

**WORKING PAPER SERIES**

**CONTESTED\_CITIES**

**GENTRIFICACIÓN EN LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO.  
CAMBIOS DE USO DE SUELO Y EL CAPITAL PRIVADO**

**ALFONSO RODRÍGUEZ LÓPEZ  
DIANA ELENA CONTRERAS HERRERA**

**WPCC-14019**

Septiembre 2014

## **GENTRIFICACIÓN EN LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO**

### **Cambios de uso de suelo y el capital privado.**

Dr. Alfonso Rodríguez López

IPN ESIA, Unidad Tecamachalco, Sección de Estudios de Posgrado e Investigación  
[itamexsa@hotmail.com](mailto:itamexsa@hotmail.com); [arodriguezlo@ipn.mx](mailto:arodriguezlo@ipn.mx);

Arq. Diana Elena Contreras Herrera

IPN ESIA, Unidad Tecamachalco, Sección de Estudios de Posgrado e Investigación  
[arquitectodiana.contreras@yahoo.com](mailto:arquitectodiana.contreras@yahoo.com)

#### **ABSTRACT**

La gentrificación es uno de los procesos que impactan mayormente el territorio, transformándolo de manera física, social, cultural y en lo económico. Por tanto, la gentrificación como alterador del territorio, su valor va asociado de igual forma. El objetivo de la presente es el explicar la relación entre la gentrificación en el contexto latinoamericano y en el caso concreto de la zona Metropolitana del Valle de México, incluyendo las políticas públicas y los agentes privados; estos últimos estudiados como actores del proceso de la gentrificación.

El presente trabajo deriva de los resultados del proyecto de investigación “Gentrificación, rururbanización y vivienda” del IPN, ESIA Tecamachalco, Sección de Estudios de Posgrado e Investigación.

La temática se llevó a cabo mediante el método de investigación científica aplicada a Ciencias Sociales con aplicación de métodos de gabinete y de campo para verificar resultados que puedan ser sustentados y discutidos.

**PALABRAS CLAVE:** Gentrificación, usos de suelo, capital privado, territorio, sociedad.

## **INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.**

El tema de los valores inmobiliarios tiene relación con todo lo acontecido en el territorio y sus formas de apropiación. Dichas formas están vinculadas en la manera de como la sociedad se estructura y conforma. La gentrificación es uno de esos procesos que impacta mayormente al territorio, transformándolo de manera física, social, cultural y económicamente. Por tanto, la gentrificación como alterador del territorio, su valor se asocia de igual forma.

## **OBJETIVO.**

El objetivo del presente es el plantear la relación entre la gentrificación y la participación del valor inmobiliario en el desarrollo de dicho fenómeno, a efecto de que los peritos en la materia cuenten con dicho instrumento de apoyo en sus avalúos y estudios financieros.

## **CONCEPTO DE LA GENTRIFICACIÓN.**

La gentrificación es un fenómeno que ha sido abordado de forma deductiva por primera vez en los barrios de Londres por la socióloga Ruth Glass<sup>1</sup>. Continúan dichos trabajos en los países europeos y angloamericanos centrándose en las reflexiones similares entre sí, dicho proceso es definido de la siguiente manera por Checa-Artasu (2010) como:

*“La reocupación de un espacio urbano por parte de una clase socioeconómica en detrimento de otra. Esta última es expulsada y excluida mediante la variación forzada, por los mecanismos de mercado, del precio del solar urbano. Esa variación, financiera, que va de menos a más, lleva asociada la rehabilitación urbana que crea un entorno de base historicista que es aprehendido por la nueva clase que se instala en él y que sirve para transferir la serie de mecanismos de rendimiento económico, de esa espacio urbano central”. (Checa-Artasu:2010, 2)*

La gentrificación es la reocupación de un espacio. Dicho enunciado implica que el suelo ha sido previamente apropiado por otros asentamientos, y por tanto, las implicaciones al reocuparlo serán en las condiciones de reterritorialidad; y en sentido opuesto una desterritorialidad para los nuevos ocupantes de sus anteriores sitios y una posible desterritorialidad de los pobladores originales del territorio.

Otra cuestión que impacta en la reterritorialidad de los nuevos pobladores son las características socioeconómicas. Para que exista la gentrificación debe ser la nueva población de mayor poder adquisitivo que la existente, ya que las condiciones territoriales apropiadas serán transformadas para recrear otro espacio acorde a las nuevas necesidades de la nueva población.

La participación de los inversionistas privados como parte de la generación del proceso de la gentrificación es a través de los mecanismos del mercado del suelo. La parte inmobiliaria como parte de dicho procedimiento influye en la apropiación acelerada del territorio, primeramente, del inversionista, al transformarlo; y después del nuevo poblador, al habitarlo.

## **CARACTERÍSTICAS DE LA GENTRIFICACIÓN.**

En la gentrificación intervinieron diversos actores, entre ellos, la población originaria; la población que reocupa el espacio; el gobierno, al delimitar las políticas de desarrollo y el mercado del suelo. Para explicar este último elemento, Smith menciona lo siguiente:

---

<sup>1</sup> Glass, Ruth, citada en Gretel, Ana: 2008, 335

*“El mecanismo central de la gentrificación es según él: la "diferencia de renta" (rent gap). Cuando los barrios sufren desinversión, baja la renta del suelo que puede extraerse en esa zona, y desciende así, los precios de compra y alquiler de inmuebles. A medida que continúa la desinversión, el abismo que separa la renta del suelo en esta zona de la renta del suelo potencial, la que podría obtenerse en caso de remodelación, crece hasta el punto de que la reinversión comienza a ser rentable. Aunque esta diferencia de renta puede aparecer como fruto de la pura actuación del mercado, las políticas públicas suelen resultar fundamentales, en la medida en que promueven o desalientan la desinversión y reinversión”. (Smith, citado en Checa-Artasu; 2010,5-6)*

Las diferencias de la renta del suelo, como mecanismo, alienta la participación de la inversión privada para hacer rentable el suelo en detrimento; y que el gobierno participa en los incentivos de dicho hecho. El procedimiento que se sigue es esperar a que el valor del suelo baje por medio de la degradación del barrio de forma física, social y económicamente de manera que los inversionistas privados vean un suelo a menor costo y que a través de las transformaciones del inmueble de manera renovada o rehabilitada, recuperar con creces las inversiones hechas. (Ver figura no. 1)

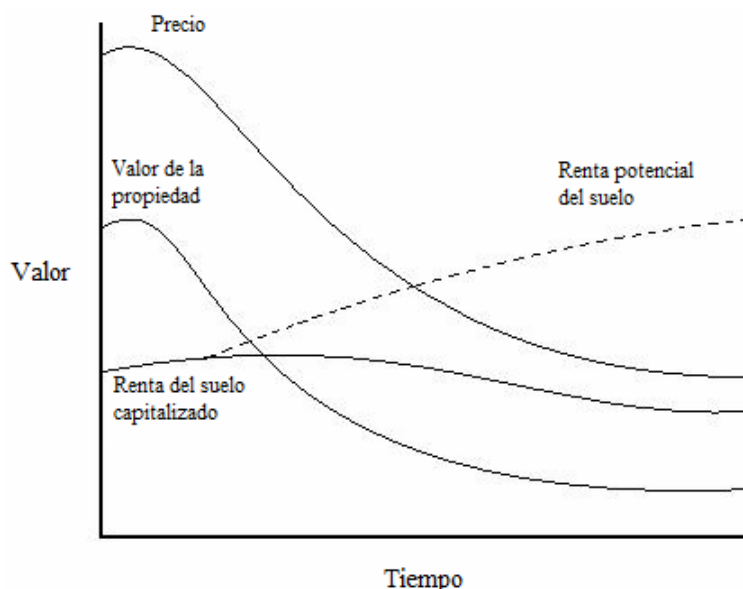


Fig.1. Fuente: Smith, 1996:65 citado en Salinas Arreortua, 2011, 97

En la figura anterior se manifiestan las curvas de tendencia en las coordenadas de las Y el valor del suelo y de las X el factor temporal. Cada una de las curvas muestra que, por ejemplo, el valor del suelo, a través del tiempo disminuye, al igual que el valor de la propiedad; y por otro lado, la renta potencial del suelo aumenta de la misma manera que los dos últimos elementos comienzan a disminuir.

La gentrificación como proceso, se maneja en dos principales momentos: el espacio gentrificable y espacio gentrificado. El espacio gentrificable va a tener relación con aquellas características socioeconómicas y físico territoriales del suelo, que en un momento determinado, conforman un espacio sujeto a la predicción de la consumación de la gentrificación. Díaz Parra citado en Checa-Artasu lo confirma:

*“En una zona urbana pauperizada por el deterioro de sus construcciones, en la mayoría de los casos con determinadas características patrimoniales escasamente valorizadas o nulificadas ex profeso, a la que se ha de sumar una degradación social, que puede haberse generado de forma espontánea o bien inducida”. (Díaz Parra*

citado en Checa-Artasu; 2010,7)

## GENTRIFICACIÓN DE ORIGEN ECONÓMICO.

En esencia la zona genticable como áreas escasamente valoradas y que ha iniciado un proceso de degradación. Aunque por otro lado, la gentrificación se puede dar en espacios que no necesariamente estuvieron degradados físico-territorialmente, sino más bien se da por motivos de renovación económica, así lo afirma Salinas Arreortua, (2011)

*“La importancia económica de un inmueble, razón por la cual, se afirma, puede existir gentrificación en zonas que no presenten deterioro urbano, es decir obsolescencia física o funcional, sino que se busquen mayores beneficios económicos a partir de identificar la obsolescencia económica, momento propicio para la intervención”. (Salinas Arreortua, 2011, 98)*

Por tanto, la identificación del espacio genticable no solo tendrá que ver con el deterioro del inmueble, sino también en la forma de integración económica en el barrio, como lo mostró Salinas Arreortua en la cita anterior. Ese proceso anteriormente descrito, recibe el nombre específico de Gentrificación productiva, el cual es explicado por Dot Jugla, Casellas y Pallares-Barbera (2010):

*El hecho de expulsar actividades tradicionales por procesos de recalificación de usos del suelo y políticas de desarrollo local surge de la necesidad de favorecer en un espacio urbano determinado, nuevas actividades de mayor valor añadido. Sin embargo, en este proceso las políticas públicas ejercen un efecto negativo hacia las actividades existentes, las cuales desaparecen dejando espacios vacantes para los nuevos usos no tanto por su incapacidad de obtener mercados y competir en el espacio económico, como consecuencia de directrices urbanísticas. Este proceso de expulsión resultado de la intervención de factores exógenos al mercado, como son las actuaciones públicas y sus normativas urbanas puede identificarse como un proceso de gentrificación productiva. (Dot Jugla, Casellas y Pallares-Barbera, 2010, 2-3)*

Los autores anteriores afirman que el espacio se hace genticable cuando mediante las políticas urbanísticas decretan directrices que favorecen la creación de nuevas formas de desarrollo económico en un suelo; y que no siempre es responsabilidad del mercado la expulsión de las actividades tradicionales del suelo.

El espacio genticado tiene relación con la consumación del proceso cuando el mercado del suelo ya se ha activado y la inversión privada comienza a especular. Una vez realizado, la transformación del suelo se ejecuta y comienza la reterritorialización de la nueva población; Checa-Artasu retoma a Smith:

*Si atendemos a la tesis de Neil Smith, “el detonante para el paso de un territorio de genticable a genticado lo determina la generación del “rent gap” o “diferencia potencial de renta”. Esta conlleva la oportunidad de obtener beneficios en una o una serie de operaciones, a todas luces con mercados de especulativas por parte de los propietarios de esa zona residencial o por parte de aquellos que operan como agentes inmobiliarios en la misma, sean particulares, empresas o entidades financieras. Se trata pues, de un tránsito económico entre el valor potencial del suelo hacia el valor real del mismo, marcado por el mercado, a través del tejido inmobiliario susceptible de ser generado en la zona”. (Smith citado en Checa-Artasu; 2010,8)*



Fig. 2. Subsuelo con toneladas de basura, hoy enorme desarrollo inmobiliario el más grande de América Latina, Santa Fé, con desplazamiento de familias de escasos recursos.

Fuente.- <http://www.google.com.mx/imgres?imgurl=http://sherpa-mexico.com> Foto: Manuel Barrenecha Bracamonte

## LOS ACTORES INMOBILIARIOS.

Así, la diferencia potencial de renta explica el mecanismo del paso del espacio gentrificable a gentificado, dado por entendido que los beneficiados en este proceso de transformación del territorio en su valor son los propietarios de los nuevos complejos y los agentes inmobiliarios.

Los elementos gentrificadores que darán paso del espacio gentrificable a gentificado son explicados en relación con las zonas metropolitanas, Sabatini, Sarella y Vázquez enfatizan tres principales elementos:

*Las ingentes rentas de la tierra que los promotores inmobiliarios capitalizan, reconvirtiendo terrenos de vocación residencial popular —y consiguiente precio obrero— en terrenos de implantación de condominios residenciales para clases medias y altas [...] B. La liberalización de los mercados de suelo, la concentración del capital inmobiliario y la aparición en escena de mega-proyectos privados residenciales, comerciales y de oficinas, se cuentan entre los factores que sostienen la gentrificación. C. La construcción de autopistas y otras infraestructuras urbanas de redes de escala regional homogeneizan las condiciones de accesibilidad al conjunto del espacio urbano metropolitano, haciendo posible que las clases altas y medias, y los comercios y oficinas de categoría, se dispersen por la ciudad (Sabatini, Sarella y Vázquez: 2009, 20)*

Como se expresa en la cita anterior, las elevadas rentas, la aparición de megaproyectos y la construcción de infraestructuras urbanas incidirán en la expansión física de las ciudades y también, una reterritorialización por parte de los nuevos pobladores con transformaciones en el sitio y en su valor.

Ahora, con énfasis al segundo elemento que es la aparición de megaproyectos privados comerciales y de oficinas, tienen fuerte relación con la gentrificación productiva, donde una de las razones de su aparición tiene relación con la transformación en el paso de las actividades secundarias a terciarias:

*“En un contexto de transformación de la economía global, basado en el cambio sectorial hacia los servicios, se identifica espacialmente la desindustrialización como prerrequisito en el proceso de la gentrificación productiva”.* (Dot Jugla, Casellas y Pallares-Barbera, 2010, 6)

Los autores afirman a la economía global como generadora de este tipo de gentrificación, que también a su vez, conforma un polo de atracción para nuevos complejos, con ayuda de la regulación urbanística del territorio:

*Por otra parte, la regulación urbanística establece también los incentivos para la transformación y atracción de actividades con nuevos equipamientos que permiten la localización de infraestructuras (Bobigas, 1985).* (Bobigas citado en Dot Jugla, Casellas y Pallares-Barbera, 2010, 6)

Así, el proceso de gentrificación tiene diversas intervenciones, tanto en los social, cultural, económico, políticos, entre otros. Sin embargo, los actores que se reconocen con mayor énfasis y que son claves en la aceleración o retroceso de dicho fenómeno serán las relaciones entre el Estado (al permitir o frenar la transformación del territorio) y los Inversionistas privados (al gestionar las intervenciones en el suelo para beneficio de la acumulación de su capital).

A lo cual, dicha relación queda reflejada en las variaciones del valor del suelo (influenciados ya sea en el detrimento del suelo o en la transformaciones de su vocación) y en el poder adquisitivo que tengan los viejos y los nuevos pobladores.





Fig. 3. Enorme desarrollo inmobiliario sobre subsuelo relleno de basura, Santa Fé, el desplazamiento además de construcciones y familias humildes sustituyo a un uso de suelo de basurero.

FUENTE.- <http://www.comefilm.gob.mx> Foto: Manuel Barrenecha Bracamonte

## CONCLUSIÓN.

La Colonia Granada es un ejemplo típico de gentrificación en donde el poder económico ha propiciado el desalojo de sus viviendas de la población originalmente existente que ha sido junto con sus inmuebles sustituida por inversiones cuantiosas de centros comerciales y torres habitacionales al norte de Polanco y que han sido impulsadas por el grupo CARSO.

Para los peritos valuadores es muy conveniente contar con antecedentes de lugares gentrificados, gentrificables o en proceso de gentrificación para que con mayor facilidad, dicho fenómeno se incorpore a sus avalúos que cotidianamente practican los que a su vez servirán de base para múltiples operaciones.





Fig. 4. Tecno Parque, el desplazamiento consistió en sustituir el área industrial por bodegas y centros comerciales altamente redituables. Fuente: <http://www.cnnexpansion.com> Foto: Jazmín Ríos Alcántara.

## BIBLIOGRAFÍA.

Checa, A., (2010) *Gentrificación y Cultura: algunas reflexiones*. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales. México

Galván, Guadalupe S., (2007) *Globalización y Espacio Público en Transformación*. Tesis de Maestría. México.

Gonçalves M., (2009) *Gentrificación y Rehabilitación Urbana: la ambigüedad y la certeza en la afirmación de la ciudad contemporánea*. Centro de Estudios Geográficos. Facultad de Letras. Universidad de Lisboa. Portugal

Muñoz C., (2011) *Gentrificación y Reestructuración del Espacio Social en Madrid*. Observatorio Metropolitano. Madrid

Salinas A., (2011) *La gentrificación en el contexto latinoamericano*. X Coloquio y jornadas de campo de geografía urbana. México