Capítulo 3. Una reflexión sobre las formas de transformación de la ciudad a partir de la experiencia del Taller Internacional sobre gentrificación en México y Alemania

Héctor Quiroz Rothe
Posgrado en Urbanismo, Universidad Nacional Autónoma de México

Arturo Cadena Hernández
Licenciatura en Urbanismo

Introducción

En la última década el concepto de gentrificación se incorpora progresivamente al lenguaje de los urbanistas mexicanos. Sin duda, cuenta con mayor presencia en el ámbito académico, en donde existen voces que niegan su existencia en el contexto nacional, al menos con las características y magnitud de lo que ocurre en otros países. Al margen de este debate, desde hace más de una década promotores inmobiliarios, profesionales de la construcción y ciertos sectores de la clase media, se consideran como los agentes de los procesos de transformación urbana en la Ciudad de México con características y efectos similares a los procesos gentrificadores documentados en los países del Norte.

De manera general, la gentrificación se ha definido como un proceso en el que se invierte un importante capital (inmobiliario, comercial, de servicios, etc.) en áreas urbanas o rurales depreciadas, que conducen a la sustitución de población residente de menores ingresos y mayor edad, por nuevos pobladores de mayores ingresos y menos edad. Como todos los procesos urbanos, la gentrificación es algo complejo, con una dimensión económica, social, cultural, estética, etc. En este trabajo interesa insistir en su dimensión cultural, concretamente, en los valores y prácticas que definen un estilo de vida que valora las cualidades históricas de la ciudad como espacio de convivencia, aprendizaje y disfrute.

Héctor Quiroz (2012) ha planteado algunas interrogantes sobre la pertinencia de aplicar el concepto gentrificación en el caso de la Ciudad de México a partir de un acercamiento a los procesos de transformación en la colonia Roma.[15] Por ello, en este artículo se busca ampliar la reflexión multidisciplinaria en torno a los procesos de gentrificación en las ciudades mexicanas; profundizar en la reflexión sobre la pertinencia de este concepto para explicar los procesos de transformación de las ciudades mexicanas y sistematizar el trabajo realizado dentro del Taller Internacional sobre gentrificación México-Alemania durante el 2013.[16]

En la primera parte del artículo se presentan las diversas formas de transformación urbana, a partir de la experiencia mexicana, pues un punto de partida es que no todas las formas de transformación urbana constituyen formas de gentrificación, como a menudo se considera; mientras que los apartados siguientes analizan diversos procesos de gentrificación en la Ciudad de México y en Berlín. En las reflexiones finales se comparan esos procesos en estas dos ciudades.

Las distintas formas de transformación urbana desde la experiencia de las ciudades mexicanas

Las ciudades pueden ser concebidas como organismos vivos en transformación permanente. La metáfora orgánica resulta útil para explicar la evolución histórica de un asentamiento humano. Las ciudades nacen, crecen (se reproducen) y mueren. Algunas sobreviven desde hace miles de años, otras han quedado enterradas o han desaparecido. Los sitios arqueológicos y los "pueblos fantasma" son la evidencia contundente de este proceso (Quiroz, 2008).

En la historia de cada ciudad se identifican periodos de auge y de decadencia, los cuales se reflejan en la estructura del paisaje construido. Algo parecido

[15] A partir de este trabajo se reconocen dos procesos en la Ciudad de México: una gentrificación planificada –que al parecer sistematiza la experiencia de otras ciudades– ilustrada por la transformación dirigida por intereses muy bien identificados en el cuadrante surponiente del Centro Histórico; y otra que corresponde a un proceso más orgánico producido por la suma de iniciativas individuales, como lo que ocurre en el sector urbano integrado por las colonias Roma y Condesa.

[16] El Taller Internacional "Autokonstruktion II" es la segunda edición del convenio establecido entre la Carrera de Urbanismo de la Universidad de Bauhaus en Weimar, Alemania y la Licenciatura en Urbanismo de la Universidad Nacional Autónoma de México, en la Ciudad de México. Profesores y estudiantes participamos en el diseño, la planificación y puesta en práctica del taller. El eje teórico-conceptual que articula este estudio es el fenómeno de la gentrificación desde las perspectivas trabajadas en cada universidad.

ocurre en la historia de sus barrios. En este sentido, el patrimonio construido que caracteriza las áreas centrales de algunas ciudades, ha sobrevivido a lo largo del tiempo no solo por estar protegido por leyes y normas de reciente aplicación, sino, sobre todo, porque esos espacios arquitectónicos y urbanos "gozaron" de largos periodos de decadencia o recesión que los mantuvieron al margen de las dinámicas económicas que sustentan la renovación de los espacios urbanos. De tal forma que ahora esos territorios urbanos relativamente depreciados se constituyen en interesantes nichos para ciertos inversionistas privados, lo que puede conducir a procesos de gentrificación. Dicho de otra manera, si la economía de una ciudad decae, su infraestructura se mantiene al margen de los embates de la modernización o renovación. En México existen numerosos ejemplos de asentamientos coloniales de origen minero que redujeron considerablemente su población al decaer la actividad extractiva.[17] En el ámbito internacional (Muñoz, 2008) existen casos célebres de la era posindustrial como Detroit y los grandes centros industriales o las ciudades del este de Alemania.

En cambio, en las ciudades que mantienen su vitalidad económica, el paisaje urbano se transforma y se moderniza a costa de la destrucción o sustitución de las formas históricas que caducan. Desde la perspectiva económica, este proceso es el resultado de la evolución natural de la ciudad capitalista cuya estructura responde a la exigencia de reproducción del capital, en este caso a través de los negocios inmobiliarios. En el ámbito internacional el paisaje y estructura de las ciudades estadounidenses es el mejor ejemplo de este proceso, llevado incluso a los excesos de la ciudad extensa y de la obsolescencia planificada de espacios habitacionales y comerciales. Glaeser (2011) afirma que la conservación del patrimonio construido es un lastre para el desarrollo económico de las ciudades y lo ilustra con el caso de París.[18]

Desde finales del siglo XIX, muchas ciudades mexicanas se reactivaron o crecieron apoyadas en el impulso de la industria en sus distintas ramas. Monterrey, Orizaba o León, en una primera etapa fueron sede del incipiente desarrollo industrial; décadas más tarde, Toluca o Hermosillo también apostaron por la in-

[17] Es el caso de Álamos, Real de Catorce, Santa Rosalía, Batopilas, Taxco, etc., hasta que fueron redescubiertas por el turismo de masas en el siglo XX atraído por su patrimonio arquitectónico.

[18] La capital francesa se enfrenta al dilema de conservar su patrimonio construido aunado a un poderoso discurso estético y nacionalista; el cual a su vez es un producto muy apreciado por el turismo de masas internacional. París es la ciudad más visitada del mundo con todo lo que eso implica en términos de derrama económica, al mismo tiempo se enfrenta a la exigencia de espacios e infraestructuras acordes con las necesidades del capitalismo global.

dustrialización y la renovación urbana a costa de su tejido histórico. La industria petrolera transformó igualmente el paisaje de otro tanto de ciudades. Un caso emblemático es Villahermosa. Ocurre lo mismo en los centros agroindustriales como Los Mochis, Cuautla, Irapuato o Uruapan, cuyo paisaje dominado por una arquitectura moderna producida por el auge económico contrasta con el patrimonio de otras ciudades vecinas que no participaron de la misma prosperidad. Ninguna de estas ciudades se distingue por su patrimonio histórico ni como destino turístico, aunque mantienen una posición destacada como centros económicos en el ámbito regional y nacional.

Al interior de las ciudades, a nivel de los barrios o sectores que las conforman, se reconocen procesos similares (Quiroz, 2013). Consideramos que el auge y decadencia de estos fragmentos urbanos o metropolitanos responde a ciclos de vida que tienen que ver con su origen y evolución a lo largo del siglo XX. De manera general, el crecimiento de las ciudades mexicanas ha estado marcado por dos dinámicas:

> En primer lugar, por su relevancia cuantitativa, se encuentran las colonias autogestionadas y autoproducidas por la población de escasos recursos. Los asentamientos irregulares son el origen de más de la mitad de las áreas urbanizadas del país. Por otro lado, se identifican las colonias y fraccionamientos habitacionales diseñados y planeados en su momento para atender una demanda social específica. En este mismo orden se inscriben los conjuntos habitacionales, los polígonos y parques industriales, así como los grandes equipamientos educativos, de salud o recreativos.

Entre ambas dinámicas se encuentran los espacios urbanizados preexistentes, es decir, los barrios y pueblos históricos que subsistieron o se han integrado a la mancha urbana. Cada uno de estos espacios posee características morfológicas que favorecen ciertos procesos de transformación o evolución.

De manera muy clara, los fraccionamientos residenciales (destinados a las clases medias) tienden a densificarse una vez que concluye el ciclo de vida de la generación fundadora. Las viviendas unifamiliares originales construidas en terrenos de dimensiones generosas son sustituidas progresivamente por edificios en altura de departamentos u oficinas. De esta manera, la arquitectura e imagen urbana original de las colonias residenciales de principios del siglo XX, preservada en documentos fotográficos, resulta irreconocible en el paisaje contemporáneo.

Los polígonos industriales urbanizados en las primeras décadas del siglo XX han sido también objeto de procesos de reciclamiento urbano en fechas recientes.

Antiguas plantas industriales se han convertido en centros comerciales o zonas habitacionales de alta densidad.

Los conjuntos habitacionales por sus características tipológicas no permiten transformaciones profundas o su reciclamiento, en particular en el caso de los bloques o torres de departamentos. De hecho, las limitaciones de su diseño para adaptarse a otros usos o simplemente a los cambios demográficos (envejecimiento o despoblamiento) de sus habitantes es el origen de procesos de degradación que nos lleva a cuestionar su viabilidad en el largo plazo como modelo de ciudad de alta densidad (Villavicencio *et al.*, 2006).

Los grandes equipamientos suelen renovarse pero excepcionalmente son sustituidos por otros usos. El Centro Médico, la Ciudad Universitaria, los parques metropolitanos, difícilmente podrían convertirse en otra cosa en el corto plazo.[19] Una situación muy distinta al reciclamiento de elementos de infraestructura tales como estaciones de tren, subestaciones eléctricas y rellenos sanitarios.

En contraste con la inevitable transformación de algunos de los espacios que integran la ciudad planificada y que están plenamente incorporados al mercado inmobiliario formal, se observa que las colonias populares también se transforman pero siguiendo otras lógicas. En estos casos se reconoce una densificación dentro del predio a través de la adición progresiva de cuartos o niveles a la construcción original hasta agotar las posibilidades del espacio disponible y de la propia estructura del edificio. Se trata de iniciativas individuales que se multiplican por cientos y que definen tendencias en la evolución de estas colonias populares. Consideramos que las restricciones causadas por la irregularidad en la propiedad así como las deficiencias en las redes de infraestructura, transporte y vialidad condicionan su transformación dentro de los esquemas del mercado inmobiliario formal.

Respecto a los barrios y pueblos históricos absorbidos por la mancha urbana, las transformaciones han sido restringidas de alguna manera por la normatividad especializada, aunque en muchos casos estas normas se aplican tardíamente o de manera discrecional. Desde la década de 1930 Coyoacán y San Ángel fueron protegidos como zonas típicas por decretos presidenciales, lo que explica su buen estado de conservación frente a otras poblaciones históricas conurbadas que fueron arrasadas en aras de la modernidad hasta desaparecer en el paisaje y en la me-

[19] Algunos ejemplos históricos son el Estadio Nacional (colonia Roma) que dio lugar a un parque, la cárcel porfiriana de Lecumberri que aloja al Archivo General de la Nación o el predio del manicomio de La Castañeda que hoy ocupan un deportivo, un supermercado y un conjunto habitacional. Un caso más reciente es el predio del toreo de Cuatro Caminos ocupado por un proyecto habitacional y comercial de alta densidad.

moria colectiva. El centro de la ciudad se definió como zona de monumentos en la década de 1980, hasta entonces estuvo sujeto a la especulación inmobiliaria y al deterioro y destrucción progresiva de las construcciones antiguas. Posteriormente, se han multiplicado las declaratorias de polígonos patrimoniales de carácter federal o local con resultados muy variables.

Los comentarios anteriores generalizan los procesos que modifican el tejido urbano, sin embargo, en el detalle de cada colonia o fragmento de ciudad, se reconoce que la antigüedad y la localización determinan su transformación. Así los sectores más centrales, mejor localizados o favorecidos por las redes de transporte público se transforman con más celeridad de usos habitacionales a comerciales. Esta transformación es indistinta del carácter residencial o popular de la zona, aunque por lo general la proliferación de actividades comerciales suele repeler los usos habitacionales.

Transformaciones urbanas y gentrificación. La experiencia alemana

El Taller Internacional sobre gentrificación México-Alemania permitió a los participantes mexicanos aproximarse a los procesos de transformación de las ciudades alemanas. Durante el viaje de estudios se visitaron las ciudades de Weimar, Leipzig y Berlín, en las que se realizaron recorridos, entrevistas y encuentros con diversos agentes de esta transformación, seguidos de discusiones entre los participantes que permitieron definir criterios para analizar la realidad de cada país, reconociendo diferencias y similitudes entre ambos países. Obedeciendo a la extensión del material recopilado en este trabajo se retoma solo el caso de Berlín.

El trabajo del taller se organizó en torno a cinco preguntas de investigación o ejes temáticos que sirvieron como punto de partida para la reflexión, investigación en campo y debate, así como para sistematizar las observaciones y ordenar las conclusiones preliminares.

1. Sobre las consecuencias positivas y negativas de la revalorización: ¿El desplazamiento es un resultado inevitable en los procesos de revalorización?
2. En cuanto a los actores culturales: ¿Son un motor o víctimas de los procesos de gentrificación? ¿Cuáles son los factores de atracción para los trabajadores culturales en el proceso de revaloración?
3. Respecto a la identidad social y espacial de los barrios en proceso de transformación: ¿De qué manera determinan el prestigio, el discurso

mediático, la percepción y la historia de una colonia o barrio el proceso de gentrificación?

4. Sobre las alternativas: ¿Qué estrategias, instrumentos y métodos existen para contrarrestar los procesos de gentrificación?
5. Finalmente, respecto a la articulación México-Alemania: ¿Cuáles son las similitudes y diferencias en el proceso de gentrificación entre ambos países?

De manera general se consideraron las características visuales y espaciales; la influencia de la relación de propiedad; los estilos de vida globalizados y la cultura e identidades colectivas de los agentes que protagonizan el proceso.

A pesar de que en cada país existen condiciones contextuales específicas, es posible encontrar similitudes que resultan expresiones de la globalización, tales como algunas manifestaciones culturales que se repiten indistintamente del lugar, o procedimientos en los negocios inmobiliarios en las distintas etapas del proceso de gentrificación.

En contraste, una de las diferencias más claras entre la Ciudad de México y Berlín, es la relación de la propiedad de la vivienda. En México aproximadamente el 85% de los habitantes son dueños de sus viviendas y solo el 15% son inquilinos. En Berlín la proporción es inversa. A partir de este hecho surgen interrogantes sobre la incidencia de las relaciones de propiedad en el fenómeno de la gentrificación.

De las ciudades alemanas que fueron analizadas, Berlín se distingue por presentar un proceso de gentrificación avanzado. En esta ciudad se tuvo contacto con diversos actores que inciden desde sus respectivos ámbitos en la toma de decisiones: una consultora municipal en desarrollo urbano del partido ecologista, una empresa de gestión inmobiliaria (en el barrio de Prenzlauer Berg), que busca concientizar a propietarios e inquilinos de las desventajas de la especulación asociada a los procesos de gentrificación, y una académica de la Universidad Técnica de Berlín que ha estudiado las protestas de arrendadores en esta ciudad.

A continuación se presenta una visión introductoria sobre Berlín, a partir de la recopilación de información proporcionada por los expertos mencionados: Berlín es la capital política de Alemania. En 1940 tenía 4.5 millones de habitantes, era la tercera ciudad más poblada del mundo, después de Londres y Nueva York. Durante la Segunda Guerra Mundial la ciudad fue bombardeada, principalmente por las fuerzas aéreas británicas. Al finalizar la guerra, Berlín (al igual que Alemania) fue dividida en cuatro zonas por las potencias vencedoras. En el contexto de la Guerra Fría, los conflictos políticos internacionales culminaron en

la construcción del Muro de Berlín, en 1961, el cual separaba la ciudad en dos sectores: Berlín Occidental y Oriental. En ambas partes se aplicó una política de vivienda consistente en la demolición y reconstrucción de amplios polígonos de la ciudad histórica devastados por los bombardeos o con alto nivel de degradación por la antigüedad de las construcciones. A finales de los años setenta, la protesta contra esta política llegó a su punto máximo por medio de ocupaciones masivas de viviendas. La política municipal dio un giro entonces hacia la renovación urbana "cuidadosa".

Después de la caída del Muro (en 1989) y la reunificación de los dos Estados alemanes, el gobierno federal se trasladó nuevamente a Berlín. En consecuencia, se planificó el nuevo "distrito central de gobierno" para alojar a los principales ministerios y oficinas en *Berlin-Mitte*. Con la reunificación, Berlín enfrentó grandes problemas financieros, debido a la eliminación de muchos subsidios del gobierno y del apoyo de los aliados. Recientemente, la ciudad se ha beneficiado del incremento del turismo y de una fuerte atracción de población. Actualmente cuenta con 3.4 millones de habitantes.

Como se ha mencionado, Berlín es una de las ciudades alemanas en la que se puede observar el proceso de gentrificación en su forma más avanzada. Antes de la reunificación, grandes áreas de la ciudad se encontraban desocupadas. Además, la desaparición de la franja fronteriza que atravesaba el corazón de la ciudad dejó disponibles para promotores e inversionistas numerosos terrenos con una localización privilegiada. Desde 1990 el auge en la construcción ha transformado el paisaje y estructura de la ciudad, aunado a una ola de gentrificación (Holm, 2011) que ha recorrido distintos sectores de la ciudad, comenzando en *Berlin Mitte* al *Prenzlauer Berg*, pasando por *Friedrichshain* y sigue avanzando por *Kreuzberg* y *Neuköln.* Las zonas habitacionales que estaban cerca del muro ganaron popularidad, amplios sectores de Berlín oriental que habían permanecido deshabitados fueron clasificados como áreas de reurbanización. Los fondos federales y municipales para el desarrollo urbano tuvieron un efecto notable en la comercialización de la ciudad y muchos de ellos han culminado en procesos de desplazamiento.[20] Gracias a los instrumentos políticos y financieros, Berlín se ha consolidado como una ciudad exitosa y atractiva para las inversiones inmobiliarias. En contraste, los habitantes amenazados por el desplazamiento han

[20] Por ejemplo, el salario promedio de los habitantes del barrio de Prenzlauer Berg correspondía al 75% del promedio de la ciudad. Hoy en día, esta proporción se ha duplicado alcanzando hasta el 140%; así una de las colonias más pobres de la ciudad de Berlín, en dos décadas, se ha modificado para ser una de las más ricas, convirtiéndose en una referencia en el debate sobre la gentrificación.

generado movimientos de protesta activos que luchan contra los procesos de revalorización económica y de gentrificación.

En Berlín se pueden observar los diversos efectos de las formas de gentrificación, esto nos dio la oportunidad de entrar en contacto con iniciativas que actualmente conforman movimientos de resistencia y de protesta. Por el otro lado, nos permitió construir un mapa de los actores del sector inmobiliario y de desarrollo urbano. En esta ciudad, el concepto de gentrificación está presente en los debates políticos, en las organizaciones vecinales y en el lenguaje cotidiano. Se reconocen distintas formas y etapas de gentrificación por barrios y sectores que conservan puntos de comparación, así como diversas estrategias y formas de oposición por parte de vecinos e inquilinos a este proceso.

El *distrito de Kreuzberg* constituye un ejemplo emblemático de la oposición vecinal organizada en contra de la especulación inmobiliaria asociada a la gentrificación. Antes de la caída del muro, Kreuzberg era un espacio marginal por su colindancia con la franja fronteriza y despreciada por las clases medias. Fue repoblado por los trabajadores inmigrantes, en su mayoría de origen turco, que llegaron a Alemania a partir de los años setenta, hasta convertirse en un barrio popular y cosmopolita, en donde convivían además grupos de población "alternativos", artistas, ecologistas y radicales de izquierda. Desde entonces existe una gran tradición contestataria y de organización comunitaria. Actualmente, las organizaciones vecinales buscan llegar a un acuerdo para poder hacer modificaciones a los contratos de alquiler, de tal forma que los habitantes no tengan que irse del lugar por el incremento de los precios de renta y el mal estado de los edificios. Cabe señalar que gran parte de los inquilinos llevan viviendo ahí varias generaciones. El incremento desmedido de los alquileres se debe a que el gobierno ha ido disminuyendo los subsidios a la vivienda social en renta, obligando a los inquilinos de menores ingresos a mudarse.

Kotti & Co Kreuzberg es una organización de vecinos en resistencia en contra de la gentrificación. Está conformada por las llamadas "minorías poblacionales" como migrantes turcos, empleados del Estado jubilados, personas de bajos ingresos, desempleados, entre otros. Éstos tomaron un espacio público importante para el barrio, a través de la organización vecinal, donde realizan manifestaciones públicas calendarizadas para buscar un diálogo con el gobierno y con la compañía propietaria de los departamentos que habitan; anteriormente de propiedad pública, gestionados por la ciudad de Berlín. El colectivo tiene como objetivo a largo plazo generar una estructura de propiedad colectiva y presentarla al gobierno de Berlín para poder gestionar ellos mismos el multifamiliar.

Transformaciones urbanas y gentrificación. Diversidad de casos en la zona metropolitana de la Ciudad de México

A continuación se describen brevemente algunos ejemplos emblemáticos de las formas en las que se ha transformado el tejido y el paisaje urbano de distintos sectores de la Ciudad de México en las últimas décadas.

Regeneración radical. Por iniciativa de altos funcionarios del gobierno federal y local, hace aproximadamente treinta años los terrenos de los basureros de Santa Fe al poniente de la mancha urbana, fueron intervenidos para transformarlos en un nuevo distrito de negocios para una ciudad en crisis pero que intentaba posicionarse en las redes del mundo globalizado. El proyecto de Santa Fe replicaba experiencias de grandes proyectos que se habían realizado o se estaban realizando en las principales capitales de la economía global, como los Docklands de Londres o la Defense de París (Muñoz, 2008). En mayor o menor proporción, otros espacios similares son el resultado de iniciativas particulares, por demás cuestionables, que se apoyan en la inversión de recursos públicos para urbanizar y equipar los terrenos saneados; posteriormente el suelo es adquirido por desarrolladores privados que construyen o revenden con un alto margen de ganancia en cada transacción. Al final, la plusvalía queda en manos de los promotores intermediarios, mientras que la administración de la ciudad debe hacerse cargo de resolver las deficiencias en servicios públicos, infraestructura, vialidad y transporte (Moreno, 2011).

Reciclamiento programado. A partir de los años ochenta del siglo pasado, las zonas industriales de la ciudad se enfrentaron a la relocalización de una parte considerable de la planta productiva que había sido el motor de la urbanización de la zona metropolitana. La industria pesada optó por reubicarse fuera de la zona metropolitana ante las presiones ambientalistas, pero sobre todo atendiendo a las nuevas formas de producción posfordista.

En el norte de la ciudad, la refinería de petróleo de Azcapotzalco fue desmantelada y hoy es ocupada parcialmente por un parque; los terrenos del rastro de Ferrería han sido ocupados por equipamientos deportivos, recreativos y un parque tecnológico. Muy cerca, la estación de carga de Pantaco es objeto también desde hace varios años de diversas propuestas de reciclamiento.

En otras zonas de la ciudad, numerosos predios ocupados por industrias han sido reciclados como zonas habitacionales de alta densidad, centros comerciales o parques. En el primer caso cabe mencionar la transformación programada de la colonia Granada (colindante con el prestigioso barrio residencial y comercial

de Polanco)[21] encabezada por el empresario Carlos Slim, quien ha construido un centro corporativo sede de sus empresas y un museo para alojar su colección particular de arte. Ambos proyectos han sido detonadores para la construcción de numerosos proyectos de vivienda residencial en torres de departamentos. Al sur, un par de antiguas fábricas de papel (pioneras en la industrialización del valle de México) fueron intervenidas para alojar centros comerciales que en su diseño recuperan elementos de la arquitectura industrial original y que combinan los locales comerciales con equipamientos culturales.

Pueblos conurbados: transformación forzada con muchos matices. Como en muchas zonas metropolitanas, el crecimiento de la mancha urbana ha implicado la incorporación de numerosas poblaciones preexistentes. La historia de la conurbación se remonta a principios del siglo XX cuando el pueblo de Tacubaya fue absorbido por la municipalidad de México. El mismo destino tuvieron los pueblos de Mixcoac, San Ángel, Coyoacán y Tlalpan, ubicados a lo largo del principal eje de expansión de la ciudad hacia el sur con un predominio de los usos habitacionales de carácter residencial. Al norte ocurrió lo correspondiente en los pueblos de Tacuba, Azcapotzalco, Naucalpan, etc., pero con una combinación de colonias populares y zonas industriales (Cruz, 2005).

A lo largo del siglo XX la incorporación de estas poblaciones a la dinámica metropolitana implicó la construcción y ampliación del sistema vial y la densificación a costa de la destrucción de construcciones históricas y vernáculas que habían caracterizado la imagen de estos antiguos pueblos. En muchos casos, como ya hemos mencionado, la conurbación y modernización arrasó el tejido histórico y en el mejor de los casos el pueblo subsiste en la memoria de los habitantes originarios sobrevivientes.

Dentro de la primera generación de pueblos conurbados se reconoce una diferencia en la trascendencia de las transformaciones provocadas por su integración a la estructura metropolitana. Localidades como San Ángel, Coyoacán y Tlalpan han resistido mejor los embates de la modernización urbana que Mixcoac, La Villa, Tacuba o Iztapalapa. Las primeras con el paso de los años se han convertido en barrios predominantemente residenciales en donde conviven tipologías constructivas propias del urbanismo popular con desarrollos inmobiliarios más recientes destinados a grupos de altos ingresos. Igualmente se reconoce una capacidad de organización de sus habitantes muy efectiva a través de diversas asociaciones y grupos vecinales unidos por la defensa del patrimonio histórico y de su patrimonio familiar. De hecho, las construcciones y la imagen histórica

[21] Las promociones inmobiliarias denominan esta zona como el "nuevo Polanco".

son atributos de estas zonas que se reflejan en los altos valores comerciales de los inmuebles. Esto no ha impedido la densificación de los predios y la modificación de los usos del suelo originales, velada en apariencia por códigos de imagen urbana muy estrictos que conservan el ambiente típico, al menos en la fachada. Sin embargo, en estos casos, se reconoce un equilibrio muy frágil entre la mezcla de usos, las tipologías de vivienda y los niveles de ingresos de sus habitantes. Las condicionantes de este equilibrio deben ser objeto de un estudio más profundo con miras a definir criterios y variables que permitan evaluarlo.

Durante la segunda mitad del siglo XX, la mancha urbana continuó expandiéndose en todas direcciones absorbiendo numerosas poblaciones preexistentes. En este proceso se reconocen situaciones que van desde la indiferencia hasta el enfrentamiento con las autoridades o agentes del cambio.[22]

Gentrificación a la mexicana. En este trabajo se sostiene que el concepto de gentrificación acuñado en ciudades del Norte no aplica para todos los procesos de transformación que se han descrito (Less *et al.*, 2007).[23] La gentrificación implica la sustitución (desplazamiento) de población de menores ingresos por otra de mayores ingresos, y sobre todo procesos culturales sustentados en un discurso a favor de un estilo de vida urbana, que sigue siendo una excepción dentro de las tendencias dominantes en México.

Sin embargo, en el gigantesco laboratorio que es la Ciudad de México, existen zonas en donde se reconocen procesos de transformación equiparables en lo general a lo que ha sucedido en otras capitales del Norte. Se trata de colonias o sectores de la ciudad central, con un pasado reciente de despoblamiento y degradación, con un patrimonio construido revalorado y un tejido socioespacial caracterizado por la densidad constructiva, la mezcla de usos y la mezcla social. Dentro de este universo distinguimos dos casos emblemáticos:

---

[22] Algunos ejemplos para ilustrar la diversidad de situaciones que se detectan en el proceso: en Tláhuac, la reciente construcción de una línea del metro, que conecta esta delegación periférica con el centro de la ciudad, desató el debate entre aquellos habitantes que veían en este proyecto el fin de un estilo de vida semirural depositario de valores culturales ancestrales y los habitantes satisfechos con un evidente mejoramiento en la comunicación de estos barrios periféricos y marginados con el resto de la ciudad. En contraste, al poniente de la zona metropolitana en la delegación Cuajimalpa y el municipio de Huixquilucan, lo pueblos originarios conviven con desarrollos inmobiliarios destinados a los sectores de mayores ingresos. En este contexto, barrios cerrados excluyentes colindan con los restos de pueblos históricos y de alguna manera se complementan.

[23] Término formulado en Inglaterra por la socióloga Ruth Glass para describir la sustitución de población residente de un barrio de menores ingresos por una población con buenos salarios.

El sector surponiente del centro histórico, en donde desde hace veinte años se puso en marcha un programa de regeneración urbana financiado mayoritariamente por el empresario Carlos Slim, el cual ha sido llevado hasta sus últimas consecuencias con la anuencia de las autoridades. Se trata de un proceso de gentrificación sistematizado a través de varias acciones y etapas: la renovación de las redes de infraestructura, el reordenamiento del comercio en vía pública, el mejoramiento de la imagen urbana y de los espacios públicos, la promoción de actividades culturales, la instauración de agentes de la administración local al servicio del promotor inmobiliario (autoridad del centro histórico, fideicomiso del centro histórico), la incorporación de colectivos de artistas como intermediarios entre los intereses del promotor inmobiliario y los grupos de vecinos, la adquisición de docenas de inmuebles por parte de Carlos Slim a través de la fundación del centro histórico, la peatonalización de calles concebidas como ejes estratégicos, el control de los precios del mercado inmobiliario y la inevitable expulsión de la población de menores recursos.

En segundo lugar, *el sector Roma-Condesa* (Quiroz, 2012) que desde hace veinte años ha sido el escenario de lo que en otras ciudades se conoce como gentrificación, y que en el contexto urbanístico local se percibe como un proceso de revitalización, reciclamiento o simplemente mejoramiento urbano. Se trata de un proceso paulatino, resultado de la suma de iniciativas individuales encabezadas por actores locales, el cual no ha estado exento de conflictos entre los grupos sociales que conviven en dicho espacio.[24]

El sector Roma-Condesa, localizado en el centro de la Ciudad de México, comprende un conjunto de colonias urbanizadas a principios del siglo XX, que con el paso de los años y como consecuencia de su ubicación central se han convertido en zonas de uso mixto en donde conviven lo habitacional plurifamiliar y unifamiliar con equipamientos, oficinas y comercio de diversas categorías y escalas. Los medios, e incluso algunas instancias de gobierno local, han promovido una imagen, casi una marca, ligada a un estilo de vida bohemio y cosmopolita protagonizado por un grupo de población minoritario en el conjunto de la sociedad mexicana que comparte una subcultura común al de otras grandes capitales mundiales: generalmente jóvenes, sin restricciones de movilidad, que se han insertado en redes profesionales internacionales acelerando la transferencia

[24] Tales como los residentes –originarios–, los nuevos residentes, los empresarios (micro) del sector restaurantero, los desarrolladores inmobiliarios, los comerciantes establecidos y los ambulantes, los inquilinos, los demandantes de vivienda, los condóminos, los promotores culturales, las autoridades encargadas del patrimonio construido, etc.; todos organizados en una o varias asociaciones constituidas formalmente.

de prácticas o estilos de vida urbanos alternativos al común mexicano. Al mismo tiempo la Roma-Condesa reúne las condiciones de los paisajes estandarizados descritos por Muñoz (2008).[25]

A la propuesta de Sabatini *et al.* (2009), sobre la pertinencia del concepto de gentrificación para referirse a una tendencia que ha constatado en la periferia de las ciudades latinoamericanas, se agrega al debate una tendencia a la suburbanización de la ciudad central, apoyada en dos tendencias que deben ser objeto de un análisis más riguroso. Por una parte, algunas colonias de la ciudad central se han convertido en el escenario de estilos de vida urbanos alternativos que siguen siendo minoritarios para el conjunto de la clase media mexicana. La vuelta a la ciudad desde los suburbios sigue siendo una excepción en México. Al mismo tiempo, la ciudad central, densa y mixta, y en teoría poseedora de las cualidades de la ciudad compacta se está transformando por la construcción de centros comerciales trasplantados de la periferia al corazón de la ciudad. Estos equipamientos comerciales buscan atender la demanda de los habitantes que han adquirido una vivienda en alguno de los cientos de edificios de departamentos construidos en los últimos años, en el marco de una política favorable a la redensificación de la ciudad central. Los nuevos habitantes de ingresos medios altos no siempre comparten los valores del gentrificador ideal de las ciudades del Norte. En la práctica no están dispuestos a renunciar al automóvil (los nuevos edificios siempre están dotados de cajones de estacionamiento) ni a un estilo de vida claramente suburbano para asumir su condición de urbanita y aprovechar los recursos de la ciudad compacta. En este caso densificar no significa gentrificar, al menos en términos culturales.

Reflexiones finales

A partir de la experiencia del taller se puede afirmar que la gentrificación es un fenómeno global con expresiones locales específicas, que si bien no tiene la magnitud ni trascendencia de otros procesos urbanos,[26] puede ser una herramienta

[25] En las ciudades contemporáneas se reconocen enclaves globales con una imagen predeterminada, espacios comerciales y de ocio similares, y políticas urbanísticas que se repiten indistintamente en varios países. Algunos barrios históricos, frentes marítimos y/o distritos de negocios se han transformado como consecuencia de las estructuras económicas de la globalización.

[26] Como los grandes conjuntos de vivienda en la periferia o las distintas formas de urbanismo informal que han definido el tejido urbano de nuestras ciudades.

útil para el análisis de procesos de transformación de áreas urbanas centrales y sobre todo el punto de partida para la construcción de un proyecto de ciudad más equitativo y sostenible.

La exposición sobre los procesos de transformación urbana en México deriva en interrogantes sobre cómo prever y conducir estos cambios y hacia dónde encausarlos. Cómo conciliar la densificación habitacional y comercial con la capacidad de las redes de infraestructura y vialidad, así como con la conservación del patrimonio construido. Este último, un asunto particularmente álgido en los barrios y pueblos históricos, entre los cuales se incluyen algunas colonias que fueron urbanizadas a principios del siglo XX, inmersas en procesos de gentrificación.

La gentrificación implica el desplazamiento de la población residente de menores ingresos y la implantación de un estilo de vida (con valores y referencias culturales), no todas las formas de transformación urbana pueden explicarse como gentrificadoras. ¿Se puede hablar de gentrificación en los casos de regeneración urbana de zonas industriales en dónde no hay población residente? Asimismo nos preguntamos si la presencia de vivienda residencial en pueblos conurbados es una forma de gentrificación.

La densificación o redensificación, el reciclamiento de polígonos industriales pueden compartir algunos elementos pero no siempre conllevan desplazamiento, ni estilos de vida con las características citadas. De igual forma, la "colonización" de pueblos en proceso de conurbación por parte de las clases medias puede resultar, en la experiencia mexicana, en un relajamiento de los códigos sociales de segregación que dominan las relaciones sociales.

Se considera también que la gentrificación implica un conflicto entre los residentes del barrio que se oponen al impacto social y económico que provocan los nuevos pobladores. En este sentido, se puede afirmar que en México no existen movimientos sociales urbanos que se opongan abiertamente a la gentrificación. De hecho, el concepto es ignorado por los líderes vecinales y las mejoras que generan las nuevas inversiones (inmobiliarias) son percibidas como algo positivo.

Más allá de la Ciudad de México no se identifican procesos de gentrificación sobresalientes, en donde la clase media local participe activamente. No es el caso de la rehabilitación y repoblamiento de centros urbanos y pueblos históricos del interior del país por extranjeros. Se trata aquí de una forma de gentrificación estrechamente asociada al turismo de masas o un fenómeno local con una historia de más de cincuenta años.[27]

[27] Como es el caso de Taxco, San Miguel de Allende, Chapala, entre otros.

¿Cuál es la diferencia entre la densificación alentada desde hace varios años en la ciudad central del D.F. y la gentrificación en su dimensión cultural? La llegada de familias jóvenes a la ciudad central en donde ocupan la nueva oferta inmobiliaria no significa la revitalización de la vida urbana como se entiende en ciudades europeas, cuando estos nuevos pobladores no están dispuestos a abandonar el auto particular ni los centros comerciales. En este sentido, la ciudad central vive un proceso de gentrificación o más bien se suburbaniza.

En relación con el trabajo realizado en Alemania se retoman las preguntas iniciales para articular la práctica con las construcciones teóricas. A continuación se presenta una síntesis:

En los casos documentados, la revalorización ocurre en áreas muy degradadas y estigmatizadas. Seguidamente se precisan distintas variaciones en los procesos de revalorización:

a) Revaloración cultural: abarca el desarrollo de ofertas para la recreación cultural, como lo son galerías de arte, cine, clubes de música de moda, cafés de encuentro.
b) Cambio del estado físico de los espacios construidos: por lo general va de la mano con renovaciones de edificios históricos como agregado cultural o renovaciones de antiguos edificios hechas por los habitantes. Sin embargo, en Berlín se identifican renovaciones dirigidas por desarrolladores inmobiliarios de efecto inmediato.
c) Cambio de la imagen: a partir de las actividades que realizan las "subculturas", por lo general gente creativa desarrolla proyectos innovadores en las colonias en conjunto con la buena o mala reputación generada por los medios de comunicación.

Algunos aspectos positivos de la revalorización son:

- Preservación del patrimonio cultural y arquitectónico.
- Inversiones en espacios públicos que son accesibles para grupos más amplios de la población de la ciudad en cuestión.
- Mejoramiento de imagen de la ciudad.

Algunos aspectos negativos de la revalorización son:

- El aumento de los alquileres en una zona restringe el acceso a la vivienda para personas que ya vivían allí de menores ingresos, obligándolos a des-

plazarse. En el mediano plazo esto favorece la homogeneización social y a la larga la segregación socioespacial.
- El sistema y las formas de capitalización del suelo reducen las opciones de elección de vivienda por localización.
- La revalorización generada por grandes inversiones se ve reducida una vez que el inmueble empieza a deteriorarse, ya que dichos mecanismos se diseñan para abrir caminos de reinversión.

Sobre los actores culturales, encontramos expresiones culturales específicas y dinámicas que se relacionan directamente con el proceso de gentrificación. Estos valores y estilos de vida se proyectan en el espacio e influyen en la dinámica. El aumento de los precios se presenta como una respuesta a las diferentes necesidades de consumo de una población entrante. Las tendencias culturales globales son útiles para distinguir la gentrificación de otros procesos urbanos.

a) El papel de la cultura en el proceso de gentrificación es un elemento que las fuerzas del mercado están buscando para obtener beneficios. Llegamos a la conclusión de que a pesar de que los elementos culturales son esenciales para este proceso, no son el motor en sí mismos. Dicho papel lo desempeña un sistema complejo que involucra el diseño de políticas gubernamentales en su relación con el mercado inmobiliario.

b) Durante los recorridos se pudieron observar expresiones visuales (grafitis, carteles, etc.) en rechazo a elementos culturales que generalmente están relacionados con los estilos de vida de grupos de población protagonistas de la gentrificación (hipsters y yuppies), además de los gentrificadores pioneros (estudiantes, artistas), quienes también pueden ser rechazados por las poblaciones originarias.

Estas expresiones nacen por temor a un probable desplazamiento de los residentes a causa del aumento exponencial de los alquileres.

Finalmente, sobre las similitudes y diferencias de los procesos de transformación urbana en México y Alemania están las siguientes similitudes:

1. Los estilos de vida globales, encontrados en las tres ciudades estudiadas en el taller, tienen parámetros muy similares con los de las nuevas zonas de renovación centrales de la Ciudad de México. En Alemania, "los hipsters" son señalados como protagonistas de la gentrificación, en los casos mexicanos es un aspecto que se empieza a señalar.

2. En Alemania muchos procesos de gentrificación se dan en zonas que se encontraban muy deterioradas y abandonadas por la guerra y en el momento de la reunificación. En México hubo un fenómeno natural, el terremoto de 1985, que ha determinado la renovación de algunas zonas afectadas a través de políticas de vivienda e inversiones de capital privado.
3. Las declaratorias de zonas patrimoniales con reconocimiento nacional o internacional convierte a los polígonos protegidos en nichos de inversión y detona la revalorización urbana.

Y las siguientes diferencias:

1. La relación de propiedad es totalmente invertida en los dos países analizados. Alemania desarrolla instrumentos de formas de alquiler de vivienda, mientras que en México se enfoca a formas de propiedad. Sin embargo, este rasgo también podría estar cambiando en las zonas centrales de la ciudad con las nuevas políticas de "ciudad compacta".
2. En México no existen movimientos que se opongan a la gentrificación como tal, sino que existen grupos en pro de la vivienda y derecho a la ciudad.
3. En México, la estigmatización social de los barrios, como el tema de la inseguridad, han creado un argumento contundente para justificar todo tipo de renovación y es muy difícil entrever las condiciones reales de los espacios. En Alemania los argumentos principalmente se centran en la cuestión de renovación y deterioro de las colonias.
4. Morfológicamente las ciudades son muy distintas, sin embargo, las ciudades latinoamericanas, con sus peculiaridades, han desarrollado zonas globales, en los centros de ciudad que serían las que presentan parámetros equiparables con países desarrollados.