



INVESTIGACIÓN

Gentrificación y mercado inmobiliario: destrucción creativa Modificación del espacio urbano y social¹

María Guadalupe Valiñas Varela
Instituto Politécnico Nacional (IPN), México
Programa de maestría y doctorado en Ciencias
en Arquitectura y Urbanismo
arquinoval@hotmail.com

99

Doctora en urbanismo por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), maestra en diseño, gestión y dirección de proyectos arquitectónicos y urbanos por la Universidad de León, España, y maestra en administración de la construcción, maestra en valuación inmobiliaria e industrial por la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) y licenciada en arquitectura por La Salle (ULSA). Actualmente realiza una estancia posdoctoral en el programa de posgrado en ciencias en arquitectura y urbanismo de la Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura (ESIA) del IPN.

Fecha de recepción: 6 de abril de 2015

Fecha de aceptación: 12 de enero de 2016

Resumen

La gentrificación, tema de relevancia actual, forma parte de una reestructuración metropolitana contemporánea. Es el paradigma generador de plusvalía, producto del neoliberalismo y está directamente ligado al mercado inmobiliario, generando una destrucción creativa en el espacio urbano y social, modificándolo a su vez, y transformándolo, en donde al deteriorar y desvalorizar una zona, los inmuebles se adquieren a bajo costo para posteriormente ser renovados. Se trata de una disputa por el suelo que se relaciona directamente con la inversión de grandes capitales, cuyo único fin es realizar importantes negocios, maximizando su utilidad al desplazar a los habitantes originarios con cantidades irrisorias para posteriormente vender a un costo muy alto. Existe una relación directa entre la oferta y la demanda con el capital económico y cultural. Esta cuestión se ha estudiado en diversos lugares de Europa y América, en México asume características propias que generan diversas problemáticas sociales.

Palabras clave: gentrificación, mercado inmobiliario oferta y demanda

¹ Este texto es derivado de la investigación realizada con recursos del programa UNAM/DGAPA/PAPIIT núm. 403314

Gentrification and the real estate market: Creative destruction.

Transformations of urban and social space

Abstract

Gentrification, a topic of current relevance, is a factor in the restructuring of the contemporary metropolis: It is a generator of capital gain, and as a product of neoliberalism it is directly related to the real estate market. Gentrification breeds creative destruction in urban and social spaces, modifying and transforming them both, since the deterioration and value loss of a neighborhood allows property to be bought at low costs to be subsequently renovated. It is about a dispute for urban land directly associated to large capital investments whose sole purpose is to conduct important business and maximize profits by displacing original residents through low payments to ensure later property sales at high prices. There is a direct relationship between supply/demand and economic and cultural capital, an issue which has been studied in several places in both Europe and America. In Mexico this phenomenon has particular characteristics which generate various social problems.

Keywords: Gentrification, real-estate market, supply and demand

Introducción

En la actualidad es recurrente escuchar la palabra “gentrificación”, sin embargo es un término que presenta muchas ambigüedades, para profundizar en su

significado y relevancia, es necesario considerar la relación directa que presenta con el mercado inmobiliario, explicándolo desde diversas perspectivas, como la “destrucción creativa”, que bajo la bandera de regeneración, renovación o revitalización urbana y ante un sistema neoliberal capitalista, acaba por destruir redes sociales y construcciones antiguas para crear otras nuevas que son adquiridas por los que tienen mayor capacidad económica, en donde la problemática principal es el desplazamiento de los habitantes originarios a zonas marginadas. El concepto es de nueva aplicación en América Latina, y no puede considerarse de igual manera que en otros países, puesto que las causas y consecuencias del fenómeno varían en relación a las circunstancias espaciotemporales de cada nación. En México la disputa por el suelo central es un hecho real y palpable. La construcción de edificios para la clase media-alta está en auge y el desarrollo masivo de vivienda social a las orillas de diversas ciudades se ha dado de manera explícita y no asentada por los habitantes de pocos recursos, quienes terminan por abandonar estas viviendas a pesar de haberlas adquirido con fuertes créditos. Se aniquila su derecho a la ciudad, en donde la lejanía al empleo, a los servicios, el gasto de transporte y tiempo, no las hace factibles, siendo ésta una forma clara de la mala geografía de oportunidades. El proceso se dirige de acuerdo a circunstancias históricas, económicas, sociales y a efecto de la globalización misma, cuya influencia resulta contundente por parte de empresas transnacionales que

invierten grandes sumas de dinero en el país² en la adquisición de inmuebles.

El concepto *gentrification* de ayer a hoy, ¿realidad o fantasía?

La palabra *gentrification* se acuñó por primera vez en Gran Bretaña poco después del fin de la Segunda Guerra Mundial ante la reconstrucción y a partir de la posguerra en Londres; fue Ruth Glass, en 1964, una marxista refugiada de la Alemania nazi y pionera de la sociología urbana en Europa, quien comenzó a utilizar el concepto (Lees: 4). Ella observó un desplazamiento de la clase trabajadora forzado por las clases medias que llevaba implícita una mejora de los barrios, pero acompañada a su vez, de fuertes conflictos que iban desde amenazas hasta actos estrechamente violentos, en donde se obligaba a los habitantes a abandonar sus viviendas independientemente de ser alquiladas o propias, estableciéndose así una lucha social entre los nuevos pobladores y los originarios, quienes finalmente eran desplazados. Tom Slater refiere haber vivido una situación similar cuando fue desalojado en 1998 de una vivienda alquilada en Tooting, al sur de Londres (Lees, 2007), reflejando una experiencia intensa que suscitó, años más tarde, su dedicación al estudio del tema. Sin embargo el proceso no es análogo a su inicio, se ha transformado paulatinamente pasando por diversas etapas:

- En los sesenta se presentó como una producción esporádica a escala barrial, bajo la premisa de combatir el deterioro urbano.
- De los ochenta hasta mediados de los noventa es promovida por alianzas público-privadas en donde se presentan intensos conflictos sociales emanados por los desplazamientos.
- En la actualidad es observada tanto en el centro como en las periferias, con instrumentos de crédito más flexibles en donde participan la oferta y la demanda de manera activa, presentándose una marginalización de movimientos anti-gentrificación. (López Morales: 155-158)

Tal como se explica en el apartado anterior, el proceso ha ido cambiando y esto explica también la variación en la percepción de dicho proceso, ya que se trata de un concepto caótico que evoluciona poco a poco. Una definición clara fue la emitida por Peter Marcuse que cita lo siguiente:

La gentrificación se produce cuando los nuevos residentes, quienes desproporcionadamente son jóvenes, blancos, profesionales, técnicos con educación superior y con niveles mayores de renta, desplazan desproporcionadamente a los de bajos ingresos, a la clase trabajadora, pobres, a las minorías, a los miembros de los grupos étnicos y a los ancianos de más edad. Anteriormente, se da un deterioro en la vivienda dentro de la ciudad en un espacio concentrado, es decir, en un grado

2 México vive actualmente cambios económicos muy importantes relacionados de manera directa con la inversión extranjera, misma que se encuentra expectante para entrar al país y con las actuales reformas, esto es un hecho, muchas zonas presentarán grandes transformaciones, en ese sentido.

sustancialmente diferente de lo general dándose un nivel de cambio en la comunidad o región en su conjunto” (Marcuse: 198-199)³

En la actualidad, algunos críticos la refieren como una “elitización” (García, 2001), o recolonización del espacio; en donde el aspecto económico representa un papel importante por la llegada de nuevos burgueses a diferentes zonas que desplazan a los habitantes originales. Indudablemente, su consecuencia inmediata figura en una ruptura social de los que salen de su entorno al no tener la capacidad monetaria para prevalecer en él, al mismo tiempo que se da una mejora en la imagen urbana ligada ampliamente con el cambio de tipologías de construcción, en donde se fomenta la rehabilitación o renovación que propician los que sí tienen el capital para hacerlo, generando cambios en los valores del suelo, “lo construido es un satisfactor de las leyes de la economía” (Rueda: 98).⁴

La destrucción creativa y el proceso inmobiliario

El capitalismo es creativo pero a su vez destruye, así lo establece Joseph Schumpeter, economista austriaco, conocido principalmente por el concepto simple de “destrucción creativa”, que aplica basándose en las primeras ideas del alemán Werner Sombart, en donde visualiza un proceso

de innovación que genera la economía de mercado en el que los nuevos productos destruyen viejas empresas y modelos de negocio y bajo esta misma configuración se da el interés inmobiliario en combinación con intereses del gobierno local (para el desarrollo de la ciudad) que en la actualidad son coincidentes y en relación a esto “destaca la transversalidad del papel del Estado en el desarrollo de la política neoliberal como factor crucial de los procesos de gentrificación” (Janoschka Sequera: 2005).

En el sector privado, el ideal del capital inmobiliario es comprar suelo barato y venderlo caro, una oportunidad de oferta en la renta del suelo para las inmobiliarias tendrá la misma función de destruir viejas edificaciones por medio de la creatividad dándose una especie de expulsión de la vivienda social en el interior de las ciudades, porque simplemente no se puede construir este tipo de vivienda al interior puesto que no es rentable. Esto tiene una estrecha relación con los mercados inmobiliarios, la gentrificación es un negocio donde las clases medias y altas invaden los barrios populares pagando por el suelo, el precio fijado se liga a la capacidad de pago de quienes quieren usarlo. Las empresas lo compran a gente con escasos recursos en un precio muy bajo y lo revenden en un precio mayor, generando importantes ganancias. Existe una relación intensa del mercado, la re-

3 Marcuse basa esta definición en la usada por Daphne Spain, en *Gentrification Score 3 AM. DEMOGRAPHICS 14* (1981), donde contempla “el movimiento de familias de clase media en las zonas urbanas que causan valores de propiedad para aumentar y tener el efecto secundario de la expulsión de las familias más pobres”.

4 Rueda hace alusión al espacio como recurso básico del ámbito donde se hallan las actividades de la humanidad, sobre todo en economía urbana. Al manifestarse los fenómenos sociales en torno a él lo convierten en un bien, y a todo lo construido sobre él en un satisfactor movido por las leyes de la economía.

tención del suelo y la especulación económica, en donde sin necesidad de ponerse de acuerdo se van los precios a la alza. Al darse el negocio inmobiliario los que pagan más, tienen mayores beneficios. Estamos en medio de un fenómeno global, en donde la gente que vive cerca del centro o de diversas centralidades, tiene acceso a servicios, empleo, movilidad y espacios de entretenimiento,⁵ es decir, una mejor calidad de vida. Esto lo enmarca Sabatini cuando dice: “El capitalismo se vuelve para dentro de la ciudad, es una forma de negocio, destruir lo que hay y reconstruirlo, botar los barrios de vivienda obrera y poner edificios de veinte a

cuarenta pisos, para clases medias, es lo rentable, se trata de la destrucción creativa. La dinámica capitalista que expulsa la vivienda popular”,⁶ como los casos de Polanco y Nuevo Polanco.⁷

El proceso se muestra de forma acelerada, una zona puede transformarse en uno o dos años y la razón de que el proceso se dé tan rápido es la capacidad de compra: los créditos hipotecarios se otorgan cada vez a más años y la compraventa de bienes inmuebles es vista como el mejor negocio del momento.

Los elementos principales u objetos de deseo en este fenómeno son indudablemente los bienes inmuebles provistos de



Vista de Polanco, mayo de 2016. Archivo personal Guadalupe Valiñas (APGV)

5 La cultura del entretenimiento y la creación de amenidades es también una estrategia central de consolidación económica.

6 Sabatini, Francisco, Conferencia “*Conflictos urbanos, gentrificación y derecho a la ciudad*” impartida el 4 de mayo del 2015 en el Instituto de Investigaciones Sociales-UNAM.

7 Nuevo Polanco es un ejemplo claro de esto, el lugar se transforma rápidamente, la construcción de edificios en donde se multiplican pisos de departamentos con costos extremadamente altos es una clara disputa por el suelo central de los grandes capitales que han desplazado comunidades y destruido barrios en esta zona central de la Ciudad de México.

pertenencia, al ser inmueble, está ligado al suelo.⁸ Así lo refiere Ignacio Kunz⁹ (2014) al decir: “los bienes inmuebles son multidimensionales, inamovibles, durables, además requieren de un capital considerable para adquirirlos y el cambio puede resultar muy costoso”.

Por otro lado, el mercado inmobiliario no es único, se encuentra también diversificado por submercados con características similares en donde el estatus trasciende de manera significativa y en consecuencia las expectativas del comprador siempre son más altas que sus posibilidades económicas, reflejándose en lo siguiente: “En la búsqueda de nuevos mercados, los capitalistas necesariamente abren nuevos espacios, nuevas fuentes de materias primas, nuevas fuentes de fuerzas de trabajo, y lugares nuevos y más rentables para las operaciones productivas” (Harvey, 2008:127), por lo tanto, nuevas formas de financiamientos donde el poder del dinero es evidente. De acuerdo a Ramírez Favela “no existe un mercado inmobiliario sino varios por la variedad de tipos de inmuebles y porque en cada país, región, ciudad o zona existen diferentes circunstancias socioeconómicas que condicionan el comportamiento

de los mercados por tipo de inmueble y para cada país, región, ciudad o zona existe un mercado particular” (Ramírez Favela: 203-205).¹⁰

Esto en la actualidad pliega una arista en el tema de la gentrificación, ya que existe la facilidad para obtener créditos hipotecarios; incluso mediante instrumentos y acciones bursátiles (Fideicomisos)¹¹ como las FIBRAS¹² que se constituyen para dotar de una fuente de recursos monetarios a los propietarios, siendo también una consecuencia de este proceso, es decir, el dueño cede sus derechos sobre su bien inmueble a terceros obteniendo un beneficio económico a largo plazo o según sea el caso, pero pierde los derechos de su propiedad. Esto significa la flexibilidad en los financiamientos y en la competencia oligopólica del mercado y en los intereses particulares de los propietarios de los bienes.

Oferta y demanda: el juego de capitales

Retomando las etapas definidas por López Morales en la actualidad, los desplazamientos están íntimamente ligados con el neoliberalismo que mueve los flujos de

8 David Ricardo nos dice el suelo está ahí no se destruye, el pago por el mismo, es el pago por aquellas cualidades imperecederas, es una forma de capitalismo.

9 Conferencia “Metodología para el estudio del mercado inmobiliario”, impartida por el Ignacio Kunz, el 18 de marzo del 2014, posgrado de urbanismo UNAM.

10 “El fenómeno de la globalización de la economía trae consigo la internacionalización de los negocios inmobiliarios, de suerte que las negociaciones para la compra-venta y arrendamiento de los inmuebles-oficinas, bodegas, locales comerciales, naves industriales y viviendas que requieren las transnacionales para sus operaciones tienden a realizarse con la intermediación de empresas extranjeras y conforme a modelos, criterios y referencias de mercado de otros países. Como se menciona anteriormente la globalización es un claro detonante de la gentrificación misma” (Ramírez Favela 2012 23-205).

11 Son contratos para transmitir derechos sobre bienes, cantidades de dinero a otra persona.

12 Definidos en el artículo 223 y 224 de LSR: fideicomisos que se dediquen a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes así como a otorgar financiamiento para esos fines.



Más de veinte niveles en Nuevo Polanco, mayo de 2016. APGV

capital, promoviendo a su vez, créditos financieros, además de la oferta y la demanda de la vivienda. Es evidente que si existe oferta hay una clase social deseosa de salir por diversos motivos, en donde también se puede considerar la expulsión¹³ de la zona, de manera contraria, existe otra clase de mayor poder económico que quiere entrar. Este proceso se presenta desde hace algunos años, con

características diferentes a las iniciales, pero es una realidad percibida en diversos paisajes urbanos.

En cuanto a “oferta”, existe un aprovisionamiento del producto y una depreciación física, funcional y social. En algunos casos, las personas asumen que habitan un espacio que ya no es de su categoría y lo ofertan para cambiarse a algo mejor, empero, la gentrificación tiene otro matiz

13 La expulsión no necesariamente es obligada por conflictos, se puede dar por circunstancias diversas de carácter local generadas por el mismo gobierno u otros factores que obligan a ofertar la propiedad y a tener la necesidad de desplazarse, puede estar representada incluso por el hecho de no poder sostener económicamente los nuevos precios de servicios en la zona.

en este aspecto, se trata de un desplazamiento que es obligado, la gente no tiene otra alternativa por no poder solventar los gastos que genera la nueva transformación que se está gestando, sus viviendas denotan un deterioro exhaustivo, en donde el alza de costos desvaloriza su espacio, siendo una clara oportunidad para el mercado inmobiliario que buscará sacar el mayor provecho y potencial de rehabilitar el espacio y venderlo o rentarlo en un futuro. Esto lo explica Neil Smith con la teoría de “Rent Gap” o “brecha de renta”, en la que expresa lo siguiente:

Existe un diferencial en la renta actual capitalizada y la renta futura que se puede lograr; es decir, el potencial de beneficio

que se genera para los desarrolladores inmobiliarios en donde éstos pretenden devaluar al máximo la renta actual capitalizada y apreciar en un futuro la máxima renta potencial (López Morales: 2009).

Otro caso es la producción de casas en el mercado inmobiliario que sobrepasa la producción de familias, esto supone también “oferta” y se puede dar a raíz de una especulación económica por el mismo proceso de transformación.

Por el contrario, la demanda se presenta ante un crecimiento demográfico que incluso puede estar relacionado con la cultura, que a su vez se relaciona con la calidad de vida requerida por el



Construcción desbordada de edificios en Nuevo Polanco. APGV

sujeto que desea habitar el inmueble. Lo anterior lo explica Ley en 1980 con la siguiente teoría:

El cambio de habitantes de la zona central se produce debido a la existencia de agentes con una nueva ideología liberal proveniente del fortalecimiento del sector de servicios en la economía de las ciudades, donde la alta calificación, estatus y nivel profesional se da con una demanda de espacios en el centro de la ciudad, con el fin de llevar a cabo una “vida urbana” que promueve elementos culturales ligados al hedonismo. (Vergara: 223)¹⁴

El juego de capitales se da de manera inédita, en esta representación actúan el capital económico y el capital cultural, que aunque opuestos, ambos pueden ser generadores del proceso. El capital cultural en el ámbito de la demanda, como lo vemos con la teoría de Ley que contempla a los que quieren entrar a una zona por identificarse culturalmente, y el capital económico relacionado con la oferta que desvaloriza el suelo para revalorarlo al máximo. Bourdieu, importante sociólogo francés, en este aspecto, nos establece dos ejes de análisis entre el capital cultural y el económico, estableciendo diversas características sociales, de acuerdo a la combinación de ambos capitales, que se identifican con diversas clases sociales y reflejan diversos grados de estatus social (Bourdieu: 1984).

El mundo y su mercado: casos en algunas ciudades

Lo que sucede en alguna parte del mundo nunca se dará de manera exacta en otra, pero puede tener similitudes que homologue el fenómeno de gentrificación por medio de características similares.

Rodrigo Salcedo, en un ciclo de conferencias en Chile, comenta sobre el tipo de gentrificación en la ciudad de Chicago que se relaciona de manera directa con los efectos de globalización: “el mercado de la vivienda y el mercado inmobiliario local se convierte en transnacional. Cada vez hay menos oferta, y la vivienda barata se desplaza sobre todo a los suburbios del sur, existiendo un problema de la geografía de oportunidades”.¹⁵ Los nuevos habitantes no sólo tienen fuerte capacidad económica sino que son extranjeros en su mayoría y ven a la ciudad de Chicago como un importante centro de negocios que se vende así mismo. Y bajo esta mirada observa que en Chile únicamente el 15% de los rascacielos se venden a extranjeros, es decir que en los casos de gentrificación en este país no predomina la llegada de inmigrantes. Pero el que hace un claro comparativo de gentrificación entre cuatro ciudades de América Latina es Janoschka, quien establece lo siguiente

En Santiago de Chile se da un rol entre el desplazamiento y el retorno del capital

14 El hedonismo está relacionado con el *precio hedónico*, en donde los inmuebles suben de valor en relación a sus atributos relacionados al buen vivir.

15 Ciclo de reuniones en Chile: Dinámicas del mercado de suelo e inmobiliario y oportunidades de integración social (septiembre 2007 – abril 2008). Documento elaborado por el Programa de Apoyo a las Políticas Urbanas y de Suelo en Chile ProUrbana Editora: Visnja Tomicic S. Coordinadora Programa: Isabel Brain V. <http://politicaspublicas.uc.cl/wp-content/uploads/2008/06/II-CICLO.pdf>
Consultada: el 15 de septiembre 2015

por agentes inmobiliarios que han percibido el potencial de plusvalía existente”. (Rent Gap). En Buenos Aires está relacionada con el empresarialismo urbano cultural se centra estratégicamente en el nexo entre la cultura del Tango y el turismo para implementar la rehabilitación de viviendas de forma gradual. En Río de Janeiro está relacionada con la preparación de eventos deportivos. El mundial Brasil 2014 y los juegos olímpicos Rio 2016, en donde la necesidad de construcciones para hacer frente a estos eventos desplaza a los habitantes a la periferia. (Janoschka, Sequera: 2015)

En Europa Sargatal Ballater contempla dos ciudades:

Barcelona, en España el gobierno municipal constituye el principal impulsor del fenómeno en el barrio del Raval, básicamente a través del reclamo cultural. En 1989 se puso en marcha el Proyecto Ciutat Vella, en el marco de la gran transformación urbana con motivo de la celebración de los Juegos Olímpicos de 1992. Contempla también como la ciudad más analizada según Smith a Londres, que constituye una de las ciudades pioneras como ejemplo de gentrificación a una escala considerable, con la remodelación de los Docklands. (Sargatal Bataller: 2015)

Russafa en Valencia:

Este barrio histórico de artesanos y comerciantes, que durante los años 80 y 90 experimentó un largo periodo de degradación y desinversión, es hoy el barrio multicultural de moda para turistas y visitantes. (Del Romero Renau: 2015)

Eva García Pérez y Jorge Sequera hacen una comparativa del barrio de Lavapiés en Madrid y de San Telmo en Buenos Ai-

res en donde se promueven tres aspectos:

- a) la protección del patrimonio y la promoción de la rehabilitación del parque inmobiliario en una priorización de usos residenciales; b) la instalación de instituciones de alta cultura como factor atrayente de nuevos estilos de vida, trabajo y consumo; c) la transformación del comercio de proximidad que comprende la rehabilitación y renovación de los mercados tradicionales. (García Pérez: 2015)

La gentrificación no siempre tiene las mismas características, sin embargo el proceso inmobiliario se encuentra presente en cada uno de los casos, a veces surge a raíz de la realización de diversos eventos deportivos y en otros se da en diferentes escalas únicamente a raíz del cambio de plusvalía por la entrada de extranjeros como es el caso de Chicago, o a menor escala el caso en Chile.

Modificación del espacio, comparativa en México

De acuerdo a Sargatal Bataller, “la modificación del espacio urbano se contraponen a las teorías de Burgess y Hoyt que sostenían que las clases más pudientes emigran del centro hacia la periferia” (García Pérez, 2015), en el caso de México las promotoras inmobiliarias desarrollan la vivienda masiva social en las periferias, las clases pudientes se colocan cercanas a diversas centralidades, la capacidad económica es la que determina la adquisición del suelo en lugares que gozan de todos los servicios y de cercanía al desarrollo de empleos, educación, consumo y entretenimiento, la identidad

social no depende de la composición de los barrios, se da una mezcla de clases sociales, donde los pudientes invaden los barrios, generándose una disputa por el suelo, existiendo numerosos proyectos inmobiliarios al interior de la ciudad y de la zona metropolitana, que agreden barrios, se dan conflictos por la densificación, los precios del suelo quedan presionados a la alta, sube el precio del suelo presionando al desplazamiento y generando casos de incertidumbre para la gente que vive allí.

De acuerdo con Janoschka en su comparativa de ciudades en América Latina menciona El “rescate” del centro histórico de la ciudad de México, que pone en valor el patrimonio arquitectónico y que fue impulsado por coaliciones creadas entre diferentes actores públicos y privados en el mercado inmobiliario, entre los que deben destacarse las estrategias de inversión selectiva del magnate Carlos Slim y el papel clave que han jugado las instituciones públicas locales. (Crossa, 2009; Delgadillo, 2012; Walker, 2008)

Las consecuencias conllevan cambios en las tipologías de construcción representadas en el espacio urbano, que en muchos casos forman parte del patrimonio histórico, en donde se vende la idea de una regeneración urbana, que a su vez genera fuertes rupturas en los espacios sociales, los pobres están siendo expulsados hacia las periferias o hacia los importantes complejos de vivienda masiva social que se realiza actualmente. En México hay una

política de vivienda social aparentemente exitosa. En términos de construcción, se desarrolla en varias zonas del país, en diversas periferias, son los nombrados Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS), actualmente Desarrollos Certificados, sin embargo, el 50% de esa vivienda se encuentra desocupada o ha sido abandonada en múltiples ocasiones y recuperada hasta tres veces para su reventa, por diversos complejos inmobiliarios.¹⁶ Su problemática principal es justamente la lejanía de empleos, de servicios, de educación y la falta de movilidad, además del endeudamiento de por vida, al adquirir estos inmuebles.

Conclusiones

La gentrificación se involucra en la reestructuración metropolitana contemporánea, es el paradigma generador de plusvalía, producto del neoliberalismo, entra con fuerza el mercado y el flujo de grandes capitales por medio de la oferta y la demanda, y se limita el derecho a la ciudad; la vivienda social o económica en las periferias es de mala calidad y se tiene que comprar a altos precios, no cuenta con equipamiento ni infraestructura adecuada, además de las distancias excesivas. Los que forman parte de barrios internos que se encuentran dentro del proceso tienen que vender a bajo precio; se ha entrado en una economía, donde el que tiene dinero, es el que tiene derechos. El problema principal a resolver es

16 Paquette Catherine. Conferencia “Estrategias implementadas para enfrentar la crisis de los grandes conjuntos de vivienda social en México: ¿En dónde estamos? y ¿en qué medida están adecuadas para atender el problema?” (9 de Octubre del 2015). ESIA-Tecamachalco, IPN, Unidad Regina Centro Histórico.

lograr que los residentes originales no sean desplazados o en su defecto vendan en condiciones justas. Promover una posible integración de diferentes extractos socioeconómicos en las soluciones habitacionales para los más pobres generando lugares inclusivos para todos en la ciudad que generen equilibrio social, además de mitigar otras problemáticas generadas a la par como son el desarraigo, el desapego, el resentimiento social y la falta de identidad (Tena, 320),¹⁷ con la gentrificación van desapareciendo las raíces culturales, los usos y costumbres.

De acuerdo a lo anterior, se deben generar políticas públicas y económicas que influyan en la estructuración dentro de las ciudades, aminorando la influencia de mercados inmobiliarios fragmentados en donde la gentrificación está presente, conjugándose con diversas problemáticas de índole económico social y cultural, provocando falta de empleo, inseguridad y la concentración de la riqueza en unos cuantos, además de modificar la imagen urbana de barrios que son representativos de tradición cultural y en algunos casos parte del patrimonio histórico.▲▲▲

Bibliografía

- Bourdieu, Pierre. *Sociología y Cultura*. México. CONACULTA-Grijalbo, 1984.
 Harvey, David. *La condición de la posmodernidad*. Buenos Aires: Amorrortu, 2008.
 Lees Loretta, Tom Slater, Elvin Wily. *Gentrification*. Nueva York-Londres: Taylor & Francis, 2007.
 Ramírez Favela, Eduardo. *Valuación, apreciación o prognosis inmobiliaria*. México: UNAM, 2012.
 Rueda Gaona, José Antonio. *Uso de Suelo y expansión metropolitana en La Ciudad de México*. Editorial Academia Española, 2012.
 Tena Núñez, Ricardo. *Ciudad cultura y urbanización sociocultural*. México: Editorial Plaza y Valdés, 2007.

Sitios electrónicos

- “Ciclo de reuniones en Chile: Dinámicas del mercado de suelo e inmobiliario y oportunidades de integración social” septiembre 2007 – abril 2008”. 15 septiembre 2015 [Documento elaborado por el Programa de Apoyo a las Políticas Urbanas y de Suelo en Chile](#) ProUrbana Editora: Visnja Tomiic S. Coordinadora Programa: Isabel Brain V. <<http://politicaspUBLICAS.uc.cl/wp-content/uploads/2008/06/II-CICLO.pdf>>
 García Pérez, Eva, Sequera Fernandez Jorge. “Dinámicas de Gentrificación en metrópolis de la cultura. Aproximación comparada a las estrategias de Madrid y Buenos Aires” 20 octubre 2015 <https://upcommons.upc.edu/.../1/040_Garcia_Per>

¹⁷ Tena comenta sobre el concepto que maneja Giménez en donde propone recuperar de la nueva geografía que es el territorio o territorialidad, importante es entender las identidades sociales territorializadas y para encuadrar adecuadamente los fenómenos del arraigo, el apego y el sentimiento de pertenencia socio-territorial.

- Janoschka Michael, Sequera Jorge Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina - una perspectiva comparativista Disponible en: Departamento de Ciencia Política y Relaciones Internacionales Universidad Autónoma de Madrid http://contested-cities.net/wp-content/uploads/2014/07/2014CC_Janoschka_Sequera_Desplazamiento_AL.pdf (Consultado 20 de octubre del 2015).
- "Grupo BMV FIBRAS" 20 Octubre 2015 <<http://www.bmv.com.mx/wb3/wb/BMV/fibras>>
- Marcuse, Peter. "Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City", 28 Wash. U. J. Urb. & Contemp. L. 195 (1985) 20 septiembre 2014. <<http://digitalcommons.law.wustl.edu/urbanlaw/vol28/iss1/4>>
- Del Romero Renau, Luis. "De barrio-problema a barrio de moda: Gentrificación comercial en Russa-fa, el Soho valenciano" *Anales de Geografía* 2015, vol. 35, núm. 1 187-212. 15 Septiembre 2015 http://dx.doi.org/10.5209/rev_AGUC.2015.v35.n1.48969
- García H., Luz Marina. "Elitización: propuesta en español para el término Gentrificación", en: *Biblio3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 2001, vol. vi, 332. 29 junio 2014. <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-332.htm>
- López Morales, Ernesto. "Gentrification de Loretta Lees, Tom Slater y Elvin Wyly", en: *Revista de Geografía Norte Grande*, 44, 2009. <http://www.redalyc.org/pdf/300/30012208010.pdf> Consultado:29 Junio 2014.
- Paquette, Catherine. "Comercio y planificación urbana. Las nuevas grandes centralidades comerciales en los planes de desarrollo urbano de la Ciudad de México". 17 septiembre 2013. <http://trace.revues.org/641>
- Vergara Constela, Carlos. "Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina", *Anales de Geografía* 2013, vol. 33, núm. 2 219-234. 15 octubre 2014. <http://revistas.ucm.es/index.php/AGUC/article/viewFile/43006/40809>
- Sargatal Bataller M. Alba "El estudio de la gentrificación Biblio 3w: revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales > 2000: Vol. 5. 18 septiembre 2015. <http://www.raco.cat/index.php/Biblio3w/article/view/65661/75884>