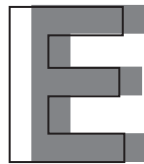


# Estudio de la gentrificación en la Ciudad de México

Jaime Sobrino \*

**Palabras clave:**

dinámica y distribución intraurbana de  
la población  
estructura física de la ciudad  
gentrificación



En este artículo se reflexiona sobre el concepto de gentrificación ofreciendo una propuesta cuantitativa para su estudio. Los cuestionamientos que se pretenden contestar son: *i) cómo se puede hacer evidente la gentrificación en las ciudades, y ii) en qué partes de la ciudad hay mayor propensión a la gentrificación.* Para contestar estas preguntas se repasa el concepto de gentrificación y se utilizan como casos de estudio cuatro unidades político-administrativas de la Ciudad de México, y la información usada proviene del Censo de Población y Vivienda de 2010.

## SOBRE EL CONCEPTO DE GENTRIFICACIÓN

El crecimiento de la población en una ciudad es producto de la combinación del crecimiento natural y el social. El primero corresponde a la diferencia de nacimientos menos defunciones, mientras que el segundo corresponde al número de inmigrantes menos emigrantes. Al interior de la ciudad, el crecimiento social comprende el saldo neto migratorio más el saldo neto de la movilidad residencial, o cambio de domicilio al interior de la ciudad. Dicha movilidad residencial representa el principal elemento que explica la dinámica del mercado de vivienda y la expansión de la ciudad y puede ser voluntaria, debida a un proceso de ajuste en el consumo de la mercancía vivienda, o forzada, derivada del desplazamiento por acciones de redesarrollo de la ciudad o necesidades de reubicación por riesgo y vulnerabilidad.

Los factores que explican la movilidad residencial se dividen en dos enfoques: *i)* para disminuir el tiempo y costo del desplazamiento cotidiano por motivo de trabajo (Kim *et al.*, 2005), y *ii)* por atributos del vecindario, en términos de características del mercado de suelo y vivienda, disponibilidad de escuelas, áreas recreativas y centros comerciales (Wang y Li, 2004). Las diferencias principales entre movimientos migratorios y movilidad residencial son: *i)* que en los primeros el actor es, generalmente, una persona, mientras que en la segunda es la familia, y *ii)* que el motivo principal de la segunda no es laboral, sino por la ubicación espacial de éste en la geografía urbana o metropolitana; la composición familiar, o las características de la vivienda que se deja y se adquiere.

La gentrificación es un proceso de desplazamiento de los colonos originales y llegada de nuevos pobladores de diferente nivel socioeconómico (Pacione, 2001:196). Estos nuevos pobladores arriban por movilidad residencial o inmigración, y conducen al cambio socioespacial del vecindario (Bluestone *et al.*, 2008:162-164; Latham *et al.*, 2009:180-183). La gentrificación puede ser descendente, si se trata de la llegada de grupos sociales de menor nivel socioeconómico —situación que ocurre por falta de reparación y mantenimiento de las viviendas, lo que produce disminución en su precio real—.

Pero puede ser también ascendente, originada por el desplazamiento de grupos de mayor nivel socioeconómico, en donde programas de regeneración urbana impulsados por el gobierno local o por desarrolladores privados generan incrementos en el precio de la vivienda.

Este proceso se ha concebido como una de las expresiones de la globalización, y en especial del cambio de la ciudad industrial a la ciudad de servicios (McDonald, 2013:306-307). Se le ha asociado también con el desplazamiento de unidades económicas tradicionales dedicadas principalmente al comercio al menudeo y a servicios al consumidor, y el arribo de establecimientos bajo el concepto de franquicias (Slater, 2006).

Las consecuencias de la gentrificación descendente son el deterioro del vecindario, menor atención del gobierno local, viviendas abandonadas e incremento en los niveles de inseguridad. En cuanto a la gentrificación ascendente, produce mejoramiento en la imagen urbana del área intervenida, aumento en la recaudación de impuesto predial e incremento en la densidad de población. Ambos procesos pueden ocurrir de manera simultánea en distintas áreas de las ciudades, y coadyuvan para atenuar la segregación; es decir, vecindarios en donde residen grupos socioeconómicos con características similares.

## ACERCAMIENTO A LA GENTRIFICACIÓN EN LA CIUDAD DE MÉXICO

En términos generales, en las ciudades de nuestro país se identifican tres grandes zonas de ocupación y crecimiento (Ford, 1996; Sobrino, 2007): *i) centro*, que concentra oficinas de gobierno y del sector privado de servicios al consumidor y de orden superior; establecimientos de comercio al menudeo, que en giros diversos tienden a concentrarse en calles específicas por las ventajas económicas de comparación y complementariedad que dicha concentración representa; espacios públicos, quizá los más emblemáticos de la ciudad, e inmuebles utilizados para vivienda; *ii) anillo interior*, que es un área de amplia movilidad residencial que ostenta el mayor volumen y densidad de población; mayor accesibilidad y concentración de sistemas de transporte público; áreas de establecimientos económicos que se han expandido desde la ciudad central y sobre vialidades principales; colonias de mayor edad y tradición, y residencia de grupos de ingreso medio y alto; y *iii) anillo exterior*, que es la zona de expansión física y sede de la nueva producción habitacional; lugar donde predomina la vivienda por autoconstrucción menos consolidada; áreas habitacionales que se combinan con polígonos industriales y con centros comerciales; menor accesibilidad y escasa disponibilidad de sistemas de transporte público; lugar de residencia de familias de menores ingresos. Estas

zonas no están delimitadas de manera explícita, pero aparecen cuando se hace un estudio temporal (o longitudinal) de la ciudad.

Para explorar el eventual proceso de gentrificación, en este artículo se utiliza a la Ciudad de México como caso de estudio y se recolecta información de los microdatos del Censo de Población y Vivienda de 2010 concerniente a las características socioeconómicas de la población que inmigró y aquella que realizó movilidad residencial. En ese año, la Ciudad de México era una zona metropolitana conformada por las 16 delegaciones del Distrito Federal, 59 municipios del estado de México y el municipio de Tizayuca, en Hidalgo. Para agilizar el análisis de gentrificación, se eligieron como unidades de observación cuatro delegaciones del Distrito Federal: Benito Juárez y Cuauhtémoc, pertenecientes a la ciudad central; Iztacalco, que es parte del anillo interior, y Tlalpan, integrante del primer anillo exterior (Sobrino, 2007). Se escogieron estas cuatro delegaciones ya que son las que muestran con mayor claridad el potencial proceso de gentrificación a partir de la cuantificación propuesta (ver cuadro 1).

La dinámica demográfica de las delegaciones de estudio fue diferencial, lo mismo que sus intensidades de atracción de nuevos colonos (tasa de movilidad), o de población migrante (tasa de inmigración). En el lustro 2005-2010, la tasa anual de movilidad de la Ciudad de México

fue de 137 personas por cada 10 mil habitantes al año. La delegación Benito Juárez duplicó esa tasa, mientras que en Iztacalco representó 70 por ciento del total metropolitano. Por lo que respecta a la tasa de inmigración, en el lustro 2005-2010 la metrópoli en su conjunto atrajo cada año a 38 inmigrantes por cada 10 mil habitantes. Nuevamente, Benito Juárez duplicó esa tasa, en tanto que en Iztacalco fue 90 por ciento en relación con el total metropolitano.

Cuadro 1. Ciudad de México: indicadores demográficos en delegaciones seleccionadas, 2010

Indicador	Ciudad de México	Cuauhtémoc	Benito Juárez	Iztacalco	Tlalpan
Población	20,014,450	526,483	383,214	383,356	644,988
TCPA <sup>a</sup>	0.9	0.3	0.7	-0.7	1.1
Tasa de movilidad <sup>b</sup>	137	144	277	96	145
Tasa de inmigración <sup>c</sup>	38	71	79	34	56

<sup>a</sup> Tasa de crecimiento promedio anual entre 2000 y 2010.

<sup>b</sup> Personas por cada 10,000 habitantes al año que cambiaron su lugar de residencia al interior de la Ciudad de México entre 2005 y 2010, y que llegaron a vivir en la delegación en cuestión.

<sup>c</sup> Personas por cada 10,000 habitantes al año que vivían fuera de la Ciudad de México en 2005 y que llegaron a vivir en la delegación en cuestión.

Fuente: cálculos elaborados con los microdatos del *Censo de Población y Vivienda 2010*.

En el cuadro 2 se presenta la distribución porcentual de la población ocupada dividida en tres categorías: residentes, nuevos colonos e inmigrantes, y siete niveles salariales mensuales: *i*) muy bajo (ingreso de \$1 a \$1,500 pesos); *ii*) bajo (\$1,501 a \$2,500); *iii*) medio bajo

(\$2,501 a \$3,750); *iv*) medio (\$3,751 a \$6,250); *v*) medio alto (\$6,251 a \$12,000); *vi*) alto (\$12,001 a \$25,000), y *vii*) muy alto (\$25,000 y más). Estos rangos de ingreso se elaboraron a partir del valor mediano, el cual se ubicó en \$5,000 pesos mensuales.

**Cuadro 2.** Zona metropolitana de la Ciudad de México. Distribución porcentual de la población ocupada por niveles de ingreso según tipo de pobladores en delegaciones seleccionados, 2010

Cauhtémoc				Benito Juárez			
Nivel de ingreso	Residentes	Nuevos colonos	Inmigrantes	Nivel de ingreso	Residentes	Nuevos colonos	Inmigrantes
Muy alto	5.3	14.4	16.2	Muy alto	16.2	20.3	16.1
Alto	11.5	21.1	25.7	Alto	23.3	31.8	28.2
Medio alto	23.9	25.1	19.3	Medio alto	22.4	25.7	21.2
Medio	27.4	22.5	22.0	Medio	18.8	12.3	17.8
Medio bajo	16.1	8.6	10.3	Medio bajo	6.8	4.5	8.4
Bajo	10.3	5.8	3.9	Bajo	6.2	3.1	6.4
Muy bajo	5.7	2.6	2.7	Muy bajo	6.3	2.2	1.9

Iztacalco				Tlalpan			
Nivel de ingreso	Residentes	Nuevos colonos	Inmigrantes	Nivel de ingreso	Residentes	Nuevos colonos	Inmigrantes
Muy alto	2.6	5.0	1.7	Muy alto	6.6	6.6	6.3
Alto	10.2	16.1	12.0	Alto	11.1	11.0	10.1
Medio alto	25.4	20.3	28.8	Medio alto	23.3	30.5	18.5
Medio	32.2	26.9	28.2	Medio	28.8	31.4	42.2
Medio bajo	18.3	16.1	15.7	Medio bajo	16.2	10.9	14.3
Bajo	7.6	14.0	13.2	Bajo	9.1	5.8	6.0
Muy bajo	3.8	1.6	0.3	Muy bajo	4.9	3.8	2.6

Fuente: cálculos elaborados con los microdatos del *Censo de Población y Vivienda, 2010*.

Las celdas que aparecen sombreadas representan porcentajes que van más allá de lo esperado, según prueba de hipótesis de proporciones y a partir de la distribución porcentual de la población residente. En las delegaciones Cauhtémoc y Benito Juárez, pertenecientes a la ciudad central, arribó una proporción más allá de la esperada de población de alto y muy alto nivel socioeconómico, y procedente tanto de otras partes de la metrópoli (nuevos colonos) como de otras partes

del país (inmigrantes). Hubo potencial gentrificación ascendente. En la delegación Iztacalco, que se ubica en el primer anillo interior, se observó la llegada, más allá de lo esperado, de población de alto y muy alto nivel de ingreso, pero también de bajo nivel de ingreso, lo que hace pensar que posiblemente ocurrió a la vez una gentrificación ascendente y otra descendente. Por último, Tlalpan, localizada en el anillo exterior, atrajo población más allá de la esperada, con un nivel de ingresos medios.

Las delegaciones consideradas brindan elementos para interpretar el potencial proceso de gentrificación en la Ciudad de México, que se caracterizó por ocurrir principalmente a partir de la movilidad residencial, es decir de nuevos colonos, y de corte ascendente o llegada de familias de mayor nivel socioeconómico en relación con las familias residentes. La gentrificación se llevó a cabo tanto en la ciudad central como en los anillos interior y exterior. Existen, incluso, elementos para suponer que en el primer anillo se combinaron trayectorias de gentrificación ascendente y descendente.

## NOTAS FINALES

La gentrificación es un proceso que estimula el cambio en la distribución intraurbana de la población según sus niveles socioeconómicos. En este artículo he ofrecido una breve descripción conceptual y una propuesta metodológica

sencilla para su examen empírico en ciudades mexicanas, a partir de la información estadística y territorial que existe. Si bien la propuesta parecería muy limitada, ha permitido ofrecer elementos para hablar de la posible gentrificación en zonas metropolitanas del país. Aquí se anotó solamente evidencia para cuatro unidades político administrativas de la Ciudad de México; pero el ejercicio se puede replicar para otras zonas metropolitanas del país. Al hacer esta réplica, la conclusión es que la eventual gentrificación es principalmente ascendente y debida a la movilidad residencial. La gentrificación ascendente se presenta tanto en la ciudad central como en la periferia exterior metropolitana, mientras que la gentrificación descendente es más común en el anillo intermedio. En las siguientes etapas del estudio de la gentrificación se podrían identificar sus efectos sobre el desarrollo de las ciudades y zonas metropolitanas de México.

\* El Colegio de México,  
jsobrino@colmex.mx

## Referencias

---

- BLUESTONE, B., M. STEVENSON Y R. WILLIAMS (2008), *The Urban Experience*, Nueva York, Oxford University Press.
- FORD, L. (1996), "A New and Improved Model of Latin American City Structure", *Geographical Review*, Vol. 83, Núm. 3, 437-440.
- KIM, J., F. PAGLIARA Y J. PRESTON (2005), "The Intention to Move and Residential Location Choice Behavior", *Urban Studies*, Vol. 42, Núm. 9, pp. 1621-1636.
- LATHAM, A., D. MCCORMACK; K. MCNAMARA Y D. MCNEIL (2009), *Key Concepts in Urban Geography*, Londres, Sage Publications.
- MCDONALD, J. (2013), "Imagining the Future of an Individual City", en Kresl, P. y J. Sobrino (Eds.), *Handbook of Research Methods and Applications in Urban Economies*, Cheltenham, Inglaterra, Edward Elgar, pp. 295-319.
- PACIONE, M. (2001), *Urban Geography. A Global Perspective*, Londres, Routledge.
- SLATER, T. (2006), "The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research", *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 30, Núm. 4, pp. 737-757.
- SOBRINO, J. (2007), "Patrones de dispersión intrametropolitana en México", *Estudios Demográficos y Urbanos*, Vol. 22, Núm. 3, pp. 583-617.
- WANG, D. Y S. LI (2004), "Housing Preferences in a Transitional Housing System: The Case of Beijing, China", *Environment and Planning*, Vol. 36 A, pp. 69-87.