



WRI MÉXICO
— ROSS CENTER

GENTRIFICACIÓN

Mariana Campos Sánchez – Gerente de Desarrollo Urbano
Abril 2018

CONCEPTO



- El término proviene del inglés **gentry** que hace referencia a la alta burguesía de la sociedad inglesa.

- La primera referencia del término se atribuye a Ruth Glass en **1964**, a propósito de un estudio sobre Londres.

- La **castellanización** del término es controversial, especialmente en AL por las condiciones diferentes a las de las ciudades anglosajonas donde fue acuñado el concepto.

USO GENERALIZADO DEL TÉRMINO



EL UNIVERSAL | EL COCINEROS 2018 | RUBIA 2018 | FOTOS | VIDEO | GRÁFICOS | Más | | | |

AVISO OPORTUNO - Servicios - Blogs - Servicios

CARTERA

Finanzas - Economía - Negocios - Management - Emprendedor - Tu cartera - Telecom

En Noticia - TLACAN La tarasca - Anuncios de precios - Ley Estricta - Robo de credencial

INICIO / CARTERA / NEGOCIOS / GENTRIFICACIÓN: LAS COLONIAS DE CDMX QUE

Gentrificación: las colonias de CDMX que se "aburguesan"

Las colonias Doctores, Olvera, Tabacalera y Alamos que antes eran consideradas como riesgosas para vivir, ahora atraviesan por un proceso de gentrificación, gracias a su ubicación privilegiada

Foto: Archivo / EL UNIVERSAL

Mantente al día con el boletín de El Universal

PATROCINADO

¿Te asusta perder a tu hijo? Con este dispositivo no volverás a preocuparte

500 Kika México

Emisor Patrocinado por Taboco

EL UNIVERSAL VIDEO



- Transformación urbana de entornos construidos antes desvalorizados.
- Aumento en el valor del suelo y edificaciones.
- Cambios en las actividades y la imagen urbana.
- Remplazo de población por grupos con mayores ingresos.
- Desplazamiento de la población original.

¿DÓNDE?

- Un fenómeno global con diferencias específicas al contexto.
- Centros históricos, barrios obreros, zonas industriales.
- Centralidades urbanas.



Left, the Lenox Lounge in Harlem after its renovation in 2000; right the Lenox Lounge in May.
Jeffrey Henson Scales/HSP Archive



Tomada de The Times "From no go to go go: The anatomy of gentrification"

TIPOS DE USO

Distritos
financieros

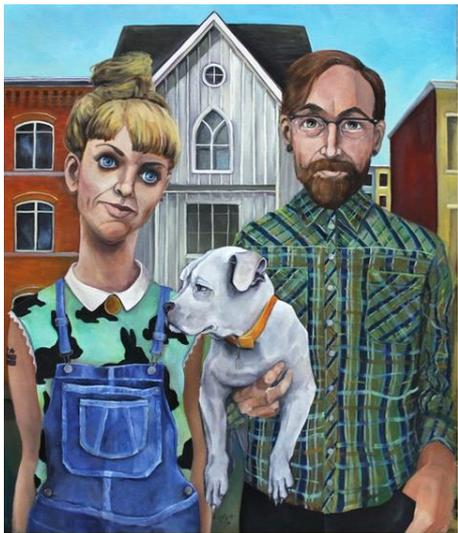
Zonas
Comerciales

Atracción de
Turismo

Construcción
de Vivienda

CAUSAS: DOS ENFOQUES

Demanda



Dana Ellyn

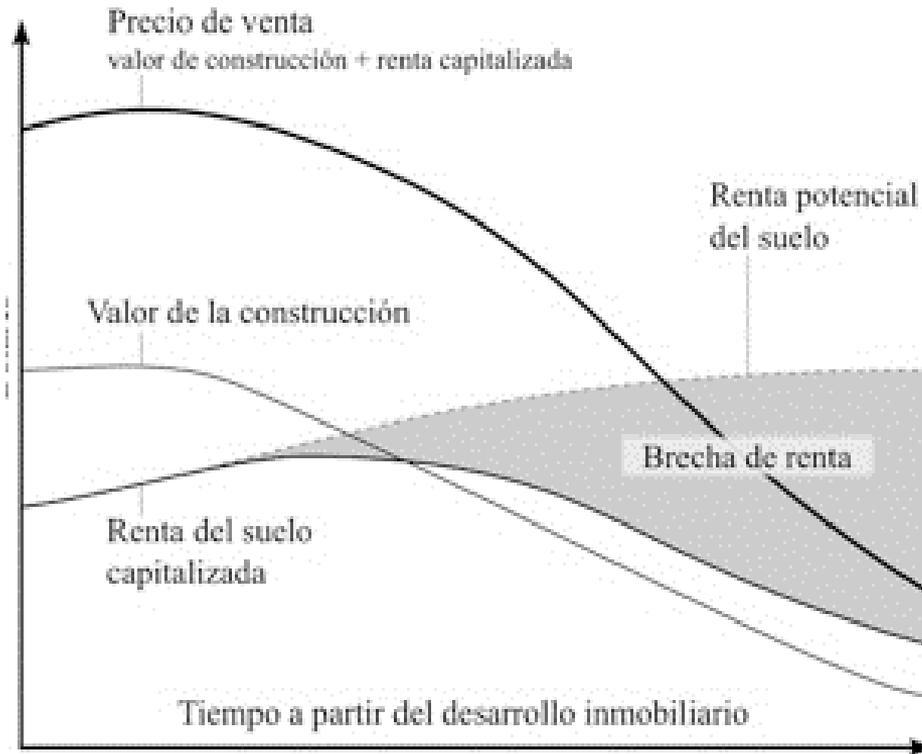
Un fenómeno resultado de la 'colonización' de los consumidores, seguida por el mercado inmobiliario.

Oferta



Inversión privada y pública en zonas antes desvalorizadas con una lógica de maximizar beneficios.

RENT GAP THEORY



Usos de suelo más rentable sustituyen a aquellos menos rentables.

CAUSAS

- Inversión privada
 - Adquisición de inmuebles en deterioro
 - Rehabilitación de inmuebles para usos comerciales y habitacionales
- Inversión pública
 - Mejoramiento de infraestructura y equipamiento
 - Remozamiento de espacios públicos
 - Establecimiento de planes y políticas de regeneración/reciclamiento



PROCESO

Abandono y
deterioro

Estigmatización y
percepción
negativa

Especulación

Revalorización del
suelo y
encarecimiento

Desplazamiento y
reocupación

EFECTOS

- Desplazamiento de población y usuarios.
- Cambios comerciales y de usos.
- Desplazamientos simbólico: nuevos comercios, servicios y oferta de vivienda orientadas a otro perfil.
- Cambios sociales, demográficos y económicos.
- Tensiones, conflictos y resistencia.



LA GENTRIFICACIÓN Y LA DENSIFICACIÓN

A wide-angle photograph of a bustling city street, likely in Mexico City, showing a dense crowd of people walking. The street is lined with multi-story buildings, some with balconies and air conditioning units. A large Mexican flag is visible on the right side of the street. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

Hoy en día se considera a la revalorización y densificación de los **centros históricos** o de los **barrios con mejores equipamientos e infraestructura** como un mecanismo para frenar la expansión horizontal de las ciudades ante una creciente demanda de vivienda.

LA GENTRIFICACIÓN Y LA REHABILITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO



¿QUÉ HACER?

- Desarrollar mecanismos que permitan la regeneración con criterios de inclusión.
- Políticas para regular la actuación de los privados en los procesos de renovación/redensificación urbana.
- Instrumentos de captura de valor para redistribuir beneficios.



Tomado de: Paisaje Transversal Blog.

¿ES POSIBLE REVITALIZAR SIN GENERAR GENTRIFICACIÓN?

¿HAY GENTRIFICACIÓN EN LAS CIUDADES MEXICANAS? ¿DE QUÉ DIMENSIONES?

¿QUÉ HACER PARA CONSTRUIR CIUDADES MÁS INCLUSIVAS?



Gracias

Mariana Campos Sánchez
mariana.campos@wri.org

www.wriciudades.org

twitter: [@wri_ciudades](https://twitter.com/wri_ciudades)

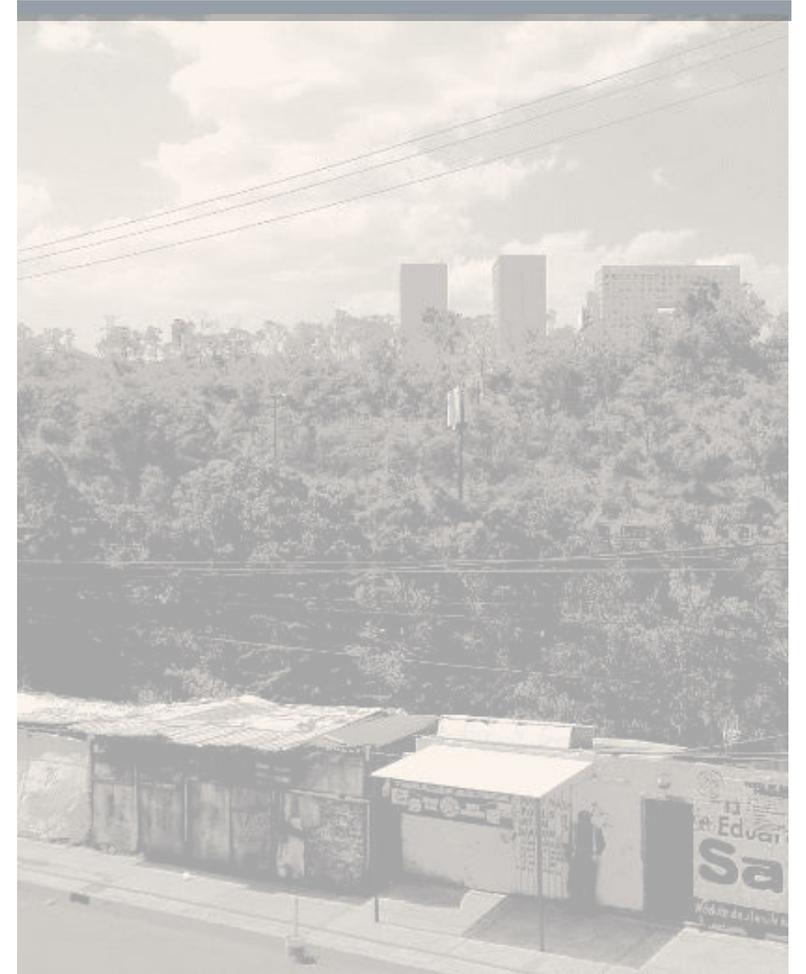
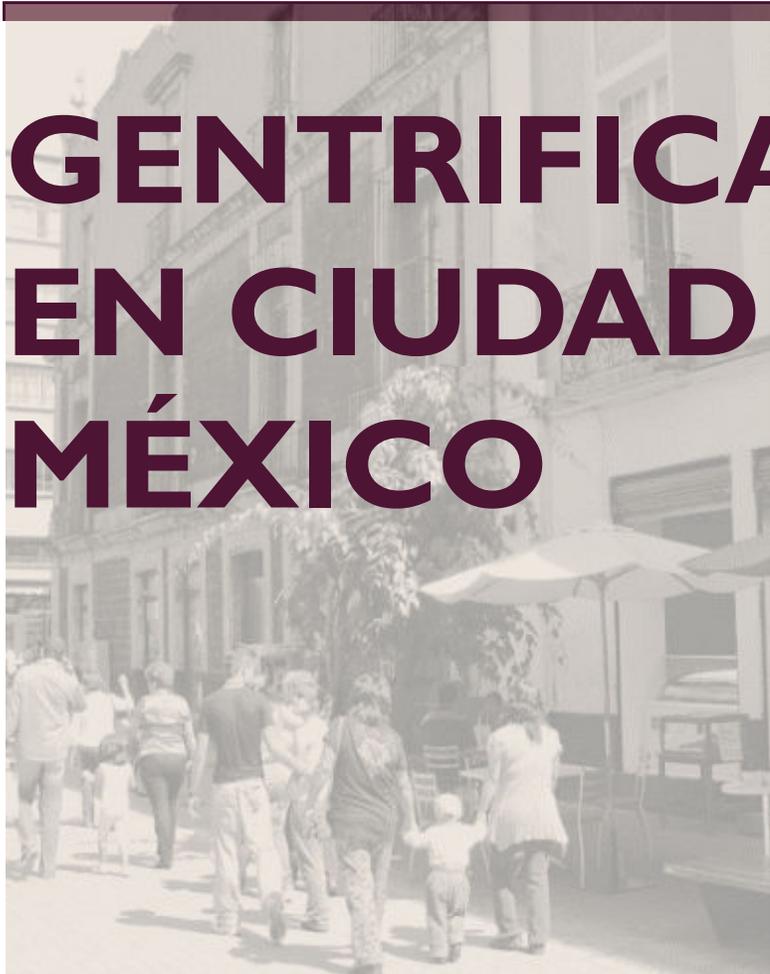
facebook: [/wriciudades](https://www.facebook.com/wriciudades)

youtube: [wri ciudades](https://www.youtube.com/wri_ciudades)

blog: thecityfixmexico.org



GENTRIFICACIÓN EN CIUDAD DE MÉXICO

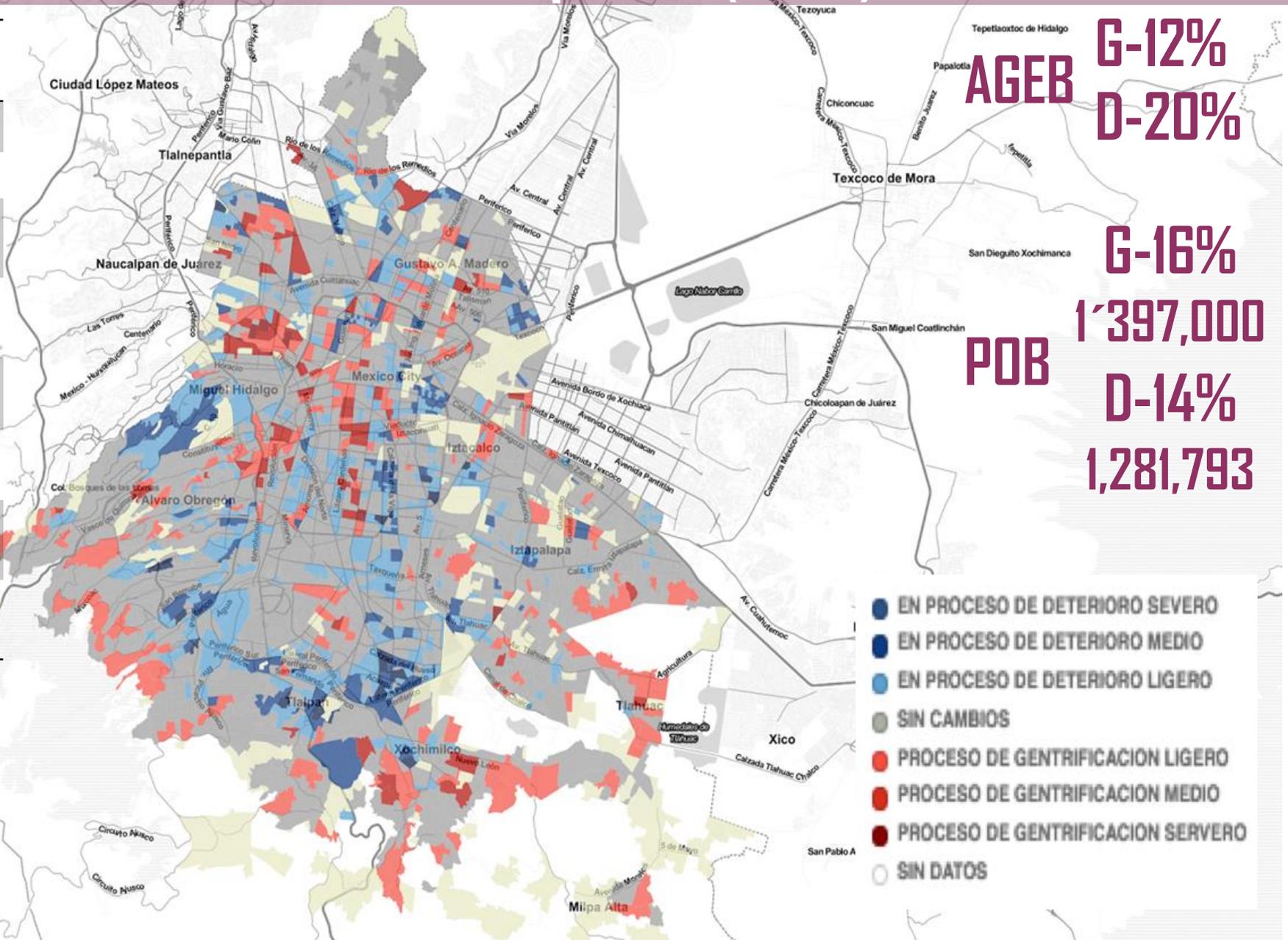


Investigación realizada en el marco del
Proyecto UNAM-DGAPA-PAPIIT IN403314
Coordinadora: Dra.Efthyhia Bournazou

Presenta:
ERIKA ANGULO

Índice de Transformación Socio Espacial (ITSE) 2000-2010

VARIABLE	Correlación con la gentrificación
Población Total	Positiva +1
Niños 0-4 años	Negativa -1
Adultos mayores >65	Negativa -1
Grado promedio de escolaridad	Positiva +1
Promedio de hijos	Negativa -1
Núm. De viviendas	Positiva +1
Prom. Ocupantes por cuarto	Negativa -1
Hogares con computadora	Positiva +1



AGEB G-12%
D-20%

POB G-16%
1'397,000
D-14%
1,281,793

- EN PROCESO DE DETERIORO SEVERO
- EN PROCESO DE DETERIORO MEDIO
- EN PROCESO DE DETERIORO LIGERO
- SIN CAMBIOS
- PROCESO DE GENTRIFICACION LIGERO
- PROCESO DE GENTRIFICACION MEDIO
- PROCESO DE GENTRIFICACION SERVERO
- SIN DATOS

I^a ENCUESTA REPRESENTATIVA SOBRE GENTRIFICACIÓN EN LA CIUDAD DE MÉXICO, 2015

- **Percepción de los habitantes respecto a cambios sociales, económicos y espaciales suscitados por la gentrificación**
- **Diseño de cuestionario con 27 reactivos temáticos y 5 para datos sociodemográficos**
- **Prueba piloto/ aplicación**
- **Delimitación de residentes nuevos y antiguos**
- **20 encuestadores voluntarios – participación de la sociedad civil**

Muestra representativa estratificada

Tamaño de la muestra:

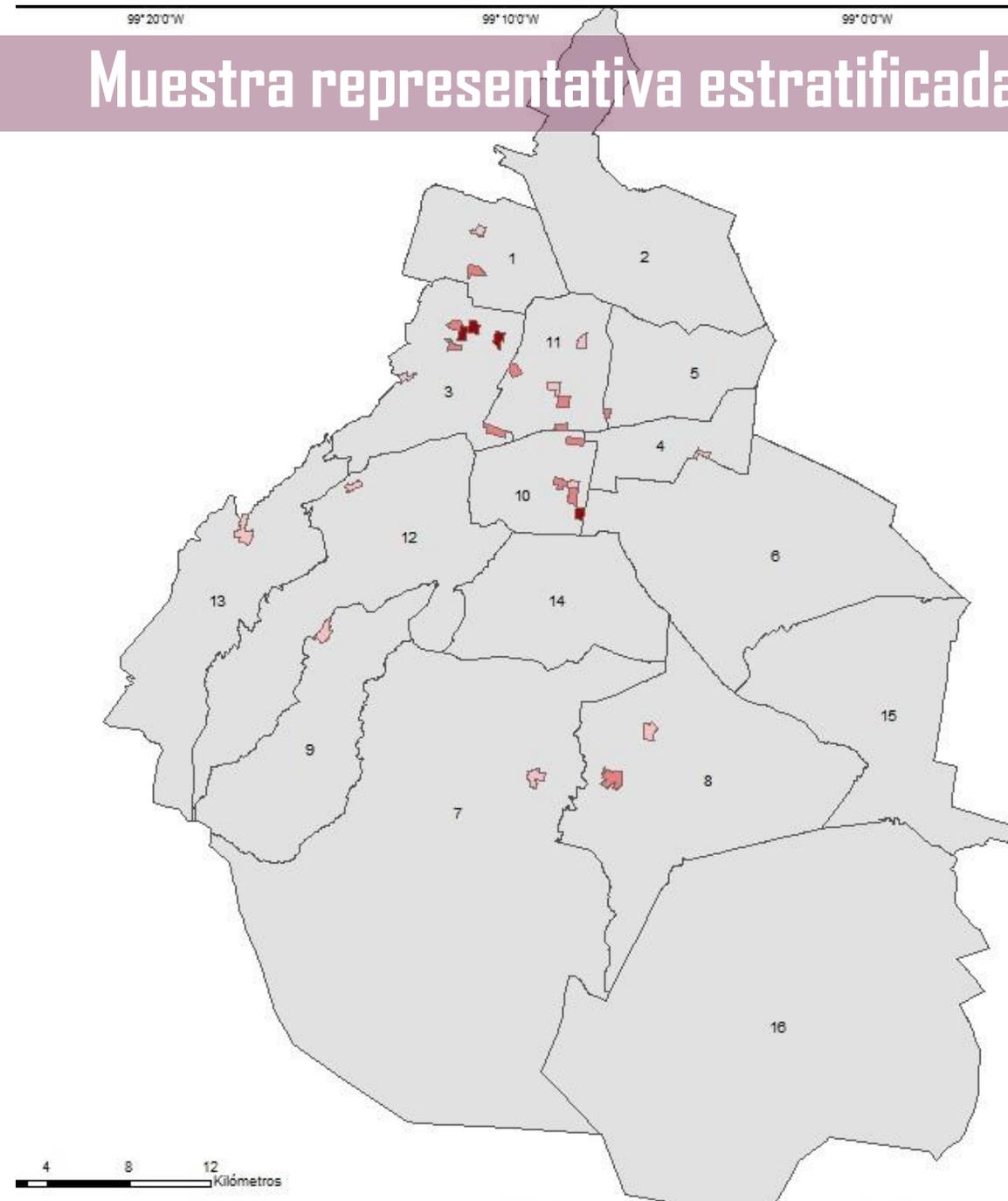
540 hogares

Método:

Aleatorio

Error:

4%



DIMENSIONES

(Fuente: tesis de la literatura especializada)

Ejes



Vecinos nuevos (10 años o menos
viviendo en la colonia)

34%

Vecinos antiguos
(más de 10 años viviendo en la colonia)

66%

36 años



49 años

soltero



casado

Licenciatura (49%)



Media superior (33%)

61.3 % departamento
56.0 % renta



casa independiente 57.3 %
propia 70.6 %

3 habitantes
por vivienda



habitantes 4
por vivienda

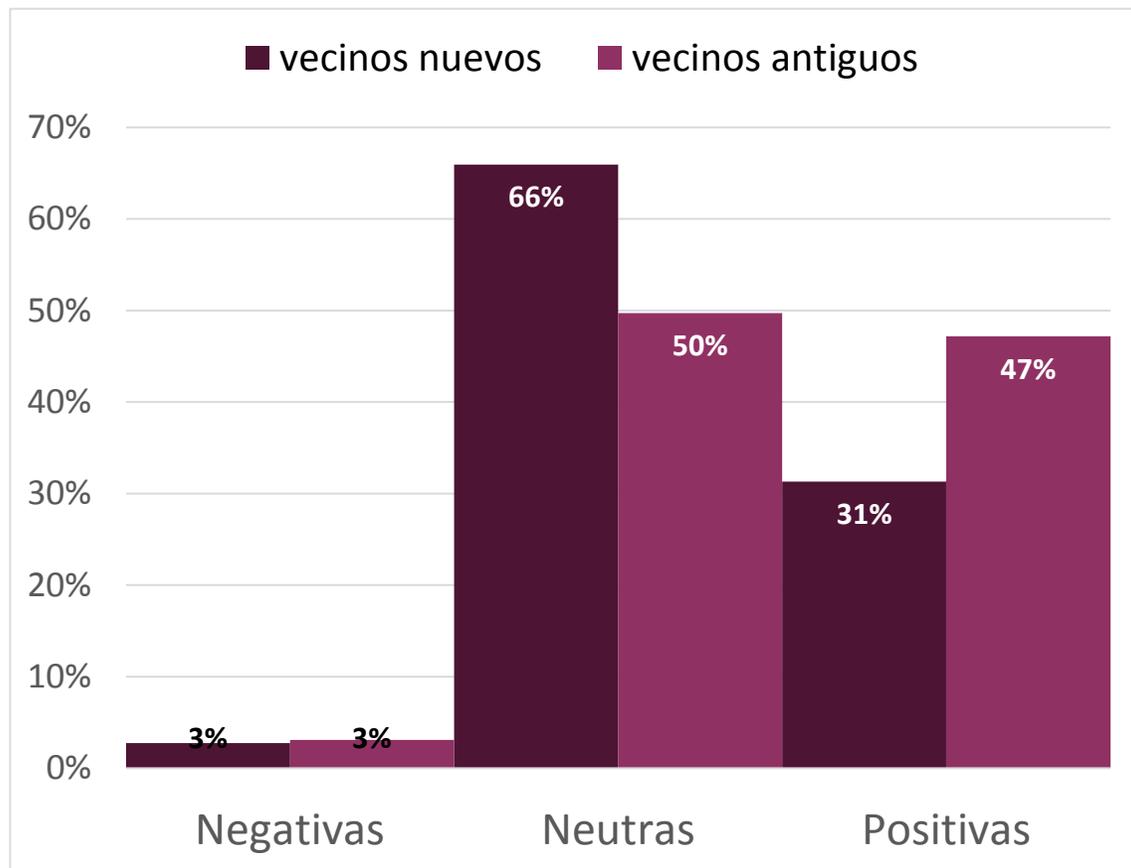
\$5,000 a \$15,000 mensuales



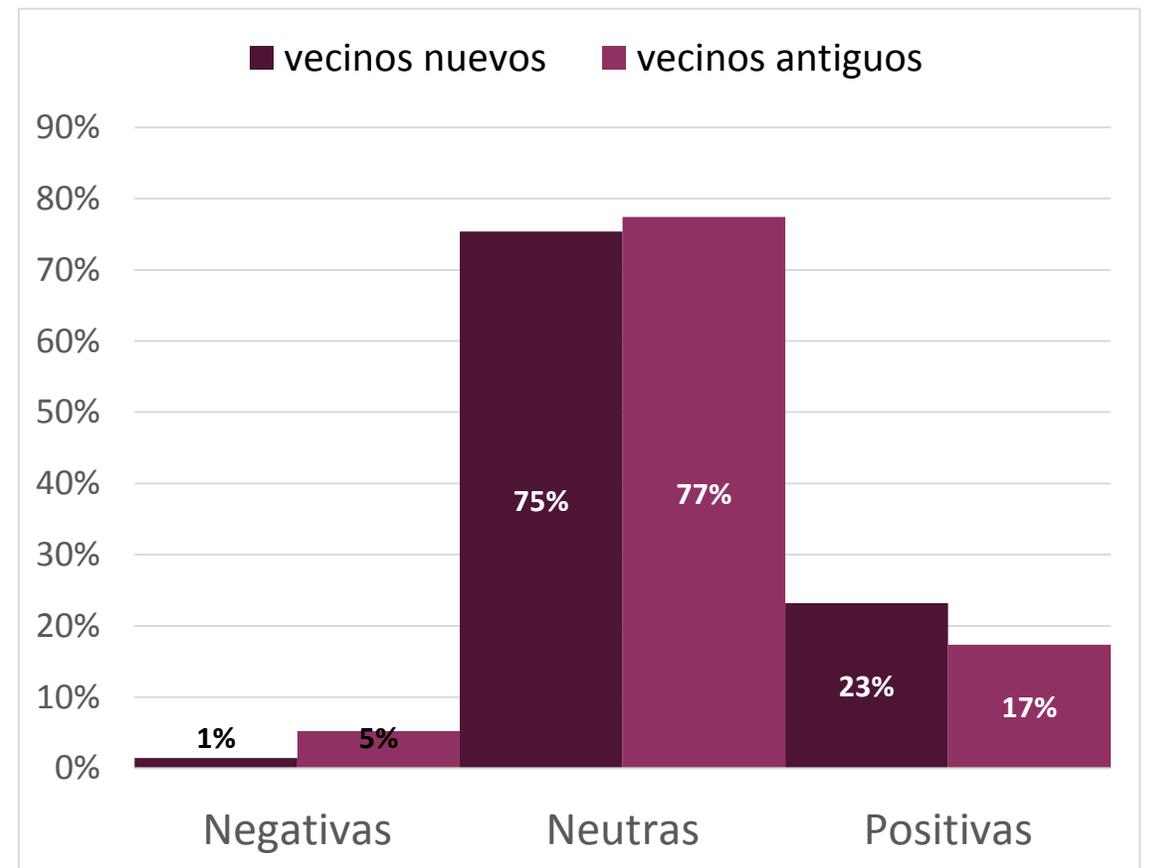
<\$5,000 mensuales

Dimensión social: Relaciones

¿CÓMO SON SUS RELACIONES CON LOS VECINOS ANTIGUOS?



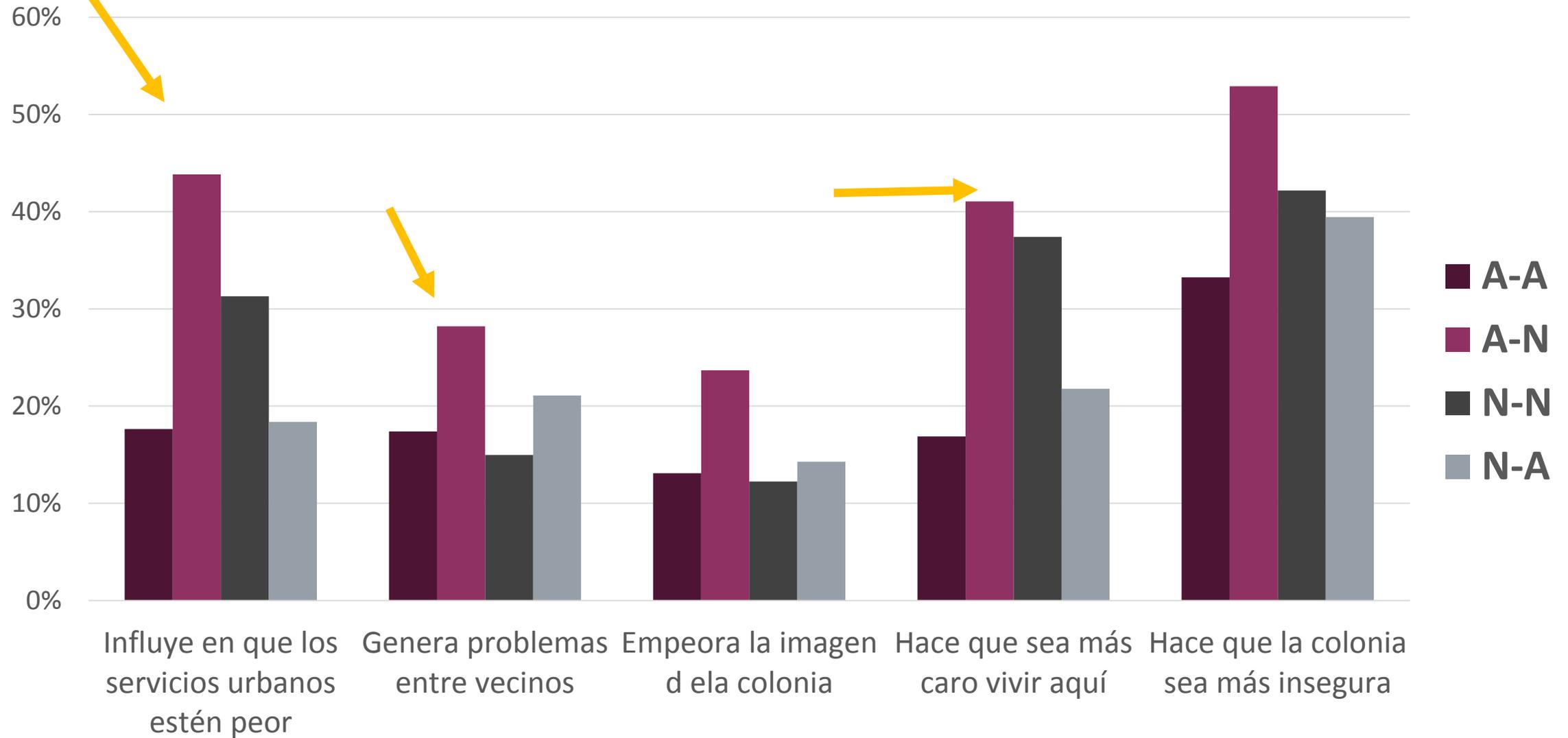
¿CÓMO SON SUS RELACIONES CON LOS VECINOS NUEVOS?



La categoría «Negativas» agrupa «Violentas/agresivas» y «Conflictivas»; la categoría «Neutras» agrupa «Indiferentes» y «Respetuosas» y la categoría «Positivas» agrupa «Solidarias» y «Cordiales»

Dimensión social: Relaciones

Percepción intergrupral e intragrupal de problemas en la colonia



DIMENSIÓN ECONÓMICA Y ESPACIAL

89%

Incremento de renta en
Ageb con gentrificación
ligera

79%

Aumento del
predial

69%-87%

Alta actividad
constructiva

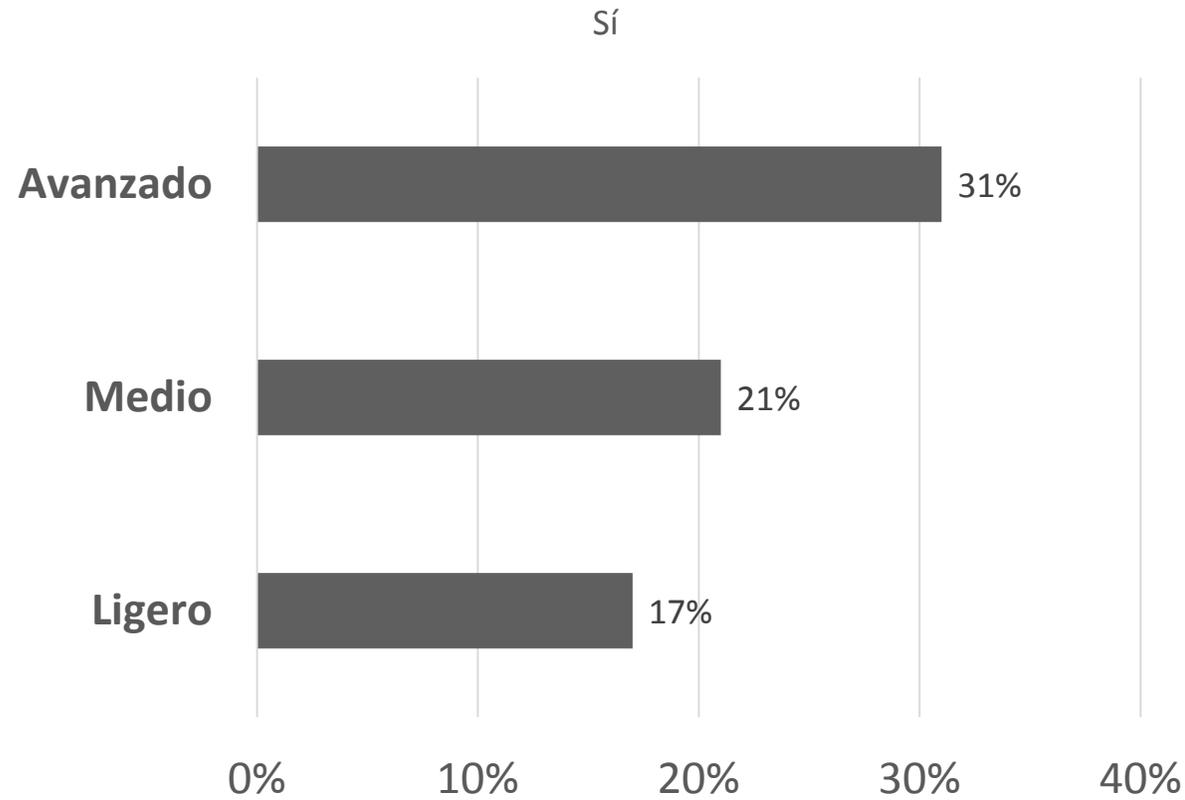
60%

Nuevos giros
comerciales



Dimensión social: Desplazamiento

¿sabe de algún vecino que se haya visto obligado a irse de la colonia?



PERMANENCIA

En promedio el **72%** de los residentes antiguos no consideran irse de su colonia



REFLEXIONES

Para profundizar sobre la investigación presentada, descargue el libro *Gentrificación, miradas desde la academia y la ciudadanía*, disponible en el siguiente link:

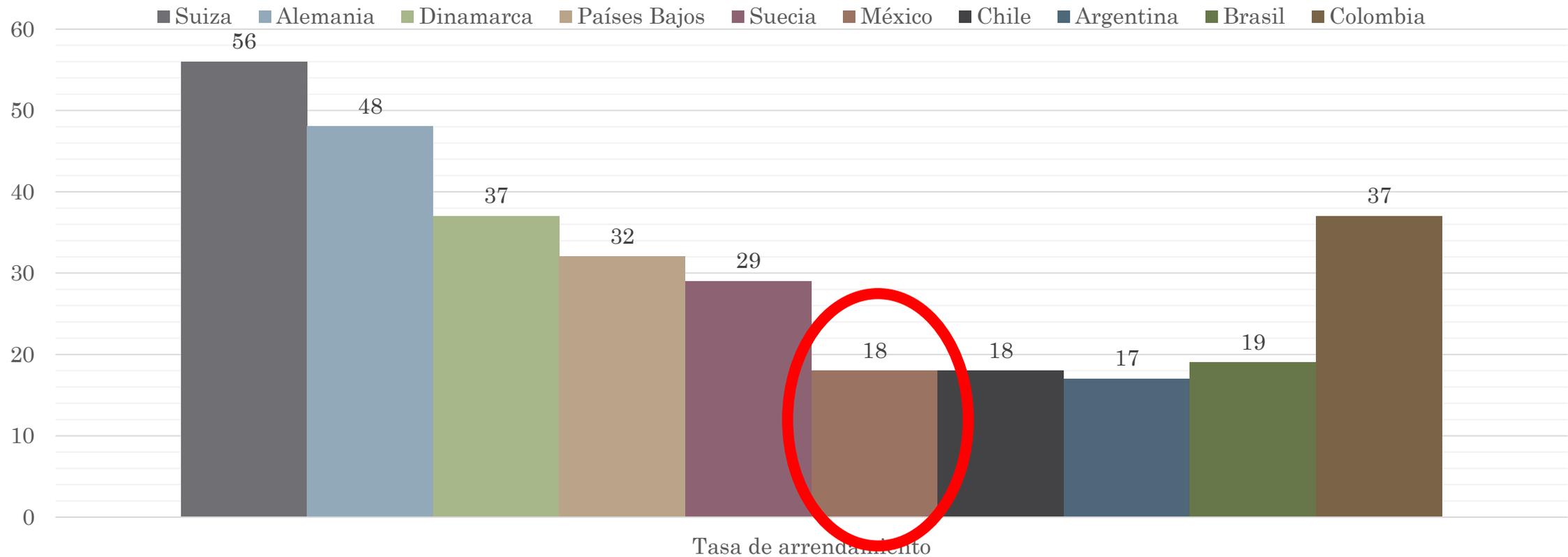
http://arquitectura.unam.mx/uploads/8/1/1/0/8110907/gentrificacio%CC%81n_-_miradas_desde_la_academia_y_la_ciudadani%CC%81a__1_.pdf

Vivienda en renta y gentrificación

Rosalba González Lloyd

La vivienda en renta en América Latina y Europa

Tasas de arrendamiento en países



La vivienda en renta como una inversión

- Densidad
- Centralidad
- Acceso



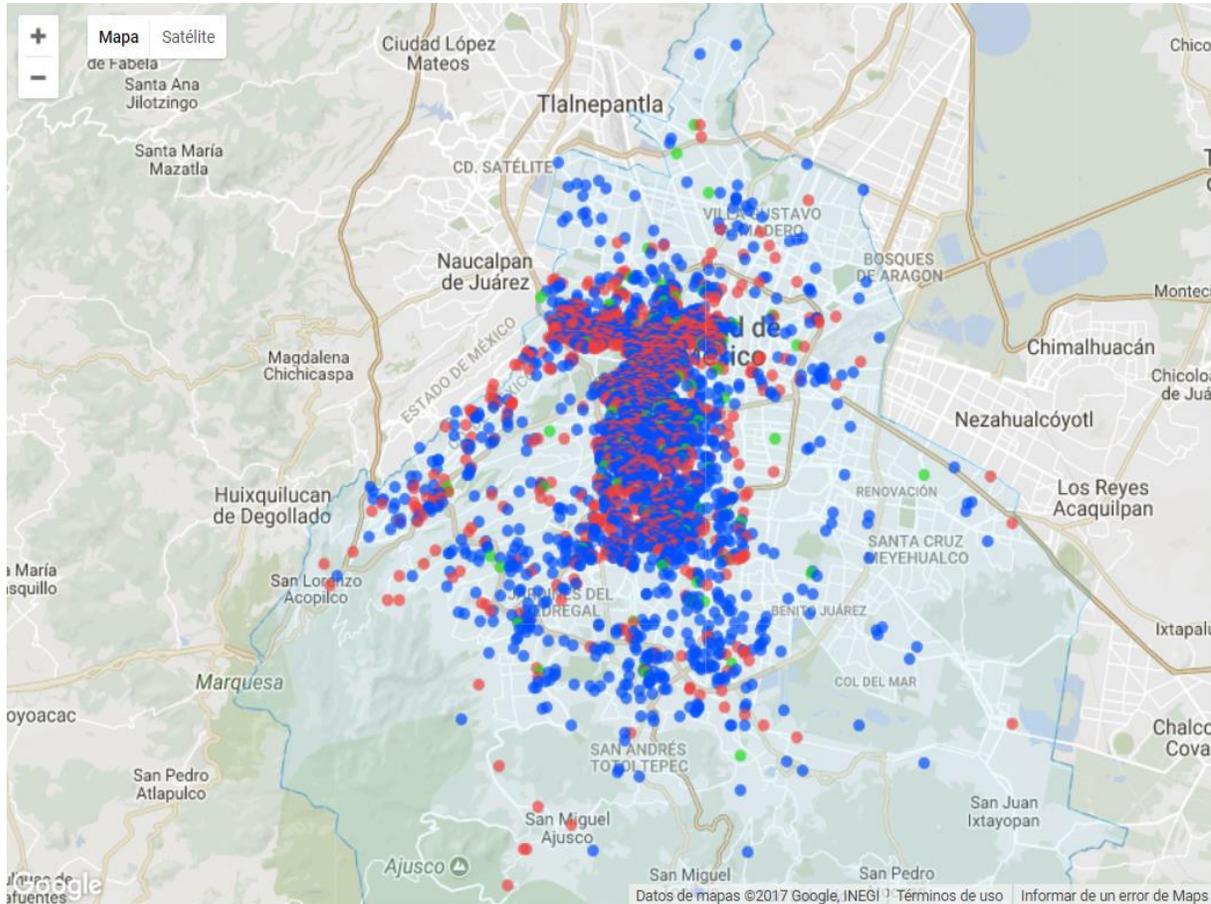
Renta a corto plazo (Airbnb)

La gentrificación por **turistificación**

- Pérdida de **calidad de vida** de los residentes
- Se modifican y **encarecen los servicios**
- **Inseguridad** en periodos de bajo flujo turístico
- Producción de **segregación y marginación.**



Airbnb en CDMX



Ciudad de México fue la primera ciudad de América Latina en reconocer la plataforma con un impuesto del 3%.

Es la única política pública existente para regular Airbnb en México.

Políticas públicas de vivienda en renta para evitar procesos de gentrificación

Berlín

Ley Mietpreisbremse (freno de precio del alquiler)

Media de los precios de los últimos cuatro años en una región y se le suma el 10%.
Éste es el máximo.

Madrid

(Participación de Universidades)

Vivienda de alojamiento compartido entre personas de la tercera edad y estudiantes.

Políticas públicas de vivienda en renta para evitar procesos de gentrificación

Santiago de Chile

Caso de Comuna de Recoleta

Construcción de vivienda administrados por el municipio, usando recursos del MINVU que permite a municipios y organizaciones sin fines de lucro postular a subsidios de vivienda en arrendamiento.

París

Ley ALUR (Acceso a la vivienda y la renovación de la planificación urbanística)

El arrendatario no puede estipular una renta que supere en un 20% a la renta de referencia. El costo de referencia se establece por el Observatorio Parisino de rentas, valores que se establecen a través de diferentes variables, como tipología de la vivienda, ubicación y antigüedad.

Recomendaciones

- Participación del Estado en la regulación de la calidad y los costos de vivienda en renta.
- Participación del Estado en la producción de vivienda en renta en zonas centrales y no en periferia (Chile vs México).
- Introducción de mecanismos creativos para la vivienda en subarrendamiento para población con necesidades de habitación a mediano plazo, ej. estudiantes universitarios, trabajos temporales. (UAM en Madrid).
- Regulación estricta de la renta a corto plazo. (Barcelona)
- Creación de políticas públicas que permitan a sectores de ingresos medios y bajos acceder a vivienda en renta en zonas centrales. (Recoleta, Santiago)