residencial para

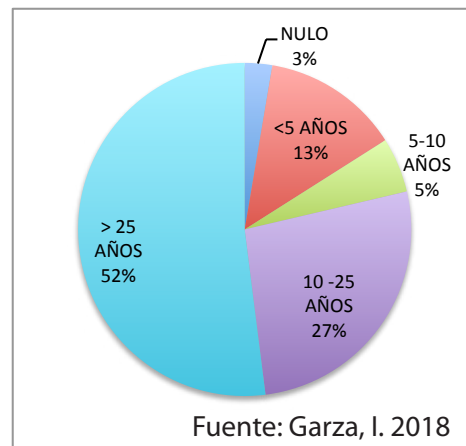
clase popular que se construyó en 2014.

##### b. Perfil socioeconómico de los residentes

Para conocer si existen diferencias entre los perfiles socioeconómicos de los residentes que han llegado desde 2008-2018 -nuevos habitantes- y los que tienen mayor tiempo de residencia, se consideraron datos como: el grado de escolaridad de los residentes, si cuentan con contrato laboral o prestaciones de ley y el número de personas que habitan en una recámara -grado de hacinamiento-.

#### Gráfico 5:

Antigüedad de residencia en la calle de Regina análisis general



**Tabla 6:**

Antigüedad de residencia, por cuadra

Antigüedad de residencia	C 1	C 2	C 3	C 4	C 5	C 6	C 7	C 8
Más de 25 años	25%	54.5%	54.5%	75%	70%	33.3%	28.6%	76.9%
Entre 10 y 25 años	12.5%	36.4%	36.3%		20%	33.3%	42.9%	7.7%
Entre 5 y 10 años	37.5%	9.1%		25%			14.3%	
Menos de 5 años	12.5%		9.1%		10%	33.3%	14.3%	15.4%
No sabe	12.5%							

Fuente: Garza, I. 2018



El grado de escolaridad de los residentes que tienen más de 10 años de permanencia en Regina es de preparatoria o carrera técnica comercial en general; también, el grado de estudios que predominó en los nuevos residentes, es la preparatoria o carrera técnica y comercial.

Solamente el 25.7% de los encuestados con más de diez años de residencia en su vivienda tiene contrato laboral o prestaciones de ley, mientras que el 70.3% no tiene contratos y el 4% no contestó. De la misma forma, solo el 26.7% de los nuevos residentes tiene contrato laboral y/o prestaciones de ley.

El grado de hacinamiento es mayor entre los residentes mas antiguos, en comparación con los nuevos: para los segundos, el promedio de hacinamiento es de 1.73 personas por recámara, mientras que en los residentes más antiguos el

grado de hacinamiento es de 2.26 personas por recámara.

Se confirma que la nueva población residente en la calle Regina tiene un perfil socioeconómico similar al de los residentes que llevan viviendo ahí mas tiempo.

#### c. Tenencia del inmueble

La tenencia de los inmuebles es uno de los factores que, de acuerdo con la literatura sobre la temática, podrían repercutir en la permanencia de los residentes en un sitio. A lo largo de las 8 cuadras de Regina se encontró que el 56% de la población es propietaria de su vivienda, lo cual dificultaría la expulsión y/o desplazamiento de esta población.

#### d. Acoso inmobiliario

Se conoce como “acoso inmobiliario” a ciertas

**Tabla 7:**

Cuadro comparativo de perfiles socioeconómicos

Variables	Residentes nuevos	Residentes con permanencia mayor a 10 años
Escolaridad	Mayoría: preparatoria o carrera técnica o comercial	Mayoría: preparatoria o carrera técnica comercial
Ocupación	La mayoría se dedican al comercio o son jubilados	La mayoría son jubilados o retirados, después son dedicados al hogar
Contrato laboral y prestaciones de ley	El 26.7% de los encuestados tienen contrato laboral y/o prestaciones de ley en sus trabajos; mientras que el 73.3%, no.	El 25.7% de los encuestados tienen contrato laboral y/o prestaciones de ley en sus trabajos; el 70.3%, no y el 4% no contestó
Grado de hacinamiento	El grado promedio de hacinamiento es de 1.73 personas por recámara	El grado promedio de hacinamiento es de 2.26 personas por recámara.

Fuente: Garza, I. 2018

**Tabla 8:**

Tenencia del inmueble

Tenencia del inmueble	C 1	C 2	C 3	C 4	C 5	C 6	C 7	C 8
Alquilado	37.5%	27.3%	18%	40%	20%	44.4%	86%	50%
Prestado		9.1%				11.1%	14%	
Ocupado		9.1%						
Propio	50%	54.5%	82%	60%	80%			50%
Propio, pero lo está pagando	12.5%					44.4%		

Fuente: Garza, I. 2018

conductas de hostigamiento, que un sujeto realiza al legítimo usuario de un inmueble, con la finalidad de que éste acabe abandonando la propiedad y renunciando a sus derechos con respecto a ella (Ragués, R., 2011, p. 13).

En el caso de la calle Regina, los residentes no reportaron casos de acoso inmobiliario, ni el conocimiento de algún caso de acoso con sus vecinos; a lo largo de las 8 cuadras el 86.7% de los encuestados no ha sido testigo de que le corten los servicios básicos a algún vecino a pesar de que esté al corriente en sus pagos;

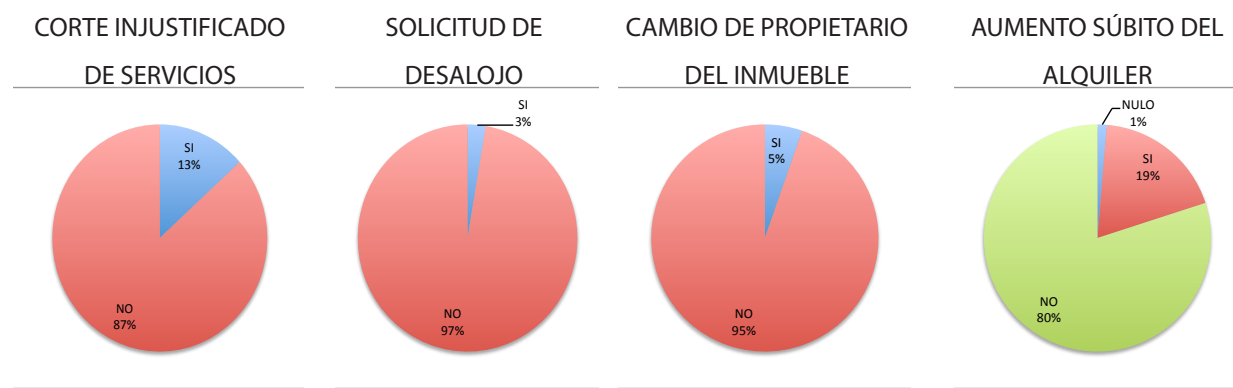
el 97.3% no sabe de casos en que les hayan solicitado desocupar el local a alguno de sus vecinos más antiguos; ninguno ha atestiguado la expulsión o desalojo de sus vecinos, y el 80% niega que le hayan aumentado el alquiler súbita o injustificadamente -ver gráfico 6-.

e. Las intervenciones urbano-arquitectónicas en la calle Regina y sus afecciones en la población residente

Como se mencionó anteriormente, en 2008 se llevó a cabo la peatonalización de la calle Regina entre las calles Aldaco y 20 de Noviembre: se

**Gráfico 6:**

Algunos factores que han atestiguado los vecinos y podrían ser interpretados como acoso inmobiliario.



Fuente: Garza, I. 2018

repararon fachadas, se instalaron luminarias, mobiliario urbano, un área de juegos para niños, se construyó Casa Vecina, y además se modernizó la red de suministro eléctrico (ACH, 2014, p. 38).

El 90.8% de los residentes encuestados que con más de 10 años de habitar en la calle Regina, indicaron que estas intervenciones no los afectaron ni positiva ni negativamente; por ejemplo, la respuesta más común entre este grupo de personas en las primeras tres cuadras -entre la calle Bolívar y Av. 20 de Noviembre- fue que los habitantes no habían sido afectados de ninguna forma y la segunda respuesta más frecuente fue que los vecinos habían sido afectados positivamente.

Encuantoalasopinionesdetodoslosencuestados -vecinos con mas y menos de 10 años de habitar en la calle Regina-, el número mayor de críticas a las intervenciones se encuentran en la 1era, 4ta y 7ma cuadras -ver tabla 9-.

#### f. Percepción de inseguridad

Hay quienes afirman que la llegada de nuevos

residentes está vinculada con la percepción de inseguridad que tienen los habitantes sobre un sitio, especialmente si llegan para acosar a los habitantes de un predio y de esta manera, forzar su desplazamiento.

En el caso de Regina, esta suposición se podría discutir únicamente en la primera y la sexta cuadras: en el primer caso, los residentes que tienen menos de diez años de habitar su vivienda representan el 50%, y el 75% de los encuestados se sienten seguros al transitar esta calle; respecto a la sexta cuadra, los residentes que tienen menos de diez años de habitar en su vivienda representan el 33.3% de los encuestados y el 78% del total aseveran que se sienten seguros al transitar por esta calle. En cuanto al resto de las cuadras no se manifiesta algún patrón o dato significativo, por lo que no se considera pertinente sostener tal suposición -ver tabla 10-..

#### g. Lugar de origen

Otro de los indicadores que podría señalar “gentrificación” es que, personas con un perfil socioeconómico más elevado que los habitantes antiguos lleguen al sitio, atraídos por ventajas

**Tabla 9:**

Percepción de afectaciones después de las intervenciones urbano-arquitectónicas

Percepción	C 1	C 2	C 3	C 4	C 5	C 6	C 7	C 8
Positiva	25%	36.4%	45.5%		50%	11.1%	14.3%	7.1%
Negativa	37.5	18.1%		60%			28.6%	
No afectó	37.5	45.5%	54.5%	40%	50%	88.9%	57.1%	92.9%

Fuente: Garza, I. 2018

**Tabla 10:**

Percepción de inseguridad de los residentes

Percepción	C 1	C 2	C 3	C 4	C 5	C 6	C 7	C 8
Se siente seguro	75%	40%	63.6%			78%	28.6%	21.4%
Se siente inseguro		50%	27.3%	100%	100%	22%	57.1%	71.4%
Se siente parcialmente seguro	25%	10%	9.1%				14.3%	7.1%

Fuente: Garza, I. 2018

como: la ubicación, redes de infraestructura, el carácter histórico del barrio, entre otros. Por lo que el sitio de residencia anterior podría arrojar un dato sobre el “estatus socioeconómico” de la población que llegó a residir en Regina en años recientes y su papel como “sujetos gentrificadores”.

En las encuestas levantadas, las colonias que sobresalen como anteriores lugares de residencia son: Centro, que representa un 10.7% de los encuestados; la Obrera, que representa un 4% de los encuestados; y la Agrícola Oriental con igual porcentaje. El 60% indican que han vivido ahí toda su vida.

En cuanto a las delegaciones de origen, el 25.3% proviene de la delegación Cuauhtémoc, de otros barrios y colonias distintos a la calle Regina; el 5.3% proviene de Iztacalco; y con el mismo porcentaje -el 2.7%- de Iztapalapa, Tlalpan y Venustiano Carranza.

Se encontró que, en general, la mayoría de la población residente de Regina ha vivido en el Centro o en colonias populares desde hace mucho tiempo, por lo que **podría presumirse**

**que no hay una sustitución de clase, sino que los nuevos vecinos pertenecen a un estatus socioeconómico similar al de los residentes anteriores.**

h. Caracterización de la sustitución de la población en Regina

En las entrevistas realizadas con 2 residentes por muchos años acerca de la problemática presente en la calle Regina: el Arq. Miguel Ángel Bernabé Huerta y el Lic. José Asunción Sánchez, se encontró que las intervenciones urbano-arquitectónicas no influyeron en la expulsión de los que tenían más antigüedad o su sustitución por otros con mayor cualificación socioeconómica.

El Arq. Bernabé Huerta señala que, por ejemplo, en un departamento ubicado entre las calles Isabel la Católica y 5 de Febrero vivía una vecina de edad avanzada quien, al fallecer, heredó su propiedad a su familia. Los beneficiarios no se mudaron al Centro Histórico pero arrendaron el inmueble, con un costo alto, a jóvenes que, a su vez, subarriendan para pagar el alquiler entre varias personas.

Por otra parte, indica que en los edificios ubicados en la calle Regina, en el tramo comprendido entre 20 de Noviembre y José María Pino Suárez, vivían muchos de sus amigos de la niñez; estos últimos, conforme fueron creciendo y haciendo sus vidas, se mudaron paulatinamente de acuerdo con sus nuevas necesidades y exigencias laborales o familiares: Bernabé Huerta en la actualidad solo los ve cuando sus amigos de infancia van a visitar a sus padres, que aún residen ahí.

El Lic. Sánchez, propietario de un departamento por más de 30 años dentro de un edificio en la esquina de las calles Bolívar y Regina, menciona que los ocupantes de los departamentos vecinos al suyo siguen siendo los mismos y que tienen una edad de más de 60 años, por lo que es probable que en los próximos años cambie la población que ahí reside; sin embargo no necesariamente el perfil socioeconómico de los siguientes ocupantes de los departamentos de este edificio seguirán una tendencia distinta a la que se puede observar en esta calle.

Lo anterior indica que la sustitución de población en la zona no está relacionada necesariamente con la implementación de políticas de revitalización del Centro Histórico, como suponen algunos autores, sino que puede ocurrir por el fallecimiento de algún ocupante o la necesidad de otros por desplazarse de manera voluntaria hacia otras ciudades u otros sectores de la misma ciudad.

#### i. El desplazamiento de la población

Según los datos históricos referidos en el capítulo anterior, observamos que el desplazamiento poblacional ha sido una constante en el desarrollo de Ciudad de México. Sin embargo no todos los desplazamientos suceden por los motivos que se apuntaron en la última sección; por ello, con base en la descripción histórica del capítulo anterior y la información recogida para la investigación de campo es posible establecer la siguiente caracterización:

Por un lado, encontramos los **desplazamientos voluntarios**, que hacen los pobladores en busca de mejores condiciones de vida; por lo general las personas con buena posición social tienen la opción de elegir el lugar de una ciudad donde prefieren residir; es el caso de la migración intraurbana y a las nuevas colonias que se llevaron a cabo en diferentes épocas de desarrollo de Ciudad de México: por ejemplo, durante el Porfiriato se lotificaron antiguas haciendas y se formaron nuevas colonias (1900); también en el periodo posrevolucionario (1940-1970) personas de clase media y alta adquirieron viviendas en nuevos polos de desarrollo -Ciudad Satélite, Colonia del Valle, entre otras-.

Por otro lado, son notorios los **desplazamientos condicionados**: generados por las condiciones sociales, económicas o políticas que brinda una población para las personas, frente a las oportunidades de crecimiento que representa otra. Un caso paradigmático es el que se dio en

el Valle de México durante los años de mayor migración intraurbana (1940-1970), en los que la población rural se desplazó a la capital en búsqueda de mejores oportunidades de trabajo.

Finalmente, los **desplazamientos forzosos** pueden tener múltiples motivos: por mandato del Gobierno - como el caso de las políticas *bulldozer*, el programa de “erradicación de tugurios entre 1958 y 1972-”, por una catástrofe natural, como sucedió tras el el sismo de 1985; también como consecuencia de un conflicto bélico, por consideraciones de tipo étnico-racial, como una forma de escapar de la violencia, entre muchos otros. Los más afectados por estos desplazamientos son, casi siempre, las personas mas vulnerables y con menos recursos económicos.

Estos tipos de desplazamiento han interactuado simultánea e históricamente a partir de la fundación de Ciudad de México, como se

señaló en el capítulo anterior, y dependen de las condiciones económicas y políticas de la ciudad y el país. Sin embargo, en el caso de la calle Regina, no se puede sostener que existan casos sistemáticos de desplazamiento forzoso que determinen grandes transformaciones en la configuración socioterritorial, ni desplazamientos condicionados desde o hacia el área concreta de estudio que estén motivados exclusivamente por las mejoras urbano arquitectónicas.

Con base en ello, se formuló una pregunta a los residentes que refiere a los motivos por los cuales se desplazaron hacia Regina o permanecen en el sitio, las respuestas se muestran en el gráfico 7.

#### Fotografía 39

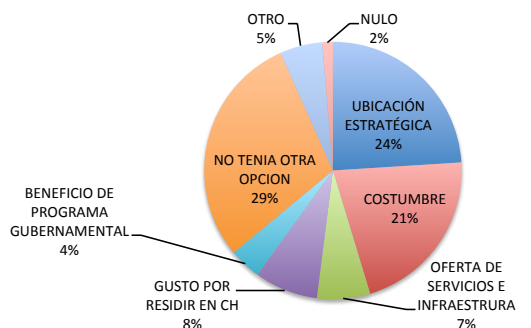
En algunas vecindades ubicadas en la calle Regina aun habita un gran número de población con escasos recursos económicos. Inclusive uno de los habitantes de esta vecindad, fue encuestado y se dedica a la venta de Tlayudas en el Zócalo de la CDMX.

Fuente: <https://www.alamy.com/mexico-city-mexico-ciudad-de-federal-district-district-df-df-cdmx-mexican-hispanic-centro-historico-historic-center-centre-calle-regina-pedestrian-street-apartments-building-inner-courtyard-low-income-housing-dilapidated-stairs-clothesline-girl-north-america-american-image181944325.html>



**Gráfico 7:**

Motivo de residencia en Regina



Fuente: Garza, I. 2018, con datos de encuestas.

**4.3.2 La “gentrificación comercial”**

Algunas investigaciones locales sugieren, sin evidencia contundente, que en la calle Regina existe “gentrificación comercial” debido al cambio de giro en los establecimientos comerciales y la peatonización de la calle (Cordero, 2015; Pérez, 2016; Zamora, 2014).

Según la literatura especializada, este proceso de “gentrificación comercial” se caracteriza por: la apertura de tiendas especializadas, locales atractivos para una clase con mayores ingresos económicos, cafeterías, bares y restaurantes muy especializados, que apuntan a un público determinado, y que generan otras dinámicas que no coinciden con necesidades de la población mas antigua que reside en un sitio (Martínez, 2014).

A partir de esta definición, es posible identificar -como procesos que influyen en la “gentrificación comercial”- a las actividades orientadas a la

producción artístico-cultural, que a su vez implican un uso intensivo del espacio público o la reorientación peatonal de una cierta calle, y juntas influyen en la instalación de terrazas o mesas en la vía pública, y hasta la creación de escaparates para exhibir algunos de los productos que se ofertan.

En el caso de la calle Regina se puede observar que, si bien el Gobierno y el sector privado -mediante la transformación del espacio público para el mejoramiento de la imagen urbana, y la implementación de vigilancia y seguridad públicas-, fomentaron un cambio de giro en los establecimientos comerciales en el tramo comprendido entre Isabel la Católica y 5 de Febrero -por su condición peatonal, y el enfoque a actividades de entretenimiento, ocio y turismo- mientras el resto de las cuadras permaneció casi inmune a estos cambios.

En la cuadra ubicada entre las calles: Bolívar e Isabel la Católica, según la consulta realizada en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas *DENUE*, predominan la oferta de servicios técnicos y profesionales; entre Isabel la Católica y 5 de Febrero predomina la oferta de restaurantes y bares con menú a la carta y en segundo lugar la preparación de alimentos para llevar o consumo inmediato.

En la tercera y cuarta cuadras -ubicadas entre las calles 5 de Febrero y Pino Suárez- predominan la venta de ropa, calzado y accesorios; en las siguientes, predomina la oferta de papelerías,

con algunas particularidades: en la quinta cuadra está presente la venta de regalos seguida por la venta de ropa, calzado y accesorios.

En la sexta cuadra se encuentra la venta de regalos, seguida por la venta de mobiliario, equipo, consumibles y de accesorios de cómputo; en la séptima cuadra predomina la venta de mobiliario, equipo, consumibles y de accesorios de cómputo; y finalmente en la octava cuadra predomina la oferta de papelerías y venta de regalos - ver la tabla 11-.

Con base en la información levantada en las 85 encuestas pudo confirmarse esta información. Los resultados obtenidos reflejan la predominancia del giro de los diferentes comercios y una suerte de *zonificación*, con 3 áreas claramente definidas -ver gráfico 8-.

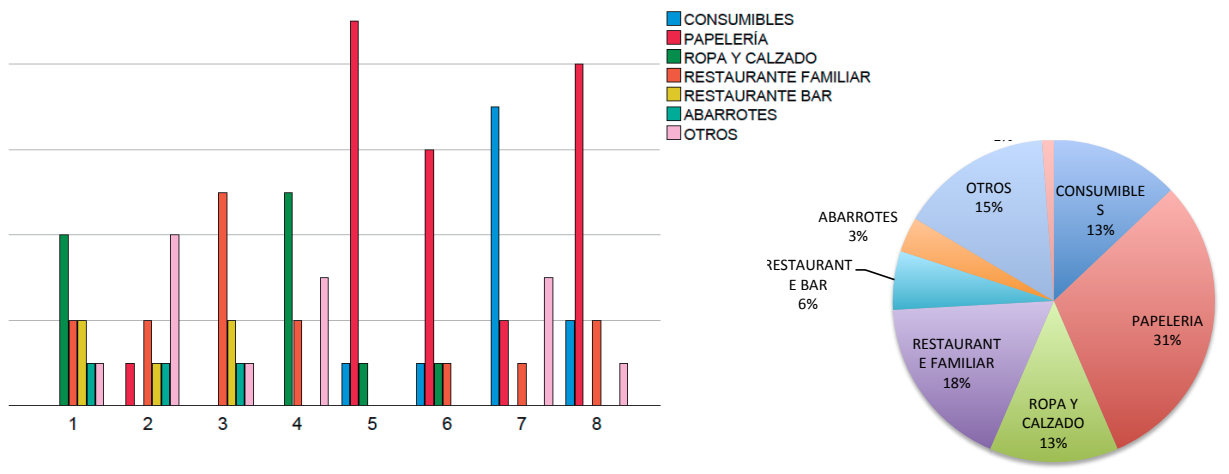
Se preguntó a los empleados y locatarios sobre el mercado al que está enfocado el negocio, la antigüedad de su negocio en esta calle, si se llegaban a sentir amenazados de ser expulsados ante la competencia o inclusive si habían pensado en cambiar el giro comercial, En las siguientes páginas se muestran los resultados generales de las encuestas a lo largo de las 8 cuadras.

a. Mercado al que está enfocado el comercio.

En las 85 encuestas levantadas a lo largo de las ocho cuadras estudiadas en la calle Regina, la el 55.3% de los encuestados contestó que los comercios están dirigidos a una clase popular; el 38.8% sostienen que los comercios están dirigidos un sector de clase media; el 3.5%, indica que a un sector de clase alta y el 2.4% no contestó -ver gráfico 9-. Se procedió a analizar

**Gráfico 8:**

Giros de establecimientos comerciales en la calle de Regina por cuadra y de forma general



Fuente: Garza, I. 2018, con datos de encuestas.



**Tabla 11**

Giro de los establecimientos comerciales por cuadra

GIRO	C 1	C 2	C 3	C 4	C 5	C 6	C 7	C 8
1.Confección de uniformes/ropa y otros textiles	6.25%		4%	2.7%	4.8%	8%		3.2%
2.Impresión de formas continuas y otros impresos, servicios de fotocopiado, fax, afines	6.25%	2.8%				4%		
3.Comercio al por mayor de maquinaria y equipo de uso general	6.25%				2.4%	4%		
4.Servicios técnicos y profesionales	25%	14.3%		2.7%		4%		3.2%
5.Servicios de salud, consultorios, laboratorios, asilos	12.5%			2.7%	2.4%			
6.Servicios educativos		2.8%		13.5%	4.8%			
7.Servicios turísticos, y hospedaje		2.8%				4%		
8.Servicios cuidado e higiene personal, estéticas								
9.Museos y actividades culturales		2.8%	4%					
10.Abarrotes, minisúper, venta de aves, carnes, lácteos,		14.3%	8%	5.4%				
11.Cafeterías, fuente de sodas, heladerías	6.25%	5.7%						
12.Preparación y venta de comida para llevar o de consumo inmediato (fondas, taquerías, comida rápida)	6.25%	22.9%	16%	5.4%		4%	6.7%	6.5%
13.Restaurantes con comida a la carta y restaurantes bar	12.5%	25.7%	12%	2.7%				
14. Ropa, calzado y artículos personales: cosméticos, perfumes, piel, joyería, relojes			44%	51.4%	14.3%		6.7%	
15.Papelería, regalos,				8.1%	47.6%	36%	26.7%	58.1%
16. Artículos mercería y bonetería	6.25%		4%		7.1%	4%		3.2%
17.Mobiliario, equipo, consumibles y accesorios de computo					9.5%	28%	60%	6.5%
18.Sanitarios públicos				2.7%				3.2%
19.Estacionamientos	6.25%			2.7%	2.4%			3.2%
20.Otros		5.7%	8%		4.8%	8%		12.9%

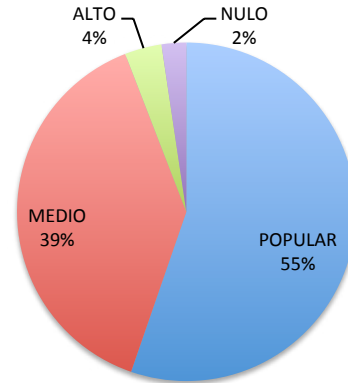
Fuente: Garza, I. 2018, con información de: INEGI, DENUE, 2018

por cuadra estas respuestas, cuyos resultados se pueden observar en la tabla 12.

b. Perfil socioeconómico de los clientes que acuden a los establecimientos comerciales en Regina

Se contrastó la percepción de los empleados y locatarios con respecto al perfil socioeconómico de los clientes a través de la encuesta; además se consultó a los clientes sobre su lugar de procedencia, nivel educativo, si tienen contrato laboral y prestaciones de ley, datos que reflejan su capacidad de gasto en vacaciones,

**Gráfico 9:**  
Mercado al que está dirigido el negocio.



Fuente: Garza, I. 2018

**Tabla 12:**

Popular	50%	100%	60%	10%	54.5%	88.9%	46.2%	46.2%
Medio	50%		20%	70%	45.5%	11.1%	46.2%	53.8%
Alto			10%	20%				
No contestó			10%				7.6%	

Fuente: Garza, I. 2018

**Fotografía 40**

Interior de la "Plaza Mesones", que da frente a las calles Regina y Mesones, en el Centro Histórico de Ciudad de México. En este lugar muchas familias, provenientes de todo el Valle de México, compran artículos de papelería al por mayor y menor.

Fuente: Elías, C. 2013 [En línea] Disponible en: <https://es.foursquare.com/v/plaza-papeleria-mesones/4ec405ca0aafc9a80e1f095?openPhotoId=51f840d5498e4196d31c4c69>



y su percepción acerca de los precios de las mercancías que se ofertan en los distintos establecimientos ubicados en la calle Regina.

El 39.5% de los empleados encuestados tiene contrato laboral y prestaciones de ley; mientras que el 45.5% no tiene contrato laboral y debido a una serie de falencias en las respuestas, el 14.8% de las encuestas se consideraron nulas -ver gráfico 10-.

Por otra parte, a lo largo de las 8 cuadras se encontró que los clientes que visitaban los establecimientos provenían de los siguientes lugares: el 8.8% de la colonia Centro; el 4.9% es foráneo; el 2.5% proviene de la colonia Niños Héroes y el resto de los clientes provienen de diferentes colonias de Ciudad de México.

Así mismo, el 11.3% de los clientes provienen de la delegación Cuauhtémoc; el 9.9% de Tlalpan; el 7.4% de Benito Juárez; el 6.2% de Iztacalco; el 6.2% de la Iztapalapa; el 4.9% de Azcapotzalco y el 4.9% de la Delegación Venustiano Carranza.

En cuanto al nivel educativo de los clientes se encuentra que: el 10% concluyó sus estudios de primaria; el 12.5%, de secundaria; el 37.5%, de preparatoria o carrera comercial; el 35% concluyó sus estudios profesionales y el 5% tiene estudios de posgrado.

El 10% de la ocupación de los clientes encuestados está vinculada con actividades relativas al hogar; el 18.8% son estudiantes; el 3.8% son retirados o pensionados; el 20% son comerciantes -principalmente de artículos de papelería-; el 25% son profesionistas y el 22.4% son ayudantes o empleados.

Otro factor que podría dar luz sobre el perfil socio económico de los clientes es su capacidad de gasto vacacional: el 70.38% de los encuestados salió el año pasado de vacaciones. Su estancia duró en promedio 4.5 días; de los cuales el 10% viajó a un destino local -dentro de la zona metropolitana del Valle de México-; el 49%, a un destino nacional y el 9% viajó a un destino

**Gráfico 10:**

Perfil socioeconómico de clientes encuestados parte 1



Fuente: Garza, I. 2018, con datos de encuestas.

internacional.

Así mismo la percepción del precio del producto con respecto a la calidad del mismo indica también la capacidad de gasto de los clientes: por ejemplo, el 41.3% piensan que los precios son económicos; al 51.2% les parecen adecuados y al 7.5% los precios les parecen caros.

Otro de factor que indica el perfil socio económico de los clientes es el motivo de la visita al establecimiento comercial: las respuestas se pueden observar en el gráfico 11.

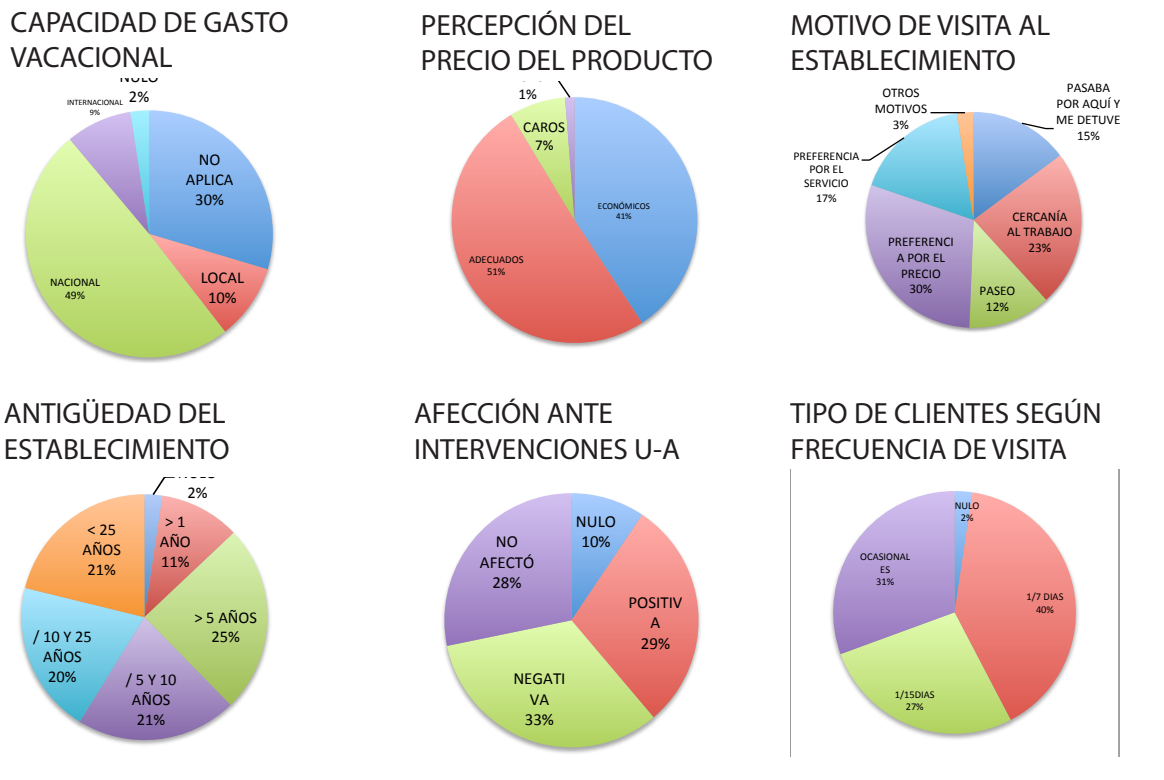
c. Factores que inciden en el desplazamiento y/o sustitución de los establecimientos comerciales

De igual forma, se buscó determinar algunos factores que podrían ser indicadores de gentrificación: ya sea la antigüedad del establecimiento, la percepción de amenaza ante el reemplazo por otros negocios, las afecciones ante las intervenciones urbano - arquitectónicas.

Una de las notables diferencias que se pueden encontrar entre los datos recogidos en las encuestas realizadas a los residentes y empleados-locatarios, es la tenencia de los inmuebles: las encuestas indican que casi el 80%

**Gráfico 11:**

Perfil socioeconómico de clientes encuestados parte 2 y factores que podrían indicar gentrificación.



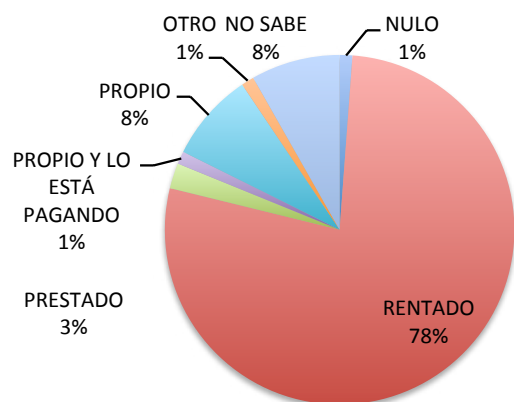
Fuente: Garza, I. 2018, con datos de encuestas.

de los locatarios rentan los inmuebles donde tienen sus negocios -ver gráfico 12-, lo cual hace que los comerciantes pequeños se encuentren vulnerables ante la voluntad del propietario.

Por otra parte, según los relatos del Mtro. Bernabé Huerta, los propietarios de una buena parte de

### Gráfico 12:

Tenencia del inmueble



Fuente: Garza, I. 2018.

los edificios que se encuentran sobre la calle Regina son las mismas familias de origen judío que adquirieron los inmuebles hace más de 50 años, lo cual podría indicar que es poco probable que nuevos capitalistas inmobiliarios desplacen a los actuales dueños de los edificios, aunque si podrían ser distintos los negocios.

De la misma forma, a pesar de las rentas altas, los locatarios siguen ubicados en esta calle debido a las ventajas que se presentan en esta zona del Centro Histórico, y que se pueden observar en el gráfico 13.

Los elementos que inciden en una baja permanencia de los establecimientos son: la percepción de seguridad al transitar la calle y los robos-asaltos, con los cuales los comerciantes lidian cotidianamente.



### Fotografía 40

Algunos comercios se ven beneficiados por la peatonalización de la calle, mientras que otros se ven afectados debido a las implicaciones de carga o descarga de mercancía

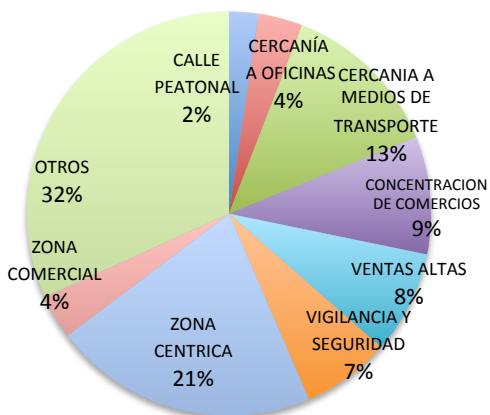
Fuente: <https://www.animalpolitico.com/zoon-peaton/corredor-cultural-regina-la-calle-peatonal-que-no-se-puede-caminar/>

En cuanto a la percepción de seguridad, el 46% de los empleados y locatarios no se siente seguro, el 13% parcialmente -es decir, depende del día y la hora-, y menos de la mitad, el 41%, se siente inseguro. Existen factores que influyen en dicha percepción como: el vandalismo y las pintas con graffiti, que solo han sido percibidas por el 48% de los empleados y locatarios. Así mismo, la imagen urbana del sitio y la vigilancia permanente influyen notablemente en la percepción de seguridad.

Cabe mencionar que, a lo largo de las 8 cuadras, el 62% de los locatarios encuestados ha sido testigo de robos sin violencia a los establecimientos comerciales y el 34% ha atestiguado asaltos violentos ya sea a clientes o a establecimientos. Los detalles respecto a las cuadras que más riesgos o violencia representan pueden observarse de forma separada en la sección de anexos.

### Gráfico 13:

Ventajas de ubicarse en la calle Regina



Fuente: Garza, I. 2018.

### 4.3.3 Estado físico de los inmuebles e imagen urbana.

Como se mencionó anteriormente, una de las características que se alude a la gentrificación es el mejoramiento de la imagen urbana y/o del estado físico de los inmuebles en general.

En los apartados anteriores se muestran algunas de las acciones que fueron ejecutadas en la calle de Regina; empero, la realización de las obras de mejoramiento y el deterioro que se puede observar después de transcurrida casi una década desde la peatonalización, no representan por sí mismas evidencias de procesos de gentrificación, sustitución de población o desplazamiento forzoso de personas.

En este sentido sería obligatorio realizar un estudio que analice, califique y compare objetivamente los resultados obtenidos a partir de la realización de obras de mejoramiento de imagen urbana, e indague en qué medida, por ejemplo, las obras incidieron en un aumento de la plusvalía o la expulsión de una población desfavorecida.

Debido a que este no es el objeto principal de la investigación, únicamente se buscó una aproximación a las condiciones físicas de la calle Regina con base en una descripción básica del estado físico aparente de los inmuebles donde se levantaron las encuestas -ya que no se podía tener acceso a todos, y el espacio difiere según la iluminación y el tipo de negocios que se encuentran abiertos-.

Para ello, se capacitó a una parte de los encuestadores, por medio de ejemplos, para que observaran: si la fachada tenía pintura reciente, los cristales completos, las instalaciones eléctricas improvisadas - incompletas, o si percibían notoriamente problemas estructurales como grietas o techos/muros caídos.

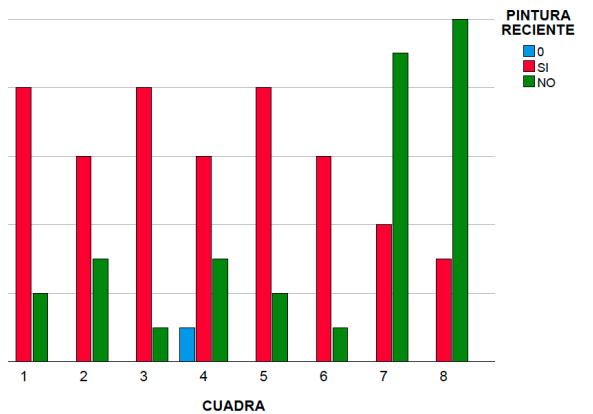
En cuanto a las observaciones sobre la imagen urbana, se les pidió a los clientes y empleados o locatarios responder si percibían graffiti, estancamiento de agua de lluvia o basura acumulada en las calles.

a. Pintura reciente en fachada

El 58% de los locales cuenta con pintura reciente, mientras que en las viviendas únicamente el 24%. A nivel particular, los locales comerciales que tienen mejor mantenimiento se ubican en la tercera y sexta cuadras, seguidas por la primera y

**Gráfico 14:**

Pintura reciente en los locales comerciales por cuadra



Fuente: Garza, I. 2018.

quinta cuadras, y las peores la séptima y octava cuadras -ver gráfico 14-; en cambio las viviendas con mejor pintura están en la sexta cuadra, seguidas por la tercera y la octava cuadras, y las que se ubican en segunda y quinta cuadras son las que requieren mayor mantenimiento -ver gráfico 15-.

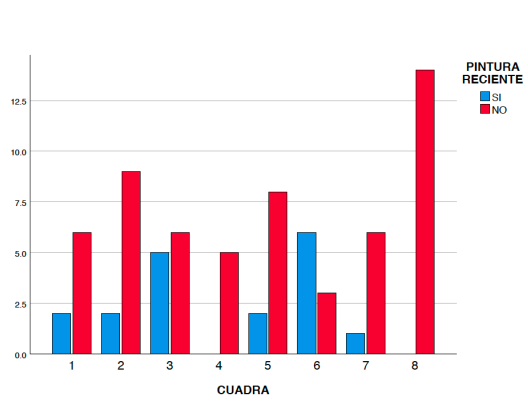
b. Cristalería completa

En este aspecto en ambos casos más de la mitad de los inmuebles están en buenas condiciones; el 73% en el caso de los locales comerciales y el 65% en el caso de las viviendas.

La cristalería de los locales comerciales ubicados en las cuadras que se ubican al extremo occidente se encuentran en buen estado, conforme se avanza al oriente esta condición merma significativamente. En contraste, las viviendas muestran que su cristalería está en excelentes condiciones en la cuadra ocho,

**Gráfico 15:**

Pintura reciente en los locales comerciales por cuadra



Fuente: Garza, I. 2018.

**Fotografía 41**

Algunos inmuebles se encuentran en un estado deplorable, no pueden ser ocupados y representan un riesgo para los transeúntes y vecinos; sin embargo, al ser considerados como un bien patrimonial legalmente se prohíbe su demolición, algunos otros están en litigio o son de tenencia irregular por lo que tampoco se pueden intervenir.



Fuente: Garza, I. 2018

seguida por la tres y la dos. Llama la atención que en la primera cuadra se registren casos con cristalería incompleta -ver gráfico 16-

similar al obtenido para las viviendas, en donde este rubro representa el 64 % de los casos.

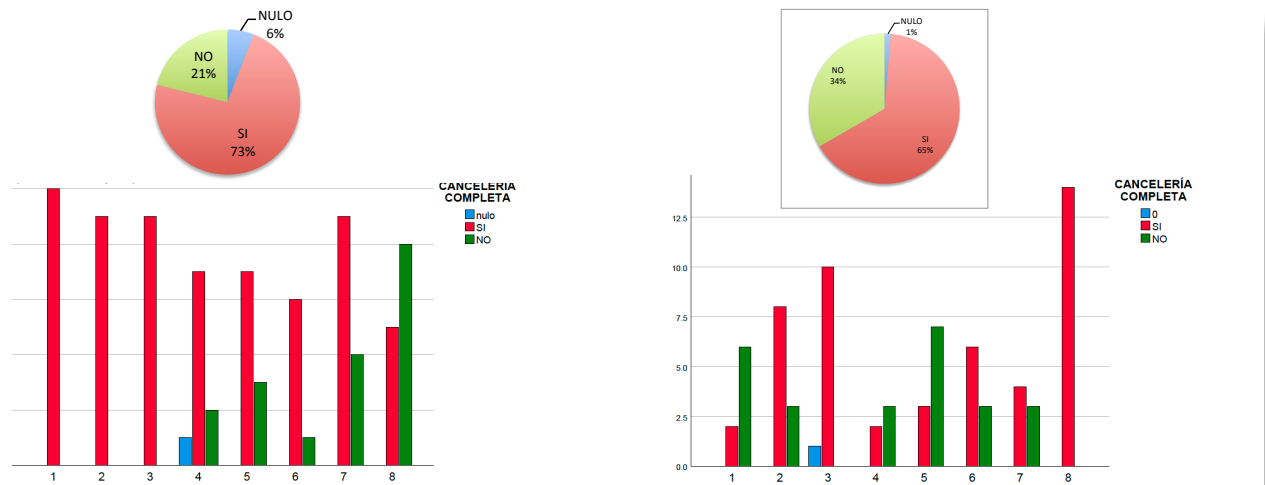
c. Instalaciones eléctricas incompletas o improvisadas

Los locales con instalaciones eléctricas improvisadas se ubican en su mayoría en la segunda, quinta y octava cuadra. y las viviendas que tienen esta problemática se ubican en su mayoría en la tercera cuadra -ver gráfico 17-

El 66% los locales comerciales tiene las instalaciones eléctricas completas; un resultado

**Gráfico 16:**

Cristalería completa en los inmuebles, del lado izquierdo los resultados obtenidos de las encuestas aplicadas en locales comerciales y del lado derecho las referentes a las viviendas.



Fuente: Garza, I. 2018, con datos de encuestas.



## d. Problemas estructurales

El 87% de los locales comerciales observados no tienen aparentes problemas estructurales: no se observan grietas en los muros, columnas y losas; en el caso de las viviendas esto difiere, ya que en el 35% de los edificios con uso habitacional se detectaron grietas grandes o techos caídos.

Llama la atención que lo anterior suceda en las primeras dos cuadras, dirección poniente - oriente, ubicadas entre las calles Bolívar y 5 de Febrero .

## e. Graffiti

La mayoría de las pintas de graffiti pueden observarse en las barandillas metálicas y puertas que protegen la cristalería de los locales

comerciales durante la noche.

A pesar de que estas pintas estén presentes a lo largo de las ocho cuadras, más del 50% de la población no las percibió. Sobresalen las percepciones de los residentes la tercera cuadra y los empleados-locatarios de la segunda, pero por muy poca diferencia de las demás.

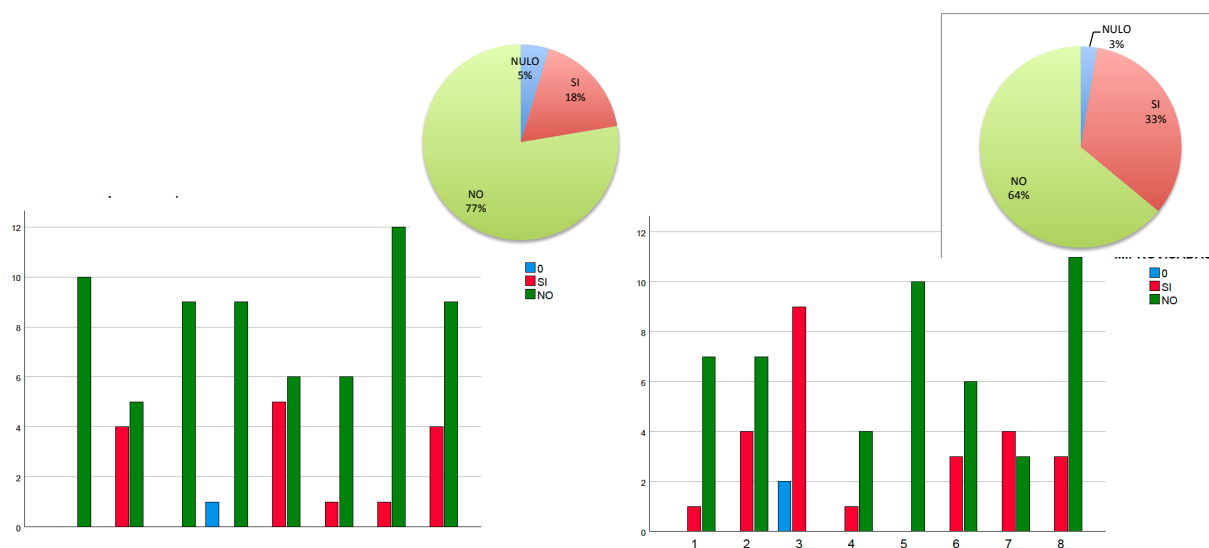
## f. Estancamiento de agua de lluvia

Los clientes, y empleados y locatarios, señalaron que esto acontece mayoritariamente en las cuadras 6 y 7, ubicadas entre las calles Correo Mayor y Jesús María, al oriente de la calle Regina y en la zona próxima al barrio La Merced.

El 78 % de los clientes no se percató de agua lluvia estancada en las calles, mientras que el

**Gráfico 17:**

Instalaciones eléctricas improvisadas o incompletas en los inmuebles: del lado izquierdo se representan las observaciones realizadas a locales comerciales y del lado derecho a las viviendas



Fuente: Garza, I. 2018, con datos de encuestas.

**Fotografía 42**

Inmuebles destinados a vivienda afectados por pintas de graffiti. Están ubicados en la primera cuadra, frente al templo de Regina Coeli. En la sección en que se peatonalizaron las calles y se invirtió en el remozamiento de fachadas en el año 2008.

Fuente: Garza, I. 2018



48% de los empleados y locatarios lo señalaron como una problemática.

g. Basura acumulada en la calle

Esta problemática es percibida por el 58% de los empleados y locatarios, quienes más se quejaron

de esta situación; en cambio, solo el 48% de los clientes percibió este fenómeno. Tanto los empleados y locatarios como los clientes indican conforme se acercan al Oriente va aumentando su percepción de suciedad, sobre todo desde la quinta cuadra -ver gráfico 18-.

**Fotografía 42**

Inmuebles destinados a vivienda, ubicados en las cuerdas 5 y 6, que requieren de mantenimiento

Fuente: Garza, I. 2018



#### 4.4 Discusión de los resultados obtenidos.

Los resultados obtenidos a través de la aplicación de la encuesta mostraron que:

Con respecto a la relación entre mejoramiento de la imagen urbana y la permanencia de los residentes de la calle Regina, se encontró que la inversión realizada por particulares o por el Gobierno -mediante la aplicación de políticas de corte neoliberal-, no implica necesariamente un aumento en el precio de los alquileres, y tampoco está vinculada con la sustitución de población; inclusive, parte de la población residente se siente beneficiada con las intervenciones urbano-arquitectónicas, puesto que perciben su zona más segura y limpia que antes.

Cabe mencionar que la vigilancia influye en la imagen urbana de la calle Regina, y que

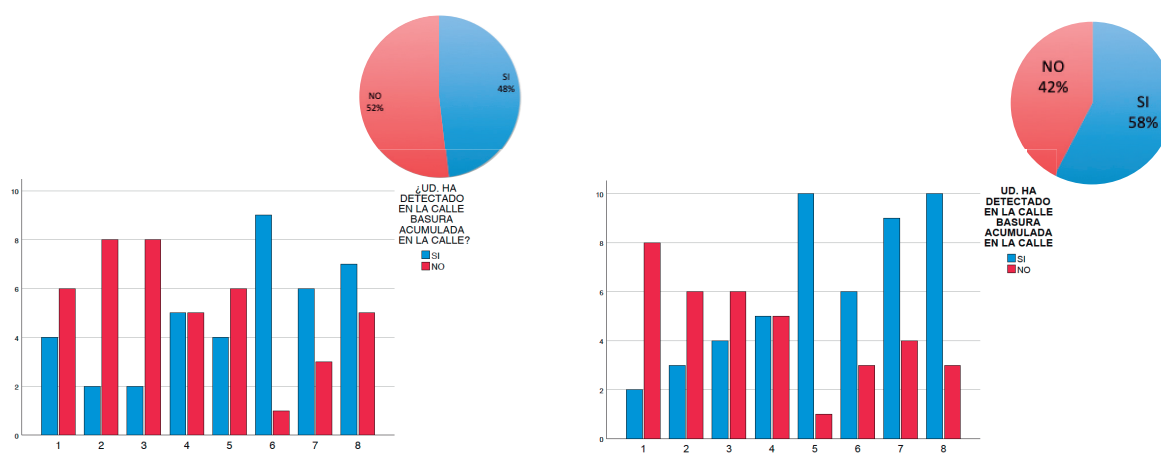
tanto ésta, como la higiene de las calles, depende directamente de los objetivos de las administraciones ciudadanas en turno, que oscilan notoriamente en cada cambio de administración.

Adicionalmente, **la peatonalización de las primeras tres cuerdas de la calle Regina, en sentido poniente - oriente, propició el cambio de giro en los establecimientos comerciales** que ahí se ubican, pues ahora se enfocan a servicios de ocio -restaurantes y bares-; sin embargo, en general aún predominan los negocios dedicados papelerías y venta de consumibles -debido a la expansión de este tipo de negocios de la calle de Mesones hacia el sur, a partir de 1988- en el extremo oriente de la calle Regina, y la venta de ropa y calzado en el área central.

También se puede concluir que uno de los

#### Gráfico 18:

Acumulación de basura en la calle, del lado izquierdo se representa la percepción que tienen los clientes; y del lado derecho, la de los empleados y locatarios.



Fuente: Garza, I. 2018. con datos de encuestas.

factores que condiciona la posibilidad de que exista un proceso de gentrificación es la dificultad que encuentran los inversionistas para renovar o rehabilitar los edificios, ante la normatividad y la obtención de permisos de construcción, ya que la calle Regina se ubica en una zona declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad, por lo cual es más redituable la inversión en otras zonas de la Ciudad.

Otro de los factores que dificulta la posibilidad de que se de un proceso de gentrificación en esta calle es la tenencia de los inmuebles, ya que más de la mitad de los encuestados son propietarios de sus viviendas; esto en gran parte se debe a que, posterior al sismo de 1985 y debido a la presión social, el Gobierno otorgó títulos de propiedad a los ocupantes de los edificios de vivienda que se vieron afectados.

Se concluye también que no existe sustitución de población de menor capacidad económica por una clase social con mayor cualificación socioeconómica, ya que la mayoría de la población encuestada tiene más de 25 años de residir en el mismo lugar, y las personas que han llegado al barrio tienen un perfil socioeconómico similar al de los anteriores.

La llegada de nuevos habitantes a la calle Regina no es producto del acoso inmobiliario, ya que no se encontraron casos de este proceso, sino que sucede de forma paulatina, sin que exista un factor determinado que la impulse.

Lo anterior se puede sostener porque se

encontró que los pobladores residen en la calle Regina debido a: que ahí vive su familia desde hace varias décadas, simplemente porque ahí crecieron o viven con sus familiares, no tienen los recursos económicos para mudarse a una zona más cara, por su ubicación estratégica al ser una zona céntrica, o por la cercanía a su trabajo.

Respecto a la “gentrificación comercial”, se constató que los propietarios de los locales comerciales son los mismos que los anteriores a las intervenciones -ya sean residentes sencillos que instalaron y adecuaron sus viviendas a comercios, o judíos naturalizados que adquirieron hace mucho tiempo los inmuebles y siguen alquilando sus propiedades-, lo que contradice las investigaciones previas.

Además, la oferta de estos negocios se enfoca a un sector popular y de clase media, por lo que los costos de los productos siguen siendo accesibles. En definitiva, los resultados obtenidos contradicen las afirmaciones de los investigadores locales que sostienen que, en la calle Regina, existe un proceso de gentrificación.

A diferencia de otros autores, que plantean que la implementación de políticas públicas de orden neoliberal determina la composición física y social del barrio se encontró que, en los casos de estudio, son insuficientes para cambiar su composición social y física. Esto ocurre debido a la vulnerabilidad de la clase media como consumidores y porque se trata de un área donde actúan simultáneamente muchos grupos

sociales con sus propios intereses, que tienen el poder suficiente para transformar y conservar su entorno.

Se sostiene lo anterior con la siguiente reserva: se requiere un estudio comparado entre los fenómenos urbano territoriales que se observan en esta calle y otras del Centro Histórico por medio del cual se determine si existe o no un incremento significativo de los costos del suelo posterior a las intervenciones urbano-arquitectónicas, para descartar la presencia del rent-gap y con ello, refutar completamente la existencia de un proceso de gentrificación en el Corredor Cultural Regina.

## Conclusiones

**T**al como se plantea en la problemática con que se abre el primer capítulo de este documento, se encontró que el empleo del concepto “gentrificación”, al igual que otros neologismos, metáforas o extranjerismos, genera grandes confusiones entre los investigadores y contradicciones internas en los estudios, ya que se hace alusión a diferentes fenómenos bajo el mismo nombre.

Pudo comprobarse que dichos estudios refieren a múltiples problemáticas urbanas e inclusive sociales, que van desde el escalón diferencial de la renta - en su forma más clásica, con respecto a la oferta,- hasta el desplazamiento simbólico

que sufre la población original de un sitio, pasando por transformaciones en los usos del suelo, cambio en el giro de establecimientos comerciales, mercantilización del espacio público, entre otros.

Así mismo, se demuestra que existen contradicciones entre la literatura especializada sobre “gentrificación” y la realidad en los sitios observados a detalle en esta investigación; por ejemplo, muchos de los estudios referentes a Ciudad de México tienen falencias debido a que los investigadores adoptan un marco teórico o metodológico, generalmente retomado de publicaciones internacionales, y lo aplican sin considerar las particularidades o antecedentes históricos del sitio, o las determinantes que ocurren a nivel de la ciudad, como por ejemplo: pobreza, segregación socio espacial, migración, o fenómenos naturales que han condicionado la configuración de algunos procesos urbanos en el Centro Histórico, entre otros.

Con respecto a la historiografía del concepto se encontró que, con base en la literatura especializada, no es posible definir qué es gentrificación, y que los distintos autores tampoco indican cuánto de un sitio debe transformarse, física, social o simbólicamente para que exista este proceso.

Apesar de que su ambigüedad e indeterminación, las limitantes metodológicas a las que se enfrentan los investigadores y las contradicciones evidentes entre el marco teórico y la realidad

concreta, se siguen produciendo investigaciones que tienen como objetivo general determinar la presencia del proceso en lugar de señalar, describir o interpretar las problemáticas que atañen a diferentes casos de estudio. Ante dichas circunstancias, los autores se ven en la necesidad de generalizar y estirar el concepto más allá de los límites que pudieran significar algún aporte para la comprensión de la realidad concreta.

En consecuencia, el reto teórico para esta investigación no consiste en plantear una categoría de análisis nueva para abarcar los distintos fenómenos que se estudian a partir del concepto “gentrificación”, sino cuestionar la pertinencia su empleo desde lo local, con el fin de aportar nueva evidencia al debate internacional sobre el uso de neologismos en la disciplina de la arquitectura, que permita avanzar a la construcción colaborativa de un marco teórico basado en la problemática de los países dependientes.

Por lo anterior, en esta investigación no se considera pertinente continuar con el procedimiento que sigue la generalidad de autores locales, que básicamente consiste en: buscar un concepto novedoso, caracterizarlo a partir de una revisión bibliográfica y, a continuación, encontrar sitios de la ciudad donde esa caracterización se pueda observar.

Al contrario, se sostiene que un proceso de investigación debe basarse en: 1. observar el sitio, 2. describirlo y 3. definir una problemática,

sin comprometerse previamente a un marco teórico o metodológico determinado.

En concordancia con estos principios teórico-metodológicos se realizó un análisis histórico, con el fin de establecer en qué medida los procesos que se presentan como expresiones de la “gentrificación” en el Centro Histórico responden al proceso histórico de urbanización de Ciudad de México.

Tras la revisión del proceso histórico de urbanización de la ciudad, se determinó que no pertinente emplear el concepto “gentrificación” para referirse a los fenómenos y procesos vinculados a la “gentrificación” que ocurren en el Centro Histórico, debido a que existen diferencias sustanciales entre lo que se puede observar en la actualidad y la realidad que fue descrita en la época de origen del concepto.

Los procesos vinculados a la temática son: la expulsión de una clase desfavorecida, el desplazamiento poblacional, la segregación socioespacial, el mejoramiento de la imagen urbana, el cambio en las relaciones sociales que se da en el espacio público, entre otros que ya han sido mencionados.

En efecto, en la zona no existen las características o antecedentes de una Ciudad Industrial -como sucedió en Inglaterra en los años 60’s del siglo XX-, con todas las condicionantes que ello aporta como, por ejemplo: la existencia de barrios obreros en decadencia, o el crecimiento

de una población de clase media capaz de pagar alquileres o comprar inmuebles a un costo imposible para la población mas antigua. También se pudo constatar que los procesos de mejora del entorno y la segregación socioespacial en el Centro Histórico son un proceso recurrente a través del tiempo, y que la configuración física de la calle Regina y algunos inmuebles que se encuentran en ese lugar depende invariablemente de las decisiones de clase hegemónica en turno: la iglesia, el Estado o el sector privado, sin que por ello sea necesario hablar de un proceso de gentrificación.

En la revisión crítica de la bibliografía especializada también se encontraron características convergentes entre los procesos que describen los diversos autores: por ejemplo, la existencia de una clase social media alta, con mayor cualificación educativa, mayor poder adquisitivo y tiempo libre -o “gentrys”-, que genera ciertas demandas y condiciona la creación de nuevas ofertas, e impulsa la sustitución de población de la clase desfavorecida que habita los sitios en disputa.

Sin embargo, como pudo constatarse en el análisis del proceso histórico de estructuración urbana del Centro Histórico de Ciudad de México, la irrupción de una clase de mayor poder adquisitivo en un sector de la ciudad, con el consecuente desplazamiento de las clases desfavorecidas, ha sucedido muchas veces y por causas disímiles: tal es el caso, por ejemplo, de la prohibición de acceso a la Alameda Central, a



finales del siglo XVIII, a toda persona que tuviera ropa rota, sucia o que anduviera descalza. Sin embargo, es muy difícil sostener que, un evento como el anterior, es un caso de “gentrificación”.

Por otra parte, mediante la revisión histórica de los procesos de transformación urbana de la ciudad, es posible sostener que el desplazamiento de la zona de servicios al oeste de la ciudad -Santa Fe, en gran parte determina que al Centro se le otorgue una función orientada al ocio, la recreación y el consumo; sin embargo, para los habitantes de Ciudad de México, cuyo perfil socio-económico predominante es bajo y medio bajo, el centro de la ciudad representa una zona de comercio al alcance de sus bolsillos, por lo que las intenciones de transformación urbana por parte de la clase hegemónica no resultarán, en cuanto no se consideren las actividades que realiza la mayoría de la población en este sitio.

Otro punto de vista que podría explicar por qué no se da la “gentrificación” en el Centro Histórico es la volatilidad política entre los cambios de administración sexenales y los diferentes inversionistas involucrados; por ejemplo, cuando Andrés Manuel López Obrador fue Jefe de Gobierno de la Ciudad (2000- 2005), obtuvo el apoyo de importantes inversionistas privados, entre ellos Carlos Slim, para llevar a cabo una serie de proyectos de inversión pública, entre los que se encuentra la peatonización de la calle Regina.

Durante el gobierno de Marcelo Ebrard la

atención de las autoridades se dispersó hacia otros proyectos, y con Miguel Ángel Mancera se abandonó el sector para favorecer los intereses de los inversionistas inmobiliarios en áreas con mayor posibilidad de plusvalía en Ciudad de México.

En el caso del Corredor Cultural Regina se demostró, mediante el levantamiento y análisis de encuestas, que no hay evidencia de un proceso de gentrificación en esta zona; se comprobó que, al hablar de gentrificación, se ocultan otros fenómenos que no permiten comprender una descripción actual de las condiciones de esta calle, por ejemplo:

\* El traslado de gran parte del Mercado de la Merced a la Central de Abastos en 1982 hizo que los vendedores, que quedaron en la zona, se especializaran en el giro comercial de papelerías; ellos ocuparon, con el tiempo, la calle de Mesones y debido al éxito de las ventas ocuparon paulatinamente la calle Regina, otorgándole rasgos peculiares y fáciles de identificar. Además, los comerciantes se han posicionado en este sector, hasta conformar un grupo muy fuerte que resulta muy difícil de desplazar.

\* La regularización de tenencia de la tierra, posterior a los sismos de 1985, permite comprender por qué gran parte de la población de bajos recursos es propietaria de su domicilio en la calle Regina; por lo tanto, aún y cuando se haya incrementado el precio del suelo, este fenómeno no les afecta. Son pobladores que

no tienen otro lugar a dónde ir, y por ende, se minimizan las posibilidades de un proceso de sustitución de población.

\* El deterioro de muchos edificios que se ubican en esta calle, y que se puede observar en la actualidad, se debe principalmente a que luego de los sismos de 1985, muchos presentaron fallas estructurales que impedían su ocupación y debido a la legislación sobre protección del patrimonio no pueden demolerse, y por la normatividad sobre propiedad en régimen condominal es difícil el mejoramiento físico de los edificios.

\* Finalmente, se comprobó que los proyectos de mejoramiento de imagen urbana, el arribo de personas de mayor nivel económico a un sector del Centro Histórico y los cambios en los giros de establecimientos comerciales están condicionados a que se mantenga la vigilancia constante, porque de lo contrario la población “indeseable” para las élites: indigentes, ambulantes o drogadictos, retornan de inmediato a los sitios intervenidos, y con ello fracasa cualquier intento de exclusión socio territorial; en resumen, la constante vigilancia es la que configura el territorio.

Con lo anterior podría decirse que, a través de los estudios sobre gentrificación que aseguran la presencia de este proceso en la calle Regina, se oculta la evidente existencia de una clase baja y medio baja, que acude al sitio para laborar y consumir productos a

costos accesibles para su nivel de ingresos; que los investigadores no observan las tendencias generales en los procesos de urbanización, al tiempo que estudian las particularidades; que las normatividades existentes dificultan un proceso de mejoramiento de los bienes inmuebles y que, al encontrarnos en un país donde impera la corrupción, los inversionistas no encuentran condiciones favorables ni estabilidad para especular en proyectos a largo plazo.

Las evidencias anteriores sugieren que la popularidad del concepto “gentrificación” se ha incrementado, al menos entre la comunidad científica mexicana, debido a la falta de cuestionamiento crítico para su adopción; si bien algunos de los autores plantean la necesidad de agrupar distintas problemáticas bajo un paraguas común, que junte voces para luchar, como sociedad, en contra del urbanismo neoliberal, al señalar circunstancias abstractas y no contemplar la diversidad de intereses sociales ni las diferencias entre clases y sin el rigor académico que amerita una investigación, pierden sentido y fuerza; por tanto, se imposibilita esa lucha común.

Para terminar, se encontró que, en el ámbito académico, existe una gran presión por generar conocimiento, ya que el sistema exige cierto número de investigaciones para mantener algunas acreditaciones que son reconocidas como indicadores de desarrollo del país. Así mismo, el número de publicaciones arbitradas se ha mercantilizado, lo cual se traduce en

recursos financieros y desvía, hasta cierto punto, la función de los investigadores.

Esto último puede explicarse a partir de las posturas de Gramsci sobre la función de los intelectuales en la reproducción de la ideología hegemónica, y la falta de cuestionamiento crítico que apunta Bourdieu; para este último autor, el lugar predominante en la lucha por la hegemonía dentro del campo académico se obtiene generalmente mediante las acreditaciones recibidas.

Otros autores aluden la adopción y propagación de neologismos al desarrollo de los medios de comunicación -internet-, a la inmigración de investigadores formados en latitudes anglosajonas, pero, sobre todo, influye considerablemente la prevalencia de la sociedad de masas, en la que no se cuestiona la pertinencia de los conceptos y se tiende a asumir el "conocimiento" efímero y accesible.

Se tiene la sospecha de que, a medida que se instauró el modelo económico neoliberal en México, se ha incrementado el empleo de estos conceptos, por lo que se invita a los lectores a realizar una investigación que pueda vincular dicha relación con la función de los académicos en el campo, y las implicaciones sociales que conlleva su adopción.

Se esperaría que esta investigación genere una reconsideración por parte de los académicos, para examinar con mayor atención y prudencia

las ventajas, los inconvenientes, la importancia y trascendencia sobre la forma de abordar las problemáticas que acontecen en nuestro contexto.

Ya que, para comprender la particularidad de un caso de estudio es necesario: 1. la comprensión de los acontecimientos históricos que dan origen a lo que el sitio es en la actualidad, y 2. el conocimiento de los sucesos regionales, nacional y globales de los que actualmente depende.

Así mismo, se espera que esta tesis sirva como reflexión en futuros estudios y se considere: partir de la observación, la descripción e interpretación de lo concreto sin emplear un marco teórico preconcebido, ya que la única forma en que se puede aportar a la ciencia o a otras posturas es con la libertad de pensamiento; aún así dependeremos de nuestras preconcepciones ideológicas, pero siempre pueden neutralizarse con el intercambio de opiniones y conocimiento entre colegas, lo más importante desde mi punto de vista es recobrar conciencia sobre el propósito de nuestras investigaciones.

Mientras tanto se requiere ser más cuidadoso con las publicaciones que emitimos hacia la comunidad debido a la confianza que depositan en nuestras capacidades.

## Referencias bibliográficas

ACH, Autoridad del Centro Histórico (2013). Plan de manejo y conservación del parque urbano Alameda Central. Recuperado el 2 de noviembre de 2017, de [http://sistema.autoridadcentrohistorico.cdmx.gob.mx/planmanejoch/Docum\\_Extern/36.pdf](http://sistema.autoridadcentrohistorico.cdmx.gob.mx/planmanejoch/Docum_Extern/36.pdf)

ACH, Autoridad del Centro Histórico (2014). Reporte Autoridad del Centro Histórico 2007-2014. Ciudad de México. Recuperado el 3 de marzo de 2018, de <https://www.autoridadcentrohistorico.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/58a/492/9d0/58a4929d0d401019866019.pdf>

Alonso, W. (1960). A theory of the urban land market. *Papers in Regional Science*, 6(1), 149-157. <https://onlinelibrary.wiley.com/toc/14355957/1960/6/1>

Anthony, G. (1987). *Social Theory and Modern Sociology*. USA: Stanford University Press.

Antrop, M. (2004). Landscape change and the urbanization process in Europe. *Landscape and Urban Planning* (67), 9-26. <http://hdl.handle.net/1854/LU-289317>

Atkinson, R. & Bridge, G. (2005) *Gentrification in a Global Context: The New Colonialism*. En *Gentrification* (pp. 136-160). New York: Routledge

Ayala, M. (2017) De las ventanas rotas a la cero-tolerancia en la CDMX [en línea] Animal político Recuperado el 31 de diciembre del 2017, de: <https://www.animalpolitico.com/blogueros-el-blog-de-mexico-evalua/2017/07/07/las-ventanas-rotas-la-cero-tolerancia-la-cdmx/>

Beauregard, R. (1990). Trajectories of neighborhood change: the case of gentrification. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 22(7), 855-874. <https://doi.org/10.1068/a220855>

Bell, D. (1973) The Coming of Postindustrial Society: A venture in Social Forecasting. En *Gentrification* (p.93). New York: Routledge

Bernabé, M. (2009). Rostros del pasado. La calle de Regina. Tesis de maestría: Posgrado de Arquitectura, UNAM.

Bourdieu, P. (1986). The forms of Capital. En *Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education* (R. Nice, Trad., pp. 46-58). New York: J. Richardson.

Bournazou, E. (2015). Cambios socio territoriales e indicios de gentrificación. Un método para su medición. *Academia XXII*, 12(12), 47-59. México: Facultad de Arquitectura, UNAM.

Brown - Saracino, J. (2010). The Gentrification Debates. (University of Illinois, Ed.) New York: Routledge.

Butler, T. (1997) Gentrification and the Middle Classes. En *Gentrification* (p.97). New York: Routledge

Butler, T. & Robson, G. (2001) Social capital, gentrification and neighbourhood change in London: A comparison of three south London neighbourhoods. En *Gentrification* (p.188). New York: Routledge

Caulfield, J. (1989). Gentrification and desire. *Canadian Review of Sociology*, 26(4), 617-632. <https://doi.org/10.1111/j.1755-618X.1989.tb00437.x>

Clay, P. (1979). Neighborhood Renewal: Middle-class Resettlement and Incumbent Upgrading In American Neighborhoods. Lanham, MD: Lexington Books.

Clark, E. (1987). The Rent Gap and Urban Change. Case Studies in Malmö 1860-1985. England: Lund University Press.

Cordero, L. (2015). Gentrificación: un análisis visual en el centro histórico de la Ciudad de México. Tesis de licenciatura. México: Instituto de Geografía, UNAM.

Cordero, L., & Salinas, L. (2017). Gentrificación comercial. Espacios escenificados y el modelo de los mercados gourmet. *Revista de Urbanismo*, (37), 1-12. doi:10.5354/0717-5051.2017.45735

Córdova, R. (2013). Alameda Central, tradición e historia de la Ciudad de México. Recuperado el 19 de octubre de 2017, de <http://www.amigosmap.org.mx/2013/04/30/alameda-central-tradicion-e-historia-de-la-ciudad-de-mexico/>

Coulomb, R. (2004). El Centro histórico de la Ciudad de México: del rescate patrimonial al desarrollo integral. En *El centro histórico, Objeto de estudio e intervención* (pp. 69-87). Colombia: Editorial Pontificia Universidad Javeriana.

Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-build "gentrification" and London's riverside renaissance. En *Environment and Planning*, 37, (pp. 1165-1190). London: University of London.

Delgadillo, V. (2011). Patrimonio histórico y tugurios. Las políticas habitacionales y de recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de México y Quito. México: UACM.

Delgadillo, V. (2015). Patrimonio urbano, turismo y gentrificación. En *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 113 -132). México: Instituto de Geografía, UNAM.

Delgadillo, V. (2016, marzo). Selective modernization of Mexico City and its historic center. Gentrification without displacement. *Urban Geography*, 37(8), 1154-1174. <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1096114>

Delgadillo, V. (2016, noviembre). Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida. *Revista INVI*, 31(88), 101-129.

Díaz, I. (2011). Segregación, intervención urbanística y cambio social en Sevilla. La gentrificación del sector San Luis -Alameda en el marco del planeamiento general de 1987. Tesis de doctorado. Universidad de Sevilla.

- Díaz, I. (2014). La transformación del Centro Histórico de la Ciudad de México. ¿Gentrificación o repoblación? *XII Coloquio y Trabajos de Campo del Grupo de Geografía Urbana (AGE) Territorios inconclusos y sociedades rotas. Comunicaciones* (p. 10). Madrid: Instituto de Geografía, UNAM,
- Díaz, I. (2015). Introducción. En *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 11-26). México: UNAM.
- Duque, R. (2010). La difusión del concepto gentrification en España: reflexión teórica y debate terminológico. *Revista bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 15(875)
- Fernández-Llebregat, F. (2016). Marshall Berman, el modernismo y la aventura de la modernidad. (U. C. Madrid, Ed.) *Foro Interno*, 16, 147-161.
- Filipe, C. (2013). Urbanismo neoliberal y diseño del espacio público. En *Legado de Arquitectura y Diseño* [en línea] consultado el 8 de junio del 2019 disponible en <http://www.redalyc.org/pdf/4779/477947372006.pdf>
- Finch, J. (2015). Grotland explored: The fleeting urban imaginaries of post-war inner West London. *Journal of Urban Cultural Studies*, 2(3) pp. 275-295, doi:10.1386/juscs.2.3.275\_1
- García, L. (2001). Elitización: propuesta en español para el término gentrificación. (G. Crítica, Ed.) *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 6(332).
- Giddens, A. (1987). *Social Theory and Modern Sociology*. Stanford, California: Stanford, University.
- Glass, R. (1964). Aspects of change. En *The Gentrification Debates* (pp.19-30). New York: Routledge.
- Gramsci, A. (1967). La formación de los intelectuales. (A. González Vega, Trad.) México: Grijalbo SA.
- Gutiérrez, G. (2016). Gentrificación en la centralidad de la Ciudad de México: San Miguel Nonoalco y Santiago Tlatelolco. Tesis de licenciatura. Facultad de Arquitectura, UNAM.
- Habermas, J. (1981) New social movements. En *Gentrification and desire* (p. 628). *Canadian Review of Sociology*, 26(4), 617-632.
- Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. (R. D. Society, Ed.) Recuperado el 24 de enero de 2017, de <https://pdfs.semanticscholar.org/604e/33a19d24fbd8a02a3544da27fe5ac73605d7.pdf>

Hammel, D. (1999). Re-establishing the rent gap: An alternative view of capitalized land rent. En *Gentrification* (p.70). New York: Routledge

Hamnett, C. (1984). Gentrification and Residential Location Theory: A review and Assessment. En *Bases para un estudio de la gentrificación en Madrid* (p. 274). Madrid: Real Sociedad Geográfica.

Hamnett, C. (1991). The blind men and the elephant: The explanation of Gentrification. (jstor, Ed.) *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), 173-189.

Hiernaux-Nicolás, D., & González, C. (2014). Gentrificación, simbólica y poder en los Centros Históricos: Querétaro, México. *XIII Coloquio Internacional de geocrítica, El control del espacio y los espacios de control Barcelona* (pp. 1-16). Barcelona: Universidad de Barcelona.

INEGI Instituto Nacional de Estadística Geográfica e Informática, (1997). División territorial del Distrito Federal de 1810 a 1995. Recuperado el Consultado el 6 de agosto de 2018 de: [http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod\\_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/historicos/2104/702825222352/702825222352\\_4.pdf](http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/historicos/2104/702825222352/702825222352_4.pdf).

Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas, L. (2013). Gentrification in Spain and Latin America - a Critical Dialogue. (J. W. Sons, Ed.) *International Journal of Urban and Regional Research* 38 (4), 32. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12030>

Janoschka, M., & Sequera, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista. (Michelini, Ed.) *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina*, 82-104.

JGDF, Jefatura del Gobierno del Distrito Federal (2000). Recuperado el 16 septiembre de 2018, de [http://www.invi.df.gob.mx/portal/transparencia/pdf/LEYES/Bando\\_informativo\\_2.pdf](http://www.invi.df.gob.mx/portal/transparencia/pdf/LEYES/Bando_informativo_2.pdf)

Judt, T. (2012). Postguerra. Una historia de Europa desde 1945. (Cuellar, J. y Gordo, V. Trad.). New York: Taurus.

Lees, L. (2003). Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban studies*, 40(12), 2489-2509.



Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2007). *Gentrification* (Taylor & Francis Group, Ed.) New York: Routledge.

León-Portilla, M. (1962) La institución cultural del comercio prehispánico. En *Estudios de Cultura Náhuatl*. (pp.23-54) Voll 3. Instituto de Historia UNAM. Recuperado el 16 de agosto del 2016 de: <http://www.historicas.unam.mx/publicaciones/revistas/nahuatl/pdf/ecn03/030.pdf>

Ley, D. (1986). Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment. *Annals of the Association of American Geographers*, 76(4), 521-535.

Ley, D. (1992). Gentrification in recession: social change in six Canadian inner cities, 1981-1986. (U. G. Journal, Ed.) *Journal, Urban Geography*, 13(3), 230-256. <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.2747/0272-3638.13.3.230>

Ley, D. (1996). Introduction: Restructuring and Dislocations. En *The Gentrification Debates* (pp. 103-112). New York: Routledge.

Lombardo, S. (1997). El patrimonio arquitectónico y urbano (de 1521 a 1900). En *El patrimonio nacional de México II* (pp. 198-240). México: Consejo Nacional para la Cultura y las Artes.

London, B., Barrett, L., & Lipton, G. (1986). The determinants of gentrification in the United States. A City-Level Analysis. *Urban Affairs Quarterly*, 21(3), 369-387.

López, E. (2016). Acerca de una gentrificación "planetaria", políticamente útil. *Revista INVI*, 31(88), 217-240.

López, N. (2016). Soy de la Guerrero y aquí ¿me quedo?: entre el derecho a la ciudad y la gentrificación. Tesis de maestría: Posgrado de Arquitectura, UNAM.

López, R. (2010). Entre dos mundos: los indios de los barrios de la Ciudad de México 1550-1600. En *Los indios y las ciudades de Nueva España, coord. Felipe Castro* (57-77). México: Instituto de Investigaciones Históricas UNAM. Recuperado el 16 de agosto del 2016, de: <http://www.historicas.unam.mx/publicaciones/publicadigital/libros/indiosciudades/indiosciudad003.pdf>

Lozano, J. (2007). Teoría e investigación de la comunicación de masas (2a edición ed.). (L. G. Figueroa, Ed.) México: Pearson Educación de México SA de CV.

- Maloutas, T. (2011). Contextual Diversity in Gentrification Research. *Critical Sociology*, 1 (38), 33-48.
- Martínez, A. (2012). Programa de intervención del espacio urbano en el Centro Histórico de la Ciudad de México. Corredor Cultural Regina. *Seminario Permanente "Centro Histórico de la Ciudad de México"*, 2, 43-50.
- Martínez, U. (2014). Mercantilización de los espacios públicos dentro del proceso de gentrificación del centro histórico de la Ciudad de México: el caso de la Alameda Central. Tesis de licenciatura: Instituto de Geografía, UNAM.
- Medina, L. (2012). Regina, el espacio público que confina. Espacialidades y habitar en un contexto de gentrificación. Tesis de licenciatura México: División de Ciencias Sociales y Humanidades, UAM.
- Méndez, A. (2001). Debate inquilinario en la ciudad de México durante el siglo XX. (Porrúa, Ed.) México: Instituto de Investigaciones Económicas, UNAM.
- Merriam Webster Dictionary. (2018). [www.merriam-webster.com](http://www.merriam-webster.com). Recuperado el 12 de mayo de 2018, de <https://www.merriam-webster.com/dictionary/gent>
- Millard-Ball, A. (2000) Moving beyond the gentrification gaps: Social change, tenure change and gap theories in Stockholm. En *Gentrification* (p.70). New York: Routledge
- Moncada, J. (2006). La ciudad de México a finales del siglo XVIII. Una descripción por el Ingeniero Miguel Constanzó. Recuperado el 12 de octubre de 2017, de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-692.htm>
- Mondragón, M. (2015). Proceso de gentrificación de la colonia Roma. Tesis de licenciatura.: Facultad de Arquitectura, UNAM.
- Moore (1982) Gentrification and the residential geography of the New Class. En *Bases para un estudio de la gentrificación en Madrid* (p.280) Madrid: Real Sociedad Geográfica.
- Muñoz, B. (2004). Sociología de la Cultura de Masas. *Estudios e Pesquisas em Psicologia*, 4(1). [http://pepsic.bvsalud.org/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1808-42812004000100002](http://pepsic.bvsalud.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1808-42812004000100002)
- Olivera, P., & Delgadillo, V. (2014). Políticas empresariales en los procesos de gentrificación en la

Ciudad de México. *Revista de Geografía Norte Grande* (58), 111-133.

Olvera, M. (2016, 24 de febrero). Relato de entrevista sobre proyecto Living Centro Histórico. (I. G. Garza Rodríguez, Entrevistador). Ciudad de México.

Oxford DNB. (2004). Oxford Dictionary of National Biography. Recuperado el 05 de abril de 2018, de <http://www.oxforddnb.com/view/10.1093/ref:odnb/9780198614128.001.0001/odnb-9780198614128-e-39973>

Oxford, d. (2018). Recuperado el 05 de abril de 2018, de <https://en.oxforddictionaries.com/definition/gentry>

Pascoe, R. (2018). Bando 2 y Norma 26 [en línea]. Excélsior sección opinión. Recuperado el 12 de septiembre de 2018, de: <https://www.excelsior.com.mx/opinion/ricardo-pascoe-pierce/bando-2-y-norma-26/1229887>

Pazos, F. (2013). Ambulantes de la Alameda Central traban la negociación [en línea]. Excélsior sección comunidad. Recuperado el 12 de noviembre de 2017, de: <https://www.excelsior.com.mx/2012/03/09/comunidad/817268>

Peralta, A. (2011). Espacio público en la calle Regina CHCDMX, Transformaciones urbanas, percepciones y usos sociales 2007-2010. Tesis de licenciatura: Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, UNAM.

Pérez, A. (2016). Recuperación de espacios públicos como proceso de gentrificación: aportación desde la perspectiva cultural. Estudio de caso: Corredores peatonales Regina y Madero en el Centro Histórico de la Ciudad de México. Tesis de licenciatura: Facultad de Filosofía y Letras, UNAM.

Petsimeris, P. (2005). Out of squalor and towards another urban renaissance? Gentrification and neighbourhood transformations in southern Europe. En *Contextual diversity in gentrification research* (p.34), *Critical Sociology*, I (38), 33-48

Pradilla, E. (2013). América Latina Urbana: La construcción de un pensamiento teórico propio. Entrevista con Emilio Pradilla Cobos (V. Delgadillo, Entrevistador). *Andamios*. 10 (22) 185-201

Ragués, R. (2009) El acoso inmobiliario: Últimas novedades legislativas y judiciales. En *El acoso inmobiliario como agravante del delito de coacciones y su posible incidencia en el concepto de violencia*. (p.

13). Recuperado el 11 de octubre de 2018, de <https://www.ehu.es/documents/1736829/2176993/01-Caruso.indd.pdf>

Reynoso, F. (2016). El revanchismo chilango. Gentrificación a la mexicana. Artículo no. 3-529. Madrid: Contested cities. Recuperado el 10 de octubre del 2018, de: <http://contested-cities.net/working-papers/wp-content/uploads/sites/8/2016/07/WPCC-163529-ReynosoFrancisco-RevanchismoChilango.pdf>

Rioux, M. (1984) Remarks on emancipatory practices an industrial societies in crisis. En *Gentrification and desire* (p. 628). Canadian Review of Sociology, 26(4).

Rodríguez, I. (2016). Gentrificación en San Sebastián Xoco, Delegación Benito Juárez, Distrito Federal. México: Instituto de Geografía UNAM.

Rodríguez, V., Puga, D. & Vázquez, C. (2002). Bases para un estudio de la gentrificación en Madrid. En *Boletín de la Real Sociedad Geográfica* (pp. 273-310). Madrid: Real Sociedad Geográfica.

Rojo, F. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *Cadernos Metrópole*, 18(37), 697-719.

Romero, E. (2017). Gentrificación en la Ciudad de México: el caso de la Colonia Juárez. Tesis de licenciatura: Instituto de Geografía, UNAM.

Ruiz, C. (2016). Estado, sociedad civil y hegemonía en el pensamiento político de Gramsci. *Revista de Filosofía y Teoría Política* (47).

Salas, R. (2012). Cultura, apropiación social y modernidad-posmodernidad. En *Fragmentación y segregación socioterritorial en América Latina* ISBN: 978-607-7771-62-3. México: Editorial Juan Pablos y Universidad Autónoma del Estado de Morelos UAEM.

Salinas, L. (2013). Transformaciones urbanas en el contexto de la Colonia Condesa en la ciudad de México: Hacia un proceso de gentrificación. Tesis de doctorado: Posgrado en Geografía, UNAM.

Salinas, L. (2016). Deterioro urbano e intervenciones habitacionales en la ciudad de México. *Mercator Revista de Geografía UFC* [en línea], 15(1), 19-29. Recuperado el 25 de octubre de 2017, de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=273645302003>

Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital not People. *Journal of the American Planning Association*, 4(45), 538-548.

Smith, N. (1982). Gentrification and uneven development. *Economic Geography*, 58(2), 139-155.

Smith, N. (1996). La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación (V. Hendel, Trad.) Madrid, España: traficantes de sueños.

Smith, N. (1998). A Short History of Gentrification. En *The Gentrification Debates* (pp. 31-36) New York: Routledge.

Smith, N. & Williams, P. (1986). Gentrification of the city (p.1). New York: Routledge

Sullivan, D. (2002) Toward micro-scale spatial modeling of gentrification. En *Gentrification* (pp.62-70). New York: Routledge

Sykora, L. (1993). City in transition: The role of rent gap in Prague's revitalization. En *Gentrification* (p.70). New York: Routledge

Telles, T. (2001). Tesis maestría: Escuela Nacional de Conservación, Restauración y Museografía «Manuel del Castillo Negrete».

Téllez, L. (2014). La revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México: entre la voluntad de la élite y la realidad del pueblo. *Pacarina del Sur. Revista de Pensamiento Crítico Latinoamericano*, 5(19), 1-14.

Torres, M. (2017). Diseño y gentrificación: el papel del diseño gráfico en la escenografía del centro urbano. Tesis maestría: Diseño y Comunicación visual, UNAM.

Tuan, Y. (2007). Topofilia. Un estudio de las percepciones, actitudes y valores sobre el entorno. (F. Durán de Zapata, Trad.) España: Melusina.

UNAM. (2017). Consulta Gentrificación [en línea]. Recuperado de <http://132.248.67.3:8991/cgi-bin/multibase/frames.pl>

Valdés, A. (2013). Santa Fe mas vivo que nunca. (Metros cúbicos, Ed.) Recuperado el 8 de diciembre de 2016, de <http://www.metroscubicos.com/articulo/consejos/2012/11/28/santa-fe-esta-mas-vivo-que-nunca>

Vázquez, C. (1996). La gentrificación. Un modelo de segregación socioespacial en ciudades postindustriales. En *Documentos de Investigación en Geografía Humana*: Universidad Autónoma de Madrid.

Vázquez, F. (2002). Pierre Bourdieu. La sociología como crítica de la razón. España: Montesinos.

Volkow, N. (2018, 20 de marzo). Entrevista a Natalia Volkow, directora del área de Microdatos del Instituto Nacional de Geografía Estadística e Informática, INEGI. (I. Garza, Entrevistador). México

Walker, D. (2008) Gentrification moves to the Global South: an analysis of the Programa de Rescate, a Neoliberal Urban Policy in Mexico City's Centro Histórico. En *Perspectivas del Estudio de la Gentrificación en México y América Latina* (p.124). México: Contested cities & UNAM

Zamora, G. (2014). Las políticas de revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México y su contribución al proceso de gentrificación: El caso del Corredor Cultural Regina. Tesis de Maestría: Facultad de Ciencias Sociales, UNAM.

Zukin, S. (1982) The creation of a loft lifestyle. En *The Gentrification Debates* (pp.175-185) New York: Routledge.

Zukin, S. (1991) Gentrification as Market and Place. En *The Gentrification Debates* (pp.37 -44) New York: Routledge.



# Anexos



## Anexo 1: Relato de entrevista efectuada el 24 de febrero 2016 al Ing. Miguel Olvera

Relato de entrevista efectuada el 24 de Febrero del 2016

Entrevistado: Ing. Miguel Olvera

Entrevistadora: Ivonne Guadalupe Garza Rodríguez

El Ing. Miguel Olvera –el entrevistado- laboró en la desarrolladora Opus Operadora SA de CV aproximadamente de los años 2004 a 2009 cuando se llevó a cabo la construcción del desarrollo habitacional del edificio: Living Centro Histórico, ubicado en la dirección Iturbide No. 32; cabecera de manzana que limita: al Norte con una propiedad privada, al Sur con la calle Artículo 123, al Oriente con la calle de Humboldt y al Poniente con la Calle Iturbide.

El predio tiene un área de 1049 m<sup>2</sup>, su precio de adquisición fue de 12 millones 179 mil pesos 00/100 mn. y no tenía ninguna restricción normativa respecto a los usos de suelo, ya que era habitacional comercial, o a las declaratorias patrimoniales –emitidas por el INAH e INBA- para llevar a cabo la construcción de un edificio de vivienda tipo de interés medio.

El proyecto que se desarrolló consistió de 84 viviendas –con áreas entre los 56 - 90 m<sup>2</sup> cada una aproximadamente-, centro de amenidades y 98 cajones de estacionamiento. Las transacciones de compra-venta fueron tramitadas y realizadas directamente entre los compradores y el dueño del predio. El Fideicomiso del Centro Histórico sólo apoyó emitiendo -con los requerimientos cumplidos- las licencias para la construcción del edificio.

Cuando se adquirió el predio funcionaba como estacionamiento de un nivel. Anteriormente en el predio existió un hotel, de la cadena Hotel Romano Palace, que tuvo que ser demolido por daños estructurales que presentó después del sismo de 1985. Al momento de la adquisición se rescindió el contrato de arrendamiento y se acordó con el inquilino que mientras se concluían los proyectos ejecutivos de la construcción el inquilino podría seguir utilizando el predio como estacionamiento, con el conocimiento de que iba a ser notificado con dos meses de anticipación para desocupar el terreno y se cercó el predio para delimitar la obra.

Al momento de la adquisición no había problemática con la presencia de indigentes, sin embargo, cuando se llevaron a cabo las obras de revitalización ubicadas al sur de la Alameda Central, ambulantes e indigentes –que comenzaron a abundar después del sismo del 85- fueron expulsados y se desplazaron hacia la zona sur-poniente de la Alameda -se considera como eje N-S la calle de Balderas- y comenzaron a asentarse fuera de la cerca del predio, en las banquetas, la misma problemática presentaron los vecinos de la YWCA (Asociación cristiana de mujeres jóvenes) y en el restaurante Chino, así como otros lugares dentro del Centro Histórico, por ejemplo, en la plaza frente al museo de San Carlos.

La explicación que da el Ing. Olvera a este fenómeno es que los indigentes se asientan en la zona debido a la cercanía de las editoriales de los periódicos El Universal, Excélsior, Milenio, entre otras. Los indigentes trabajan para los repartidores y para los locales vinculados a la distribución del periódico estas a cambio de comida o muy poco dinero, *“muchos de ellos no tienen ni acta de nacimiento, ahí se han visto hasta partos y niños chiquitos en condición de calle”*. Las actividades laborales se llevan a cabo por lo general entre 3:00 y 5:00 h., que es cuando salen los tirajes de los periódicos, esto genera a su vez la presencia de puestos de comida, que se han



organizado previamente con los camiones recolectores de basura para que se lleven los desechos que se generan durante estas actividades, finalmente estas personas descansan durante el día.

*“Los indigentes nunca nos causaron algún daño, al menos en lo que yo estuve ahí, sino que su presencia afecta a la imagen del edificio; porque los ves drogándose, tirados en la banquetta, huelen mal, defecan y orinan en la vía pública”.*

El Ing., recurrió a las autoridades en busca de una solución para el problema, acudió a instancias gubernamentales y organizaciones civiles entre ellas mencionó a la Autoridad del Centro Histórico, SEDESOL, el Juzgado Cívico, la Delegación, el DIF, El Caracol AC, pero no encontró quien pudiera hacerse cargo de ellos, ya que no estaban infringiendo la ley, no podían ser reubicados sin su autorización, incluso podrían emitir una demanda si así lo quisieran: *“ni siquiera las patrullas se los llevan, porque como no tienen dinero, no les pueden sacar nada”* y no podían estar en un albergue según los reglamentos por sus condiciones de drogadicción –que no aprueban los médicos legistas-. *“Hay un hueco en las leyes, no hay política de Estado. Pero cuando los indigentes se acercan a ubicaciones de Instituciones Públicas como el INEGI- ubicado en Balderas y Art. 123- ahí si los corren rápido”.*

La encargada de la Autoridad del Centro Histórico en esa época, la Dra. en Arq. Alejandra Moreno Toscano, planteó como solución la construcción de un albergue, en el cual el Ing. Olvera colaboró como diseñador en un principio: *“Después de que viven en la calle querían ponerles su recámara a cada uno, con su cama, su buró, su baño, ahora cada uno tenía su cocineta, etc... “para mejorarles su calidad de vida”, yo ya no participé en el proyecto, pero la Arq. consiguió parece que con Liverpool [tienda departamental] las láminas para la construcción del albergue”* en esa ocasión se logró conseguir que entre 15 y 20 indigentes firmaran en la campaña de reubicación al albergue, sin embargo el Ing. comenta que *“No soportaban estar en el albergue, en ocasiones anteriores se los llevaban y permanecían como máximo media hora allá y los tenías de regreso [...]es gente que está acostumbrada a vivir en la calle, ahí está su trabajo, además las organizaciones civiles –el caracol AC- les llevan comida [...]Claro, no es lo mismo que estés en la calle y hagas lo que quieras a que llegues y tengas que respetar horarios de la comida, el desayuno, etc. [...]digo les dejaron su cocineta para que ellos se guisaran en el Albergue -yo no lo creo tanto- pero aún así [...]El problema que veo es que la ley no los puede obligar a tenerlos en un lugar, ya que no están presos”* En su tiempo la Arq. también planteó poner jardineras en las banquetas, ya que la delegación tenía un stock en sus bodegas.

En los medios se publicó la inauguración del albergue para los indigentes de Artículo 123 –aproximadamente en 2010- “con bombo y platillo”, pero su estancia en el nuevo albergue duró aproximadamente 15 días. Las inconformidades de los vecinos eran grandes, en especial el restaurante Chino y la YWCA, ésta última institución inclusive organizaba juntas vecinales para solucionar el problema, cercó con serpentina de púas su muro colindante con la calle de Artículo 123 –pues comentó en una ocasión que los indigentes habían ingresado a su inmueble-. Con respecto a las afecciones ambientales el Ing. comenta que defecaban y orinaban en las rejillas donde se encontraban los transformadores de energía eléctrica –instalación subterránea- por lo que pedía al portero que lavara el sitio con la hidrolavadora ya que despedía muy mal olor. El Ing.

tiene conocimiento de que los indigentes están organizados –tienen líderes- pero nunca indagó sobre el tema, por lo que recomienda platicar con Caracol AC quienes les proporcionaban comida, ropa, hasta pláticas -ya que es una organización que obtiene recursos de la SEDESOL- y en cierta parte victimizan a los indigentes.

Hace dos años aproximadamente (2014) notó que ya habían puesto jardineras de solera que ocupan toda la banqueta, pero aún están instalados ahí. La forma en que les afectó principalmente fue en la imagen urbana ya que mermó el proceso de venta de los departamentos del edificio, comenta, con su experiencia en otros sitios, que por lo general un desarrollo de inmobiliario de este tipo en esta zona se vende en 3 años y los costos de los departamentos aumentan cada 3 meses, en este caso concreto el proceso de venta se prolongó a 6 años y el costo tuvo que mantenerse como estaba en un inicio, es decir, no lo considera un proyecto exitoso.

Visto Bueno:



---

Ing. Miguel Olvera  
Fecha: 20 Junio 2016

UNAM, POSGRADO DE ARQUITECTURA, INVESTIGACIÓN DOCTORAL: Pertinencia del concepto “gentrificación” en el CHCDMX 2000-2019.

El objetivo de la investigación es determinar la pertinencia del empleo del concepto gentrificación en el Centro Histórico de la ciudad de México para describir los diferentes tipos de desplazamientos poblacionales ocurridos en los últimos 20 años.

La información recabada estará protegida y resguardada según lo indica la LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES y será para uso exclusivo de esta investigación.

Responsable de Proyecto: M en Arq. Ivonne Garza Rodríguez. Matrícula 513014961  
correo electrónico: ivonnegarza@gmail.com

Buenos días, mi nombre es

Estoy colaborando en una investigación doctoral de Posgrado de Arquitectura de la UNAM y estamos realizando una entrevista a los habitantes -residentes, locatarios, clientes y turistas- de la calle Regina, Artículo 123 y Calle Francisco I. Madero, para lo cual es indispensable su colaboración.

Quisieramos hacerle algunas preguntas sobre su vivienda o local, algunos datos socioeconómicos y preguntas de desplazamientos que son de interés para la investigación.

¿Me permite realizar la entrevista?



Dirección: Regina No. \_\_\_\_



Fecha de levantamiento de datos: \_\_\_\_\_  
 Hora de inicio de la encuesta: \_\_\_\_\_  
 Edad \_\_\_\_ Sexo \_\_\_\_ Año de nacimiento: \_\_\_\_\_

Nombre del establecimiento: \_\_\_\_\_  
 Giro del establecimiento: \_\_\_\_\_  
 Consumibles  Restaurante  
 Papelería menudeo  Restaurante bar  
 Ropa y Accesorios  Abarrotes  
 Servicios prof.  Otro: \_\_\_\_\_

Percepciones sobre el entorno y desplazamientos:

1. Cuándo Ud. transita esta calle, ¿se siente seguro?  
 Sí  No

2. Ud. ha detectado en la calle:

- Vandalismo
- graffiti
- estancamiento de agua de lluvia
- basura acumulada en las calles
- robos (sin violencia):
- asaltos con violencia:
- peligro de accidentes
- otro: \_\_\_\_\_.

Desplazamiento de la población:

3. ¿Cuánto tiempo tardó en transportarse de su vivienda/trabajo hasta aquí? \_\_\_\_ hrs. \_\_\_\_ min.

4. ¿Qué medios de transporte utilizó para llegar aquí?

- Caminata  camión o pesero
- motocicleta  metro
- auto propio  metrobús
- taxi-uber
- otro: \_\_\_\_\_.

5. ¿Desde que Colonia y Delegación viene?  
 Colonia: \_\_\_\_\_

6. ¿Con qué frecuencia visita este establecimiento?

- Primera vez
- 1 vez cada 2 meses
- 1-2 veces por mes
- 1-2 veces por semana
- 3 o más veces por semana

7. ¿Cuándo viene más a Regina?

- entre semana
- fines de semana

8. A que hora acostumbra venir a Regina

- mañana
- mediodía
- tarde
- noche

9. Motivo de visita a este establecimiento:

- Pasaba por aquí y me detuve
- trabajo
- cercanía a ocupación principal
- paseo
- preferencia por el servicio
- preferencia por los precios

Establecimiento y Servicios

10. Los precios, en relación con la calidad del producto o servicio le parecen:

- económicos
- adecuados
- caros

11. ¿Volvería a este establecimiento?

- Sí  No

Especifique las razones: \_\_\_\_\_

Datos socioeconómicos del cliente:

12. ¿Cuál es su último grado de estudios? \_\_\_\_\_

13. ¿Cuál es su ocupación? \_\_\_\_\_

14. ¿Tiene contrato laboral y prestaciones de ley?  
 Sí  No

15. ¿Cuáles son sus ingresos mensuales aprox.?

- no contestó  no aplica

16. El año pasado, 2017. ¿Cuántas veces salió de vacaciones? \_\_\_\_ veces

17. Destinos:

- local  nacional  internacional

18. ¿Cuántos días duró su estancia? \_\_\_\_ días

**Gracias por su colaboración!!**

UNAM, POSGRADO DE ARQUITECTURA, INVESTIGACIÓN DOCTORAL: Pertinencia del concepto “gentrificación” en el CHCDMX 2000-2019.

El objetivo de la investigación es determinar la pertinencia del empleo del concepto gentrificación en el Centro Histórico de la ciudad de México para describir los diferentes tipos de desplazamientos poblacionales ocurridos en los últimos 20 años.

La información recabada estará protegida y resguardada según lo indica la LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES y será para uso exclusivo de esta investigación.

Responsable de Proyecto: M en Arq. Ivonne Garza Rodríguez. Matrícula 513014961  
 correo electrónico: ivonnege.garza@gmail.com

Buenos días, mi nombre es

Estoy colaborando en una investigación doctoral de Posgrado de Arquitectura de la UNAM y estamos realizando una entrevista a los habitantes -residentes, locatarios, clientes y turistas- de la calle Regina, Artículo 123 y Calle Francisco I. Madero, para lo cual es indispensable su colaboración.

Quisieramos hacerle algunas preguntas sobre su vivienda o local, algunos datos socioeconómicos y preguntas de desplazamientos que son de interés para la investigación.

¿Me permite realizar la entrevista?



Estado de la fachada del inmueble:

Pintura reciente,

Si  No

Cancelería: cristales completos,

Si  No

instalaciones eléctricas: improvisadas o incompletas,

Si  No

Problemas estructurales –grietas o techos/muros caídos-

Si  No

**RESIDENTES**

Escala gráfica  
 0, 25, 50, 100

Fecha de levantamiento de datos: \_\_\_\_\_  
 Hora de inicio de la encuesta: \_\_\_\_\_  
 Edad \_\_\_ Sexo \_\_\_ Año de nacimiento: \_\_\_\_\_

El concepto de gentrificación:  
 1. ¿Ha escuchado hablar del concepto de gentrificación?  
 Sí  No: pasar a num.5

2. ¿Dónde y cuándo escuchó el concepto? \_\_\_\_\_

3. ¿Qué significado tiene para Ud. el concepto de gentrificación? \_\_\_\_\_

4. ¿Considera que la calle Regina está gentrificada? Y ¿por qué? \_\_\_\_\_

Percepciones sobre el entorno y desplazamientos:  
 5. ¿Cuándo Ud. transita por la calle, se siente seguro?  
 Sí  No \_\_\_\_\_

6. A sus vecinos o a Ud. :  
 Les han aumentado el alquiler súbitamente  
 Les han cortado los servicios aún y cuando están al corriente en pagos.  
 Les han solicitado que desocupen la vivienda

7. Desde 2008:  
 ¿Han cambiado los propietarios de la casa?  
 ¿Les han intentado desalojar o expulsar de sus casas, a pesar de estar al corriente en pagos  
 ¿Han llegado muchos vecinos nuevos y con otro perfil?

8. ¿Cuánto tiempo tiene viviendo en esta casa?  
 \_\_\_ años  toda la vida

9. Las intervenciones arquitectónicas realizadas en Regina, en 2008, le afectaron de forma:  positiva  negativa  no afectó

Desplazamientos de la población:  
 10. La vivienda es:  
 rentada  
 prestada  
 propia -pero la están pagando  
 propia  
 intestada o en litigio  
 otra: \_\_\_\_\_

Si es propietario:  
 11. ¿En qué año adquirió la vivienda? \_\_\_\_\_

12. Forma de adquisición:  
 Pidió crédito INFONAVIT, FOVISSSTE O FONHAPO o similar.  
 Utilizó recursos propios  
 Herencia o regalo  
 Otro: \_\_\_\_\_

13. ¿Se vio beneficiado por el RHP Programa de Renovación Habitacional Popular 1985-1987?  
 Sí  No  Desconoce

Si no es propietario:  
 14. ¿Cuánto paga de alquiler aprox.?  
 no contestó

15. ¿Entre cuantas personas pagan la renta? \_\_\_\_\_

Origen – Destino de los residentes

16. ¿En qué colonia y delegación vivía anteriormente?  
 Colonia: \_\_\_\_\_  
 Delegación/Mpo: \_\_\_\_\_  
 No aplica  Otro país: \_\_\_\_\_

17. ¿Por qué decidió residir en Regina?  
 Ubicación estratégica a ocupación principal  
 tradición familiar o costumbre  
 mayor oferta de servicios e infraestructura  
 gusto por residir en el CH  
 beneficio de programa gubernamental  
 no tenía otra opción, no escogí.  
 otra: \_\_\_\_\_

18. ¿Cuántos minutos toma en llegar a su ocupación principal? \_\_\_\_\_ horas \_\_\_\_\_ minutos

19. ¿Qué medios de transporte ocupa para llegar a su destino?  
 Caminata  camión o pesero  
 motocicleta  metro  
 auto propio  metrobús  
 taxi-Uber  otro: \_\_\_\_\_.

Datos socioeconómicos:  
 Sobre la vivienda:  
 20. ¿Cuántos dormitorios tiene su vivienda? \_\_\_\_\_

21. ¿Cuántas personas, incluyendo bebés, amigos y familiares, habitan la vivienda? \_\_\_\_\_

22. En su vivienda, ¿tiene alguno de los siguientes problemas?:  
 humedad o goteras  
 poca ventilación  
 poca luz  
 ratas-cucarachas-moscas  
 grietas o problemas estructurales  
 otros: \_\_\_\_\_.

Datos del encuestado:  
 23. ¿Cuál es su último grado de estudios? \_\_\_\_\_

24. ¿Cuál es su ocupación? \_\_\_\_\_

25. ¿Tiene contrato laboral y prestaciones de ley?  
 Sí  No

26. ¿Cuáles son sus ingresos mensuales aproximados?  
 \_\_\_\_\_  No contestó  No aplica

27. El año pasado, ¿Cuántas veces salió de vacaciones y a dónde? \_\_\_\_\_ veces  
 Destino:  Local  nacional  internacional

28. ¿Cuántos días duró su estancia? \_\_\_\_\_

**Gracias por su colaboración!** **R**

UNAM, POSGRADO DE ARQUITECTURA, INVESTIGACIÓN DOCTORAL: Pertinencia del concepto "gentrificación" en el CHCDMX 2000-2019.

El objetivo de la investigación es determinar la pertinencia del empleo del concepto gentrificación en el Centro Histórico de la ciudad de México para describir los diferentes tipos de desplazamientos poblacionales ocurridos en los últimos 20 años.

La información recabada estará protegida y resguardada según lo indica la LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES y será para uso exclusivo de esta investigación.

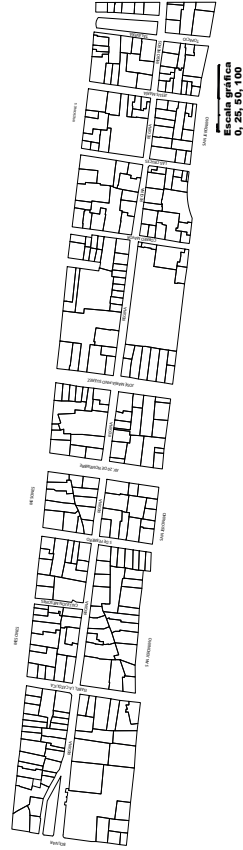
Responsable de Proyecto: M en Arq. Ivonne Garza Rodríguez. Matrícula 513014961  
correo electrónico: ivonnegarza@gmail.com

Buenos días, mi nombre es

Estoy colaborando en una investigación doctoral de Posgrado de Arquitectura de la UNAM y estamos realizando una entrevista a los habitantes -residentes, locatarios, clientes y turistas- de la calle Regina, Artículo 123 y Calle Francisco I. Madero, para lo cual es indispensable su colaboración.

Quisieramos hacerle algunas preguntas sobre su vivienda o local, algunos datos socioeconómicos y preguntas de desplazamientos que son de interés para la investigación.

¿Me permite realizar la entrevista?



EMPLEADOS & LOCATARIOS

Nombre del establecimiento: \_\_\_\_\_  
Giro del establecimiento: \_\_\_\_\_

Calcular dim. del local: \_\_\_\_\_ m2 de frente x \_\_\_\_\_ m2 fondo  
no. pisos: \_\_\_\_\_

Estado de la fachada del inmueble:  
pintura reciente:  Si  No  
Cristales completos:  Si  No  
instalaciones eléctricas improvisadas o incompletas,  
 Si  No  
problemas estructurales –grietas o techos/muros caídos-  
 Si  No

Marque X si el inmueble presenta:  
 humedad o goteras  poca luz  
 frío/calor  ratas, cucarachas o moscas  
 poca ventilación  otros: \_\_\_\_\_

Dirección: Regina No. \_\_\_\_\_



Fecha de levantamiento de datos: \_\_\_\_\_  
 Hora de inicio de la encuesta: \_\_\_\_\_  
 Edad \_\_\_\_ Sexo \_\_\_\_ Año de nacimiento: \_\_\_\_\_

Desplazamiento de la población:  
 1. ¿Cuánto tiempo tardó en transportarse de su vivienda/trabajo hasta aquí? \_\_\_\_ hrs. \_\_\_\_ min.

2. ¿Qué medios de transporte utilizó para llegar aquí?

- Caminata  camión o pesero  
 motocicleta  metro  
 auto propio  metrobús  
 taxi-uber  
 otro: \_\_\_\_\_.

3. ¿Desde que Colonia y Delegación viene?

Colonia: \_\_\_\_\_  
 Municipio/Delegación: \_\_\_\_\_

Percepciones sobre el entorno y desplazamientos:

4. ¿Cuándo Ud. transita la calle se siente seguro?

SI  NO

5. Ud. ha detectado en la calle:

- Vandalismo  
 grafiti  
 estancamiento de agua de lluvia  
 basura acumulada en las calles  
 robos (sin violencia):  
 asaltos con violencia:  
 peligro de accidentes  
 otro: \_\_\_\_\_.

6. Uds. conocen de casos en los que: :

- Les han cortado los servicios aún y cuando estén al corriente en pagos  
 Le han solicitado desocupar el local-a alguno de sus vecinos más antiguos.

8. Uds. han sido testigos de:

- Cambio del propietario del local comercial  
 Expulsión-desalojo de alguno de sus vecinos  
 Llegada de nuevos establecimientos

9. ¿Cuanto tiempo llevan establecidos en Regina? \_\_\_\_\_ años \_\_\_\_\_ meses

10. Las intervenciones arquitectónicas realizadas en Regina, en 2008, les afectaron de forma:

- Positiva,  negativa,  no les afectaron

11. El negocio ¿forma parte de algún consorcio o cadena nacional, internacional?

SI  NO

12. ¿Cuántas sucursales tiene el establecimiento en el CHCDMX? \_\_\_\_\_

13. ¿Qué días y a que horas abren el establecimiento?:

- Lunes-viernes de \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_  
 Sábado de \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_  
 Domingo de \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

14. ¿Que días vienen más clientes?

- Entre semana  matutino  
 fin de semana  mediodía  
  vespertino  
 nocturno

15. Los vecinos que son residentes, ¿Consumen en este establecimiento?

SI  NO  para vez  no sabe

16. La mayoría de los clientes son:

- Familias  compradores-mayoreo  
 oficinistas  turistas  
 ocasionales  vecinos de la zona  
 otros

17. La mayoría de los clientes son:

- Frecuentes 1 vez o más/sem  
 Habituales 1 vez/15 días  
 Ocasionales (no se repiten)

18. ¿A qué sector está dirigido el negocio?

- Popular  medio  alto

19. Número aprox. de clientes que se atiende por día entre semana L-V \_\_\_\_\_

20. Número aprox. de clientes que se atiende por día en fines de semana \_\_\_\_\_

21. ¿ es ud. empleado o propietario del comercio?

Ante la competencia

22. ¿Se han sentido amenazados de ser desplazados de su establecimiento?  Si  No

23. ¿Han pensado en cambiar de giro comercial?

Si  No

24. El inmueble es:

- rentado  
 prestado  
 propio, pero lo está pagando (pase a la 24)  
 intestado o en litigio  
 otro: \_\_\_\_\_

25. ¿Cuánto paga de renta mensual aproximadamente por el local? \_\_\_\_\_  no sabe

26. ¿Comparte el pago de alquiler?  Si  No

27. ¿Con cuantos locales comparten el alquiler? \_\_\_\_\_

Si es propietario:

28. En que año compró el inmueble: \_\_\_\_\_

29. ¿Cuántos m<sup>2</sup> tiene el local? \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>,

30. ¿Cuáles son las ventajas, que considera más importantes, que ofrece la ubicación del negocio en la calle Regina?

1. \_\_\_\_\_  
 2. \_\_\_\_\_  
 3. \_\_\_\_\_

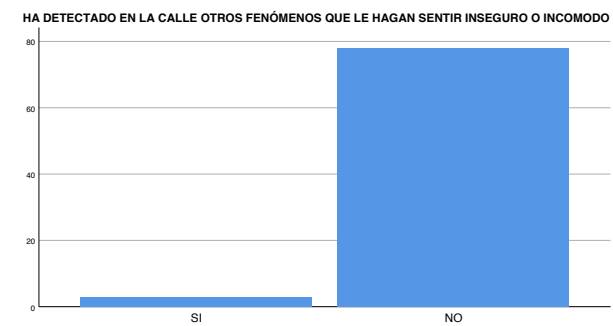
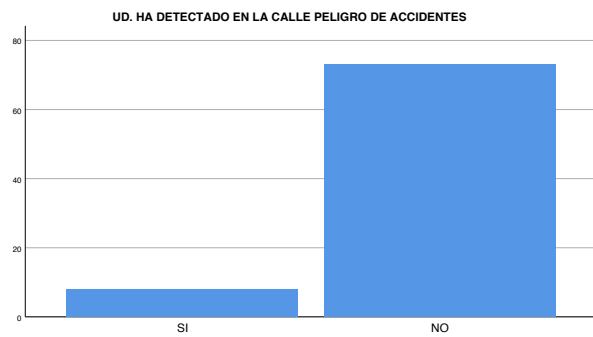
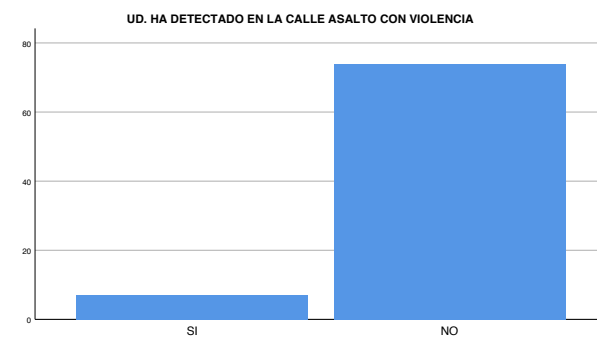
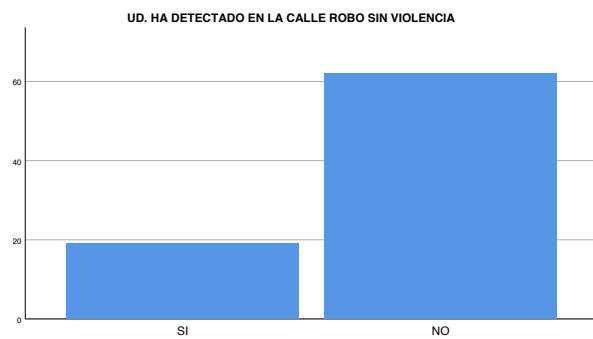
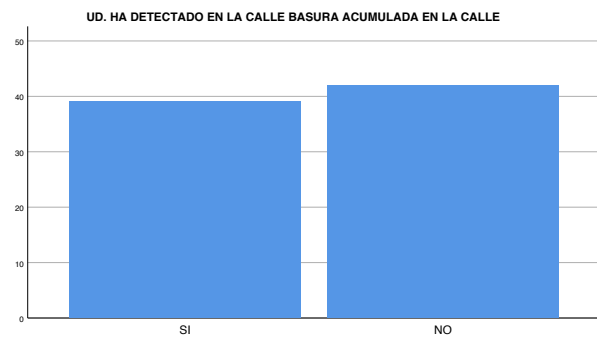
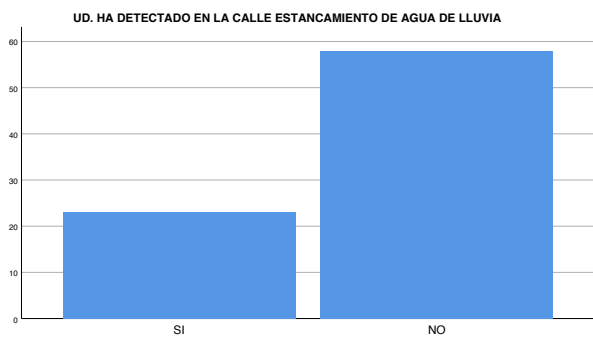
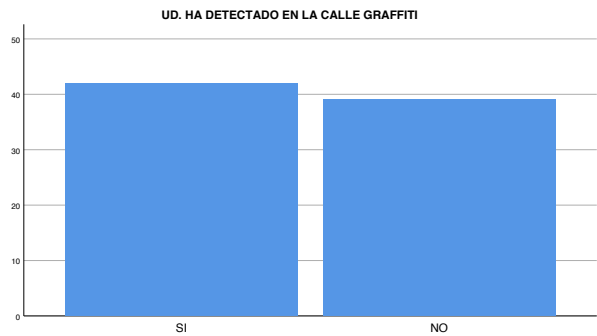
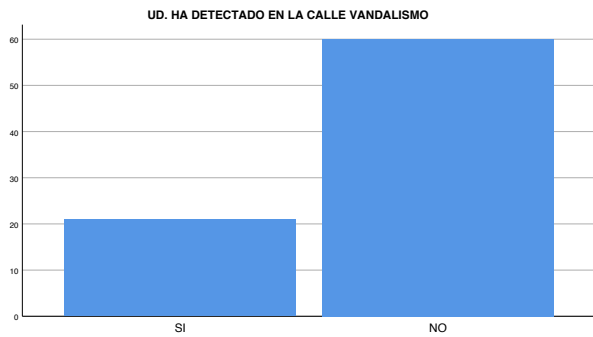
31. ¿Cuáles son las desventajas, que considera más importantes, que ofrece la ubicación del negocio en la calle Regina?

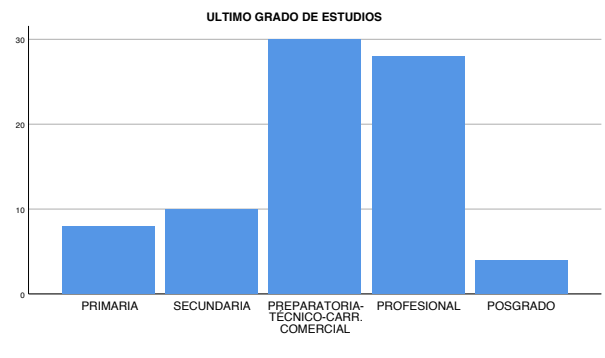
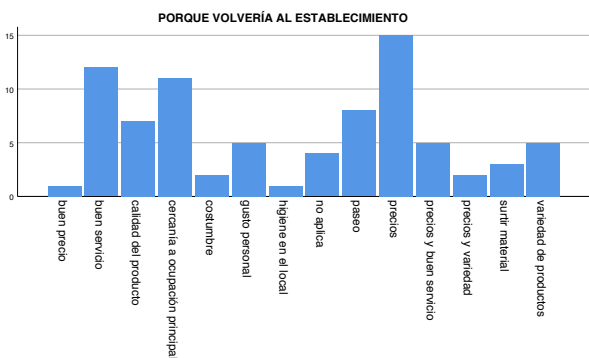
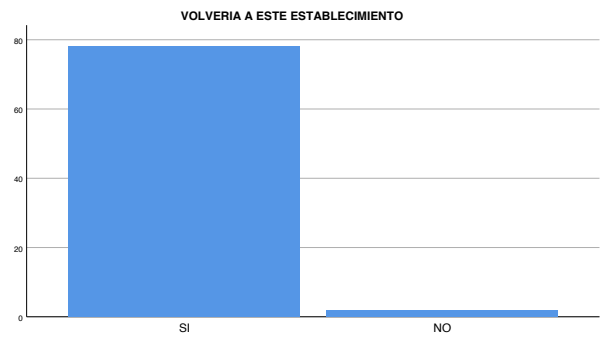
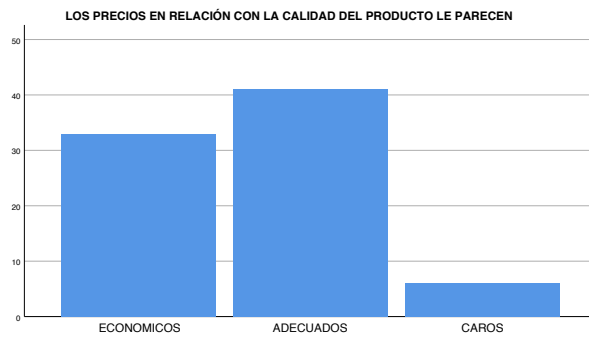
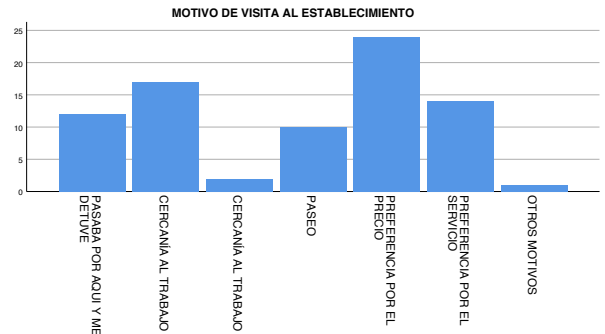
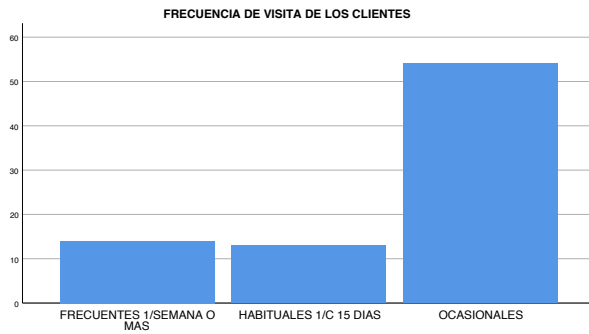
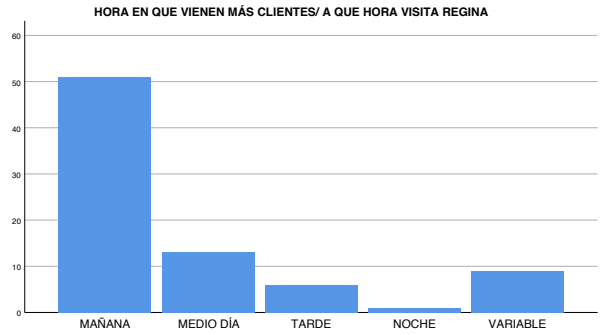
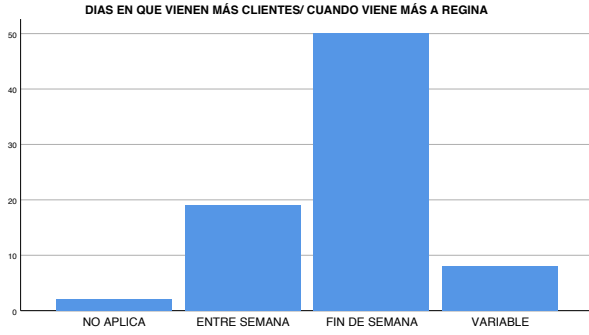
1. \_\_\_\_\_  
 2. \_\_\_\_\_  
 3. \_\_\_\_\_

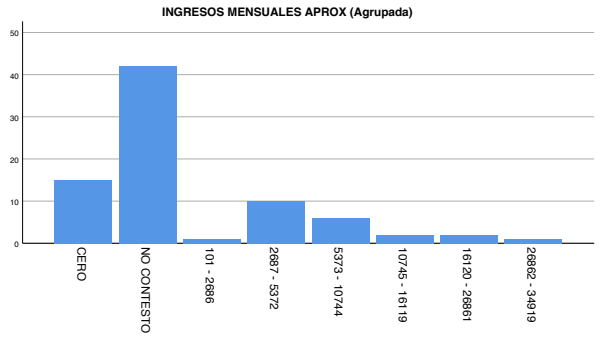
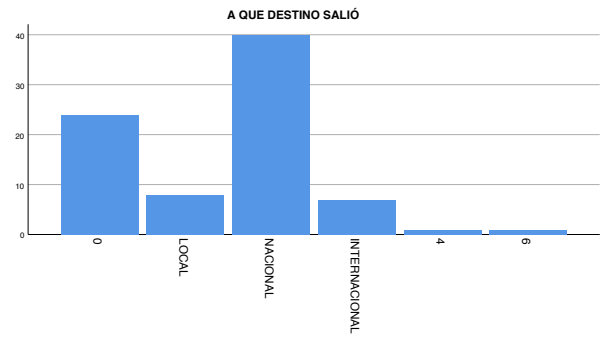
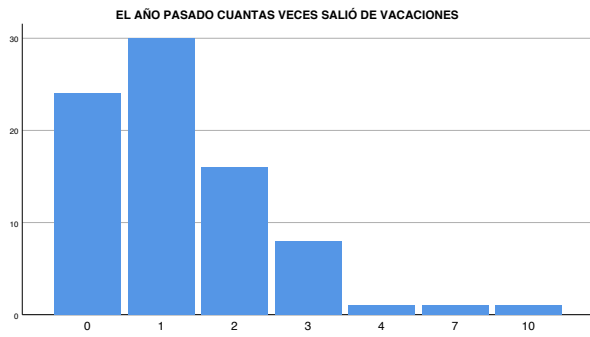
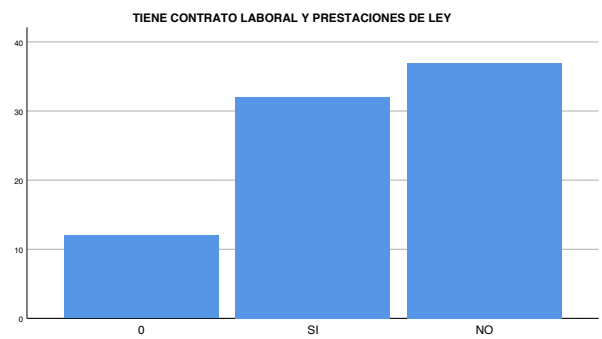
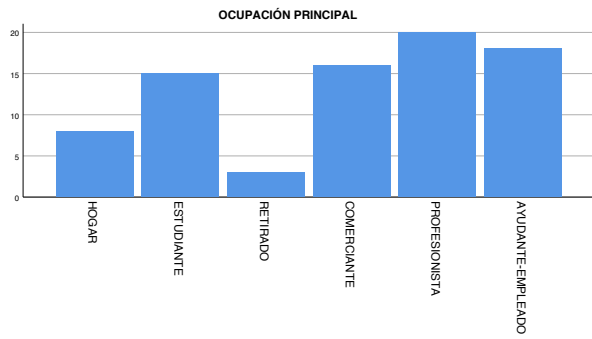
**Gracias por su colaboración!**





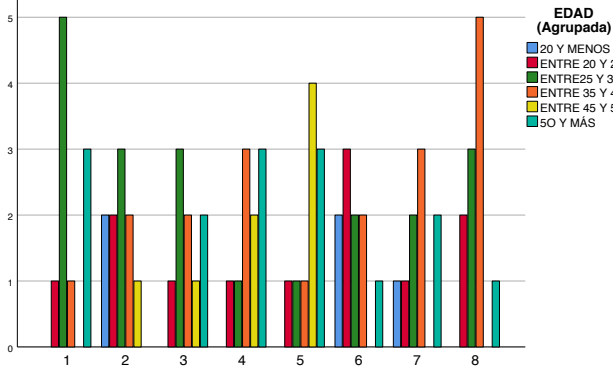




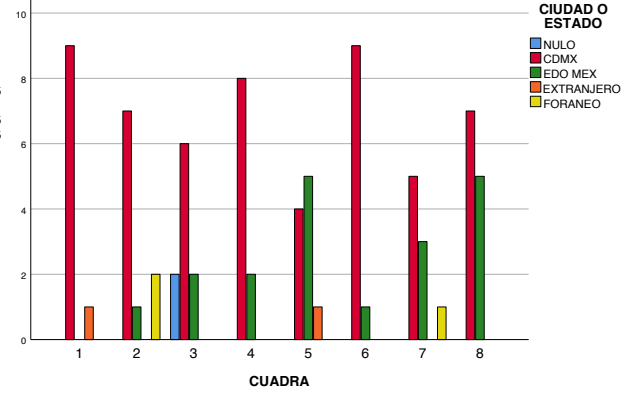


### Anexo 3.1.2 Gráficos generados en SPSS, resultado de las encuestas por cuadra levantadas a los clientes en la calle Regina.

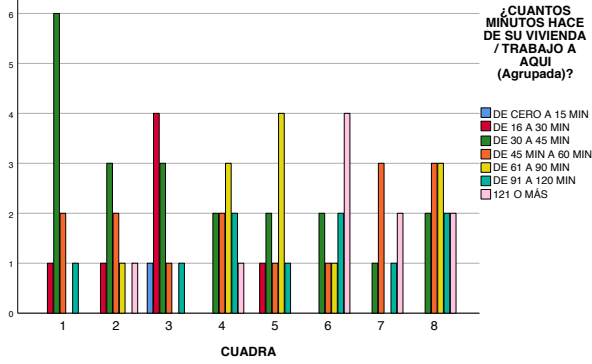
Cientes: gráfico de barras, grupos de edad de los encuestados



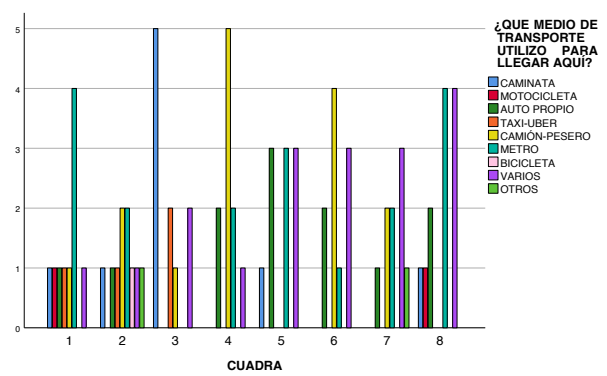
Cientes, gráfico de barras: lugar de residencia.



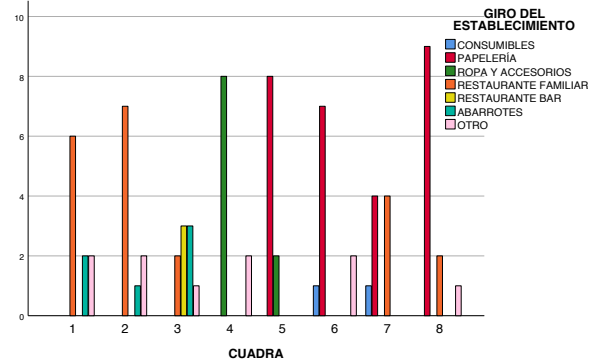
Cientes, gráfico de barras: tiempo de traslado de su lugar de residencia al trabajo.



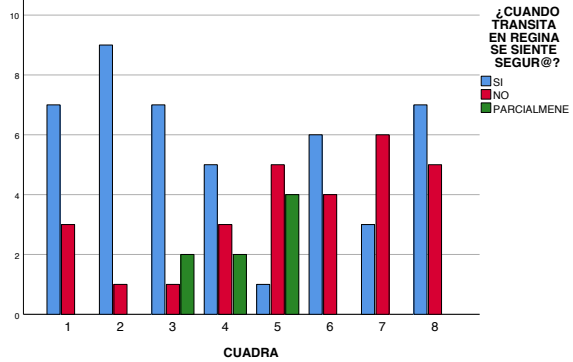
Cientes, gráfico de barras: medio de transporte que utilizó para llegar aquí.



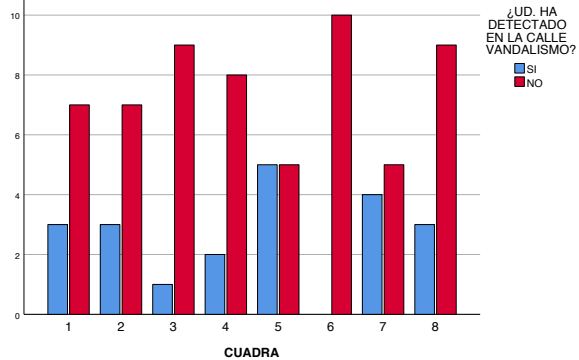
Cientes, gráfico de barras: giro del establecimiento que visita.



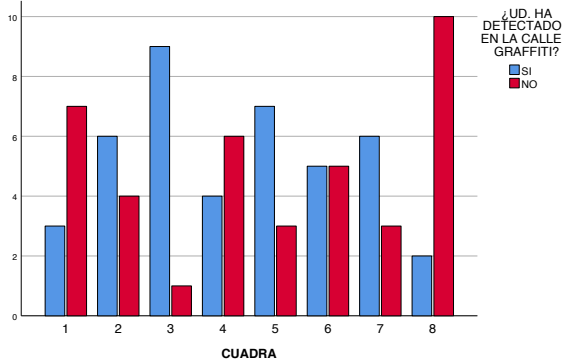
Cientes, gráfico de barras: percepción de seguridad al transitar la calle



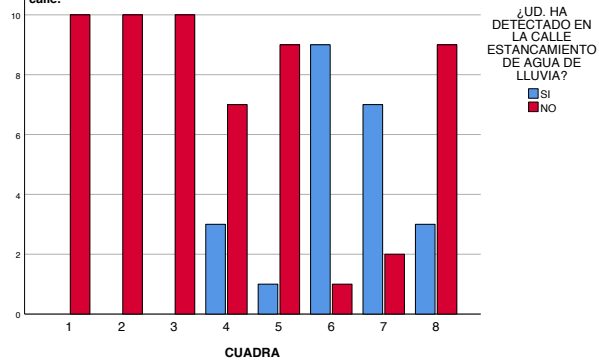
Cientes, gráfico de barras, percepción de seguridad, detección de vandalismo



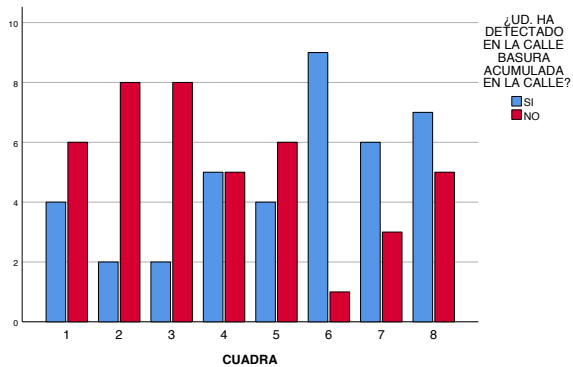
Cientes, gráfico de barras, percepción de seguridad, detección de graffiti en la calle



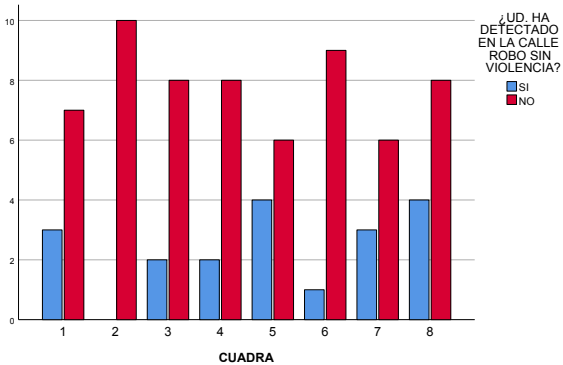
Cientes, gráfico de barras, detección de estancamiento de agua en la calle.



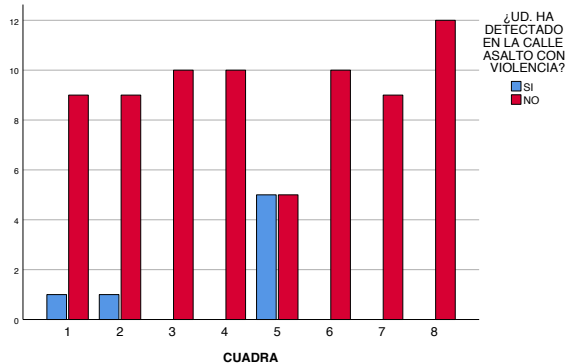
Cientes, gráfico de barras, detección de basura acumulada en la calle.



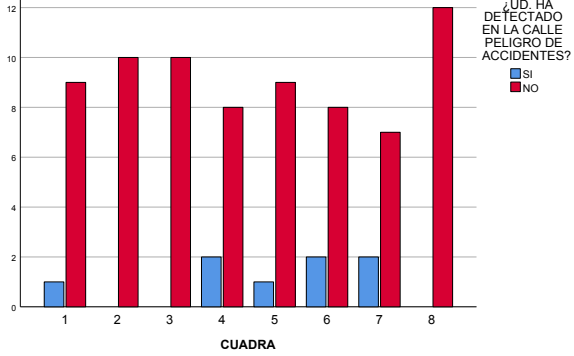
Cientes, gráfico de barras, testigo de robo sin violencia en la calle



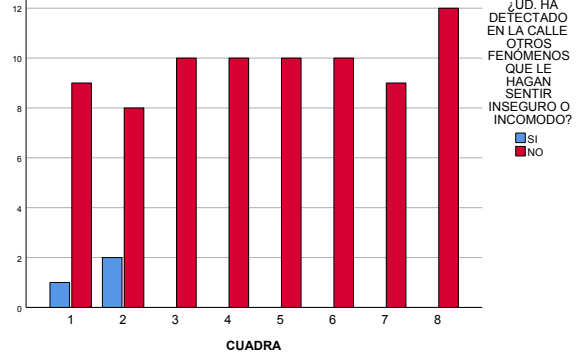
Cientes, gráfico de barras, testigo de asalto con violencia



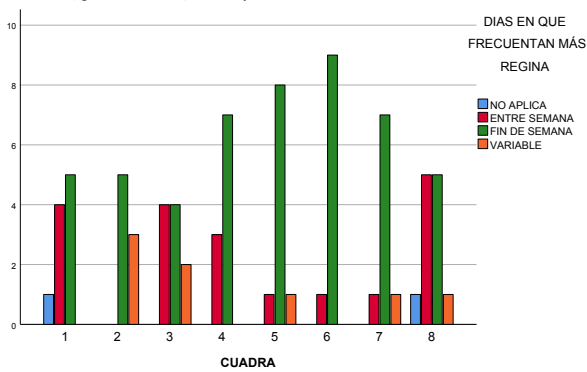
Cientes, gráfico de barras, detección de factores de riesgos de accidentes en la calle.



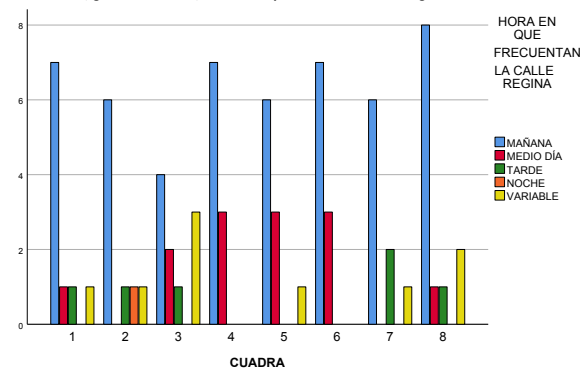
Cientes, gráfico de barras, percepción de algún factor que le haga sentir inseguro o incomodo



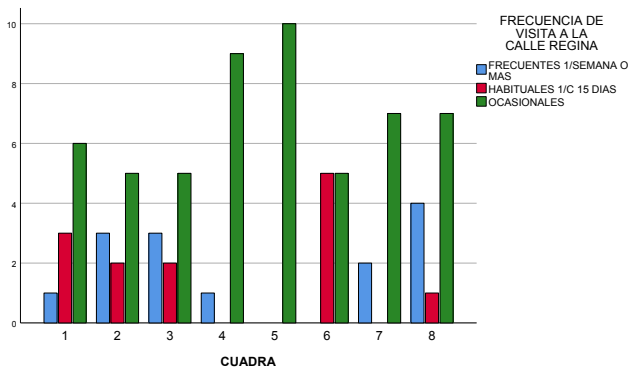
Cientes, gráfico de barras, días en que frecuentan más la zona



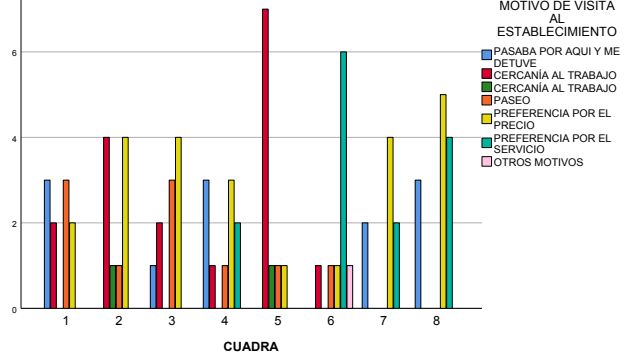
Cientes, gráfico de barras, horario en que frecuenta la calle Regina



Cientes, gráfico de barras, frecuencia de visita a la calle Regina

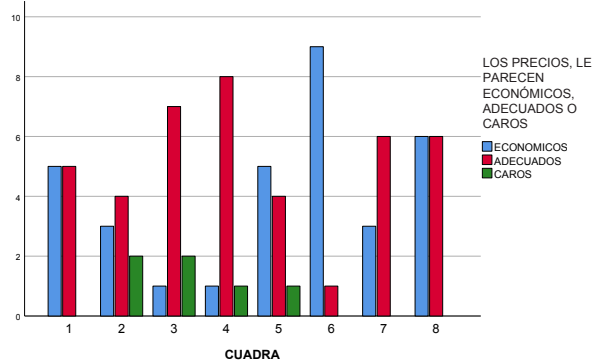


Cientes, gráfico de barras, motivo de visita al establecimiento comercial

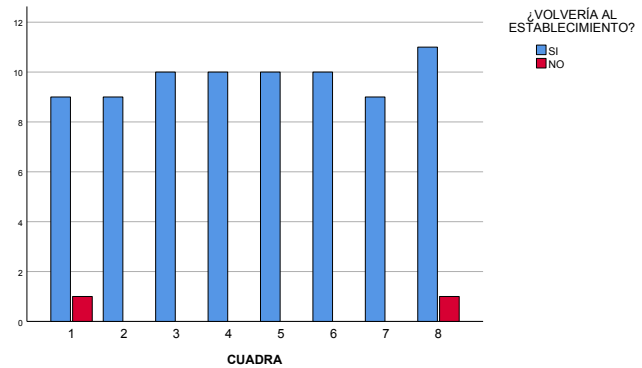




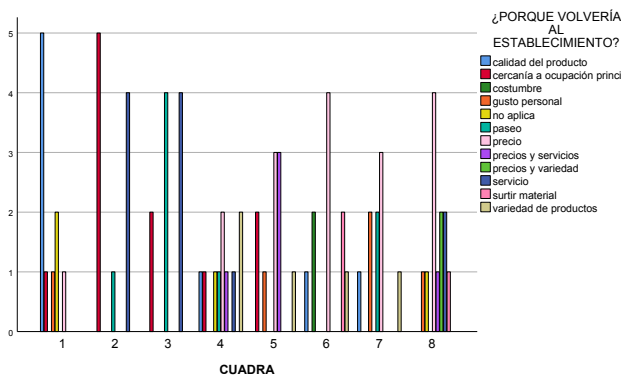
Cientes, gráfico de barras, ¿Cómo le parecen los precios en relación con la calidad del producto?



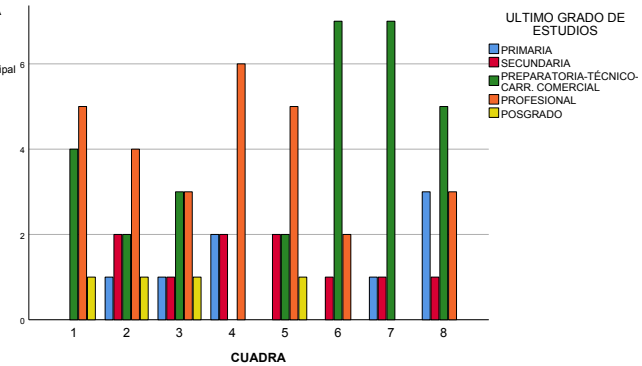
Cientes, gráfico de barras, ¿volvería a este establecimiento?



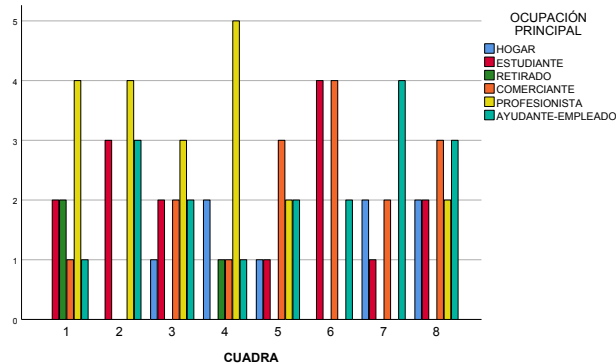
Cientes, gráfico de barras, ¿Por qué volvería al establecimiento?



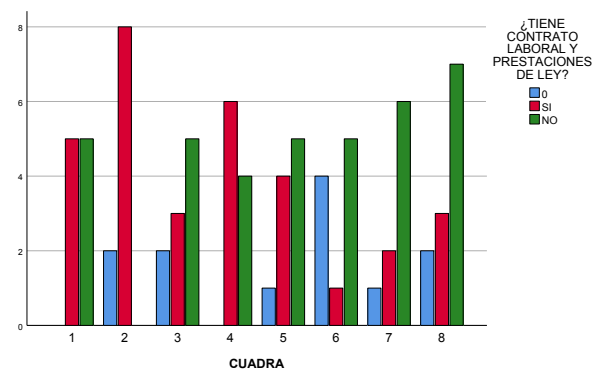
Cientes, gráfico de barras, perfil socio económico: grado de escolaridad



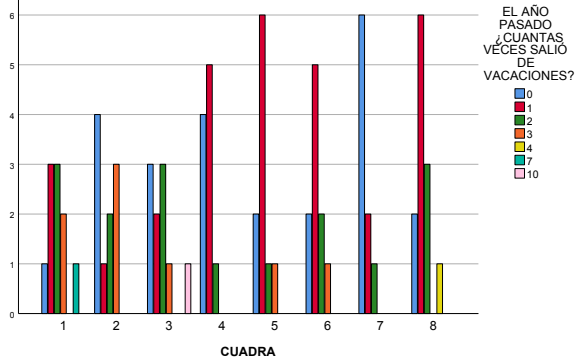
Cientes, gráfico de barras, perfil socio económico: ocupación principal



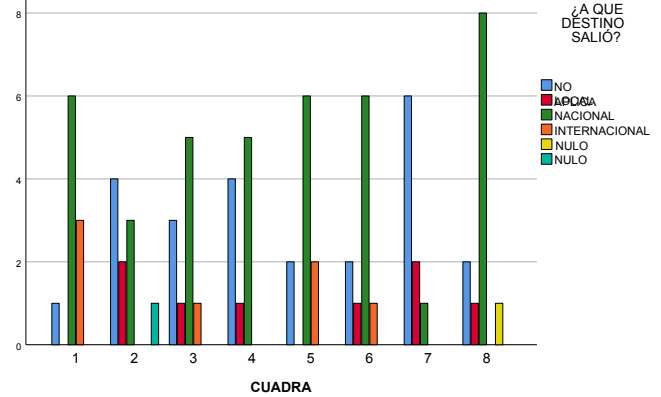
Cientes, gráfico de barras, perfil socio económico: contrato laboral y prestaciones de ley



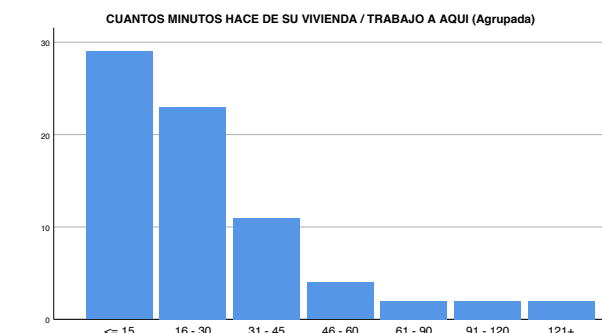
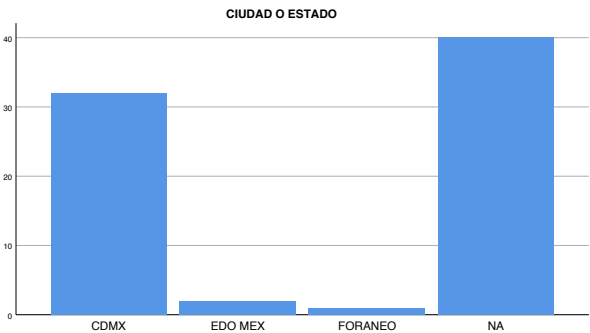
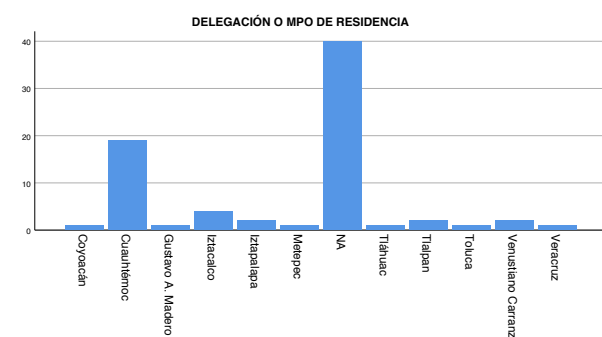
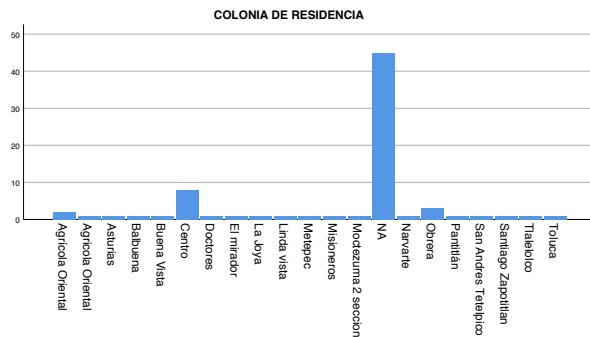
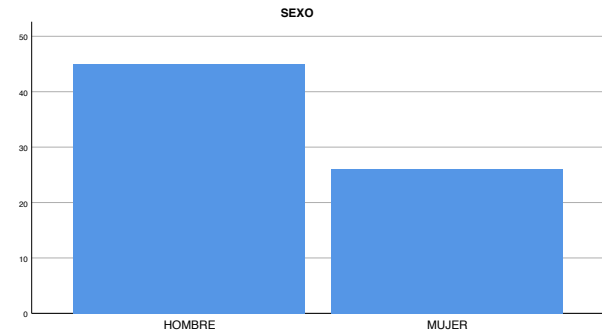
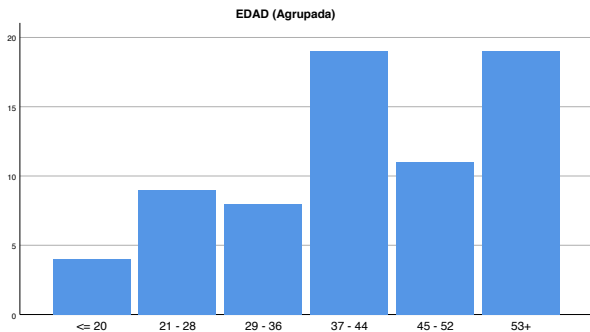
Cientes, gráfico de barras, perfil socio económico: veces que salió de vacaciones

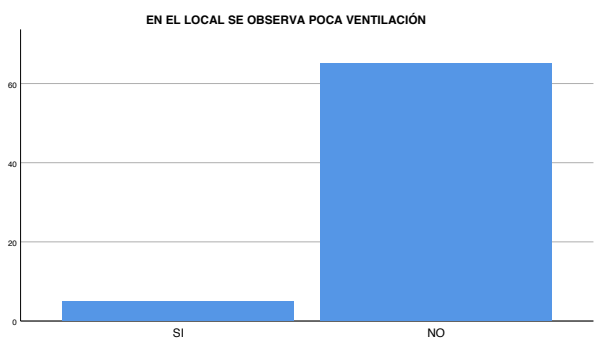
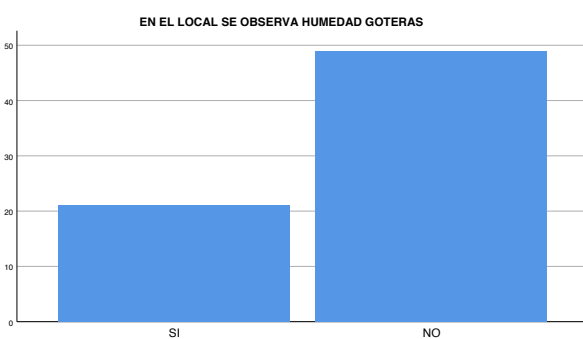
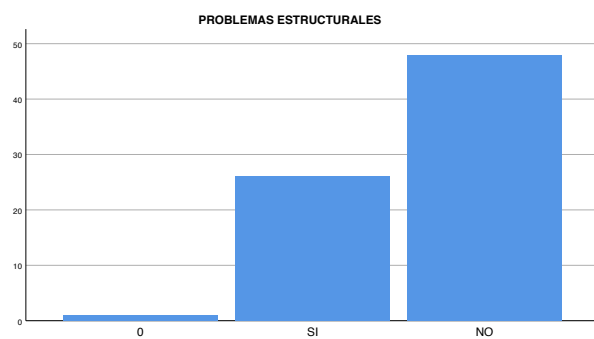
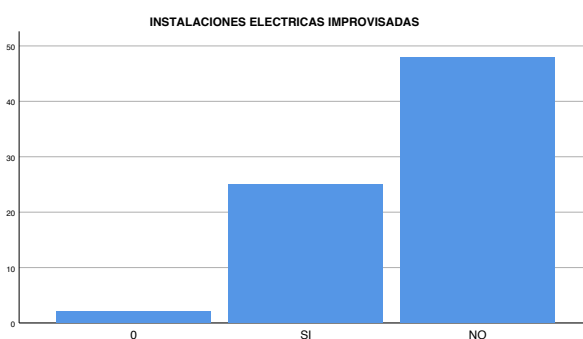
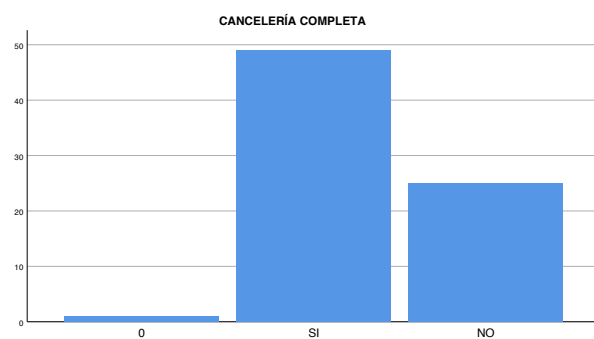
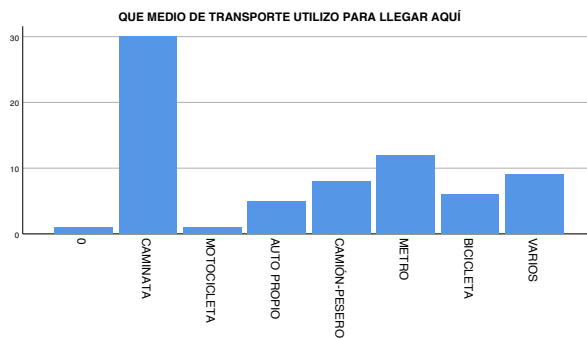


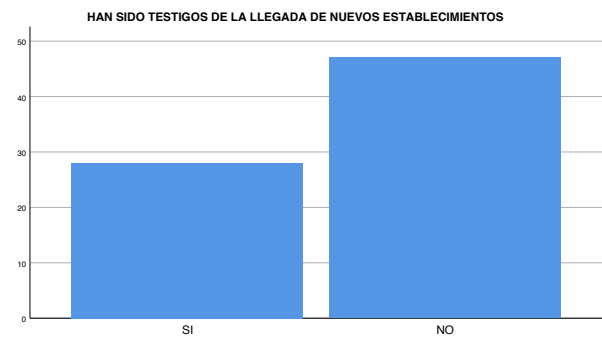
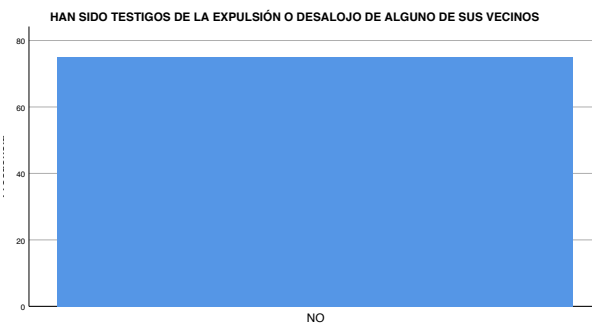
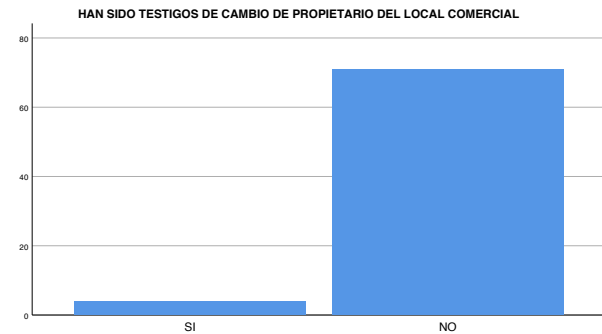
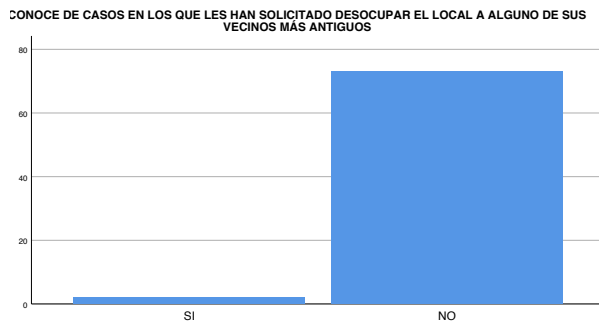
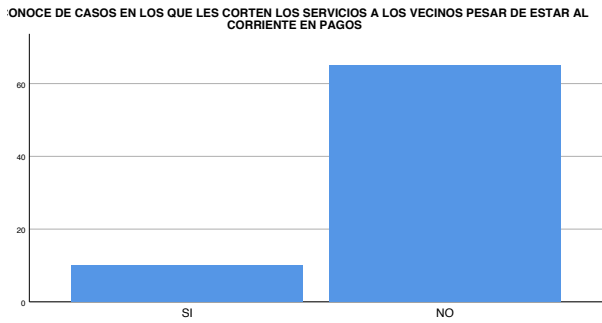
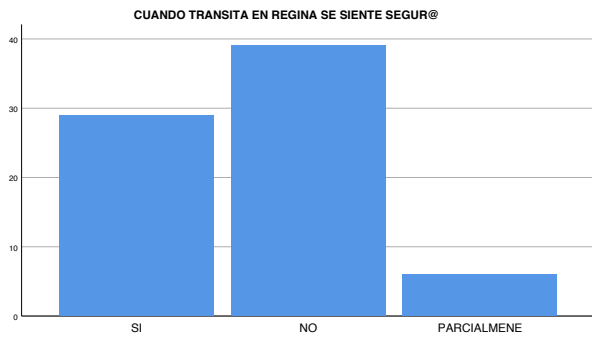
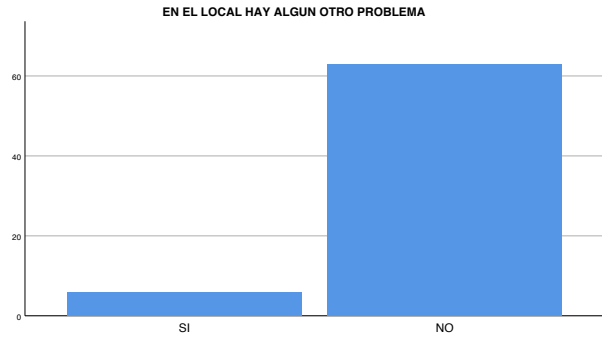
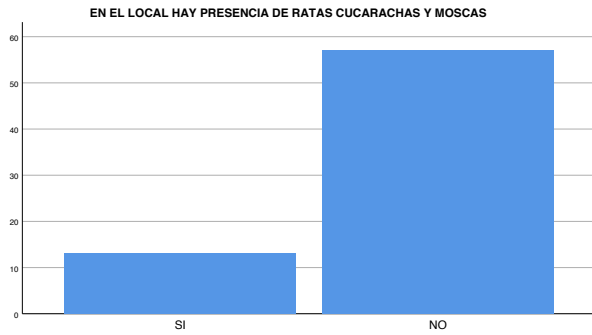
Cientes, gráfico de barras, perfil socio económico: destino al que salió

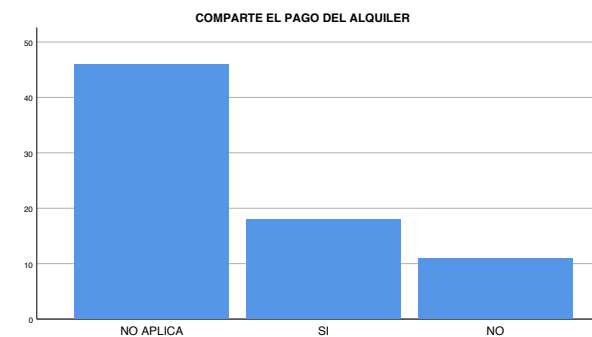
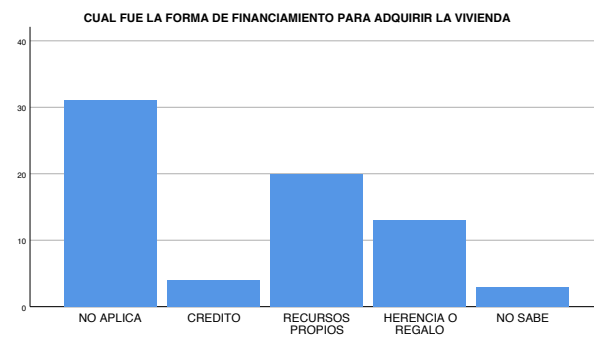
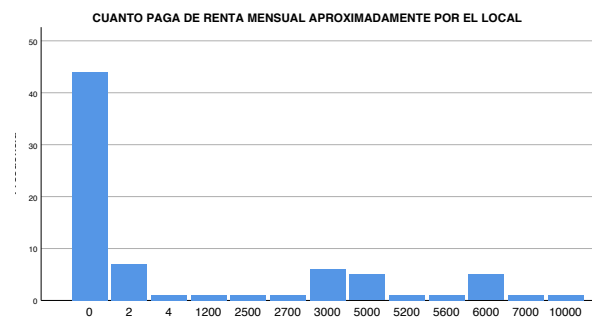
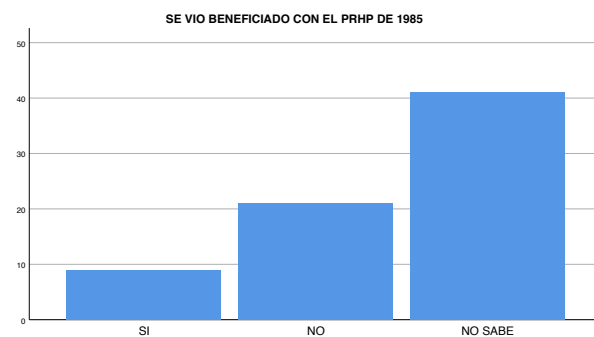
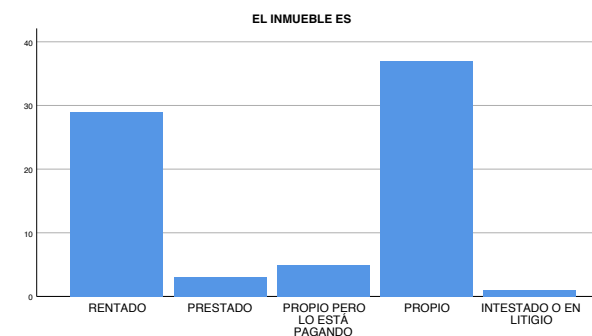
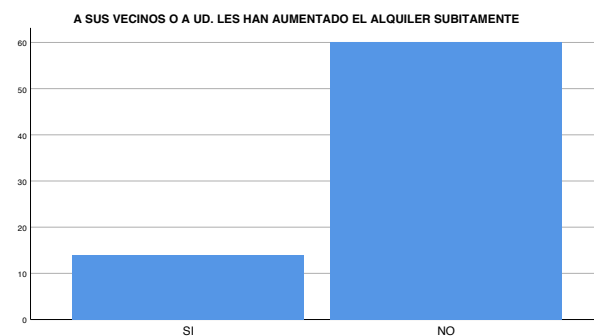
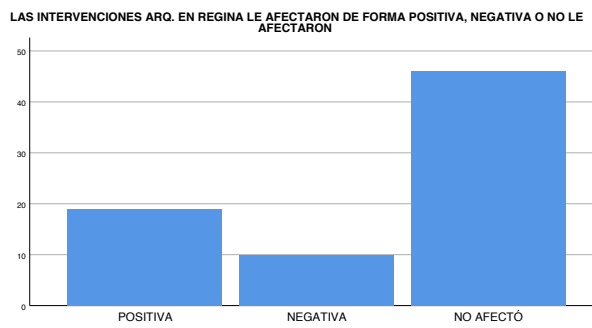
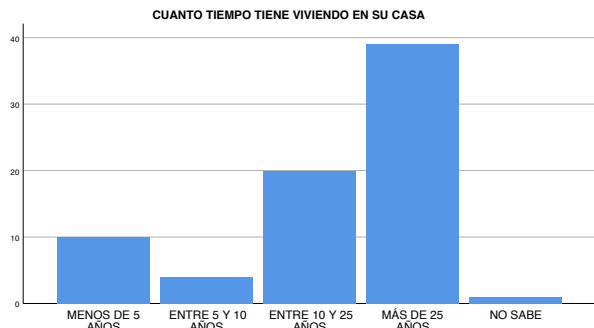


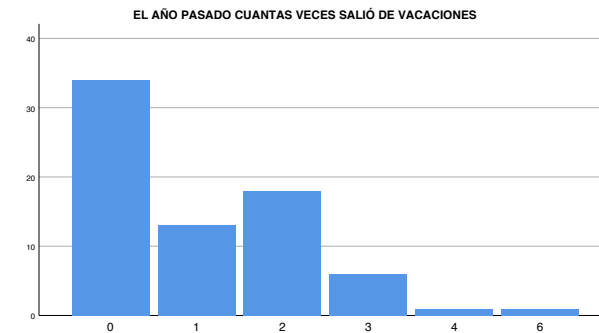
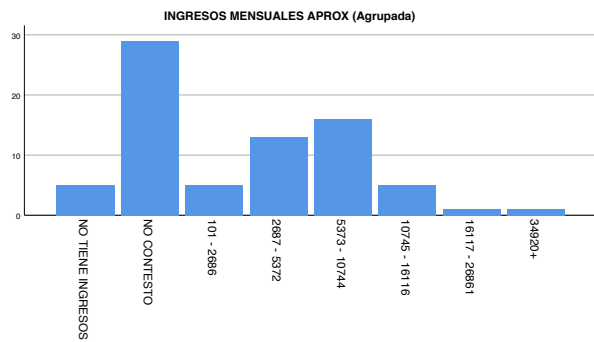
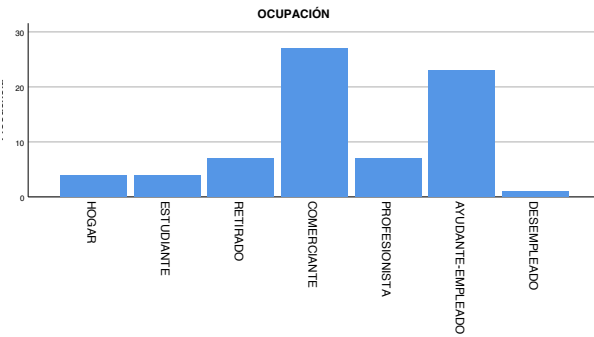
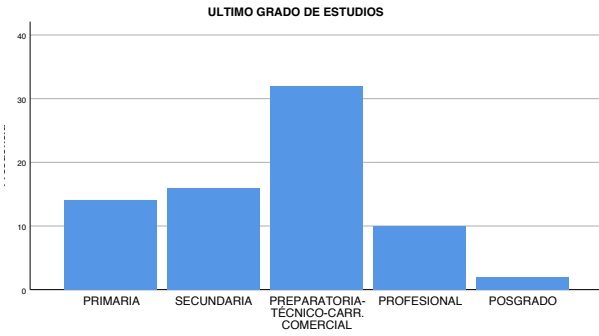
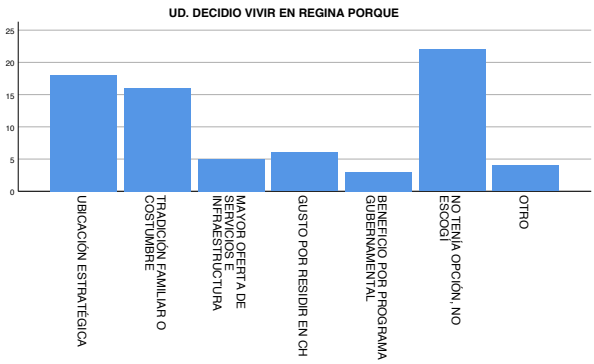
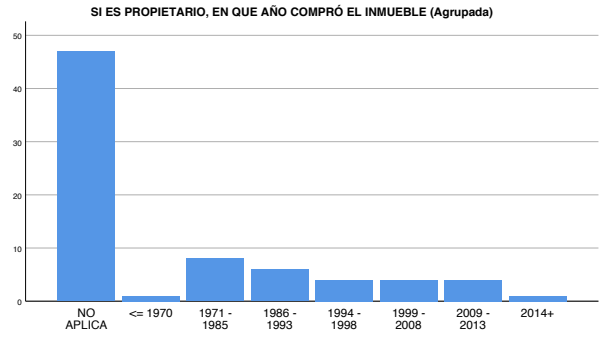
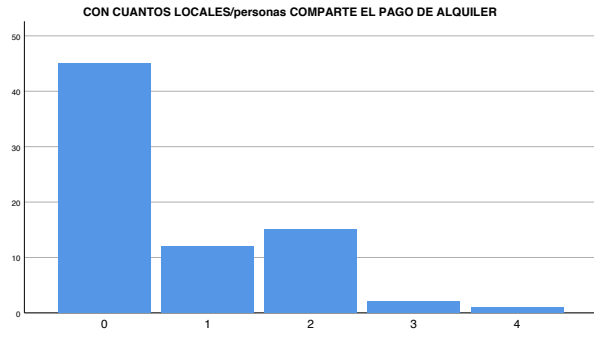
### Anexo 3.2.1 Gráficos generados en SPSS, resultado de las encuestas por levantadas a los residentes en las ocho cuadras de la calle Regina.



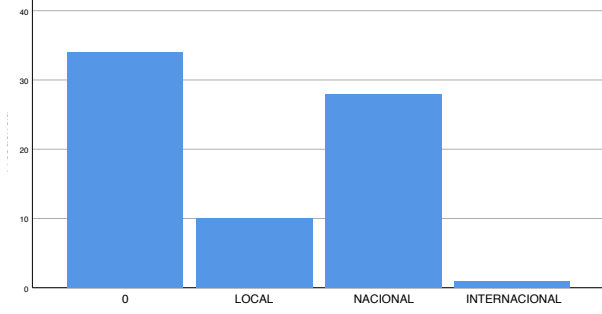




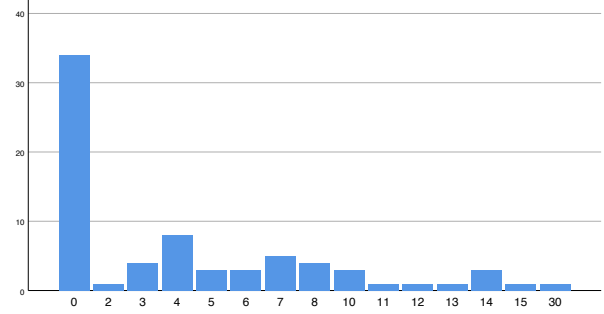




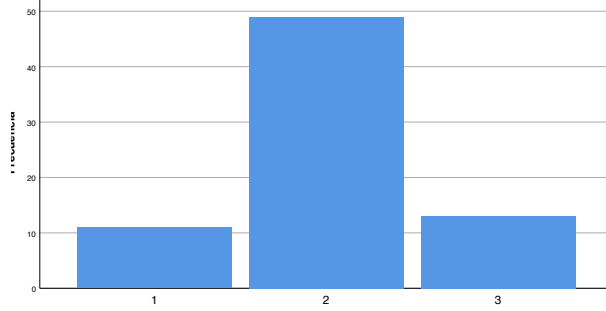
A QUE DESTINO SALIÓ



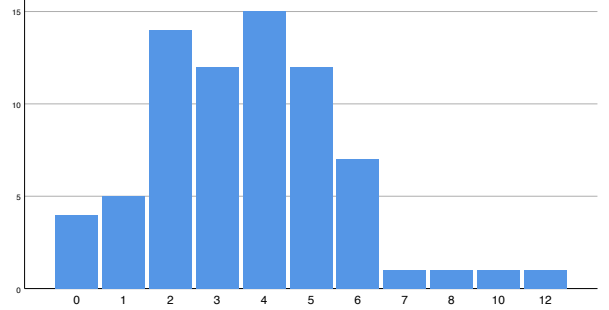
CUANTOS DÍAS DURÓ SU ESTANCIA



CUANTOS DORMITORIOS TIENE SU VIVIENDA

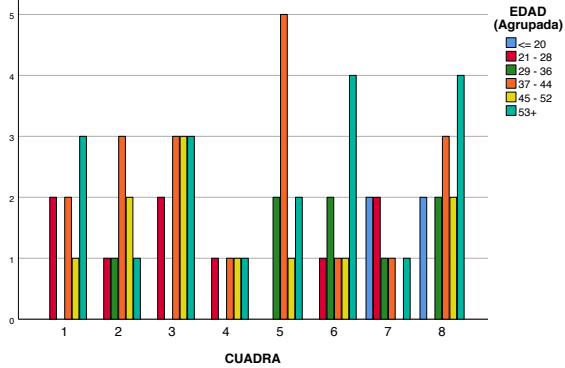


CUANTAS PERSONAS HABITAN EN LA VIVIENDA

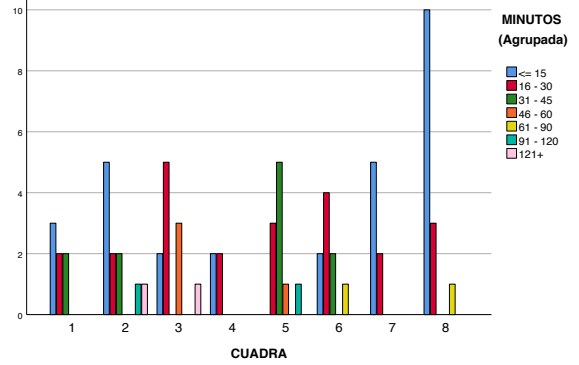


### Anexo 3.2.2 Gráficos generados en SPSS, resultado de las encuestas por levantadas a los residentes por cuadra en la calle Regina.

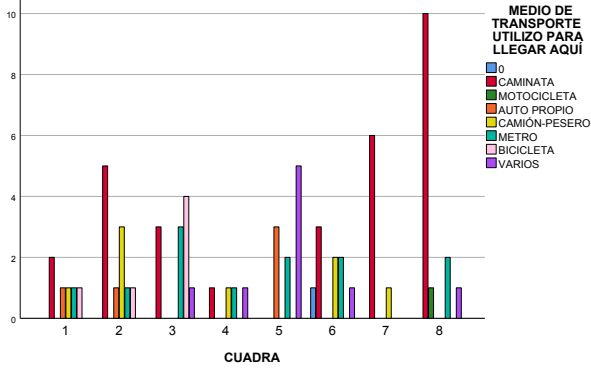
Residentes: Gráfico de barras, grupos de edad de los encuestados



Residentes: Gráfico de barras, tiempo de traslado entre su casa y ocupación principal



Residentes: Gráfico de barras, medio de transporte que ocupa principalmente



Residentes: Gráfico de barras, estado físico del inmueble (pintura reciente)

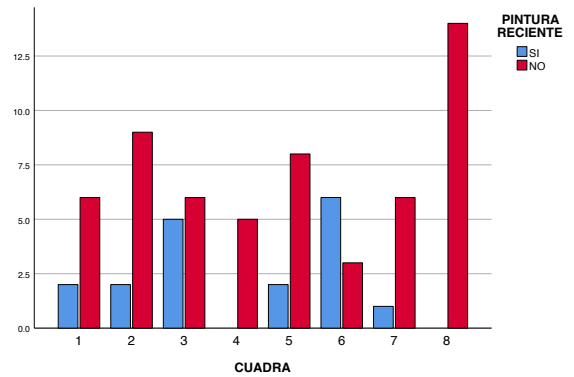
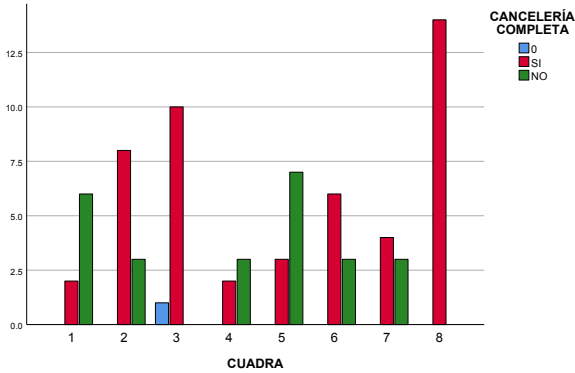
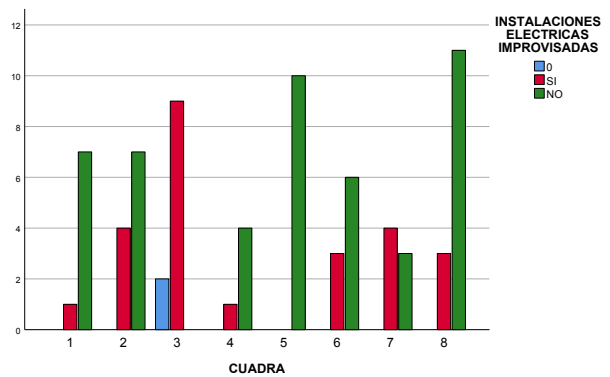


Gráfico de barras

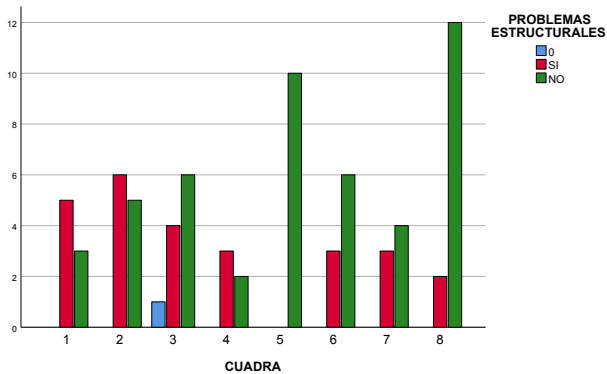


Residentes: Gráfico de barras, estado físico del inmueble (instalaciones eléctricas improvisadas)

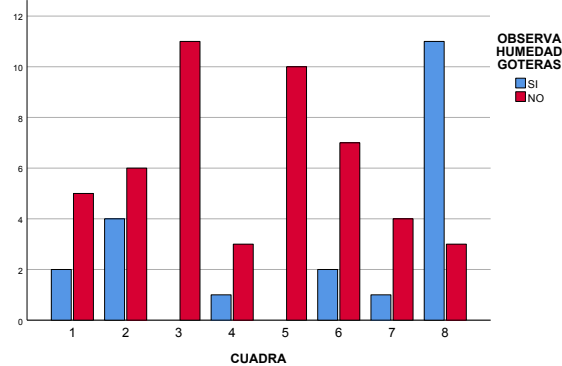




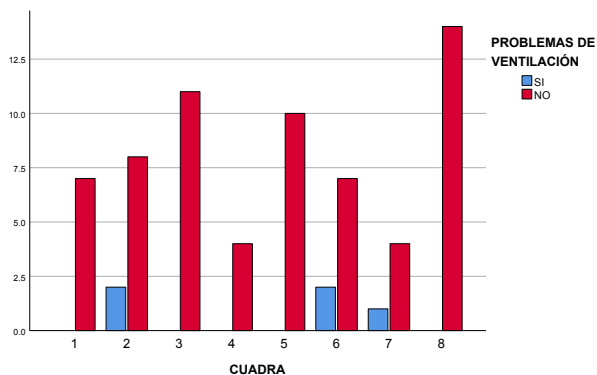
Residentes: Gráfico de barras, estado físico del inmueble (problemas estructurales)



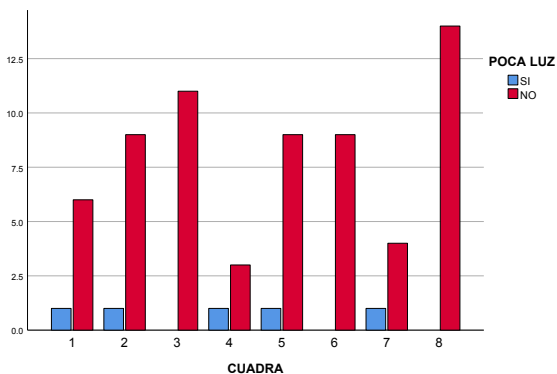
Residentes: Gráfico de barras, estado físico del inmueble (humedad o goteras)



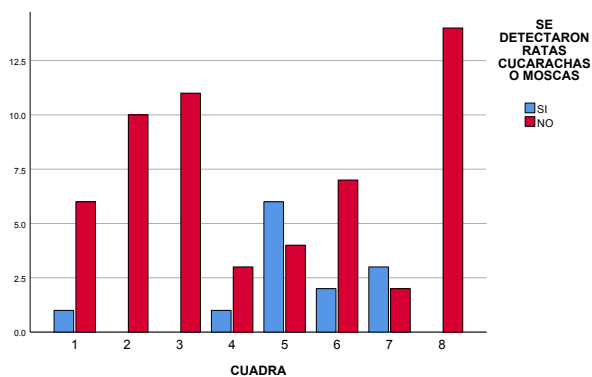
Residentes: Gráfico de barras, estado físico del inmueble (problemas de ventilación)



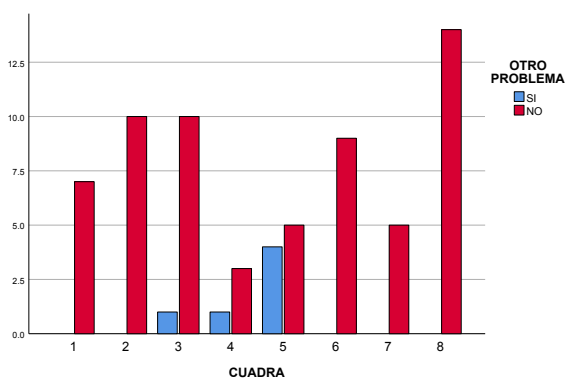
Residentes: Gráfico de barras, estado físico del inmueble (poca iluminación)



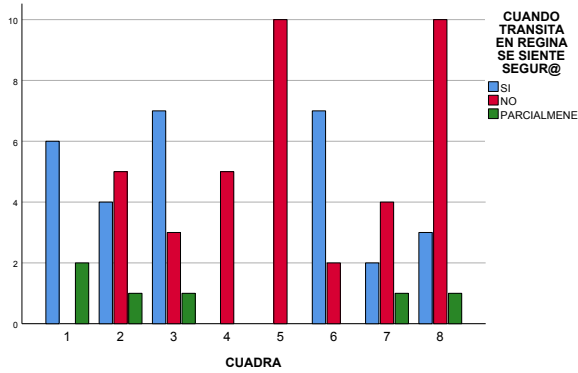
Residentes: Gráfico de barras, estado físico del inmueble (presencia de ratas, cucarachas o m...



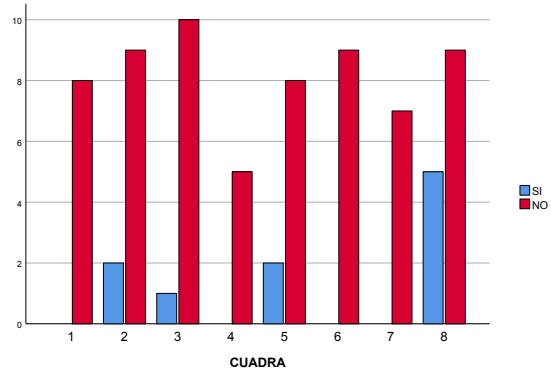
Residentes: Gráfico de barras, estado físico del inmueble (algun otro problema)



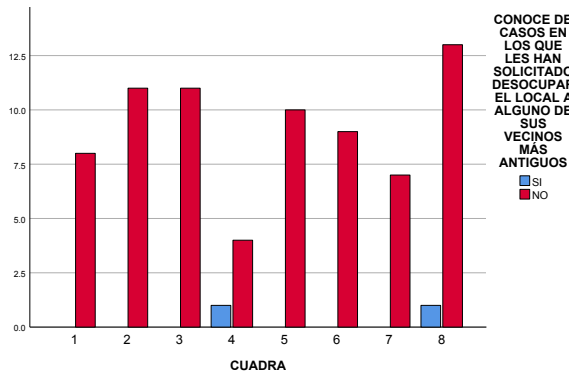
Residentes: Gráfico de barras, percepción de seguridad al transitar la calle



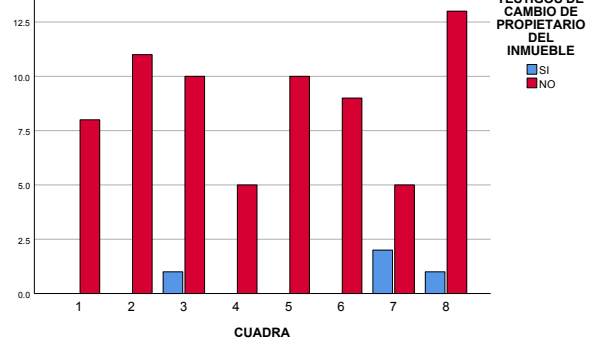
Residentes: Gráfico de barras, acoso inmobiliario ( corte injustificado de servicios)



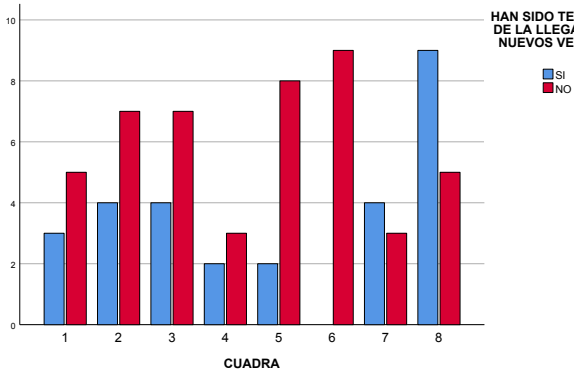
Residentes: Gráfico de barras, acoso inmobiliario ( testigos de la solicitud de desalojo a vecino



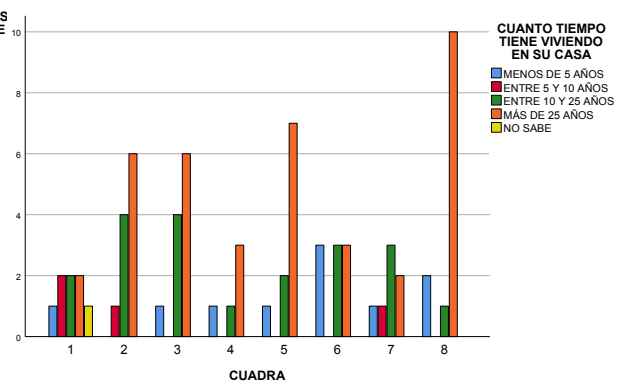
Residentes: Gráfico de barras, acoso inmobiliario ( cambio de propietario del inmueble= HAN SIDO TESTIGOS DE CAMBIO DE PROPIETARIO DEL INMUEBLE



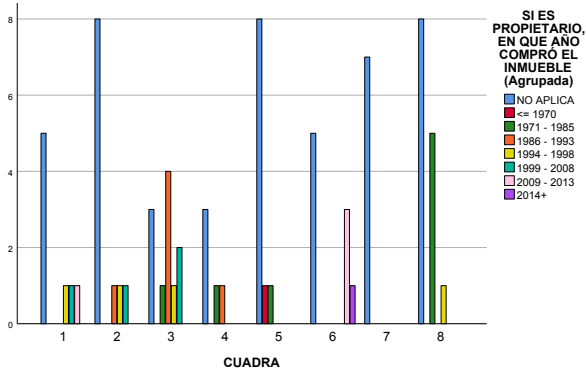
Residentes: Gráfico de barras, acoso inmobiliario ( testigos de llegada de nuevos vecinos)



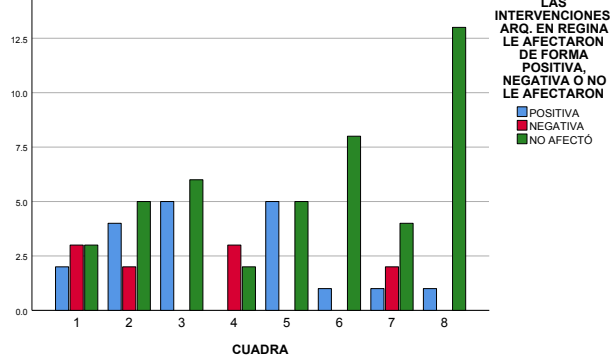
Residentes: Gráfico de barras, (antigüedad de residencia)



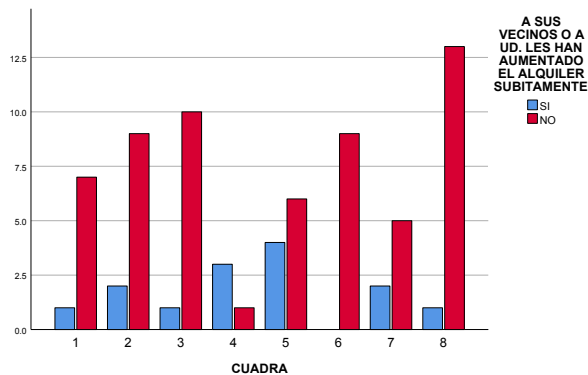
Residentes: Gráfico de barras, año en que se adquirió el inmueble



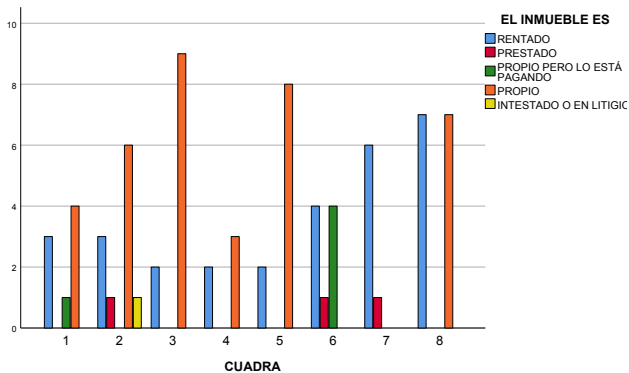
Residentes: Gráfico de barras, factores de permanencia en Regina



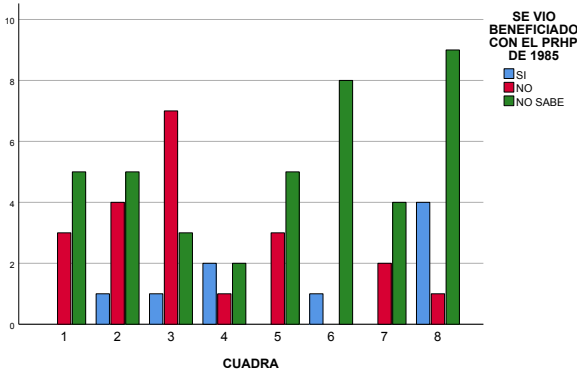
Residentes: Gráfico de barras, factores de permanencia en Regina



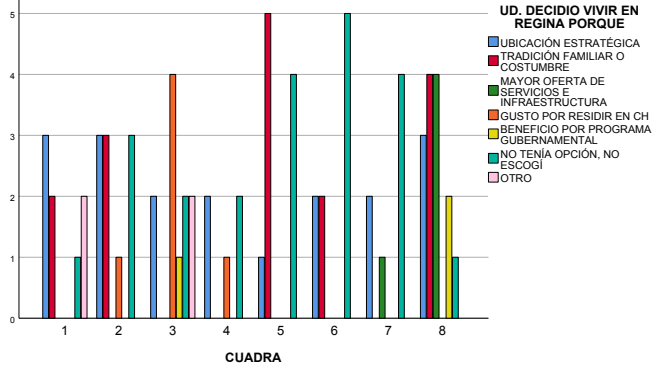
Residentes: Gráfico de barras, factores de permanencia en Regina



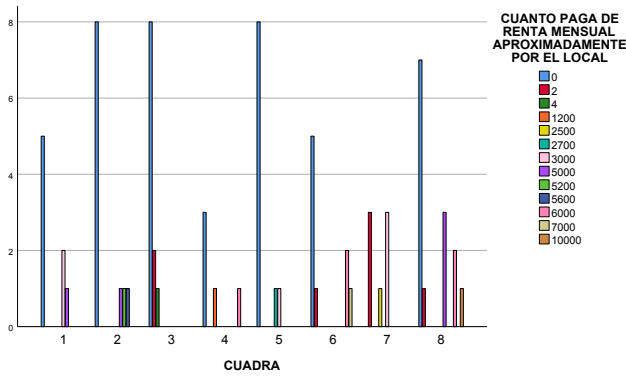
Residentes: Gráfico de barras, factores de permanencia en Regina



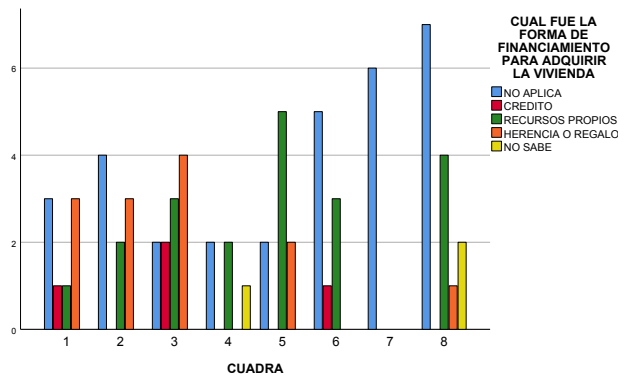
Residentes: Gráfico de barras, factores de permanencia en calle Regina



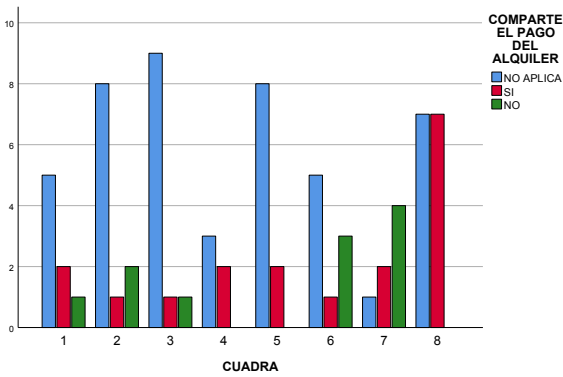
Residentes: Gráfico de barras, características socio-económicas de los encuestados



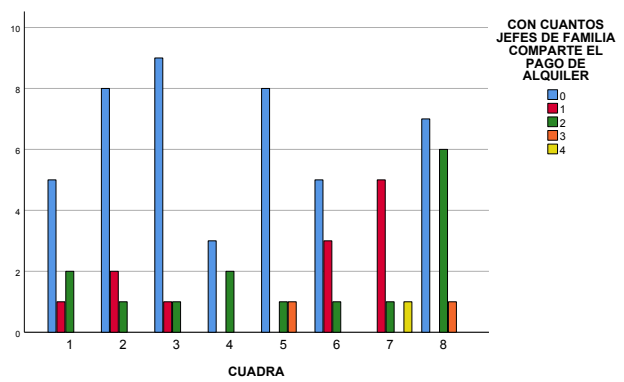
Residentes: Gráfico de barras, características socio-económicas de los encuestados



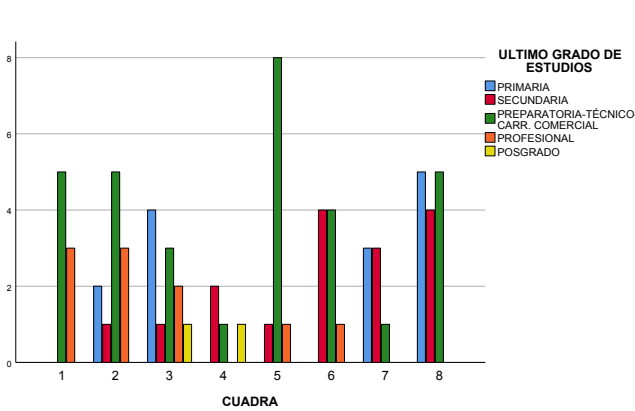
Residentes: Gráfico de barras, características socio-económicas de los encuestados



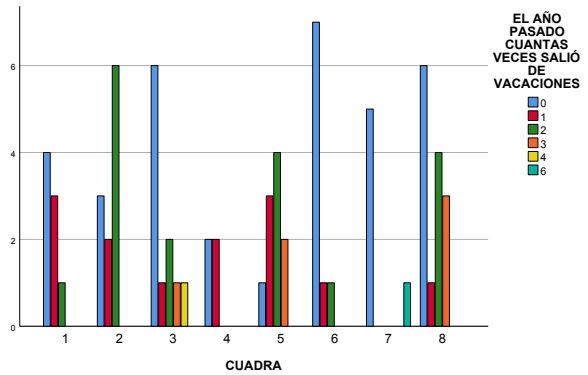
Residentes: Gráfico de barras, características socio-económicas de los encuestados



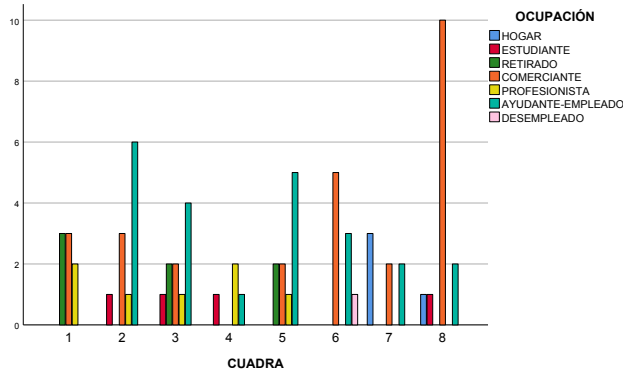
Residentes: Gráfico de barras, características socio-económicas de los encuestados



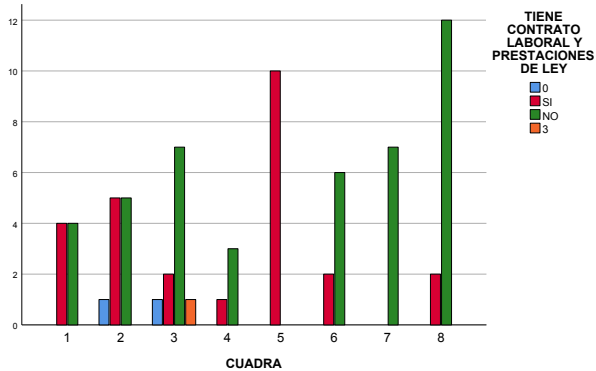
Residentes: Gráfico de barras, características socio-económicas de los encuestados



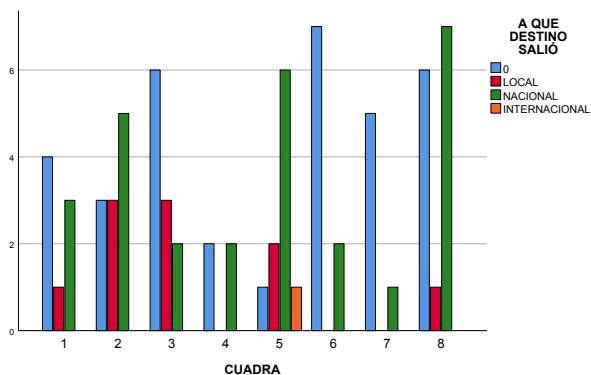
Residentes: Gráfico de barras, características socio-económicas de los encuestados



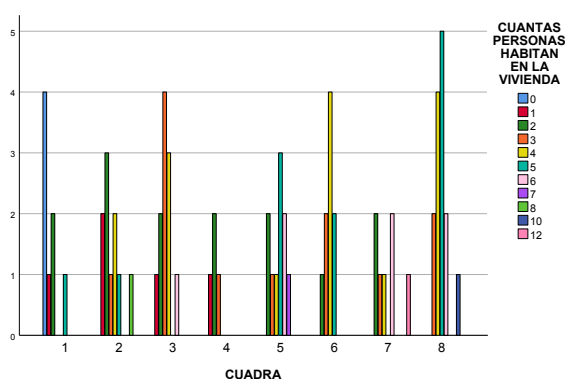
Residentes: Gráfico de barras, características socio-económicas de los encuestados



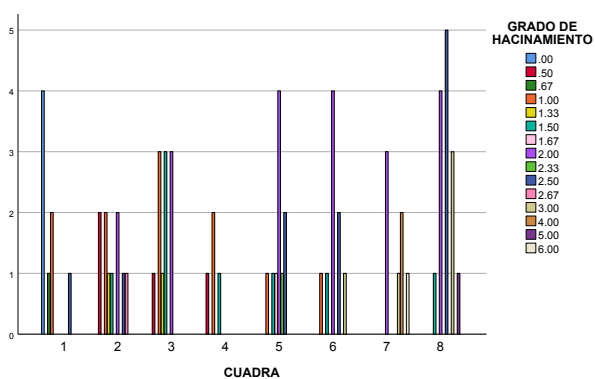
Residentes: Gráfico de barras, características socio-económicas de los encuestados



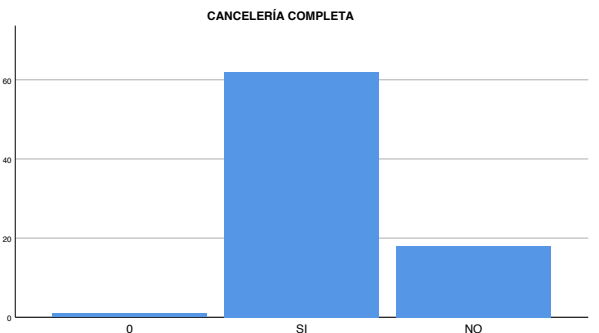
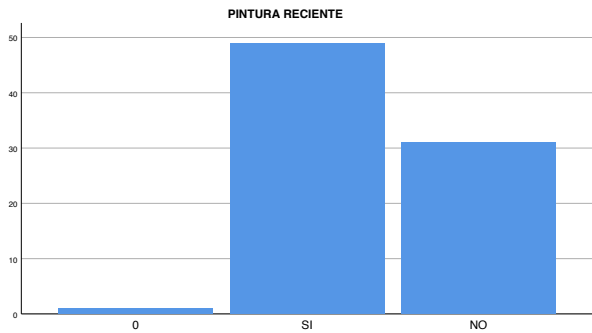
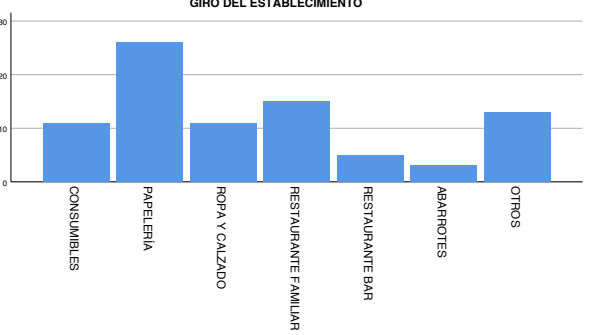
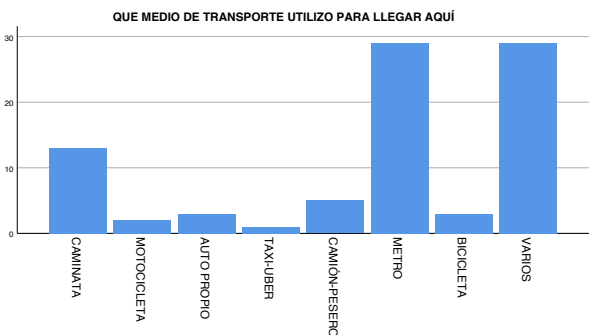
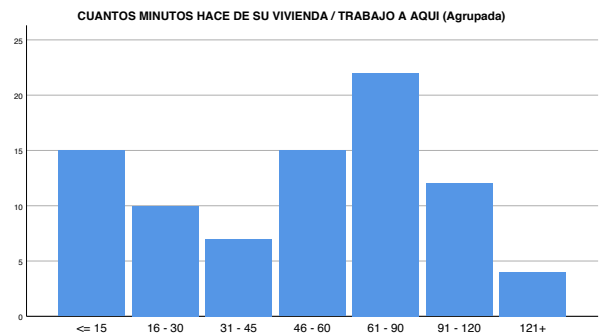
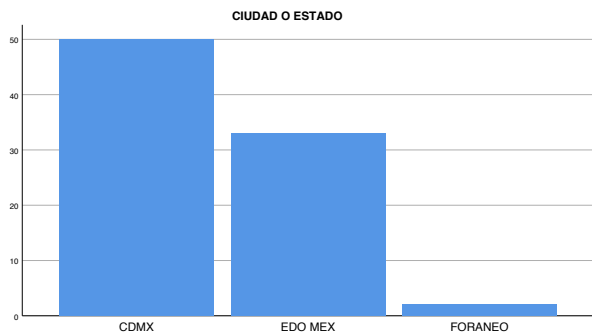
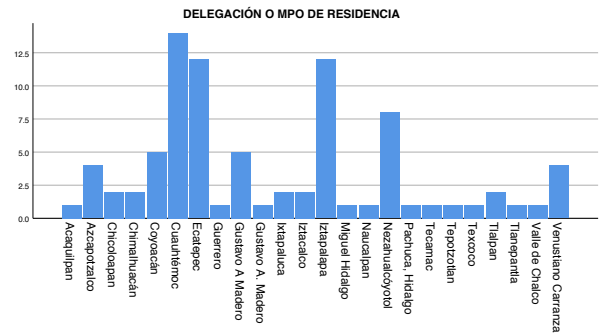
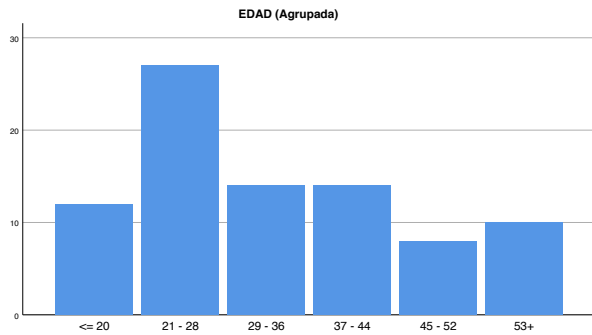
Residentes: Gráfico de barras, características socio-económicas de los encuestados

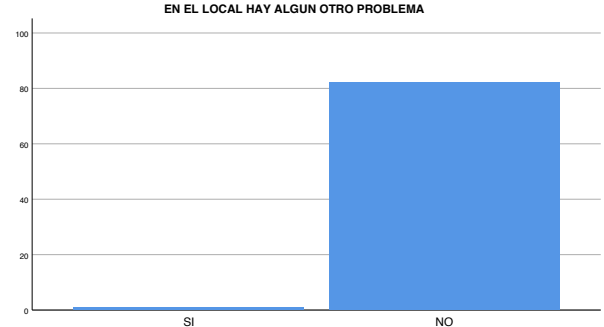
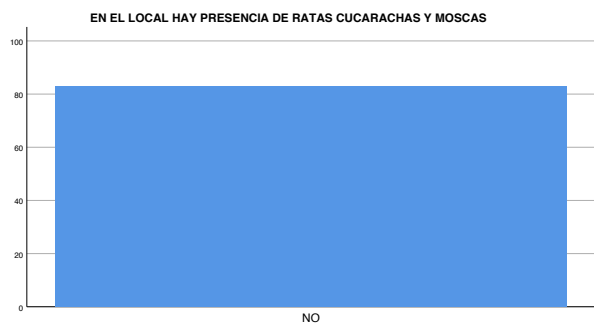
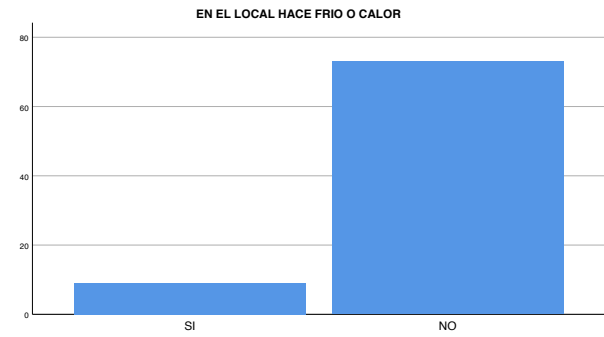
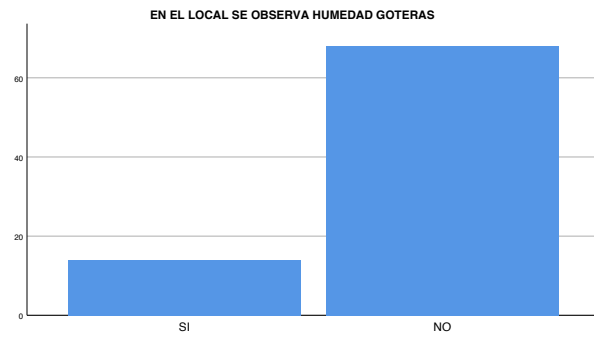
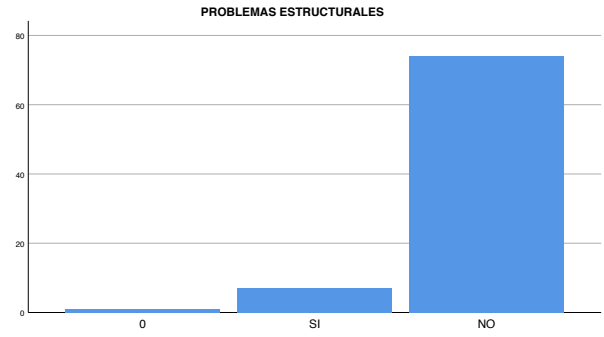
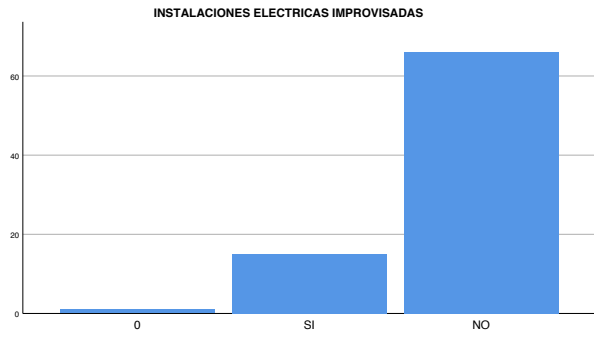


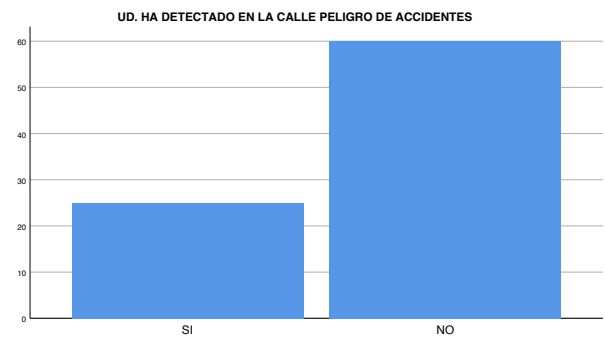
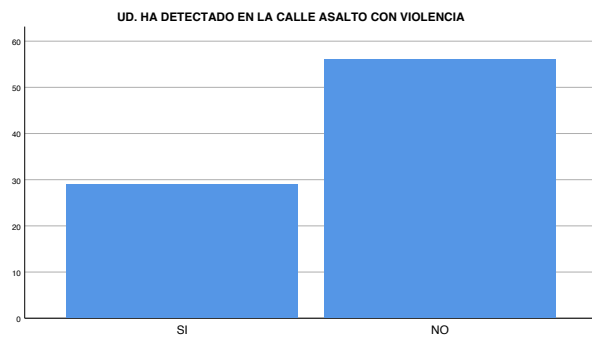
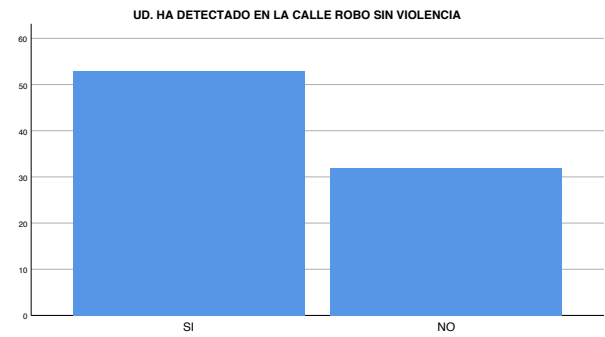
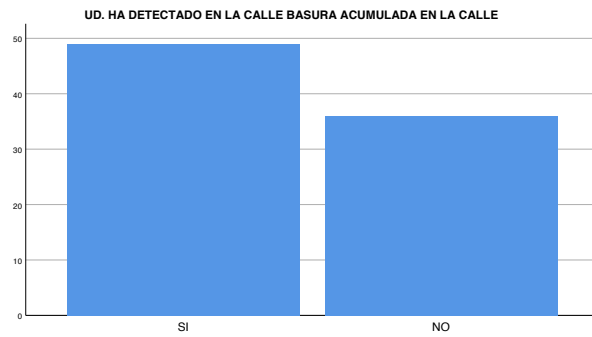
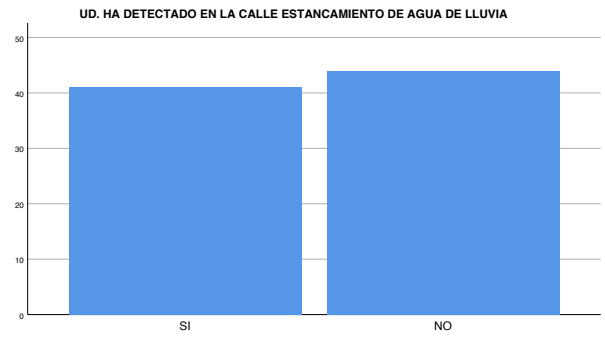
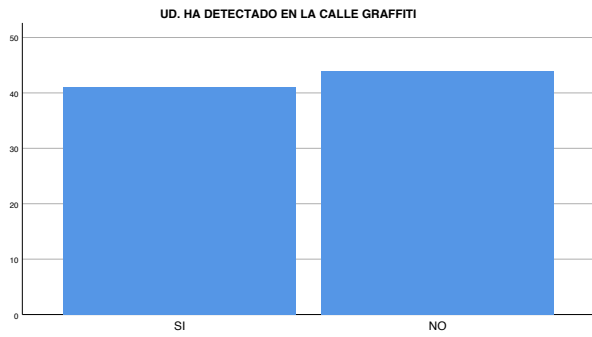
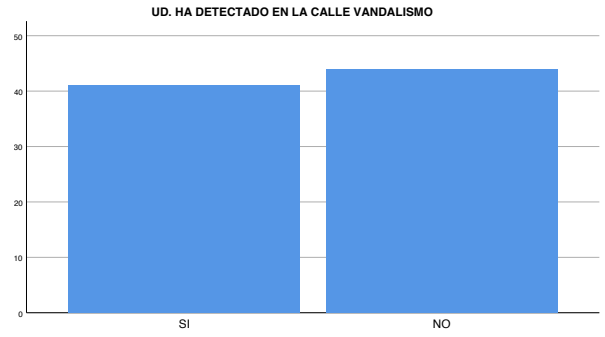
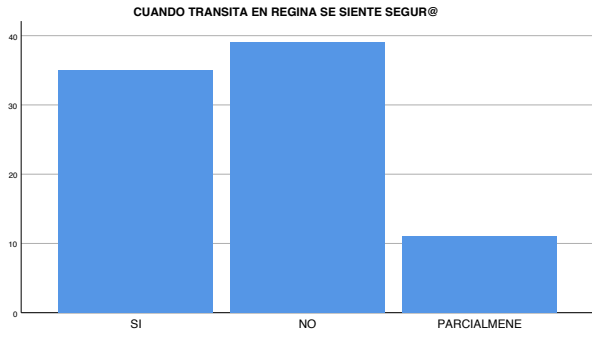
Residentes: Gráfico de barras, características socio-económicas de los encuestados



### Anexo 3.3.1 Gráficos generados en SPSS, resultado de las encuestas por levantadas a los empleados o locatarios en las ocho cuadras de la calle Regina.

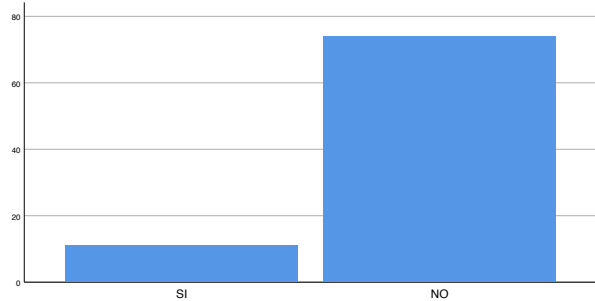




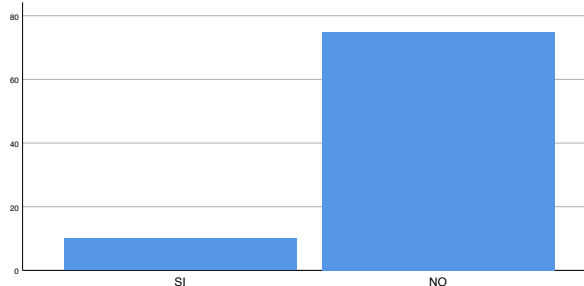




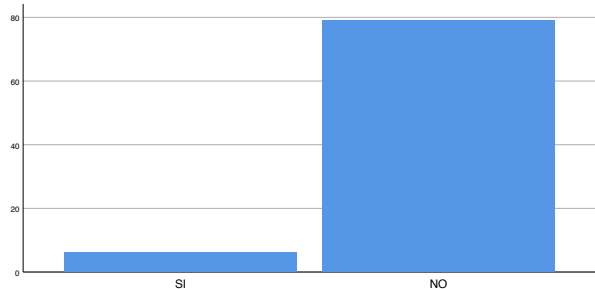
**. HA DETECTADO EN LA CALLE OTROS FENÓMENOS QUE LE HAGAN SENTIR INSEGURO O INCOMODO**



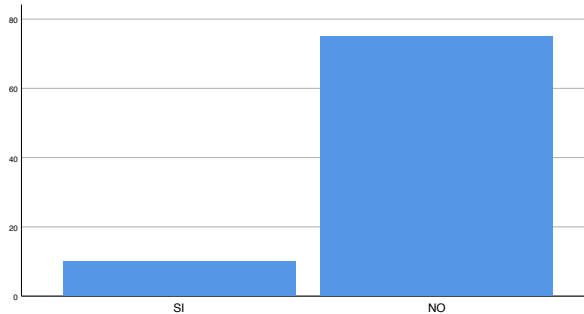
**ONOCER DE CASOS EN LOS QUE LES CORTEN LOS SERVICIOS A LOS VECINOS PESAR DE ESTAR AL CORRIENTE EN PAGOS**



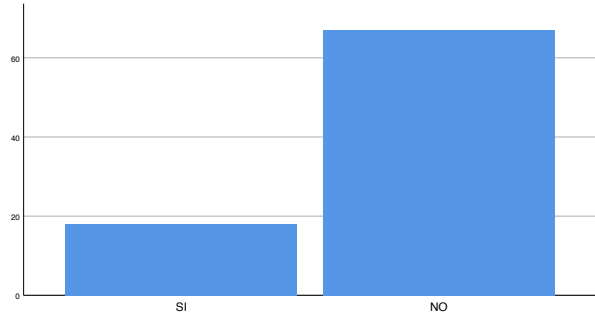
**CONOCE DE CASOS EN LOS QUE LES HAN SOLICITADO DESOCUPAR EL LOCAL A ALGUNO DE SUS VECINOS MÁS ANTIGUOS**



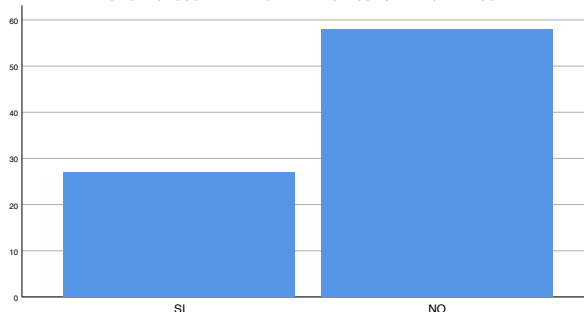
**HAN SIDO TESTIGOS DE CAMBIO DE PROPIETARIO DEL LOCAL COMERCIAL**



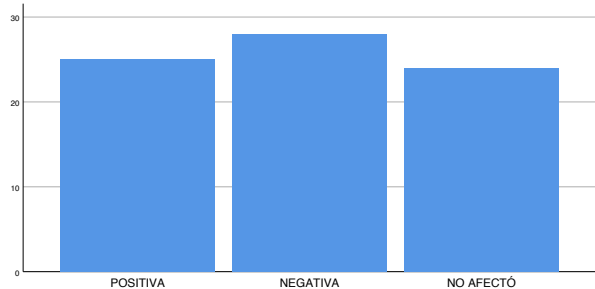
**HAN SIDO TESTIGOS DE LA EXPULSIÓN O DESALOJO DE ALGUNO DE SUS VECINOS**



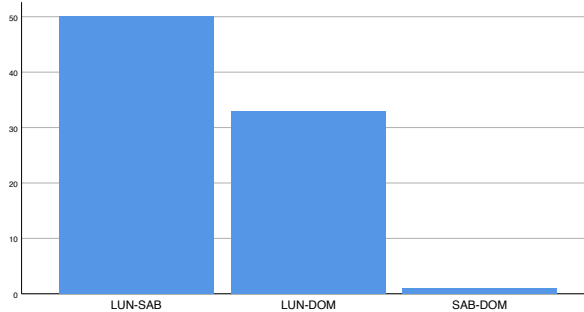
**HAN SIDO TESTIGOS DE LA LLEGADA DE NUEVOS ESTABLECIMIENTOS**

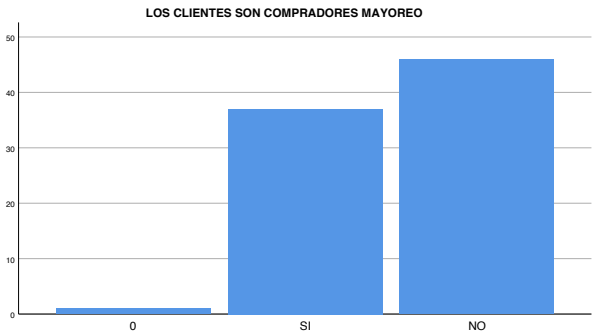
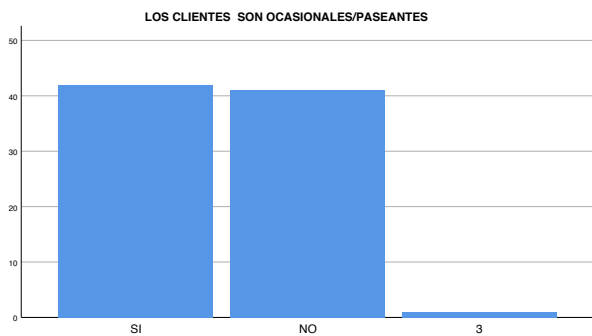
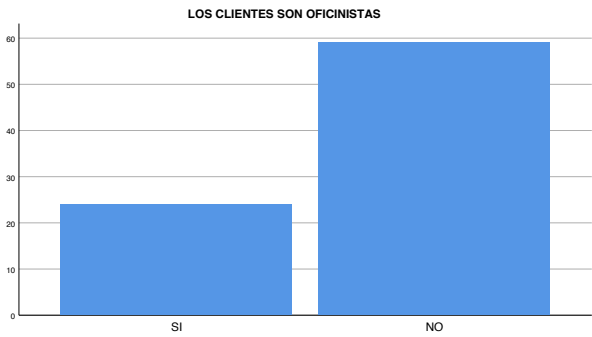
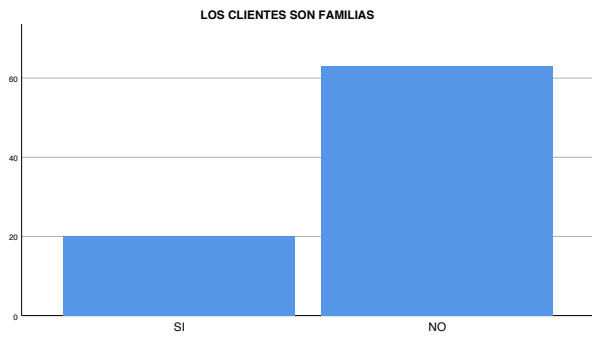
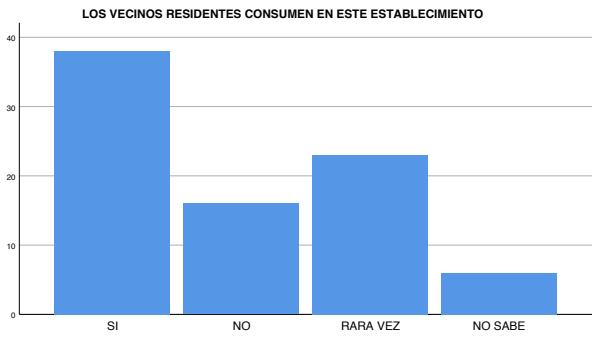
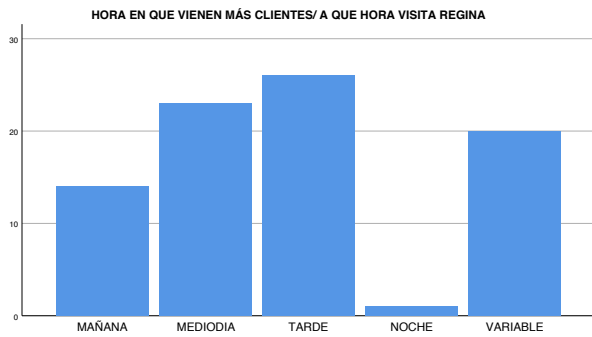
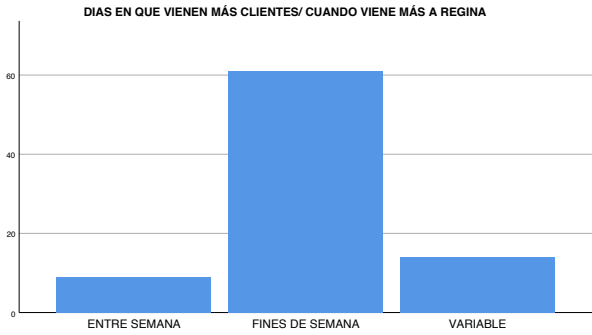
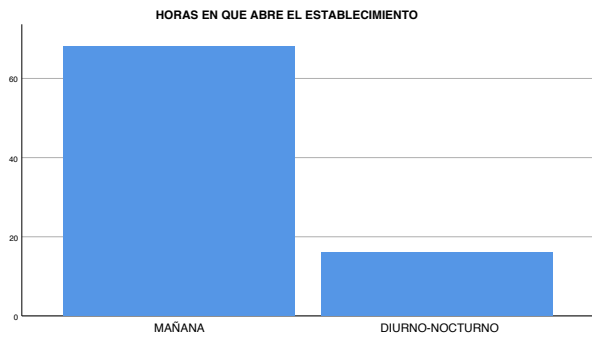


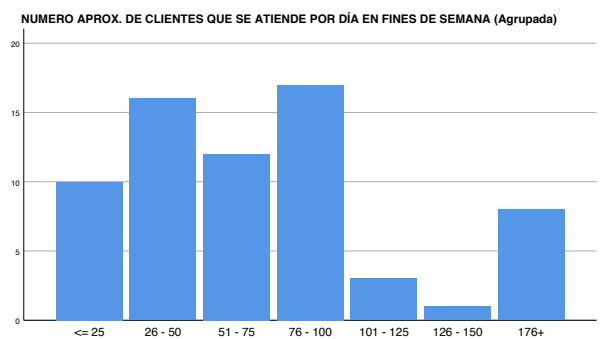
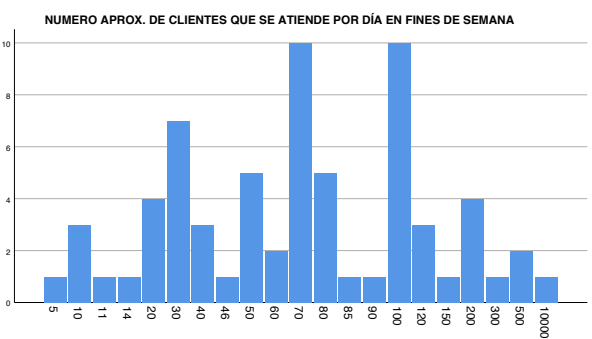
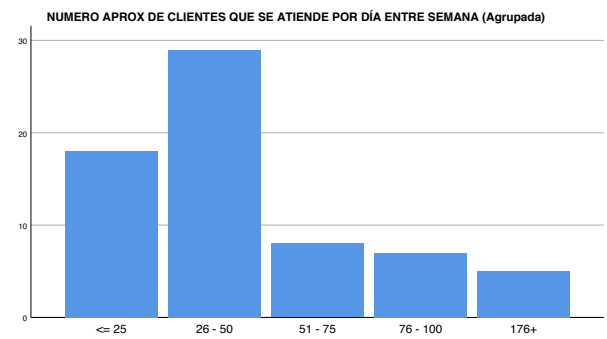
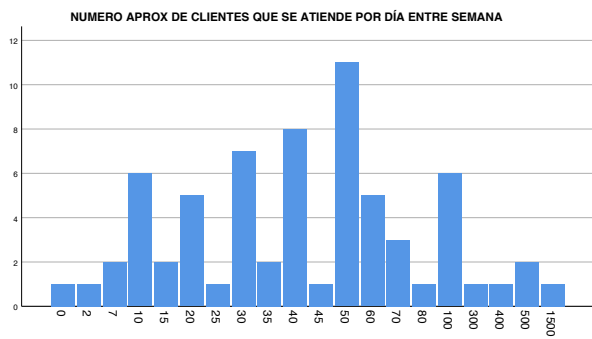
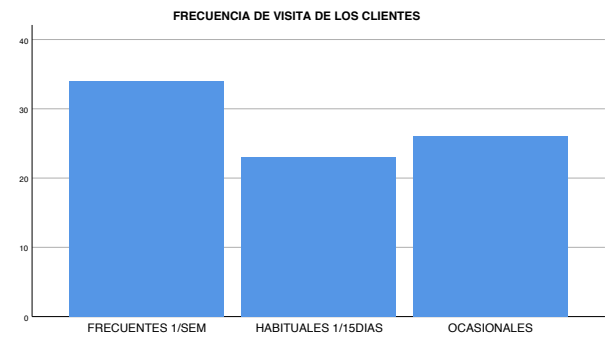
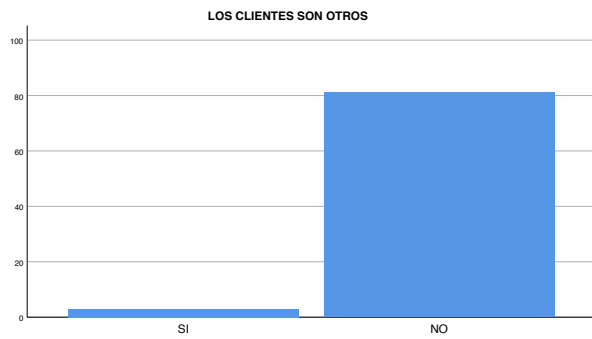
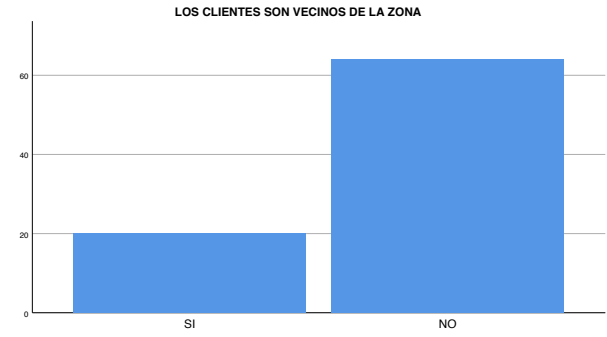
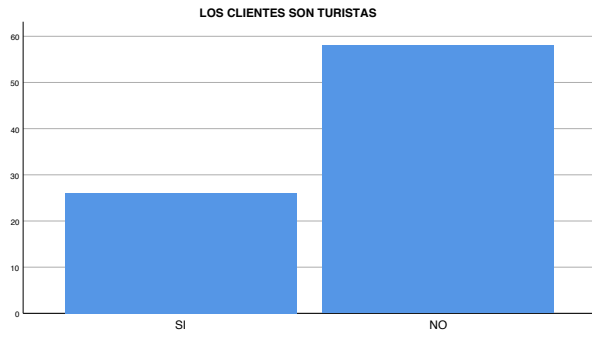
**LAS INTERVENCIONES ARQ. EN REGINA LE AFECTARON DE FORMA POSITIVA, NEGATIVA O NO LE AFECTARON**



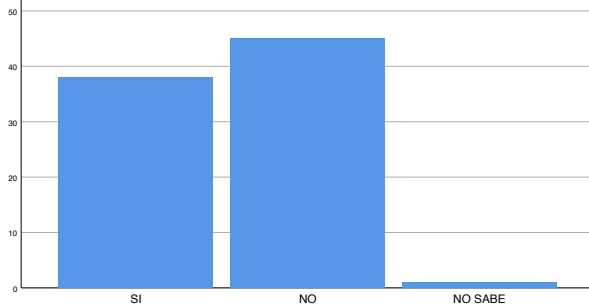
**DÍAS EN QUE ABRE EL ESTABLECIMIENTO**



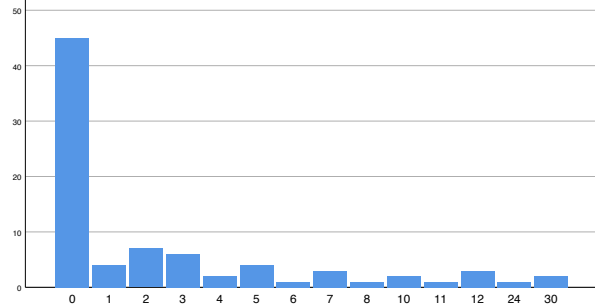




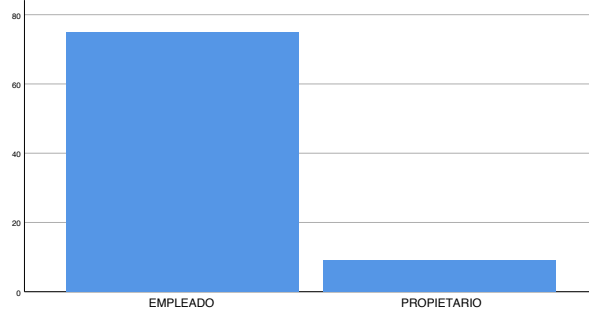
EL NEGOCIO FORMA PARTE DE ALGUN CONSORCIO O CADENA NACIONAL, INTERNACIONAL



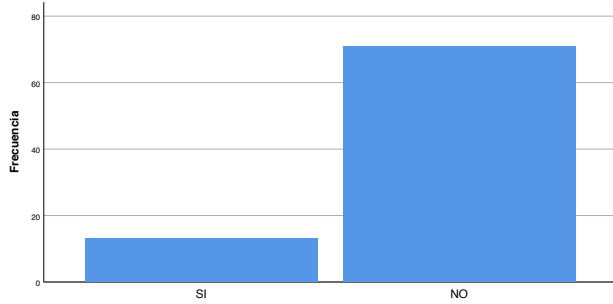
SUCURSALES QUE TIENE EL ESTABLECIMIENTO EN EL CHCDMX



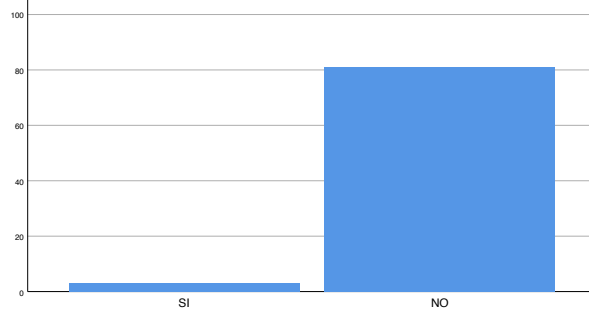
ES UD. EMPLEADO O PROPIETARIO DEL COMERCIO



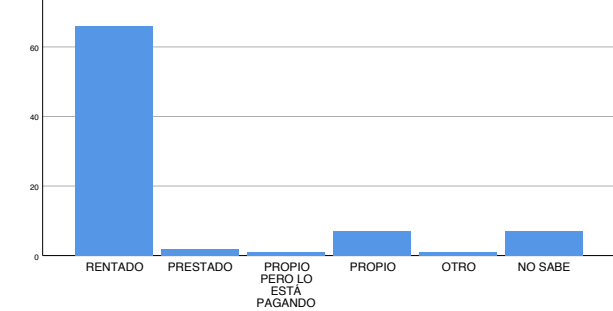
ANTE LA COMPETENCIA SE HA SENTIDO AMENAZADO DE SER DESPLAZADO DE SU ESTABLECIMIENTO



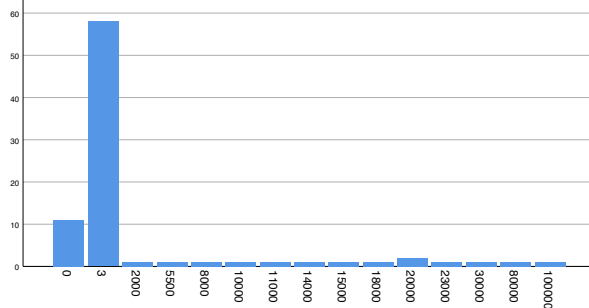
ANTE LA COMPETENCIA HAN PENSADO EN CAMBIAR DE GIRO COMERCIAL



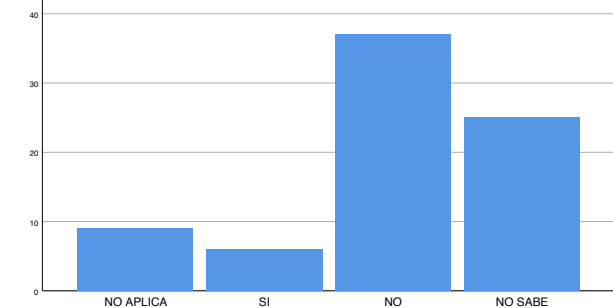
EL INMUEBLE ES



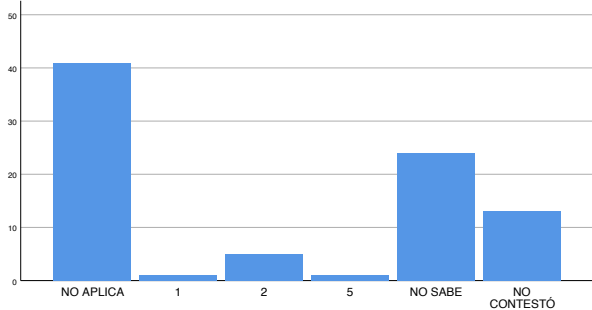
CUANTO PAGA DE RENTA MENSUAL APROXIMADAMENTE POR EL LOCAL



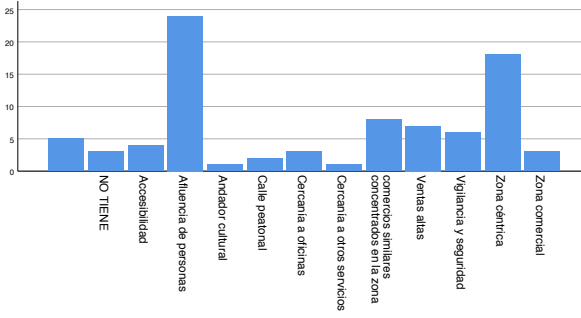
COMPARTIENDO EL PAGO DEL ALQUILER



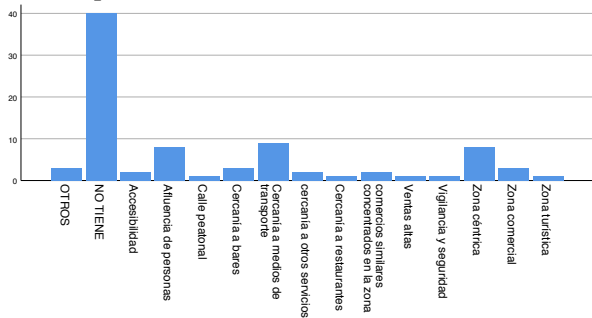
CON CUANTOS LOCALES/personas COMPARTE EL PAGO DE ALQUILER



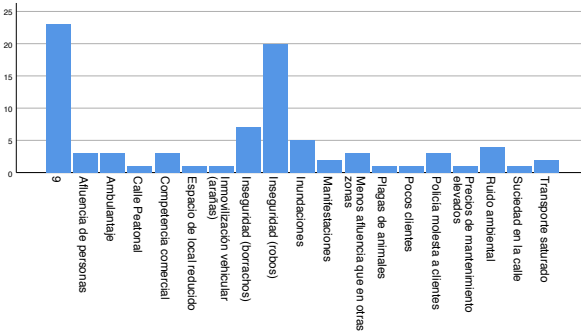
1\_VENTAJAS DE LA UBICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO EN REGINA



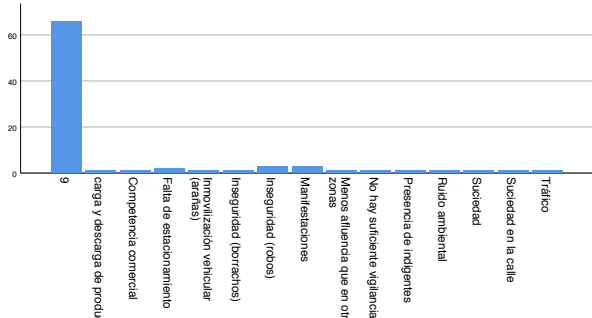
2\_VENTAJAS DE LA UBICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO EN REGINA



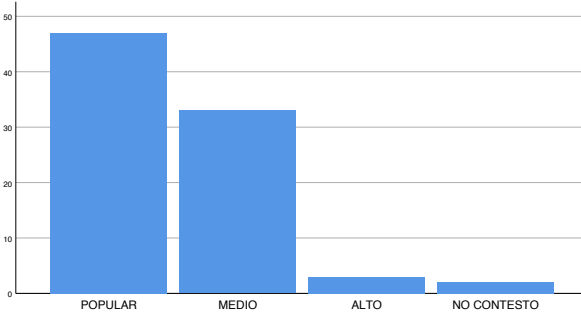
DESVENTAJAS DE LA UBICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO EN REGINA



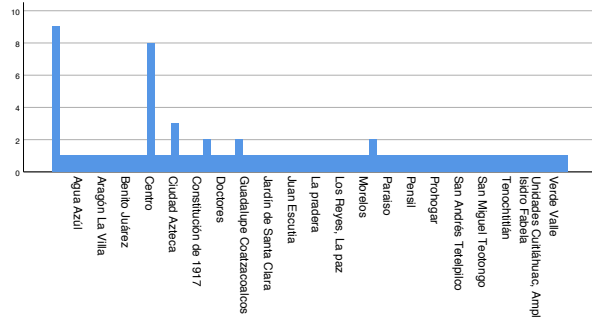
DESVENTAJAS DE LA UBICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO EN REGINA



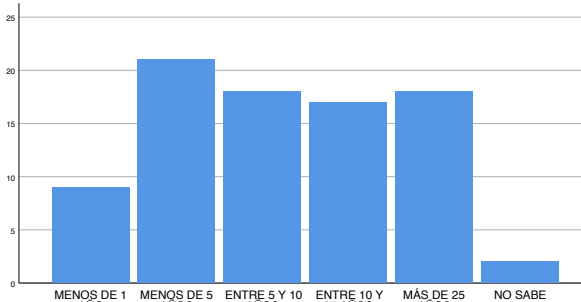
SECTOR AL QUE ESTÁ DIRIGIDO EL NEGOCIO



COLONIA DE RESIDENCIA

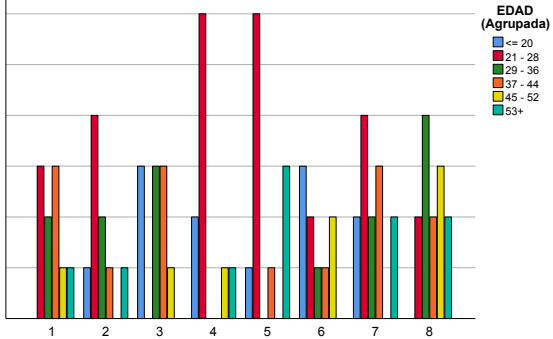


TIEMPO QUE LLEVAN ESTABLECIDOS EN REGINA

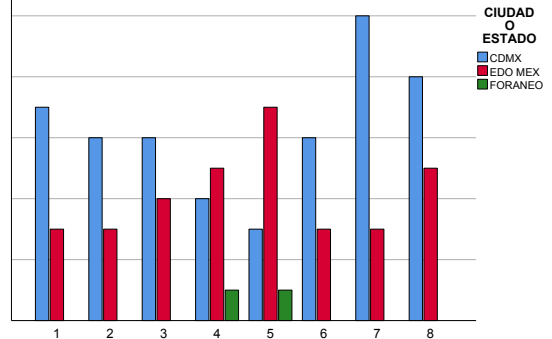


Anexo 3.3.2 Gráficos generados en SPSS, resultado de las encuestas por levantadas a los empleados o locatarios por cuadra en la calle Regina.

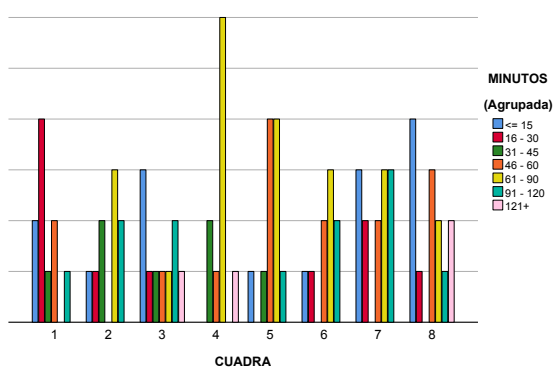
E&L: Gráfico de Grupos de Edad por cuadra



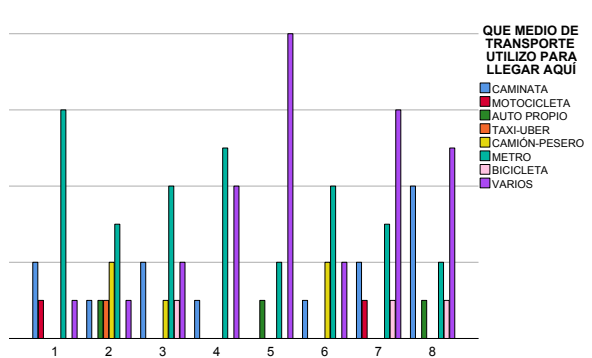
E&L: Gráfico de barras del lugar de residencia por cuadra



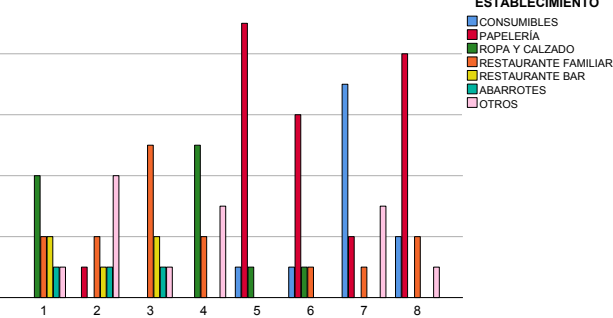
E&L: Gráfico de barras de tiempo de traslado de la vivienda al trabajo.



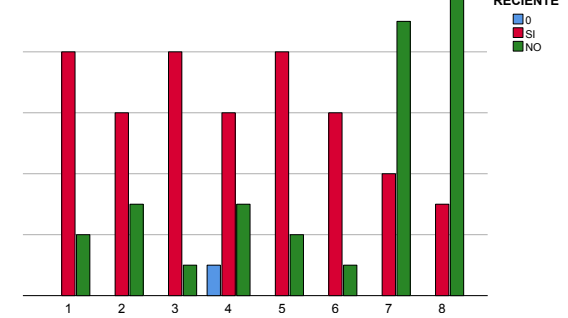
E&L: Gráfico de barras de los medios de transporte que utilizaron para llegar a sus zonas de trabajo



E&L: Gráfico de barras sobre giro del establecimiento



E&L: Gráfico de barras sobre pintura reciente



E&L: Gráfico de barras sobre apariencia física del inmueble (cancelería completa)

