Capítulo 17. Gentrificación, fragmentación urbana y mercado inmobiliario

Ricardo Gómez Maturano
Instituto Politécnico Nacional

Introducción

El siguiente trabajo tiene el objetivo de caracterizar las nuevas geografías de la gentrificación en Latinoamérica y su relación con los actuales procesos de fragmentación urbana. Al respecto, los estudios paradigmáticos de la gentrificación localizaban este proceso en las zonas centrales; sin embargo, en los últimos años ha aparecido evidencia empírica en nuevas localizaciones. Por ejemplo, la denominada "gentrificación por construcción nueva" (Davidson y Less en Salinas, 2013c) que se da en los espacios en desuso de la ciudad y la "gentrificación rural" (Phillips, 2010; Solana, 2010). En este sentido, una de las preguntas que busca resolver este escrito es si en Latinoamérica se están presentando nuevas geografías de la gentrificación, pensando, en particular, en la Zona Metropolitana de Querétaro. Este trabajo es fundamental, ya que como señalan Casgrain y Janoschka (2013) y Jorge Inzulza (2012a), en el caso de Latinoamérica todavía es reducida la evidencia empírica de estos procesos.

La investigación, por otra parte, pretende relacionar las nuevas localizaciones de la gentrificación, con la conformación de las ciudades "fragmentadas" (Kaztman *et al.*, 2003:12) en donde la proximidad de los barrios de mayor renta y los barrios pobres es mayor. En este sentido, la utilización del concepto de segregación fragmentada (Gómez, 2011, 2013, 2014) nos permitirá tener una visión más amplia de la gentrificación en lo espacial y en lo social. Esto se justifica por dos insuficiencias en los estudios de estos procesos. Primero, la mayor parte de las investigaciones analizan solo una zona en que se está presentando este proceso, sin considerar la dinámica del conjunto de la ciudad. Segundo, se suele estudiar únicamente las áreas que están invadiendo los estratos altos sin considerar, como señala Sabatini *et al.* (2009:22), que los estratos medios y bajos también pueden generar procesos de invasión denominados penetración. La ampliación en

la visión espacial y social en los estudios de la gentrificación permitirá explicar cómo los desplazamientos de todos los estratos sociales están transformando la estructura urbana.

El estudio también busca identificar qué procesos impulsan estas transformaciones. Al respecto, la parte explicativa que se explorará en esta investigación es el papel de los consumidores descritos por Pedro Abramo (2006). Este autor revela el modo en que las decisiones de localización de algunas personas tienen la posibilidad de "hacer la historia", debido a que una "micro decisión" individual hace posible que resulte en una "macrotransformación" en el orden urbano (*Ibid.*:17).

Por último, relacionando todos los procesos anteriormente descritos se sigue la hipótesis que sostiene que las dinámicas de los consumidores determinan los procesos de gentrificación y penetración conformando una segregación fragmentada.

Nuevas geografías de la gentrificación en Latinoamérica y la segregación fragmentada

En el caso de Latinoamérica, algunos investigadores han identificado el surgimiento de nuevas geografías de la gentrificación (Casgrain y Janoschka, 2013; Salinas, 2013c) que van a caracterizar la llamada Latino-gentrificación (Inzulza, 2012a) o gentrificación Latinoamericana (Sabatini *et al.*, 2009:18). En este sentido, se pueden clasificar en tres localizaciones principales, la geografía clásica en los centros y barrios históricos (Rubino, 2005 sobre Brasil; Inzulza, 2012a sobre Chile; Hiernaux, 2006, Salinas, 2013d y Jones y Varley, 1999 sobre México), en los espacios en desuso de la ciudad, como puertos, baldíos y áreas antiguamente industriales (Salinas, 2013d sobre México y Argentina); y por último, en las nuevas localizaciones en las áreas rurales (Hoyos y Sánchez, 2007 sobre México; Álvarez, 2007 y Nates, 2008 sobre Colombia).

Estas localizaciones, para Inzulza (2012:329) están relacionadas también con los ciclos de la gentrificación que van desde 1960 hasta el presente. El autor define el primer ciclo denominado "gentrificación esporádica" (de 1964 a 1973), que se localizó en barrios pequeños en la áreas centrales; el segundo ciclo denominado "ampliación de gentrificación" (de 1978 a 1988), se ubicó en barrios centrales de mayor tamaño en las ciudades globales; el tercero y cuarto ciclo, denominados "el retorno de la gentrificación y el estado actual" (1993 a la fecha), se situó en barrios centrales ya gentrificados anteriormente, en áreas periféricas

y comunidades cerradas. Este estudio busca identificar si hay evidencia de estas geografías en la Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ).

Por otra parte, se intenta complementar metodológicamente los estudios de la gentrificación en dos aspectos relevantes. En primer lugar, estudiar el proceso inverso al de la gentrificación, la penetración. Este es descrito por Francisco Sabatini (*et al.*, 2009:22), como el proceso llevado a cabo por personas de menor condición social en áreas residenciales. Este autor señala que los grupos vulnerables, obligados a mejorar su geografía de oportunidad, buscan asentarse en lugares más cercanos a los centros de actividad urbana y los barrios residenciales de las clases superiores.

En segundo lugar, considera las dinámicas de expulsión e invasión que se presentan en la gentrificación y la penetración. Al respecto Francisco Sabatini (*et al.*, 2009:19) señala que la gentrificación se caracteriza por la invasión y control de un barrio por actividades y hogares de mayor estatus, acompañada por el desplazamiento de los residentes antiguos. Los inmuebles deteriorados deben ser desocupados, para ser remodelados y habitados por gentes de mayor categoría social. Invasión y expulsión parecen dos caras de la misma moneda.

Este estudio plantea que el proceso de "penetración" llevado a cabo por ocupantes de menor capacidad, también debe organizarse analíticamente. Al respecto, este proceso se caracterizara por la invasión llevada a cabo de dos formas, el abandono y la expulsión. El abandono, se da cuando los inmuebles y sobre todo las zonas han perdido valor comercial y/o de consumo, por lo cual son desocupados y luego ocupados por habitantes de menor capacidad de pago. La expulsión, que es cuando familias de menor capacidad de pago llegan a un nuevo sector, decisión que puede provocar que las familias de altos recursos se relocalicen en otro lugar. En este sentido, el análisis de los procesos de penetración y gentrificación (considerando sus fases de invasión, sucesión y explosión, eliminación), permitirá conocer si las nuevas geografías se pueden relacionar con los actuales procesos de fragmentación urbana y en particular, la que Ricardo Gómez (2011, 2013, 2014) denomina como segregación fragmentada.

Los trabajos que hablan de esta dinámica describen una ciudad notoriamente distinta de décadas anteriores donde se ha cambiado "la geografía urbana" (Kaztman *et al.*, 2003), surge una "nueva cartografía social" (Svampa, 2004:55). Para otros autores estos procesos se caracterizan por alterar los patrones tradicionales de la segregación urbana (Sabatini *et al.*, 2001) generando la denominada segregación fragmentada (Gómez, 2011, 2013, 2014).

Por ejemplo, Kaztman *et al.* (2003:16), en el texto "La ciudad fragmentada: mercado, territorio y marginalidad en Montevideo" hablan de un aumento de

la homogeneidad en la composición social de los barrios, así como un correspondiente aumento de la heterogeneidad entre ellos. Otro texto sobre las trasformaciones de la segregación, es el presentado por Sabatini *et al.* (2001), donde explican que el patrón de segregación residencial de las ciudades chilenas se está transformando en dos sentidos principales: está cambiando su escala geográfica y está aumentando su malignidad, y que las ciudades chilenas (como las latinoamericanas) son conocidas por presentar una segregación "a gran escala", la caracterizan extensas zonas de pobreza y una notoria aglomeración de los grupos de altos ingresos en una zona principal de crecimiento que une el centro con la periferia; sin embargo, alternativamente las ciudades podrían mostrar una segregación "a pequeña escala", consistente en la existencia de barrios homogéneos de pequeño tamaño dispuestos alternadamente en el espacio urbano (*Ibid.*). El fenómeno que están describiendo estos autores es el de la fragmentación urbana, pues si los modelos que se crearon bajo el concepto de segregación urbana muestran una reducción, lo cierto es que la segregación está disminuyendo, si consideramos los esquemas realizados por la Escuela de Chicago.

En síntesis, se puede señalar que en conjunto, los procesos de gentrificación, penetración y las fases de este proceso, invasión y expulsión, están generando una segregación fragmentada (Gómez, 2011, 2013 y 2014). Ésta se va a definir como una nueva cartografía social caracterizada en dos escalas. A una gran escala, por una alteración en los patrones tradicionales de la segregación urbana, que se identifica por una ruptura del típico sector de los estratos altos (es decir, una ciudad segregada) a una estructura celular de los estratos dispersa en todo el territorio (es decir, una ciudad fragmentada); y a una pequeña escala, como resultado de estos cambios en la localización de los estratos sociales, se presenta un aumento de la homogeneidad en la composición social de los áreas habitacionales en particular de los estratos altos; así como un correspondiente aumento de la heterogeneidad entre ellos.

Los consumidores y la gentrificación urbana

En los estudios de la gentrificación en Latinoamérica se pueden identificar las siguientes posturas explicativas. Primero, las políticas gentrificadoras (Casgrain y Janoschka, 2013:27), que se trata de dispositivos políticos y normativos que ofrecen concretamente la creación de la máxima brecha de renta y su apropiación por los agentes inmobiliarios que controlan la tecnología, el suelo y el capital. En particular, Francisco Sabatini *et al.* (2009) identifica en la periferia dos caracte-

rísticas de estas políticas: por un lado, la liberalización de los mercados de suelo; y por otro, la construcción de autopistas y otras infraestructuras urbanas de redes de escala regional.

Segundo, la creación de nuevos mercados inmobiliarios (*Ibid*.:25), donde se da la privatización y proliferación de las urbanizaciones cerradas, tanto en la periferia metropolitana como en la ciudad central (Inzulza, 2012) en edificios en altura. En específico, según Sabatini *et al.* (2009) esto sucede por dos situaciones: por las enormes rentas de la tierra que los promotores inmobiliarios capitalizan; y debido a la concentración del capital inmobiliario que trae la aparición en escena de mega-proyectos privados residenciales, comerciales y de oficinas.

Y por último, los latino-gentrificadores (Inzulza, 2012a) que son los principales consumidores de estos espacios. Así, está la gente conectada con los trabajos del sector terciario y de ingresos medios que eligen los barrios centrales, incluyendo jóvenes profesionistas, viviendo solos o en pareja, con o sin hijos. Estas son las tres grandes explicaciones, la política, la económica y la social; sin embargo, existe la posibilidad de aportar nuevos elementos a estas explicaciones, sobre todo porque, aparentemente, los sectores de menor ingreso en este contexto solo cumplen el rol de testigos de los cambios en su ciudad y no actores de los mismos.

En este sentido, en este escrito se retoma para explicar la gentrificación el discurso "teórico de la demanda", es decir el de los consumidores. No porque explique mejor la gentrificación; sino porque en los últimos años los discursos explicativos de este proceso hacen hincapié en el mercado inmobiliario provocando un fuerte sesgo en la dilucidación de éste. Así, parece ser el mercado quien controla las dinámicas de la ciudad; sin embargo, poco se habla de la responsabilidad de los ciudadanos para exigir su derecho a la ciudad y la responsabilidad que tiene en la conformación de ésta.

En este contexto, se utiliza una de las últimas aportaciones teóricas de la economía urbana, en especial, la visión heterodoxa propuesta por el investigador Pedro Abramo (2006). Este investigador propone la idea de que los actores económicos efectúan sus decisiones representando el espacio como un conjunto de externalidades definidas por las localizaciones relativas de los diversos "tipos de familia" que componen el mercado residencial. Así, la externalidad social se torna "la" variable en que los individuos basan la formulación de sus decisiones sobre residencia (*Ibid*.:15). Para Abramo (2006:16-17), estos consumidores están en competencia con los diferentes "tipos" de familias que ambicionan lugares de residencia donde estén ausentes las familias de rentas más bajas. Se llevan a cabo entonces decisiones de localización basándose en una "búsqueda de aglomeración" entre las familias del mismo tipo, debido a los efectos positivos de

las sinergias así producidas; esto es, decisiones volcadas para "externalidades de vecindad". Sin embargo, también se dan los consumidores oportunistas que son familias de menores recursos que llegan a un nuevo sector, y esta decisión puede provocar que las familias tipo de altos recursos se relocalicen en otro lugar. Cada decisión de localización traerá consigo el poder de "hacer la historia". Una "micro decisión" (individual) es posible que resulte en una "macrotransformación" del orden urbano.

Esta teoría se utiliza por dos razones principales. En primer lugar, porque explica el proceso de penetración, donde las familias de menores recursos buscan externalidades de vecindad en las áreas de las familias de altos recursos, provocando procesos de invasión y explosión en algunos casos. En segundo lugar, porque permite reconocer el poder que puede tener la micro decisión de las familias con menores recursos en la macrotransformación de orden urbano al generar procesos de "penetración".

Los procesos de gentrificación y penetración en la Zona Metropolitana de Querétaro: 1990-2000

En este apartado se analizan las dinámicas de los habitantes, es decir, los procesos de invasión, sucesión, expulsión y eliminación de los diferentes estratos sociales que están conformando los procesos de gentrificación y penetración. El método aplicado fue una adaptación del Índice de Segregación Espacial Areal, considerando los cambios en la composición que muestra el índice ISEA en las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB generados por el INEGI en los Censos de 1990 y el 2000, lamentablemente el estudio no se logró aplicar en el 2010 debido a que la pregunta de ingresos se eliminó del cuestionario básico). Es decir, se realizaron operaciones aritméticas para determinar en qué AGEB se había presentado una disminución del estrato social X o un aumento del estrato social Y, para así determinar la presencia o ausencia de los proceso de "penetración" o "gentrificación".

Para realizar el estudio se utilizaron los datos de cada AGEB, con la población clasificada a partir de los salarios mínimos en estratos de bajo, medio y alto poder adquisitivo. Al respecto, en 1990 se definió el estrato bajo por la variable: población ocupada con menos de un salario mínimo; estrato de medio: población con más de uno y hasta dos; y el estrato de alto: población con más de dos y hasta cinco salarios. En el 2000 se definió al estrato bajo: población que recibe menos de un salario mínimo, más la población ocupada que recibe uno y hasta dos salarios; estrato medio: población con más de dos y hasta cinco salarios; y el

estrato alto: población que recibe más de cinco salarios mínimos. Con base en estos datos se realizaron los cálculos del índice ISEA.

Este índice se utiliza generalmente en los estudios de la segregación, ya que mide el grado de exposición. Es decir, alude a la posibilidad de interacción entre los miembros del grupo de la mayoría y la minoría, está medida depende de los tamaños relativos de dos grupos que se comparan en cada unidad espacial (Buzai, 2003:123-124) y se define matemáticamente como:

$$\text{ISEA} = \frac{xi}{X} \div \frac{ti}{T}$$

donde: *xi*: Población del estrato social en la AGEB censal *i*;
X: población total del estrato social en la ciudad;
ti: población total en la AGEB censal *i*;
T: población total de la ciudad.

Los ISEA nos darán una serie de valores que van desde el 0 hasta < 1 que corresponden a AGEB en las cuales la proporción de la población total es mayor a la del estrato social en cuestión, es decir, no está segregado (el espacio es heterogéneo). Por otro lado un ISEA > 1 y < a 2, donde existe segregación del estrato social (el espacio es homogéneo) y por último un ISEA > 2, donde existe una muy alta segregación (el espacio es muy homogéneo), tanto mayor cuanto más lejano del valor uno se encuentra el resultado.

El estudio busca localizar los procesos de penetración y gentrificación en la ciudad existentes en 1990 por medio de la resta aritmética entre el ISEA de 1990 y del 2000. Así se podrán determinar las zonas que en su composición han perdido población de familias de poder adquisitivo alto, medio y bajo; pero también las zonas que han ganado población de este grupo de familias.

$$Y = \text{ISEA } 2000\ i - \text{ISEA } 1990\ i$$

donde: ISEA 2000: valor del índice ISEA del 2000 del estrato social *x* en la AGEB censal *i*;

ISEA 1990: valor del índice ISEA de 1990 del estrato social *x* en la AGEB censal *i*.

Los datos Y nos darán una serie de valores, los primeros que son iguales o mayores que -0.5, o iguales o menores que 0.5 que corresponden a AGEB en los

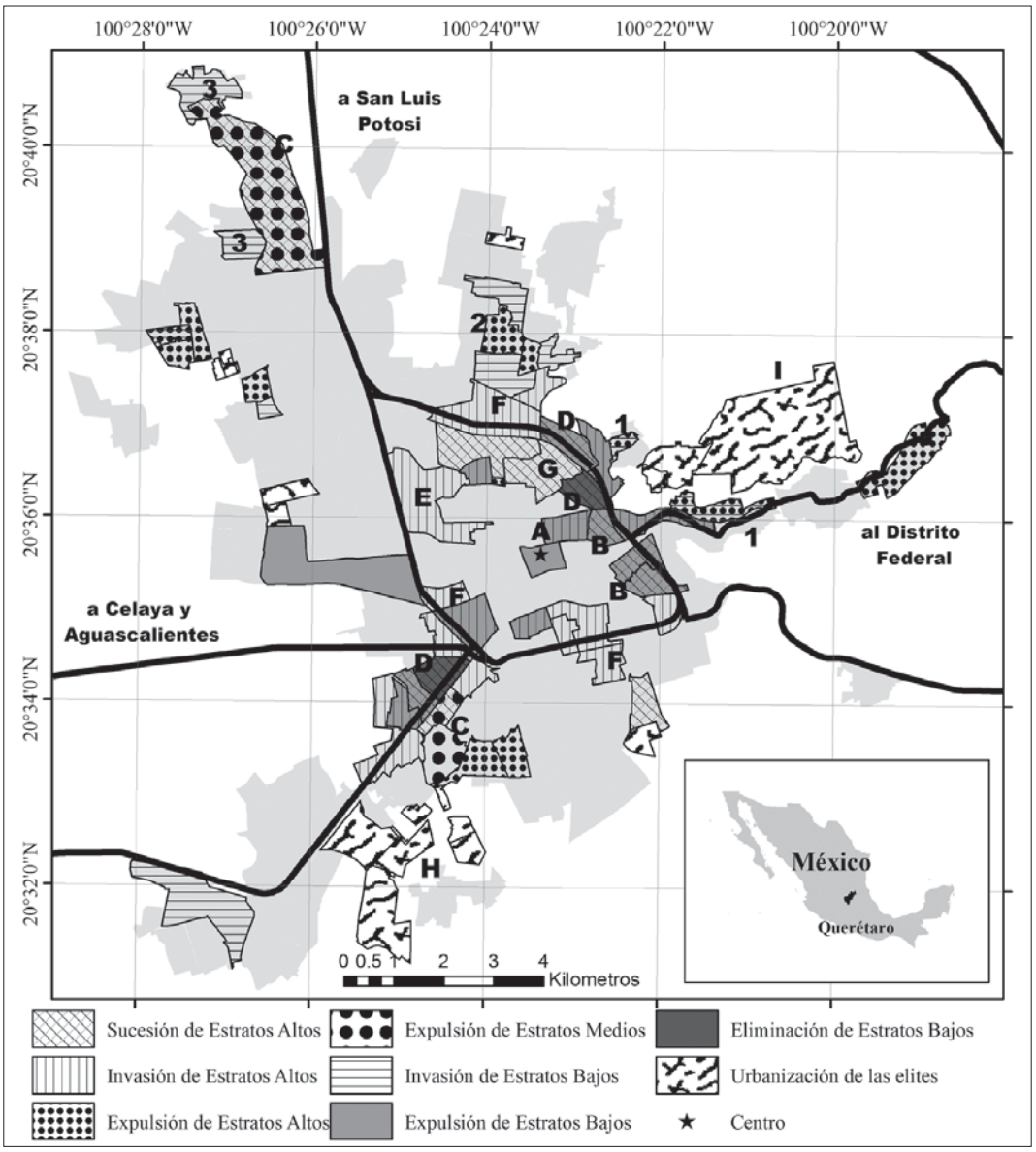
cuales la proporción del estrato social en cuestión ha sido estable; el segundo donde los valores muestran números menores a -0.5 y hasta -1 son los espacios en que la proporción de la población del estrato social en cuestión ha disminuido permitiendo inferir el proceso de expulsión; el tercero donde los valores muestran números menores a -1 son lo espacios en que la proporción de la población del estrato social en cuestión ha presentado una mayor disminución permitiendo inferir el proceso de eliminación de este estrato social; el cuarto, donde lo valores muestran números mayores a 0.5 y hasta 1 son los espacios en que la proporción de la población del estrato social en cuestión ha aumentado permitiendo inferir los procesos de invasión; por último, lo valores muestran números mayores a 1, son los espacios en que la proporción de la población del estrato social en cuestión ha tenido un gran aumento permitiendo inferir los procesos de sucesión. En función de la interpretación de estos datos se podrá determinar la presencia o ausencia de los proceso de "penetración" o "gentrificación".

La primera geografía es la "gentrificación" en los "barrios históricos". En esta área se da un proceso de sucesión por familias de estratos altos con expulsión de familias de estratos bajos. La misma se localizó al este del Centro Histórico de la ZMQ donde se ubicaba un elemento emblemático de la ciudad: el Acueducto a un costado del Barrio de la Cruz, La Cruz y La Pastora (en la zona A de la Figura 1).

La "gentrificación de los fraccionamientos históricos en el primer contorno": en esta área se da un proceso de sucesión por familias de mayor poder adquisitivo con expulsión y eliminación de familias de estratos bajos en algunos de los primeros fraccionamiento de la ZMQ. Este proceso se situó al este del Centro Histórico en los fraccionamientos de San Javier, Jardines de Querétaro, Bosques de Acueducto, Pathe, Álamos primera, segunda sección, y el más grande Carretas (en las zonas B de la Figura 1).

La gentrificación de los "fraccionamientos exclusivos en la exurbia". En estos espacios se produce la invasión de familias de estratos altos y la expulsión de familias de estratos medios. Éstos se localizan en la exurbia, lejos de las antiguas localizaciones de los estratos altos y conectados al área urbana por medio de vialidades regionales. Este se encuentra localizado en el fraccionamiento de Jurica al norte al borde la carretera Querétaro-San Luis Potosí y al sur-oeste en el Club Campestre de Querétaro, al borde de la carretera que conecta Aguascalientes-Querétaro (en las zonas C de la Figura 1).

La gentrificación por "obra nueva en el área contigua a los estratos altos en el área periurbana". En esta área se produce un proceso de invasión y sucesión por familias de estratos altos con expulsión y eliminación de familias de estratos bajos fuera del primer contorno y contiguas a los fraccionamientos históricos de



Fuente: elaboración propia con base en la relación aritmética entre el índice ISEA de 1990 y de 2000, aplicado a las AGEB con base en los datos de ingreso de INEGI de los censos de 1990 y 2000.

Figura 1. Dinámicas de penetración y gentrificación en la ZMQ de 1990 a 2000.

los estratos altos. La encontramos en dos localizaciones. La primera, cercana a la carretera México-Querétaro al este de los fraccionamientos históricos en las colonias Arboledas, Colinas del Parque, Pedregal de Querétaro, Calesa, El Cortijo y Los Arcos. La segunda, al oeste en torno al Club Campestre y la carretera que

conecta con Aguascalientes en las colonias de Prados del Campestre, Jardines de la Hacienda, La Joya, Lomas de Querétaro, Del Valle y las colonias donde hubo eliminación y expulsión El Jacal, Las Plazas, San Ángel, Del Prado (en las zonas D de la Figura 1).

La gentrificación "por obra nueva en el área industrial en la zona periurbana": en esta área se produce la invasión por familias de estratos altos sin expulsión en el áreas urbana en la zona oeste de la ZMQ, en colonias como la 5 de Febrero, Gerber, San José de la Montada, los Molinos cercanos a la zona industrial donde existían grandes baldíos urbanos (en la zona E de la Figura 1).

La "gentrificación por obra nueva en torno a los equipamientos urbanos público en el área periurbana". En este área se produce la invasión sin expulsión de áreas urbanas por familias de estratos altos en las zonas sur, oeste, y norte. El proceso fue causado, sobre todo, por la presencia de los súper gentrificadores que fraccionaron o generaron conjuntos habitacionales en el entorno de los equipamientos urbanos en el sur el Estadio Corregidora, la nueva Terminal de Autobuses, el Centro Expositor; al oeste, el Centro Universitario de la Universidad Autónoma de Querétaro; y por último en el norte, en torno al Parque Querétaro 2000 que también va a detonar otro proceso (en la zona F de la Figura 1).

La gentrificación "por obra nueva en torno a los nuevos equipamientos urbanos privados en el área periurbana". Aquí, se presenta un proceso de sucesión sin expulsión, esto en la zona norte, donde se generaron urbanizaciones cerradas y fraccionamientos por parte de los súper gentrificadores denominadas: Real del Parque, Villas Tecnológico, Claustro del Parque, Parques del Álamo, Villas del Parque, Arboledas del Parque, Fraccionamiento Vista 2000, Lomas de San Pablo, de Jacarandas, etc. Estos conjuntos se localizaron en torno a los nuevos equipamientos urbanos de carácter privado: el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores, los centros comerciales (SORIANA, CHEDRAUI), las tiendas de autos, muebles, plazas comerciales, hospitales privados, bancos, grandes estacionamientos y hoteles. Todos espacios cercanos al Boulevard Bernardo Quintana y lo que representan, la vida en el auto privado (en la zona G de la Figura 1).

La gentrificación "rural en torno a pueblos originarios". Es el proceso de invasión sin expulsión en el área rural por familias de estratos altos en las zonas contiguas a pueblos y conectadas al área urbana por medio de vialidades regionales. Éste se localiza en la ZMQ cerca del asentamiento llamado El Pueblito y en torno a la carretera que conecta Aguascalientes-Querétaro (en la zona H de la Figura 1).

La gentrificación "rural en áreas con carácter paisajístico", es el proceso de invasión sin expulsión en el área rural por familias de estratos altos en las zo-

nas con montañas, lagunas y conectado al área urbana por medio de vialidades regionales. Éste se localiza en el este de la ZMQ en la urbanización cerrada del Campanario que se localiza en un cerro alejado del área urbana y separado por medio de barreras naturales de otros asentamientos (en la zona I de la Figura 1).

La penetración "periurbana al interior de los estratos altos". Es decir, en estas áreas hubo un proceso de invasión por familias de menor poder adquisitivo y la expulsión de familias de estratos altos, esto se dio en una localización al este de la ZMQ al interior del cono de los estratos altos y medios. Esto, al lado de la carretera México-Querétaro en las colonias Del Río, El Bosque, El limonar, Hércules, La Laguna, Tejas, La Estación, 2 de Abril y La Cuesta. Al norte en la Colonia Bolaños (en las zonas 1 de la Figura 1).

La penetración "periurbana que rodea a los estratos altos", que se caracteriza por presentar una invasión por parte de familias con menor poder adquisitivo y una expulsión indirecta de estratos sociales altos. Ésta se localiza al norte cercano a la "gentrificación por obra nueva" en torno a los nuevos equipamientos urbanos privados en el área periurbana en las colonias donde solo se presentó invasión por medio de conjuntos habitacionales San Pedrito Peñuelas I, II y III Ecológico, El Parque, Constituyentes, y expulsión de algunos de los habitantes de fraccionamientos rodeadas por estos conjuntos, Merchaca I y Peñuelas (en las zonas 2 de la Figura 1).

La penetración rural en "la exurbia en el contorno de los estratos altos", proceso de invasión protagonizado por familias de menores recursos y sin expulsión, al borde de las áreas habitacionales de las familias con mayor poder adquisitivo. Se localiza al norte en los alrededores del fraccionamiento Jurica de lo más caros de Querétaro en dos lugares, en Jurica el Pueblo, Gobernantes, La Campana y en un asentamiento denominada Loma Bonita (en las zonas 3 de la Figura 1).

En resumen, las geografías de la gentrificación en la ZMQ se desarrollaron en los barrios históricos, en los fraccionamientos históricos en el primer contorno y en los fraccionamientos exclusivos en la exurbia (únicos que presentaron expulsión de estratos medios); la "gentrificación por obra nueva" se produjo en el área contigua a los estratos altos (área periurbana, con expulsión y eliminación de estratos bajos); también en el área industrial de la zona periurbana, en torno a los equipamientos urbanos públicos y de los nuevos equipamientos urbanos privados; "la gentrificación rural" se detectó en torno a pueblos originario y en áreas con carácter paisajístico.

Por otro lado, los procesos de penetración presentaron las siguientes geografías: en el área periurbana al interior de los estratos altos (con expulsión directa de familias de mayor poder adquisitivo), rodeando a los estratos altos (con expulsión

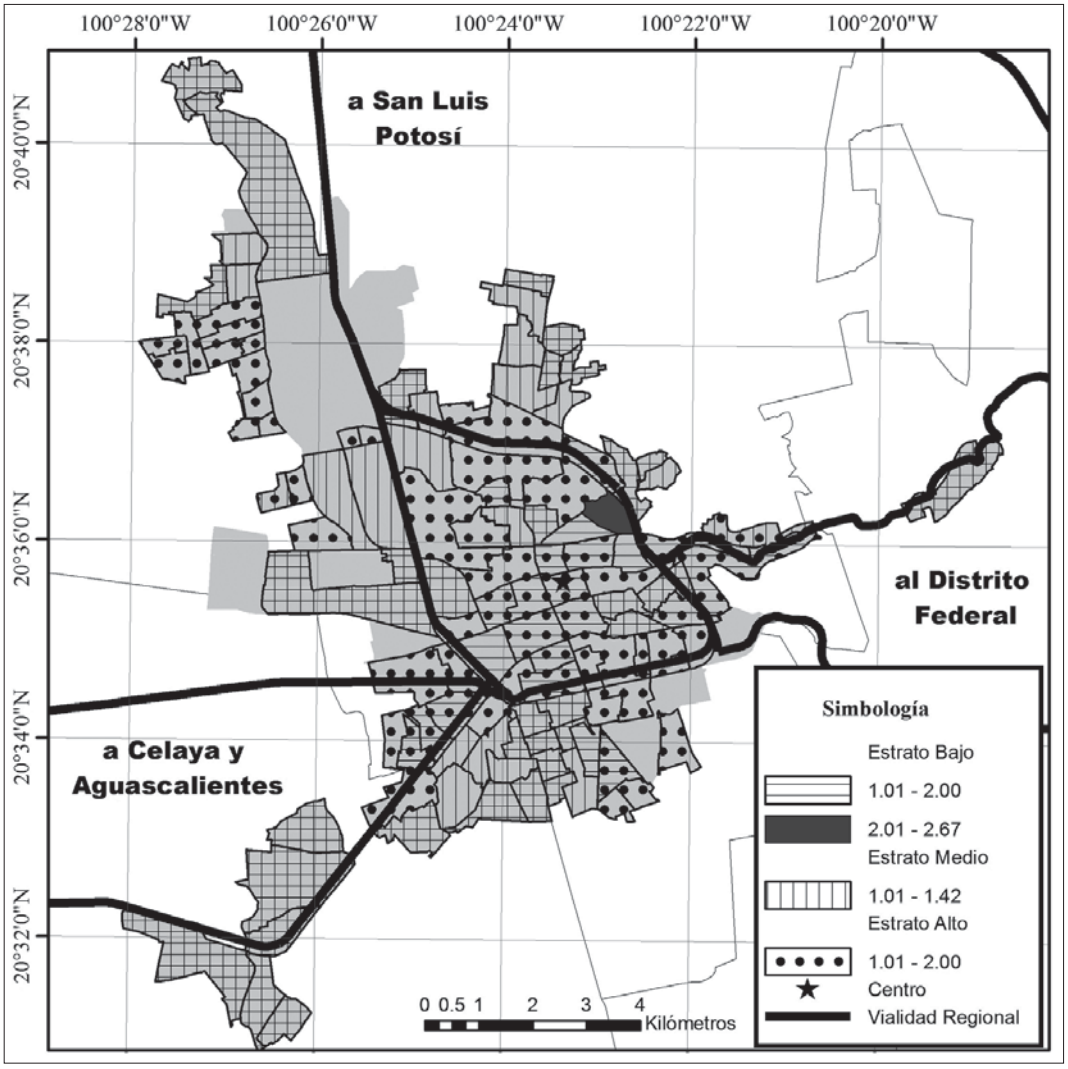
indirecta de los estratos altos) y por último, en la exurbia en el contorno de los estratos altos (sin expulsión). En este sentido, queda una última pregunta ¿cuál es el impacto que están teniendo estas dinámicas en los patrones de segregación en la ZMQ?

La segregación fragmentada de la Zona Metropolitana de Querétaro

El estudio del patrón de segregación parte de la hipótesis de que las dinámicas de penetración y gentrificación alteraron las geografías de la segregación urbana, definidas por un aumento de la homogeneidad en la composición social de los barrios, así como un correspondiente aumento de la heterogeneidad entre ellos.

Esta parte del estudio también se basó en los valores del Índice de Segregación Espacial Areal ISEA ya desarrollados anteriormente para construir una cartografía temática de los resultados con una graduación de colores que indica las diferentes intensidades del ISEA. El mapa de la estructura social realizado por medio del ISEA muestra en 1990 una ciudad heterogénea al interior de los AGEB, así como homogeneidad entre ellos. Esto se puede observar en la diversidad social que se presenta. Por ejemplo, por un lado, en la ciudad central existen muchas AGEB que revelan una importante presencia de estratos altos y bajos coexistiendo en por lo menos una tercera parte, formando una serie de sectores; por otro, la mezcla de estratos medios y bajos en un gran sector al suroeste en dirección al municipio de Corregidora. En una dinámica fragmentada al norte se aprecian por un lado, los AGEB homogéneos con solo un estrato social; y por otro lado, una mayor heterogeneidad entre los AGEB que lo rodean. En síntesis es una ciudad con barrios heterogéneos en pequeña escala, al mismo tiempo que homogénea con grandes sectores uniformes (Figura 2).

En el 2000 se produjo una trasformación en la estructura urbana de los estratos sociales, dando lugar a una ciudad más homogénea al interior de los AGEB y heterogénea entre los barrios. Primero, esto se puede observar en la homogeneidad social de los AGEB de los estratos altos que no presentan indicios al interior de mezcla social; y segundo, presentan una gran heterogeneidad con los AGEB próximos, ya que no conforman un gran sector donde se localicen estratos similares, sino que se distribuyen de forma celular. Los mismos estratos altos ya no coexisten tanto con los estratos bajos. Esto se aprecia en dos distribuciones, por una parte, en la ciudad interior se presenta de una forma moderada la homogeneidad de los estratos altos, sin una gran presencia de estratos bajos; y por otra

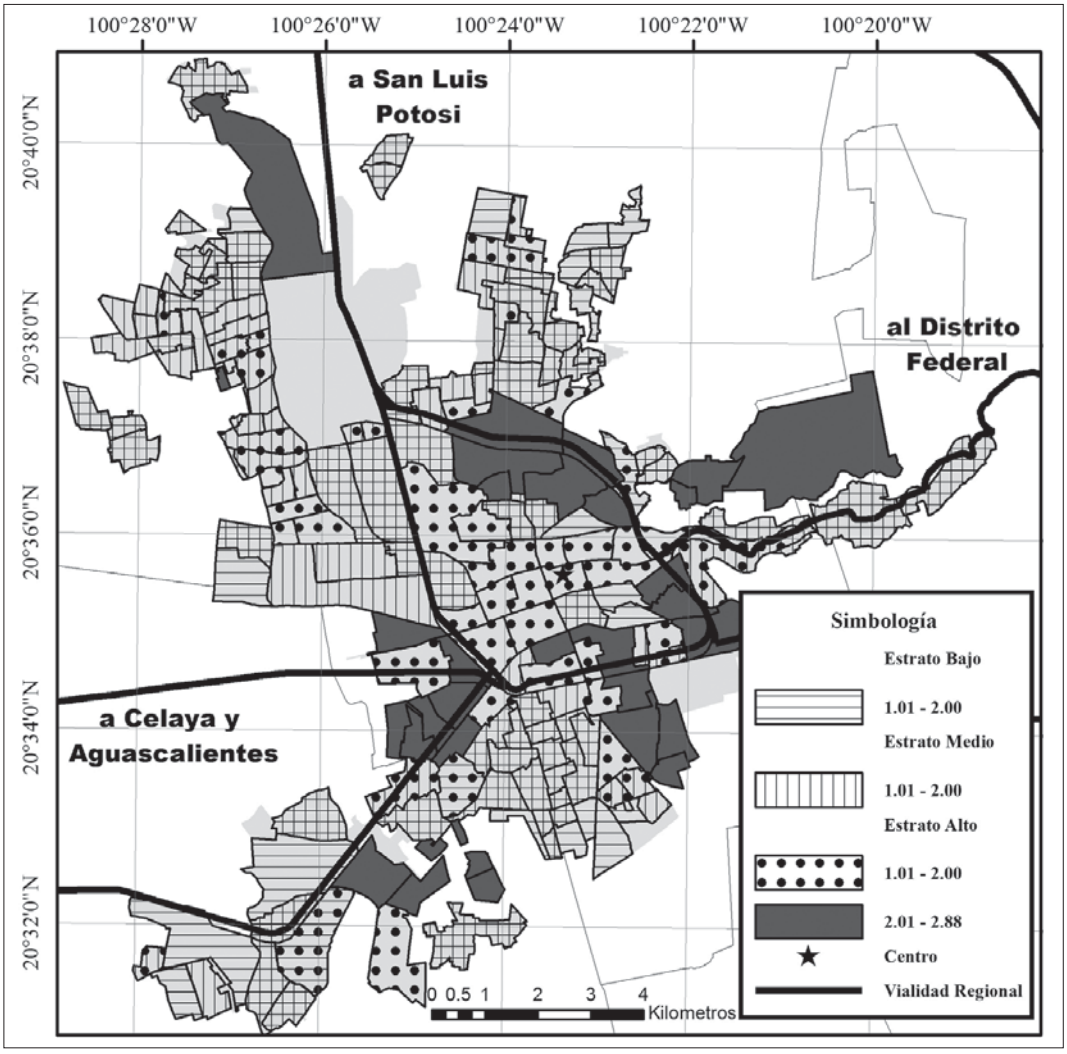


Fuente: elaboración propia con base en el índice ISEA aplicado a las AGEB a partir de los datos de ingreso del INEGI (1990). La simbologá está sobrepuesta para identificar la presencia de distintos estratos.

Figura 2. Patrón de segregación urbana en la ZMQ, 1990.

parte, solo existen dos AGEB al suroeste que cuentan con importante presencia de estratos bajos y altos (Figura 3).

En conclusión, la estructura de los estratos de 1990 mostraba una ciudad heterogénea al interior de los AGEB y una homogeneidad entre ellos, es decir, una ciudad en pequeña dimensión con áreas heterogéneas y a una gran dimensión una ciudad homogénea con grandes sectores uniformes. En el 2000, la estruc-



Fuente: elaboración propia con base en el índice ISEA aplicado a las AGEB a partir de los datos de ingreso del INEGI (2000). La simbología está sobrepuesta para identificar la presencia de distintos estratos.

Figura 3. Patrón de segregación urbana en la ZMQ, 2000.

tura cambió a una ciudad que presentaba un aumento de la homogeneidad en la composición social de sus AGEB, así como un correspondiente aumento de la heterogeneidad entre ellos; con la particularidad de que sus barrios heterogéneos y homogéneos estaban adoptando una distribución de forma estallada y celular. Este análisis demuestra que las dinámicas de penetración y gentrificación han conformado una segregación fragmentada.

Conclusiones generales

Los objetivos del trabajo eran empíricos y teóricos. Respecto a los primeros, se buscaban nuevas geografías de la gentrificación en las ciudades latinoamericanas y en relación con los segundos, se pretendía explicar dichas pautas a partir de la dinámica de los consumidores. Al respecto del proceso de gentrificación, se identificó en la zona antigua la típica "gentrificación en los barrios históricos"; sin embargo, también se mostró una nueva pauta, la "gentrificación de los fraccionamientos históricos para estratos altos". Algunos estudios solo hablan de barrios históricos; sin embargo, hay que diferenciar los barrios de los fraccionamientos que no responden a los mismos procesos históricos y cualidades urbanas. Estos resultados cuestionan empíricamente la teoría de Abramo (2006) donde la localización está basada en "externalidades de vecindad" social; sin embargo, en este espacio, la gentrificación tiene que ver con la historia misma de los espacios urbanos, es decir, con una externalidad espacial.

Otra nueva pauta identificada, fueron los "fraccionamientos exclusivos en la exurbia". Generalmente, los trabajos se enfocan a las áreas donde se expulsa población de estratos bajos; empero, este proceso también se da por la depuración de familias de estratos medios en algunos fraccionamientos exclusivos en la exurbia. Este proceso responde a lo señalado por Abramo (2006) donde los consumidores están en competencia con los diferentes "tipos" de familia, en este caso por medio del costo de vivir en ciertas urbanizaciones.

La geografía de la "gentrificación por obra nueva" se produjo principalmente en el espacio periurbano de la Zona Metropolitana y al borde de las vialidades regionales. Esto coincide con lo señalado por Inzulza (2012) sobre las periferias urbanas, con presencia de población de estratos bajos y de grandes baldíos, donde la realización de grandes infraestructuras de comunicación las convierten en las áreas más deseables de la ciudad. Además de las vialidades, la lógica de localización estuvo definida por los baldíos del área industrial, los equipamientos públicos y los equipamientos público privados. Estos datos cuestionan la teoría de Abramo (2006), pues este autor señalaba que las familias ambicionan lugares de residencia donde estén ausentes las familias de rentas más bajas. Al respecto, la solución a esto por parte del mercado inmobiliario fue la adopción de las urbanizaciones cerradas y los espacios privados de la ciudad, que permiten controlar estas externalidades de vecindad.

La gentrificación rural no mostró una novedad importante respecto a estudios anteriores, pues se localizaron en torno a los pueblos originarios; pero un rasgo novedoso fue la gentrificación sin expulsión "en áreas con carácter paisajís-

tico", es decir, cerca de cerros o presas con un importante valor paisajístico. En estos espacios cabe cuestionarse si es válido definirlos como gentrificados, pues no hay expulsión directa ni indirecta.

La conclusión sobre los procesos de penetración, demuestra empíricamente la teoría de Pedro Abramo (2006) respecto de que los consumidores oportunistas (familias de menores recursos), al llegar a un nuevo sector, pueden provocar que las familias de altos recursos se relocalicen en otro lugar. En este sentido, se evidenciaron procesos de "penetración periurbana al interior de los estratos altos", estos procesos se dieron por la llegada de estratos bajos a fraccionamientos abiertos. Así, las familias de estratos altos fueron expulsadas a las urbanizaciones cerradas como lo muestra el grado de homogeneidad de estos espacios en el mapa de patrones de segregación de 2000. Un segundo tipo de penetración fue la "penetración periurbana que rodea a los estratos altos". Se trata de una pe netración indirecta, ya que los AGEB rodeados por la invasión de los estratos bajos fueron abandonados por los estratos altos. La tercera, la penetración rural en la "exurbia en el contorno de los estratos altos", es decir, la invasión sin expulsión al borde de las familias con mayor poder adquisitivo. Esta distribución responde a lo señalado por Sabatini *et al.* (2009:22) donde los grupos vulnerables, obligados a mejorar su geografía de oportunidad, buscan asentarse en lugares más cercanos a los barrios residenciales de las clases superiores; sin embargo, sería inocente pensar que esto generará procesos de expulsión.

Por último, los procesos de penetración y gentrificación impulsados por los consumidores han alterado los patrones de la segregación. En este sentido, la "búsqueda de aglomeración" entre las familias del mismo tipo por las "externalidades de vecindad" ha generado en los estratos altos un mayor número de AGEB homogéneos, con menos contacto social con familias de estratos medios y bajos; sin embargo, esto se ha dado de una forma estallada y celular en toda la ZMQ debido a la presencia de urbanizaciones cerradas. En la misma dinámica de este proceso, las AGEB de los estratos bajos han sido abandonados por las familias de medio y alto poder adquisitivo; y por el otro, han sido expulsadas por estos mismos grupos sociales de ciertas áreas disminuyendo el contacto social.

Así, basados en el estudio empírico, se puede señalar que, en conjunto, los procesos de gentrificación y penetración están generando una segregación fragmentada (Gómez, 2011, 2013, 2014), caracterizada en dos escalas. Por un lado, a una gran escala, debido a una alteración en los patrones tradicionales de la segregación urbana, que se identifica por una ruptura del típico sector de los estratos altos a una estructura celular de los estratos dispersa en todo el territorio. Por otro lado, a una pequeña escala, como resultado de los cambios en la localización de

los estratos sociales, se produce un aumento de la homogeneidad en la composición social de las áreas habitacionales, en particular de los estratos altos, así como un correspondiente aumento de la heterogeneidad entre ellos.

Los resultados de esta investigación permiten formular nuevas preguntas. Por ejemplo, desde un punto de vista "optimista" ¿esta nueva cartografía social generará dinámicas de movilidad social? Es decir, la cercanía espacial entre estratos sociales ¿permitirá un mejoramiento en la calidad de vida de las familias con menor poder adquisitivo? Por otro lado, desde un punto de vista "pesimista" ¿esta nueva cartografía generará dinámicas de conflicto social? En otras palabras ¿la cercanía social desencadenará violencia e inseguridad social debido a los mecanismos de repliegue que están utilizando los estratos altos? Por último, si el mercado inmobiliario genera procesos de gentrificación ¿es posible que desde los movimientos sociales se impulsen políticas de penetración en la lucha por el territorio urbano y el ejercicio de su derecho a la ciudad?