

**LA GENTRIFICACIÓN DE BARRIOS TRADICIONALES, UNA MANERA NEOLIBERAL DE
INSTAURAR UNA MORFOLOGÍA DE LA SEGREGACIÓN. EL BARRIO DE SAN LUCAS,
COYOACÁN¹**

Alan Castillo Ferraez, Mexicano. Facultad de Filosofía y Letras. Universidad Nacional
Autónoma de México. Av. Universidad 3000. Ciudad Universitaria. CP. 04510. Del.
Coyoacán. Ciudad de México. México.

Teléfono 55 3499 0218. Correo electrónico: ap.11@hotmail.com

Carmen Valverde Valverde, Mexicana. Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional
Autónoma de México. Av. Universidad 3000. Ciudad Universitaria. CP. 04510. Del.
Coyoacán. Ciudad de México. México.

Teléfono 5623 0069. Correo electrónico: val4604@yahoo.com.mx

RESUMEN

El artículo trata sobre una nueva forma de ocupación del espacio urbano, producto de los intereses inmobiliarios que emergen en la ciudad neoliberal. Demostramos que el proceso de gentrificación en años recientes se está interesando por barrios tradicionales de la Ciudad de México. Ejemplificamos lo anterior, al caracterizar cómo la morfología del Barrio de San Lucas en Coyoacán está cambiando, mediante la expulsión de la población residente de muchos años, y ahora con usos del suelo distintos a los que tradicionalmente existieron.

PALABRAS CLAVE: Neoliberalismo, Gentrificación, Barrios tradicionales

**THE GENTRIFICATION OF TRADITIONAL NEIGHBORHOODS IS A NEOLIBERAL WAY OF
ESTABLISHING A MORPHOLOGY OF SEGREGATION. THE NEIGHBORHOOD OF SAN LUCAS IN
COYOACÁN**

SUMMARY

The article concerns the new form of occupation of the urban space, product of immobiliary interest emerging in the neoliberal city. It will present that in recent years, the process of gentrification is happening in traditional neighborhoods of Mexico City. On this basis, we will exemplify how the morphology of San Lucas Neighborhood in Coyoacán is changing through the displacement of residents of many years, and now has different land uses to those traditionally available.

KEY WORDS: neoliberalism, gentrification, traditional neighborhoods

¹ El artículo se deriva de la Tesis de Maestría en Urbanismo del Posgrado en Urbanismo de la UNAM titulada ¿Gentrificación urbana en barrios tradicionales? Estudio de caso: Barrio de San Lucas, Coyoacán, que es de la autoría del Mtro. Alan Castillo Ferraez, obteniendo el grado en mayo de 2017. Dicha tesis fue dirigida por la Dra. Carmen Valverde Valverde.

INTRODUCCIÓN

La ciudad capitalista desde su nacimiento se configura a partir de la segregación socio-espacial, ya que un cierto número de sus habitantes tienen acceso a la propiedad privada del suelo teniendo la posibilidad de apropiarse de aquel suelo que se encuentra mejor localizado y/o con amenidades, mientras que otros muchos, se localizan en los lugares poco o menos deseados.

Desde la segunda mitad del siglo XX con la inserción del neoliberalismo, la segregación socio-espacial se ha incrementado y la estructura urbana ha tomado nuevas formas, tal es el caso de las llamadas urbanizaciones cerradas que se han multiplicado en diversos estratos sociales, desde los fraccionamientos campestres de lujo hasta unidades habitacionales de interés social. No menos importantes han sido los barrios gentrificados. La gentrificación llegó tardíamente a las ciudades latinoamericanas, pero llegó para quedarse, difundiendo en varias de estas ciudades. A diferencia de la urbanización cerrada, los espacios gentrificados son más selectivos espacialmente, buscan lugares emblemáticos de la ciudad, a través de su arquitectura, de su patrimonio, de su historia, de su prestigio, tal como lo señalan los estudiosos de la gentrificación.

Aquí nos interesa evidenciar cómo los barrios tradicionales de la Ciudad de México, cuentan con atributos simbólicos que los posiciona como lugares atractivos para gentrificarse, mediante la expulsión y segregación de la población originaria, o bien de aquellas que tienen muchos años de residir en dichos barrios. Lo anterior, a través de describir el proceso de transformación que está registrando el Barrio de San Lucas en Coyoacán, para en un futuro cercano profundizar en otros de esos barrios tradicionales.

A manera introductoria es relevante contextualizar qué entendemos por gentrificación para posteriormente tratar el caso de estudio aquí propuesto, demostrando que la gentrificación expulsa y segrega, es decir se blinda y se segrega de aquellos lugares que no tienen el valor simbólico para ser gentrificados a través de ciertos usos del suelo que se van disponiendo y de la clase social que los utiliza y/o los ocupa.

CONTEXTO TEÓRICO DE LA GENTRIFICACIÓN

El concepto considera la renovación de un barrio tras el reconocimiento de sus potencialidades que, en el mejor de los casos, permite la diversificación de residentes y usos del suelo. Como pieza teórica clave para el mejoramiento del barrio se reconocen, como actores participantes de manera activa, al sector público, al desarrollador inmobiliario y a la población de mayores posibilidades económicas, los dos primeros actuando para establecer las condiciones propicias para que los terceros se apropien del espacio ya mejorado, el proceso provoca a su vez el alza de los precios de las viviendas allí comprendidas.

La gentrificación se ha caracterizado por ser altamente dinámica sobre los barrios al cambiar su funcionamiento, rehabilitándolos y revalorizándolos, por lo que su población original suele ser desplazada al verse imposibilitada de convivir en el nuevo contexto urbano que se da, por lo que se abre paso a la llegada de nuevos habitantes capaces de costear y desenvolverse dentro de ellos.

Históricamente, la gentrificación ha sido concebida como un proceso que caracteriza a las zonas centrales de la ciudad; sin embargo, en la actualidad y sobre todo en ciudades latinoamericanas, no se limita a dichas zonas, sino que acontece en otras áreas, incluso periféricas, gracias al sector público que desarrolla infraestructura urbana que mejora su

accesibilidad y cambia su localización relativa, auspiciando el aumento de sus rentas, de tal forma que motiva la inversión inmobiliaria.

De tal suerte que, la gentrificación es un proceso económico, político, social y cultural que consiste en la sustitución residencial mediante la revalorización de un barrio, permitiendo el arribo de población con un nivel económico mayor que con el que cuenta su población actual, por lo que se le considera como un área renovada o ennoblecida, como argumenta Svampa (2001:52), quien además establece que un barrio degradado o tradicionalmente popular cambia debido a nuevas prácticas sociales y por la diversificación de los estilos de vida.

Desde que el término fue utilizado por primera vez, su connotación ha cambiado y variado según el contexto cultural, por ejemplo, en el mundo anglosajón éste dejó de tener una carga crítica tras una serie de campañas de valorización llevadas a cabo por los promotores inmobiliarios y los poderes públicos que lo condujeron a ser sinónimo de regeneración urbana apartándolo de los efectos negativos que provoca (Clerval, consultado en enero 2014).

Asimismo, en los últimos años, el concepto ha sido cuestionado respecto a si debe ser identificado únicamente como una rehabilitación residencial, o como producción del espacio urbano orientado hacia consumidores de clase media, la cual incluiría nuevas construcciones en terrenos baldíos (Davidson and Lees, 2005), por tanto, resulta indispensable dar un recorrido por lo que ha sido su construcción conceptual.

Históricamente, el concepto nace a partir de un neologismo creado por Ruth Glass en 1964 al referirse como *gentry* a la población acaudalada que comenzaba a influir en la rehabilitación de los barrios populares de Londres. El proceso que Glass identifica se basa en el resultado de la migración de población económicamente estable hacia ubicaciones centrales, y específicamente sobre barrios obreros que paulatinamente fueron mejorando y cambiando su dinámica, provocando a su vez la expulsión de quienes no contaron con la capacidad de pagar un precio superior en un mercado del suelo al alza (en Lees, *et. al.*, 2008:4).

Comúnmente, el proceso de gentrificación implica un ascenso social y de la revalorización inmobiliaria, tal como lo establece el *Oxford American Dictionary* que en 1980 lo define como "...movimiento de familias de clase media en dirección a áreas urbanas causando un incremento de los valores inmobiliarios al tiempo que, de forma secundaria, se produce una expulsión de familias pobres" (en Sequera, 2013:31), mientras que Neil Smith lo conceptualiza como la rehabilitación de los barrios residenciales de la clase trabajadora a manos de la clase media y los desarrolladores profesionales (Smith, 1982:139).

Para Moore (1982), la gentrificación es un proceso a través del cual un grupo de la nueva clase social emergente establece una identidad residencial relacionada con su identidad social, mientras que para Beauregard (1986) obedece a la presencia de nuevos habitantes, quienes toman el papel de agentes y beneficiarios, los cuales pueden ocupar una amplia variedad de áreas, pero entre ellos sus características serían similares.

En años más recientes, Herzer (2008) conceptualiza a la gentrificación como proceso que trae consigo cambios físicos asociados a una mayor densificación mediante la sustitución de viviendas unifamiliares por edificios de densidad media y alta, así como cambios de uso de suelo; Gonçalves (2011), por su parte, lo define como proceso de recomposición y sustitución social, estrechamente relacionado con acciones de rehabilitación urbana del parque de viviendas mediante inversiones públicas o privadas. Asimismo, Inzulza (2011) la

define como el cambio de población de familias de pocos recursos por jóvenes profesionales de ingresos medios, como también lo hacen Herzer, *et. al.* (2011) quienes manifiestan que existe un desplazamiento de sectores vulnerables por sectores medios, relativamente más consolidados en términos de inserción ocupacional.

Como puede notarse, la conceptualización del proceso se deriva de las causas que éste provoca sobre ciertas áreas de la ciudad, por lo que es conveniente esclarecer cada uno de ellos.

De manera general, se establece que los efectos de la gentrificación se pueden vislumbrar a través de los cambios de la composición socioeconómica del área, y en la transformación de la naturaleza del parque residencial afectado en cuanto a régimen de tenencia, precios y características (Davidson and Lees, 2005).

Al hablar de sus efectos, el más claro es el desplazamiento de población de clase baja por población de clase media y alta, quedando en evidencia, patrones de segregación residencial, tras la reconcentración de estas clases sociales. Asimismo, esto provoca la división espacial de las funciones del barrio y consecuentemente la expulsión de funciones comerciales o residenciales (Polése, 1998) llegando a caracterizar su estructura socio-espacial, como resultado del funcionamiento del mercado de suelo (Díaz, 2012).

N. Smith (1987:463) manifiesta que la gentrificación implica no sólo un cambio social sino también un cambio físico en las características del stock residencial, así como un cambio económico en el ámbito del mercado de vivienda. Al continuar con la idea, el proceso posibilita la transformación urbana mediante la "...valoración de ciertas tipologías de viviendas en detrimento de otras o bien por la construcción de nuevos edificios y el subsecuente derribo de otros." (Checa, 2011:3) trayendo como consecuencia la pérdida de la morfología general del área.

Con base en lo anterior, la especulación, forma parte importante en la existencia de la gentrificación, pues tras una renovación exitosa, una zona en deterioro se convierte en una zona atractiva lo que eleva los precios del suelo y su importancia dentro del ambiente urbano (López, 2003).

Como revitalización de los barrios, la gentrificación sugiere que anterior a su desarrollo el barrio carecía, en palabras de Smith (*op. cit.*), de algún modo de vida pues agonizaba culturalmente. Si bien, podría estar pasando en algunos de ellos, también debe considerarse que "...comunidades obreras muy vitales perdieron su vitalidad cultural a causa de la gentrificación, debido al desdén de la nueva clase media por la calle en favor de sus salones y de sus habitaciones." (Smith, 1996:77).

En resumen, se puede decir que para describir un proceso urbano como la gentrificación es necesario considerar que existe: a) reinversión de capital acompañada del alza del precio del suelo; b) llegada de agentes con mayor capacidad de pago que los usuarios establecidos en ese espacio; c) cambios en las actividades y en el espacio urbano y; d) desplazamiento directo o indirecto de grupos de ingresos menores (Less, *et.al.*, *op. cit.*).

Si bien, estos efectos son condiciones para el desarrollo del fenómeno y lejos de tomarlos como beneficios o perjuicios para las áreas urbanas, éstos nos otorgan focos de atención para el reconocimiento y la construcción metodológica del proceso sobre las áreas de estudio.

Antes de avanzar más, es importante señalar que la gentrificación es un proceso que ha sido muy cuestionado en América Latina, ya que toda su construcción teórica surge del estudio de ciudades europeas y estadounidenses las cuales varían acentuadamente al compararlas

con las ciudades latinoamericanas, respecto a sus condiciones sociales, políticas y económicas; sin embargo, algunas investigaciones han llegado a concluir que la gentrificación sí se desarrolla en ellas, aunque se advierte que al adaptar el término se deben considerar las particularidades locales, regionales y nacionales ya que éstas determinan cómo se desarrollará (Janoschka y Casgrain, 2013).

Para Inzulza (2014), la gentrificación ha tenido tres olas a lo largo de su historia, comenzando la primera de ellas en la década de los 70 en donde el proceso se caracteriza por ser esporádico y darse al interior de algunas ciudades de Estados Unidos y el Occidente de Europa, sobre barrios pequeños a manos de particulares y una tímida participación del sector público.

Sobre la década de los 80, la segunda ola define una gentrificación fortalecida, presente en países como Estados Unidos, Canadá, Australia, además en países de Europa, ocupando ciudades globales, específicamente sobre sus barrios interiores más grandes. La gentrificación se ve favorecida por la globalización y es promovida por la clase alta y los denominados yuppies², teniendo mayor relevancia las asociaciones públicas y privadas.

En la tercera ola, después de un periodo de transición de gentrificación lenta, se reconoce a partir del año 2000 a la actualidad el regreso de la gentrificación en Estados Unidos, Europa y como principal novedad, en el “Tercer Mundo” en donde se posiciona América Latina. Entre sus características, se tiene que el proceso se da no sólo en barrios interiores sino también en exteriores y cerrados; con aburguesamiento de la construcción; acumulación de capital y aparición de nuevos gentrificadores del sector terciario (población con capacidad de endeudamiento). Asimismo, se promueven políticas urbanas e incentivos en las hipotecas por lo que la intervención del gobierno es clara y precisa.

Los primeros estudios referentes a la gentrificación hablan de un proceso netamente central, pero en la actualidad y sobre todo en ciudades latinoamericanas este proceso se ha venido posicionando sobre las periferias urbanas y otras partes de la ciudad (Sabatini, *et. al.*, 2009).

Como se puede notar, la gentrificación en América Latina es relativamente reciente debido a la tardía urbanización e industrialización de sus ciudades y a las reformas de la economía capitalista en los 70 y 80 que liberaron los mercados y quitaron las restricciones al suelo (Inzulza, *op. cit.*), debiéndose agregar la flexibilización en la normatividad urbana mediante instrumentos de planeación que favorecen el proceso; no obstante, el proceso no puede ser concebido bajo la misma perspectiva anglosajona debido a que las ciudades latinoamericanas han construido sus propias características. Asimismo, la gentrificación en Latinoamérica encuentra alteraciones pues llega a desarrollarse sobre áreas urbanas de mayores dimensiones, además de que los barrios gentrificados evidencian condominios cerrados pensados para usuarios de ingresos medios y altos, y por el desplazamiento de usos comerciales (Sabatini, *et. al.*, 2010). En años recientes Lorretta Lees *et. al.* (2016) hablan de un proceso de gentrificación generalizado en todo el planeta, indudablemente incluyendo a las ciudades latinoamericanas.

A manera de conclusión y considerando las ideas anteriores como fundamentos teóricos, para el presente trabajo se entiende como gentrificación al proceso que se desarrolla sobre áreas urbanas que cuentan con una buena localización, lo que posibilita la llegada de

² Yuppie (acrónimo de *young urban professional*; que en español significa joven profesional urbano) se refiere a un miembro joven de la clase media alta, profesional, soltero, con personalidad de vanguardia y estilo de vida opulento (García, *et. al.*, 2008).

población de clase media y/o alta, provocando el desplazamiento de sus habitantes originales (transformación social); cambio de usos de suelo y una revalorización del área, promovida por el mercado inmobiliario y la política pública, por lo que para su estudio es importante atender aspectos tanto espaciales como socioeconómicos.

EL BARRIO DE SAN LUCAS, COYOACÁN

El Barrio de San Lucas pertenece a la delegación Coyoacán dentro de la Ciudad de México, dicho barrio es considerado como uno de los siete barrios tradicionales (véase el Cuadro 1) de la mencionada delegación.

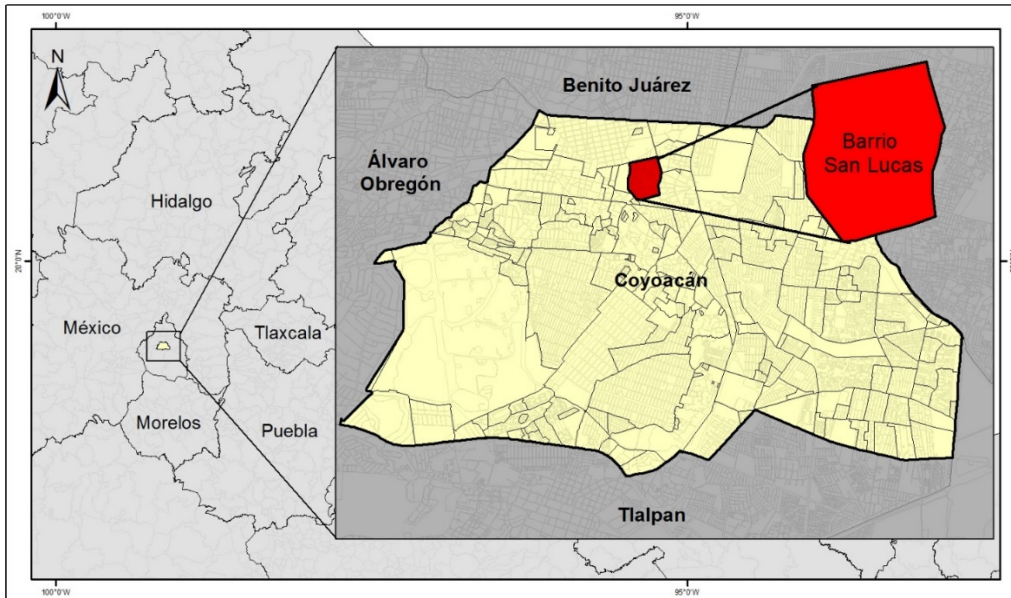
CUADRO 1. BARRIOS TRADICIONALES, COYOACÁN

| | | | |
|---|----------------------|---|-----------------------|
| 1 | Barrio San Diego | 5 | Barrio San Mateo |
| 2 | Barrio San Lucas | 6 | Barrio Santa Catarina |
| 3 | Barrio San Francisco | 7 | Barrio El Niño Jesús |
| 4 | Barrio La Conchita | | |

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, 2010

El Barrio San Lucas alcanza una superficie pequeña en relación al total de superficie de la delegación de Coyoacán, contando con 39.19 Ha. Lo que representa el 0.73% respecto a las 5,387.98 Ha. de la superficie total de la delegación a que pertenece. Los límites del barrio son: al Oeste con la colonia La Concepción (Barrio de la Conchita), al Este, Sur y Sureste con la colonia Parque San Andrés, al Noreste con el Barrio San Mateo, y al Norte con colonia Del Carmen. Asimismo, las vialidades que demarcan el área del Barrio son al Norte Avenida Hidalgo, al Sur calle América, al Este Avenida División del Norte y al Oeste Calle Vicente García Torres. (véase figura 1), estas calles y avenidas le dan una localización que le permite una muy buena accesibilidad con el resto de la delegación y con la ciudad en general, muy próximas al Barrio de San Lucas se encuentran vialidades de primer orden como Calzada de Tlalpan y la Avenida Miguel Ángel de Quevedo, así como las ya mencionadas.

FIGURA 1. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL BARRIO SAN LUCAS, COYOACÁN



Fuente: elaboración de Alan Castillo Ferraez con uso de bases cartográficas del INEGI, 2010

DIRECTRICES METODOLÓGICAS

En materia de gentrificación no existe un método ampliamente aceptado para su medición, aunque regularmente se sigan dos vertientes insertas dentro de la oferta y la demanda.

Para esta investigación se empleó el método de estudio de caso por ser un instrumento valioso de exploración, capaz de medir y registrar la conducta de los actores involucrados en el fenómeno estudiado, además de ser flexible con la obtención de datos, los cuales pueden ser obtenidos desde una variedad de fuentes tanto cualitativas como cuantitativas.

Inicialmente, con el objetivo de reconocer las transformaciones del Barrio de San Lucas, se determinaron las variables de estudio y se dio paso a la definición de los aspectos cuantitativos, así como cualitativos. Para los aspectos cuantitativos, las variables se dividieron en socioeconómicas, de estructura urbana y de mercado inmobiliario.

Sobre las variables socioeconómicas se puso particular interés en la estructura poblacional, así como en sus características económicas. La principal fuente de datos fueron los Censos de Población y Vivienda de los años 1990, 2000 y 2010 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) a nivel de Área Geoestadística Básica (AGEB), específicamente, de los AGEB 015-A y 005-6, de los cuales al no ocupar por completo el área de estudio (46.5% y 26.1% respectivamente) se hizo una proporción porcentual de su información. El análisis de la estructura población, se basó en dichos datos.

En referencia a la estructura urbana, se analizaron los usos de suelo, la tipología de la vivienda, la vialidad y los espacios públicos, partiendo de la información de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) para 2000 – 2010 y del Trabajo de campo correspondiente al año 2015 el cual se realizó de sur a norte sobre las 19 manzanas del Barrio y sobre sus 7.35 ha. de vialidad. Posteriormente a esta fecha, en 2017, se realizaron recorridos en el barrio con el fin de identificar cambios respecto a lo registrado en 2015.

Para el mercado inmobiliario se propuso estudiar el valor de suelo mediante avalúos inmobiliarios, así como, el precio por vivienda y por metro cuadrado. Como fuente de

información se tuvo a la Sociedad Hipotecaria Federal (2005 – 2014) en el caso de los avalúos, mientras que para la oferta inmobiliaria fue necesario el trabajo de campo y la técnica del comprador falso (2015). Las ofertas fueron georreferenciadas y vaciadas a un sistema de información geográfica para posteriormente ser modeladas mediante el método de interpolación peso-distancia inversa ponderada, calculando para cada cuadro (pixel), el valor de fuerza gravitacional en función de los valores vecinos, y así conocer los valores del suelo del área en cuestión.

En cuanto a los aspectos cualitativos, el estudio se vio dirigido por los cambios del área de estudio vistos desde sus residentes originarios y nuevos. Se entiende como residente originario a aquel que lleva más de veinte años residiendo en el área de estudio y que además manifiesta tener antepasados (padres y/o abuelos) que viven o vivieron en el Barrio, mientras que el nuevo residente es quien no reconocen tener antepasados y lleva menos de 20 años viviendo en el área.

Para la obtención de la información se realizó una encuesta la cual obedece a una muestra determinada a partir del total de viviendas del Barrio dando como resultado la aplicación de 65 cuestionarios en donde el 90% de las veces de los datos se encuentran en el intervalo de ± 10 respecto al dato observado. Asimismo, se realizaron entrevistas en calidad semiestructuradas dirigida a algunos residentes con el objetivo de conocer desde su perspectiva las transformaciones del Barrio y la relación que hay entre sus habitantes.

Además del análisis de lo percibido por los residentes, otra variable importante dentro de los aspectos analizados está la política pública, por lo que se hizo una revisión de los Programas de Desarrollo Urbano de Coyoacán (1997 y 2010) y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán (1995), poniendo particular interés en la normatividad.

Es así que la metodología aquí expuesta se basa en el estudio de los agentes involucrados en el proceso de gentrificación, en la caracterización del proceso sobre el Barrio, y la descripción y explicación de los factores determinantes de las transformaciones urbanas y socioeconómicas. Lo anterior queda sintetizado en el cuadro 2.

CUADRO 2. VARIABLES PARA EL ESTUDIO DE LA TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL

| VARIABLES | |
|---|--|
| Socioeconómicas | |
| Estructura poblacional | Ingresos (Bienes, Población Económicamente Activa) |
| Migración | |
| Escolaridad | Vivienda |
| Estructura urbana | |
| Usos de suelo | Características de la vivienda |
| Densificación | Vialidad y Espacio público |
| Mercado Inmobiliario (Valor del suelo) | |
| Precio/vivienda | Precio/m ² |

Fuente: Elaboración de Alan Castillo Ferraez con base en revisión bibliográfica.

EL BARRIO DE SAN LUCAS EN EL CONTEXTO URBANO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Antes de profundizar en el proceso de gentrificación en el Barrio, es importante puntualizar que dicho barrio como unidad territorial no puede ser entendido sin tomar en cuenta su relación respecto a la Ciudad de México, y de manera particular, por su cercanía al Centro Histórico de Coyoacán, solo se requiere entre diez y quince minutos caminando, para llegar a él.

El Centro Histórico de Coyoacán junto con sus barrios, entre ellos el barrio de San Lucas, tienen una larga historia que se remonta a la época prehispánica, siendo en la Colonia, un lugar de paseo de fin de semana o de segunda residencia de algunos aristócratas de la época.

Pero su relativa cercanía a la ciudad central, hace que hacia 1940, Coyoacán inicie su proceso de urbanización, creándose las zonas habitacionales de Xotepingo y Ciudad Jardín, así como las avenidas Miguel Ángel de Quevedo y Pacífico. Aunado a ello, se da la venta y expropiación de algunas áreas por causa de utilidad pública o permuta, de los Barrios de San Lucas, San Francisco, Niño de Jesús, entre otros.

Desde hace varias décadas el Centro Histórico de Coyoacán ha estado sujeto a diversas transformaciones, principalmente las relativas a cambios de usos del suelo, de residencial a comercial y servicios, así mismo a una intensa valorización de los precios del suelo, que ha llevado a posicionarlo como uno de los centros de la Ciudad de México más visitados por nacionales y extranjeros.

Indudablemente que el prestigio del Centro Histórico de Coyoacán ha llevado a que ciertas clases sociales quiera vivir cerca de él. De tal suerte que, los diversos barrios y colonias cercanas a él, han registrado la llegada de nuevos habitantes, que tienen la posibilidad de pagar precios altos del suelo.

El Barrio de San Lucas no escapa a lo antes descrito, ya que cuenta con atributos que lo hacen atractivo y las viviendas ahí construidas pueden ser un poco más baratas que en barrios como Santa Catarina, la Conchita y la Colonia del Carmen, dicha situación se propicia ya que el Barrio de San Lucas se ubica en el extremo sureste de la parte central de Coyoacán, y durante la segunda mitad del siglo XX fue ocupado por usos del suelo de oficinas e industriales, estas últimas dedicadas a la maquila de ropa, filmación y doblaje, que durante el presente siglo se han ido substituyendo por condominios horizontales.

San Lucas es un barrio que entra tardíamente a la llegada de nuevos residentes, así como a nuevos usos del suelo (cafeterías, estéticas, veterinarias), ahora cuenta con una diversidad de usos de suelo en su interior producto de su larga historia y el proceso de gentrificación que registra ha traído no sólo vivienda, sino también usos del suelo que han sustituido a comercios y servicios tradicionales.

Su infraestructura vial, como cualquier otra parte de la ciudad, se divide en primarias, secundarias y terciarias, por lo que es un área bien servida en materia de vialidades, aunque, hacia su interior se aprecian callejones un tanto estrechos, que reflejan su pasado colonial, algunos de ellos conservan aún el empedrado, la mayoría de sus calles cuentan con banquetas, guarnición, y en menor cantidad, con rampas para sillas de ruedas, plantas de ornato, una buena parte del barrio está arbolado y todas las calles cuentan con alumbrado público.

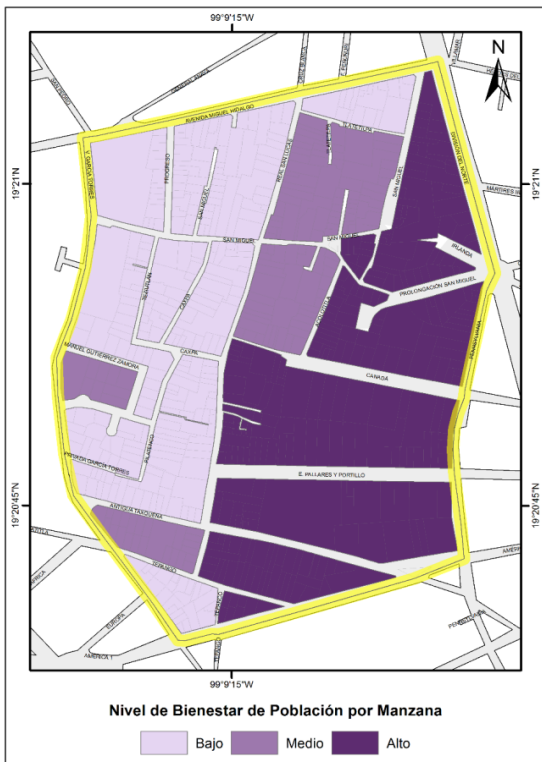
El estado de la construcción en el Barrio de San Lucas

El estado de la construcción es Bueno (78.9%) de manera mayoritaria, lo que demuestra la preocupación de los residentes por mantener sus inmuebles en buenas condiciones; además,

de que en algunos casos cuenta con edificaciones de reciente construcción; en tanto que, el estado Medio (9.8%) y Malo (11.3%) lo que denota que el 21.1% de los inmuebles son susceptibles a cambios en el mediano y corto plazo. También, revela, que son viviendas deterioradas por el paso del tiempo, por la poca posibilidad económica de sus residentes para financiar el mantenimiento de sus inmuebles, o bien, para el pago del predial y servicios públicos. Ellos, potencialmente son idóneos para ser substituidos por nuevas viviendas de mayor nivel constructivo y destinadas a nuevos pobladores. Lo anterior, se presenta de manera simplificada a nivel manzana, representando variables como servicios dentro de la vivienda, así como los bienes con que cuenta, población económicamente activa y nivel de educación, que a su vez son la base para determinar su nivel de “bienestar” (Véase Figura 2).

En resumen, las manzanas en color más oscuro son las acogen a la población con mejores condiciones económicas y con mejor calidad de servicios, así como con mayores bienes y niveles educativos, pero en contra parte y casi con el mismo número de manzanas se encuentra el nivel bajo de bienestar; de tal suerte que los valores más bajos sobre estas variables demuestran que el Barrio se ha polarizado, apreciándose una clara segregación socio-espacial. Además, demuestra que la zona con mayor dinámica de transformación está en la periferia del Barrio, básicamente al este y sur. En cambio, la del color más claro, es decir con menor nivel de bienestar corresponde a las zonas más antiguas del barrio y las que conservan una tipología de vivienda tradicional.

FIGURA 2. NIVEL DE BIENESTAR POR MANZANA BARRIO DE SAN LUCAS.



Elaboración del Mtro. Alan Castillo Ferraez

Dinámica Poblacional en el contexto urbano

A lo anterior, se agrega que el Barrio de San Lucas registra un descenso de población de 1.75% con una densidad de 136.1 Hab./Ha. El grueso de la población se posiciona en el grupo de 30 a 59 años dejando por debajo al de 0 a 14 años y al de 50 a 59 años, su PEA logra superar a la mitad de la población en edad de trabajar al registrar el 60% en donde de este porcentaje el 97.1% es población ocupada. Asimismo, cuenta con un considerable porcentaje de población ocupada de 12 años y más con educación de posgrado (33.4%) y con un 54.3% con educación media superior. El número de derechohabientes del IMSS es mayoritario, por lo que la población se emplea mayormente en el sector privado seguido por aquellos empleados por el Estado.

En comparación, el crecimiento poblacional comprendido entre el año 2000 y 2010 del Barrio de San Lucas y el Distrito Federal resultó ser negativo para el Barrio lo cual tiene relación con las tasas negativas de crecimiento de la delegación Coyoacán, pero para el Distrito el crecimiento, aunque moderado, fue positivo al evidenciar una tasa de crecimiento geométrica de 0.3%, de tal forma que el Barrio decreció en población mientras que el Distrito Federal creció.

En términos de grupos de edad para el año 2000, en el Barrio el grueso de población se posicionó en el grupo de 30 a 59 años mientras que a nivel delegacional el grupo de 15 a 29 años fue el más significativo como también sucedió a nivel Distrito Federal. Para el año 2010 la población de 30 a 59 años coincide en su mayor presencia tanto en el Barrio de San Lucas como en la Delegación y el Distrito, es decir se hace evidente una presencia mayor de adultos.

A nivel delegacional el grupo que se vio reducido fue el de 0 a 14 años con una tasa de crecimiento geométrica de -2.4% y el que aumentó fue el de 60 a más con 3.7%. Para el Distrito Federal el grupo que más creció fue el de 30 a 59 con una tasa de 14.3% y el que más disminuyó fue el de 0 a 14 años con una tasa de crecimiento negativa de -1.5%.

Para el año 2010 la población con educación media superior del Barrio alcanzó el 54.3% de su población mayor de 18 años porcentaje superior al compararlo con el del Distrito Federal que llega solo al 24.2%, lo que también ocurre con la población de 25 años y más con al menos un grado aprobado de educación superior que se posiciona por debajo del porcentaje del Barrio con el 30% y con el 33.2% de la población con al menos un grado aprobado de educación superior o posgrado contra el 54% y el 33% respectivamente de San Lucas.

En el sentido económico los porcentajes de la población ocupada del Barrio contra los del Distrito Federal son casi similares, aunque el primero se posiciona por encima del segundo caso, lo que significa que el Barrio de San Lucas alcanza un 2.9% de población desocupada contra el 4.8% del Distrito Federal.

Es así que los niveles económicos y de educación al interior del Barrio se ven un tanto mejor posicionados al compararlos con los del Distrito Federal. En cuanto a la población, el comportamiento más semejante al del Barrio San Lucas es el de la Delegación Coyoacán pues coinciden completamente con los grupos que más crecen y decrecen.

PROCESO DE TRANSFORMACIÓN DEL BARRIO DE SAN LUCAS

En el campo de los estudios urbanos, las transformaciones de la ciudad contemporánea han sido entendidas como parte de los mecanismos de ajuste en espacio y tiempo que el sistema motiva como manera de reanudar el ciclo de acumulación de capital (Guevara, 2015). Por consiguiente, la lógica de transformación y producción del territorio obedece a los cambios

en la relación entre Estado, economía y sociedad, los cuales terminan por influir en los procesos socio-espaciales de las áreas urbanas como podrían ser los cambios en su localización, en su estructura socioeconómica y urbana o en la manera de hacer política pública, como se verá a continuación.

Cambios en la Localización Relativa

El Barrio de San Lucas como cualquier otra área de la ciudad tiene una localización absoluta que se obtiene a través de sus coordenadas geográficas, para este caso, aproximadamente son 19°20'52''N y 99°09'12'', tomando en cuenta su centroide. Sin embargo, dicha localización en el estudio de la Gentrificación es insuficiente para el análisis, pues limita el estudio a un punto específico dentro de la ciudad y no a un contexto, en este caso, el urbano en general. Es por ello que la localización relativa al ser una referencia dinámica nos habla de la evolución del Barrio de San Lucas respecto a otros lugares, aquí, a partir de su relación con la Ciudad de México.

Antes de continuar, es prudente señalar que los cambios que se presentan en la localización tienen que ver con el crecimiento de la zona urbana en la que se inserta el área de estudio, asociado a los cambios que se dan en su entorno inmediato. Por tanto, la Delegación Coyoacán inicia, como ya lo mencionamos, su urbanización en 1940 y se consolida hacia 1980.

Con base en lo anterior, la localización del Barrio respecto a la Ciudad de México encuentra un primer cambio radical al pasar de ser un área periférica de carácter agrario a una relativamente central, donde predomina lo habitacional hacia 1940, integrándose junto con las delegaciones Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco a lo que se conoce como primer contorno de la ciudad interior. Como segundo cambio relevante, en 1970 con los ajustes institucionales que dieron lugar a la conformación contemporánea del Distrito Federal (Ahora llamado Ciudad de México) a partir de 16 delegaciones, y con el propio crecimiento de la gran ciudad. De tal suerte que la delegación Coyoacán se posiciona en el centro geográfico del Distrito Federal, provocando con ello que se intensificaran las funciones habitacionales y que se diversificaran las comerciales y de servicios (Ramírez Kuri, 2009).

Es importante señalar que las mejoras en la localización del Barrio de San Lucas, traducidas en su urbanización, han sido consecuencia no de particulares sino de la colectividad entendida como inversión social, la cual se ve reflejada en un incremento en los precios de los terrenos que se han beneficiado de ella, en virtud de que teóricamente, cuando la localización de un área cambia, existe una revalorización o una desvalorización, por tanto, resulta necesario analizar la información histórica del valor unitario del suelo para los usos más característicos (Habitacional y Servicios de Oficina) del Barrio con el objetivo de determinar cuál de los dos procesos ha incidido sobre él (véase cuadro 3).

CUADRO NÚM.3 VALORES UNITARIOS DEL SUELO BARRIO DE SAN LUCAS
 2003 – 2014

| Año | Uso | Niveles | Valor por clase | | Valor catastral \$/m ² |
|--------|--------------|---------|-----------------|----------|-----------------------------------|
| | | | 1 | 7 | |
| 2003 - | Habitacional | 1-2 | 899.59 | 4,950.98 | 1,975.24 |
| 2004 | Oficina | 1-2 | 1,345.10 | 7,394.27 | |

| | | | | | |
|----------------|--------------|-----|----------|-----------|----------|
| 2005 | Habitacional | 1-2 | 1,030.82 | 9,232.45 | 2,057.61 |
| | Oficina | 1-2 | 1,541.30 | 10,746.30 | |
| 2006 | Habitacional | 1-2 | 1,067.72 | 9,562.97 | 2,131.27 |
| | Oficina | 1-2 | 1,429.56 | 11,131.02 | |
| 2007 | Habitacional | 1-2 | 1,067.72 | 9,562.97 | 2,344.40 |
| | Oficina | 1-2 | 1,429.56 | 11,131.02 | |
| 2008 - 2010 | Habitacional | 1-2 | 1,134.24 | 10,159.74 | 2,490.45 |
| | Oficina | 1-2 | 1,518.62 | 11,824.48 | |
| 2014 | Habitacional | 1-2 | 1,226.21 | 10,982.39 | 2,692.37 |
| | Oficina | 1-2 | 1,641.75 | 12,783.18 | |

Fuente: Gaceta Oficial del Distrito Federal. Valores Unitarios del Suelo 2000 – 2014. Secretaría de Finanzas del Distrito Federal 2000 – 2014

Al analizar el cuadro 3 se identifica que los valores unitarios fueron a la alza en cada uno de los años o periodos donde se cuenta con registros, lo que denota una revalorización de los precios del suelo sobre todo si se toma en cuenta que el valor final resulta de la suma de las características del inmueble, como son los niveles construidos, que en este sentido sólo se consideraron 1 y 2 por ser los establecidos por norma, así como clase³, en donde el valor de la izquierda obedece al valor más bajo, clase 1 y el de la derecha al más alto, clase 7.

Además de lo anterior, los cambios en la localización del Barrio de San Lucas, para el año 2015 año en que se realizó la encuesta con los residentes, pudimos identificar que también, hay otros aspectos que han influido en la atracción de población, así por ejemplo, la búsqueda de vivir cerca de su fuente de trabajo o cerca de las zonas de equipamiento ya que ellos son más especializados y tienen mayor cobertura, así como por el mercado laboral cercano, o bien por la oferta cultural que la zona ofrece, pues de acuerdo al trabajo de campo (2015), el 30% de los encuestados con menos de 10 años viviendo en Barrio San Lucas definen haber decidido establecerse sobre éste por cercanía a su trabajo, el 20% por cercanía a equipamientos públicos, 10% por una buena conexión; y con mayor porcentaje, por la oferta cultural con el 40% (arquitectura, museos, tradiciones) lo que es altamente significativo pues desplaza a las otras razones que pudieran pensarse con mayor peso. Asimismo, es importante señalar que, de las opciones existentes, los encuestados no manifestaron como una razón de elección el tipo de vivienda, lo que define un interés generalizado por estar bien ubicados respecto a las fuentes laborales y a los equipamientos públicos, y sobre todo por ser una zona rica en cultura, lo cual la diferencia de otras partes de la ciudad, sin olvidar que en el imaginario de los ciudadanos, desde hace mucho, está presente Coyoacán como una zona privilegiada de la ciudad, entre otras cosas por las reminiscencias coloniales.

De esta manera, la atracción de población hacia el Barrio, se relaciona directamente con la demanda de habitación, la cual beneficia a los desarrolladores inmobiliarios que ven en la zona un área de oportunidad, pues a la hora de adquirir un bien inmueble, la localización se relaciona directamente con las características espaciales del barrio y su entorno, pues según las ofertas inmobiliarias reconocidas en el trabajo de campo, la arquitectura y traza tradicional de las calles, las escuelas privadas y públicas de renombre, los parques y áreas

³ Se entiende por clase a el "...grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructuras y acabados, la cual tiene asignado un valor unitario de construcción." (Secretaría de finanzas del Distrito Federal, 2010:74)

verdes, los restaurantes, cafés y bares así como museos y galerías de arte, son parte de la promoción de la vivienda ofertada, que si bien no todas estas amenidades se encuentran al interior del área de estudio, sí caracterizan a los elementos de su proximidad, por cierto muy cercana, las cuales se traducen en externalidades espaciales de carácter positivo, y en este caso en particular, inseparables.

El área de estudio, así como su contexto, entiéndase como su entorno inmediato, se concibe como un centro de atracción, por tener una buena localización traducida en buena accesibilidad, generando como consecuencia un valor de ocupación mayor.

Con base en ello, haciendo una selección dentro de los resultados de la encuesta, se tiene que los nuevos residentes no hacen recorridos mayores a los 40 minutos o 5 km de traslado hacia sus lugares de trabajo o estudio, ya sea en auto privado o en transporte público; además encuentran recorridos mucho más reducidos a sitios de cultura y equipamientos. Cabe señalar que los encuestados refieren como centros culturales principalmente el centro de Coyoacán, Ciudad Universitaria, museos y áreas verdes de la demarcación (Viveros de Coyoacán).

En general, los residentes de San Lucas, no realizan grandes desplazamientos para satisfacer su interés en cuanto a cultura, equipamientos y áreas verdes, además de ello, afirman no recorrer grandes distancias para llegar al trabajo o escuela mediante el uso de vialidades (División del Norte, Churubusco, Miguel Ángel de Quevedo, etc.) y transportes públicos (Metro, Metrobús, Trolebús, principalmente) que los conectan con prácticamente toda la ciudad. Debiéndose agregar el uso del automóvil, que es bastante generalizado en la zona; algo indicativo de ello es que, en general, los nuevos desarrollos habitacionales ofrecen cuando menos dos cajones de estacionamiento por vivienda.

PROCESOS QUE SE DESENCADENAN CON LA LLEGADA DE NUEVOS RESIDENTES

Los procesos que se originan con la llegada de nuevos residentes al Barrio, se tienen que, los recién llegados no crean convivencia vecinal con los residentes originarios e incluso comienzan a tener enfrentamientos por la permanencia de las tradiciones, principalmente de carácter religioso, las cuales se ven mitigadas mediante denuncias ciudadanas en materia de ruido, ocupación de calles y cierre de calles, a las que se responde a través de mantas que exigen el respeto por sus festividades.

Con base en lo anterior, la encuesta reveló que los nuevos residentes no conviven con sus vecinos debido a que manifiestan en un 44% tener una relación esporádica con ellos y en un 22% no tener relación, contrario a lo que la población originaria respondió en un 45% de relación frecuente y en un 39% esporádica. Lo importante de estos resultados es que en general la relación de los residentes del Barrio es esporádica en un 42% lo que no favorece la identidad social producto de la interacción entre residentes sobre todo si se le suma el 18% de quienes manifiestan no tener ninguna relación, dejando solo el 32% a quienes si conviven. Esta falta de relación en parte se debe a que los condominios horizontales y verticales están cercados por bardas y cuentan con acceso restringido.

FIGURA 3. ESQUEMATIZACIÓN DE EXTERNALIDADES SOCIALES LOCALES

BARRIO DE SAN LUCAS

Calle E. Pallares y Portillo
Viviendas en condominio



Calle Real de San Lucas
Lucha por la permanencia de tradiciones



Calle San Miguel
Comunidad en contra de la delincuencia



Calle Vicente García Torres
Puestos Ambulantes (tianguis)



Fuente: Trabajo de campo, 2015, realizado por Alan Castillo Ferraez

Además de ello, el análisis por años viviendo en la colonia reafirma lo dicho, pero evidencia que la población con 40 a 59 años es la que más convive, y en cambio, la de 21 a 39 y menores de 10 años los que menos lo hacen, lo que sugiere que los nuevos residentes y el cambio generacional es un inhibidor para la convivencia de los habitantes del Barrio. Asimismo, la población de San Lucas es poco participativa al situar sus respuestas mayoritariamente en no involucrarse en las actividades barriales, aunque se descubrió que la fiesta patronal es el momento en que la comunidad se ve más integrada debido a que nuevos residentes (44%) y originarios (55%) afirman participar directa o indirectamente en ella, aunque los primeros superan a los segundos en la participación nula con el 55% y el 18%, respectivamente.

Los porcentajes aquí expuestos demuestran que el área es susceptible a la pérdida de la identidad colectiva preexistente. En este momento, es relevante, puntualizar qué entendemos como identidad colectiva, para ello retomamos la definición que construye Gilberto Giménez (2005: 90) "...como la (auto y hetero) percepción colectiva de un "nosotros" relativamente homogéneo y estabilizado en el tiempo (*in-group*), por oposición

a los “otros” (*out-group*), en función del (auto y hetero) percepción de características, marcas y rasgos compartidos (que funcionan también como signos o emblemas), así como una memoria colectiva común.”

La identidad colectiva de los residentes de muchos años en el Barrio, por lo general, se hace patente con respecto a la otredad que habita el mismo barrio, alrededor de fiestas patronales, sobre todo cuando se conmemora al santo patrono, San Lucas. Sin embargo, pudimos identificar que existe una débil vinculación de la población con el territorio al no construir redes sociales y al no darse una abierta resistencia a la ocupación de lo que era su territorio, situación que se agrava con la segregación socio-espacial.

Como puede notarse, existe una división clara entre nuevos residentes y residentes originarios, lo que lleva a advertir la existencia de segregación, la cual, sin llegar a construir un índice, pues no es el objetivo del trabajo, se determina como segregación activa como consecuencia de la presencia de condominios cerrados con grandes bardas, alambradas, cámaras de monitoreo y seguridad privada, además de calles cerradas que condujeron a la privatización del espacio público y a la ausencia de integración entre grupos sociales en áreas comunes; así como una casi nula existencia de espacios públicos que puedan motivar la convivencia.

El autoconfinamiento que se ha venido desarrollando en San Lucas obedece a la capacidad económica de quienes desean y pueden acceder a él, pues el costo por gozar de dichas condiciones puede llegar a alcanzar hasta los \$13,000,000⁴ lo que denota su tendencia a la exclusividad y demuestra que el Barrio comienza a exhibir áreas homogéneas de estratos económicos altos, claramente delimitados y separados del resto de las zonas habitacionales (véase figura 4).

Por ende, la segregación del área se define a partir de la división, por un lado, de población capaz de colocarse en espacios cerrados, y por el otro, de la población que no lo es, dando lugar a la diferenciación de clases sociales, las cuales denotan mayor poder adquisitivo cuando son capaces de alejar a lo no deseable⁵, de tal manera que se ha dado paso a la diferenciación territorial como resultado de la inversión inmobiliaria y su oferta hacia clases altas, como claramente se observó en la figura 2.

Al partir de lo expuesto se reitera que se comienzan a exhibir zonas homogéneas que constituyen una forma de habitar distinta a las del Barrio tradicional, caracterizadas por la calidad arquitectónica, el aislamiento y la limitada convivencia. Además de lo anterior, la privatización del espacio público se ve representado por el bloqueo del libre tránsito de calles, lo que supone un atentado contra un derecho básico de los ciudadanos, aunque en su favor se tiene que son callejones cerrados.

⁴ Precio máximo de una casa en condominio horizontal en venta, localizada en el Barrio de San Lucas, fecha de identificación julio de 2015.

⁵ Lo no deseable, está referido a diversas cosas, por ejemplo, a los usos del suelo comercial y de servicios tradicional, a la vivienda unifamiliar de carácter tradicional, al tianguis que se instala los martes y sábados, y a los vecinos oriundos.

FIGURA 4. PROMOCIÓN DE EXCLUSIVIDAD EN EL BARRIO DE SAN LUCAS



Fuente: Trabajo de campo, 2015 realizado por Alan Castillo Ferraez

Caracterización de la estructura socioeconómica del barrio

Aunado a lo anterior, toca caracterizar los cambios en la estructura socioeconómica de la población del Barrio. En el sentido demográfico, la población del Barrio de San Lucas evidencia una tasa de crecimiento de población negativa de -1.0% pues pasó de 4,152 habitantes a 3,426, lo que indicaría que para el año 2015, de mantenerse esta tendencia, deberían existir 3,265 residentes y para el año 2050 habría sólo 2,333. A pesar de que la tasa del Barrio es mayor en -0.8% en comparación con la de la Delegación, este despoblamiento indudablemente se debe a la entrada de usos del suelo distintos al habitacional, así como a una población de adultos, ya sea de parejas jóvenes sin hijos y de adultos mayores, es decir está respondiendo a una composición familiar distinta a la previa en la zona. De tal suerte, que estos datos nos dan luz para el análisis de la gentrificación ya que nos permiten entender el comportamiento de los grupos que teóricamente se ven más afectados por este proceso. El grupo de 0 a 14 años ha ido en descenso, como también ocurre con la población adolescente de 15 a 17 que pasó de 255 a 124 habitantes, caso contrario a lo que sucede con la población de más de 65 años que logró un valor superior al final del periodo, siendo el único rango que presenta dicha condición.

En el rubro de educación, la población de 18 años y más con instrucción superior es altamente significativa pues al inicio del periodo ésta representaba al 40.4% el cual fue creciendo hacia el final hasta alcanzar el 52.6% por lo que poco más de la mitad de la población de ese grupo de edad cuenta con educación profesional.

En materia de ingresos y bienes la fuente no registra continuidad en los datos pues para el primer caso éstos únicamente aparecen en 1990 y 2000, pero son contemplados debido a la importancia de su análisis. De manera puntual, la población que recibió de 1 a 2 salarios mínimos se vio reducida en un 26.02% de 1990 a 2000, quienes recibieron de 2 a 5 disminuyeron en un 18.06% pero contrario a ello, la población que obtuvo más de 5 salarios mínimos aumentó en un 63%, hecho que marca una mejora en la estabilidad económica de su población ocupada o bien refleja el estatus económico de los nuevos residentes, que, por lo analizado hasta aquí, esto último es lo más probable.

Con respecto a los bienes en la vivienda, del total de éstas se registra que sólo la computadora es el bien que menos presencia alcanza, pero aumenta considerablemente al final del periodo al pasar del 49% al 78%. Por otro lado, es natural que el uso de refrigerador en ambos años rebase el 90% al ser un bien de primera necesidad, pero es altamente representativo que el automóvil aumentará hasta lograr el 74% de presencia. Asimismo, las viviendas con más de dos cuartos fueron en ascenso llegándose a posicionar como el tipo de vivienda con mayor presencia en el área de estudio, lo que puede estar evidenciando un cambio en la manera de desarrollar viviendas, simplemente porque se está dando una demanda distinta y la oferta se adecua, brindando viviendas nuevas, ya sean éstas solas, en condominio horizontal o bien las de carácter vertical o plurifamiliar.

Cambios en la estructura urbana

EN MATERIA DE ESTRUCTURA URBANA LO MÁS REPRESENTATIVO DE SEÑALAR, ES EL CAMBIO DE USOS DE SUELO Y LA RELOTIFICACIÓN DE PREDIOS, RECONOCIDOS A TRAVÉS DE LA UTILIZACIÓN DE LAS BASES CATASTRALES REFERENTES AL AÑO 2000 Y 2010, Y DE LA OBSERVACIÓN DIRECTA EN CAMPO PARA EL AÑO 2015, ASÍ COMO DEL TRABAJO DE RODRÍGUEZ PARA 1995.

CUADRO 4. USO DE SUELO BARRIO DE SAN LUCAS, 1995

| <i>Uso</i> | <i>Total</i> | <i>Giro</i> | <i>Porcentaje</i> |
|----------------|--------------|---|-------------------|
| Culto | 2 | Iglesia y convento | 0.2 |
| Administración | 12 | Banco, Casa de bolsa, Oficinas | 1.4 |
| Educación | 11 | Jardín de niños, Primarias, Secundarias | 1.3 |
| Salud | 2 | Hospital, Centro nutricional infantil | 0.2 |
| Recreación | 3 | Centros deportivos, Centro nocturno | 0.3 |
| Comercio | 106 | Venta de autos, comida preparada, Farmacias y abarrotes, Talleres mecánicos, Estacionamiento, Tintorerías | 12.3 |
| Industria | 1 | Fábrica | 0.1 |
| Uso Mixto | 34 | | 3.9 |
| Habitación | 712 | | 80.3 |
| Total | 860 | | 100 |

Fuente: Rodríguez, 1995

Rodríguez (1995) advierte que para 1995 el uso de suelo mayoritario del Barrio es el Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar, el cual comenzó a ser desplazado paulatinamente por el comercio y los servicios. El uso del suelo destinado a los servicios y comercios, la autora citada anteriormente, los ubicó sobre Av. División del Norte e Hidalgo, lo cual resulta teóricamente lógico. Nos dice que, sobre las calles, al interior del barrio, se manifiesta la presencia de comercios de barrio, o bien, venta de productos de uso cotidiano.

El equipamiento administrativo, se manifiesta como un uso reducido y lo sitúa en calle V. García Torres y Av. Hidalgo, y el de educación sobre esta última⁶ (véase cuadro 4), haciendo notar que existe en este trabajo (Rodríguez, 1995) una subestimación cuando menos de este rubro.

Para el año 2000, según la fuente consultada, el área lotificada era de 309,300 m² sobre las cuales el uso de suelo predominante era con el 73.44% el Habitacional seguido, aunque de manera reducida, por los Servicios con el 7.99% y finalmente por el Equipamiento con el 6.54%. Es importante mencionar que los porcentajes parten de los metros cuadrados ocupados a lo largo del Barrio y no del número de lotes ocupados, por dicha razón el equipamiento al ocupar lotes muy grandes figura dentro de los de mayor presencia.

En 2010, el área lotificada aumentó en 8,200 m² en donde el uso Habitacional vuelve a ocupar el primer sitio (80.66%). Aunque no fue posible desagregar el uso Habitacional en Habitacional Mixto, éste aumentó 8,804 m² en comparación con el mismo agregado del año 2000, lo que también sucede con los Servicios que crecen en 8,601 m². Como uno de los descensos significativos se encuentra el Equipamiento que de ocupar 20,221 m² paso a 10,933 m² lo que se explica a partir de que uno de los lotes en el año 2000 era considerado como equipamiento, pero hacia 2010 se contabilizó dentro de los servicios de oficinas.

De los datos aquí expuestos, los únicos no oficiales son los referidos al año 2015 (véase cuadro 5), debido a que parten del levantamiento en campo, y por tanto son producto de la apreciación visual por lo que pueden existir algunos sesgos.

CUADRO 5. VARIACIÓN DE USOS DE SUELO BARRIO DE SAN LUCAS 2000 – 2015

| <i>Uso de suelo</i> | <i>2000 (m²)</i> | <i>2010 (m²)</i> | <i>2015 (m²)</i> |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Habitacional | 227,100 | 256,100 | 235,600 |
| Habitacional mixto | 20,200 | S/I | 12,600 |
| Comercio | 2,100 | 6,800 | 1,500 |
| Servicios | 24,700 | 33,300 | 34,200 |
| Industria | 6,600 | 6,900 | 5,000 |
| Equipamiento | 20,200 | 10,900 | 11,100 |
| Espacio público | 400 | 400 | 400 |
| Áreas verdes | 900 | 0 | 0 |
| Abandonado | S/I | S/I | 11,100 |
| Baldío | 7,500 | 3,500 | 700 |
| Nuevos Desarrollos | | | 6,300 |
| Total | 309,300 | 317,500 | 318,400 |

Fuente: Elaboración propia con base en información catastral SEDUVI 2000; 2010 y Trabajo de campo, 2015. S/I Sin Información

Se registró un descenso del uso Habitacional (73.99%) incluso si se agrupa con el Habitacional Mixto (3.94%); como segundo uso mayoritario se posicionan los Servicios (10.73%) que a lo largo del periodo han ido en ascenso, caso contrario al Comercio que fue perdiendo presencia⁷, sobre todo el comercio de barrio, por ejemplo, varias misceláneas han

⁶ Es de señalar que antes de 1995 ya existían un jardín de niños, el cual todavía existe en la calle Antigua Taxqueña. De igual manera en la calle E. Pallares y Portillo, se encuentra una escuela secundaria.

⁷ Sin embargo, la cifra de 2010 de comercio puede corresponder a una sobreestimación, pues pasar de 6,888 m² a 1,500 m² en tan solo 5 años, es una pérdida muy grande que los vecinos no nos narraron. No así la

cerrado. Sin embargo, se han instalado pequeños cafés, algunas panaderías gourmet, pequeñas tiendas de regalos, restaurantes especializados, e incluso algunas pequeñas fondas han remodelado su local, logrando una mejor vista desde la calle.

Sobre 2015 se reconoce un menor porcentaje de Baldíos los cuales iniciaron en 2.41% y finalizaron con el 0.23%; no obstante, se clasificaron algunos inmuebles como Abandonados (3.49%) que de ser sumados superarían el valor inicial de los baldíos y demostrarían el incremento de lotes en desuso, y su posible especulación.

Otro uso que comienza a verse desplazado es el Industrial pues de ocupar el 2.12% en el año 2000, para el año 2015 sólo alcanza el 1.56%, cifra por debajo de los Nuevos Desarrollos Inmobiliarios, específicamente viviendas en condominio aún en construcción, que agrupan 6,293 m² (1.98% del territorio).

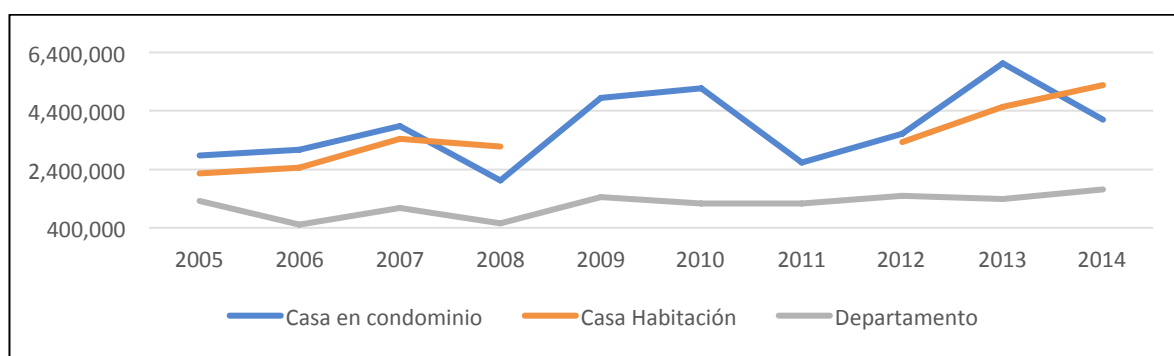
El cambio de usos de suelo ha sido un proceso que de 1995 a 2015 evidencia el desplazo del uso Comercial e Industrial, la presencia de lotes abandonados y la ocupación de lotes anteriormente baldíos por el uso Habitacional, además del aumento de los Servicios, específicamente de oficinas que, hasta cierto punto, quedan disfrazadas pues se instalan en casas habitación unifamiliar, ubicadas en calles importantes como América o Pennsylvania. Además, de las que se ubican en División del Norte, en donde se instalan principalmente en edificios.

Presión del mercado inmobiliario

Dentro del estudio de la gentrificación, uno de los elementos que más la favorecen es un mercado inmobiliario dinámico y específicamente una oferta habitacional atractiva, a la cual el Barrio de San Lucas no es ajeno.

Los avalúos de los inmuebles dentro del área de estudio según los datos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) sitúa a las Casas en Condominio como aquellas con los valores más altos, seguidas por la Casa Habitación y los Departamentos, como se muestra en la Figura 5.

FIGURA 5. AVALÚOS INMOBILIARIOS BARRIO DE SAN LUCAS



Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal, 2015. *Precios constantes

Para el caso de las Casas en Condominio existe un alza de los valores, pero hacia el año 2008 y 2011 éste encuentra un descenso significativo para posteriormente volver a subir. La

incorporación de suelo residencial (condominio horizontal) a costa de los usos del suelo residencial e industrial.

casa habitación a pesar de no contar con los datos para cada año del periodo, evidencia un alza sobre todo de 2012 a 2014, caso contrario a lo que sucede con los Departamentos, cuyos valores se mantienen elevados sobre todo a partir del año 2010 a 2014.

Es importante hacer mención de que los avalúos de las propiedades están muy por debajo de los precios por habitar en un inmueble nuevo en el área, lo que supone que el precio de venta de casas en uso llega a duplicarse cuando se trata de una oferta nueva por lo que su desarrollo es altamente redituable, sobre todo si se considera que el 19% de las edificaciones, según los datos de catastro, ya han cumplido más de 50 años de existencia, por tanto, su valor se ha depreciado pero su suelo se ha revalorizado, producto de su localización y accesibilidad.

Tras el trabajo de campo se pudieron reconocer ofertas de viviendas usadas y nuevas, siendo las primeras las más numerosas en calidad de viviendas unifamiliares, las cuales dentro de sus bondades ofrecen lotes no menores a los 130 m². Sin embargo, partiendo de que las ofertas de vivienda en condominio se tomaron como una sola pero que en realidad se ofrece más de una, la vivienda nueva supera a la usada en sus totales. Con base en ello, la nueva tipología de vivienda dentro del Barrio se ve representada por Casas en condominio o Condominios horizontales de costos superiores a los \$40,000 por m², con servicios recreativos integrados, estacionamientos subterráneos y grandes bardas que los privan del contacto directo con la calle.

Otra de las maneras de poder residir dentro del Barrio de San Lucas es mediante la renta de departamentos o casas, en donde la oferta es constante debido a la rotación de población que decide establecerse en ellos⁸. Para el primer caso se tienen ofertas que van de los 9,000 a los 9,500 mensuales por ocupar entre 87 m² y 130 m² (generalmente dos habitaciones, sala-comedor, cocina y un baño), y para el segundo la renta va de los 20,000 a los 30,000 mensuales por áreas de 200 a 320 m² de superficie, por lo que ni bajo esta modalidad la población que recibe menos de 5 salarios mínimos se ve favorecida.

Bajo este esquema, la oferta inmobiliaria no se aleja de lo planteado por Ramírez Kuri (2009) quien advierte que dentro de la delegación Coyoacán se pueden admitir diferencias y desigualdades históricas en las formas de acceso al suelo y la vivienda las cuales divide en tres. La primera surge del Estado en la producción de viviendas a través de políticas habitacionales, con la construcción de conjuntos y unidades habitacionales para trabajadores asalariados. La segunda como consecuencia de la intervención del capital privado, agentes inmobiliarios y financieros, que causaron el surgimiento de las primeras colonias para clase media, y la tercera, resultado de la participación de las clases populares en acciones de autogestión de suelo y vivienda, en la densificación y expansión de los asentamientos irregulares. En el Barrio de San Lucas, predomina la segunda, es decir, se ha priorizado la participación del capital privado configurando una estructura urbana que lo caracteriza.

En este panorama, un porcentaje reducido de población encuentra en San Lucas una verdadera oportunidad de acceder a la vivienda, de tal manera que la población de bajos recursos sólo lo lograría mediante la autoproducción, como ha sucedido con anterioridad mediante la invasión, las cuales fueron legalizadas por decreto oficial hacia junio del año

⁸ La afirmación surge de los comentarios hechos por quienes aseguraron rentar en el Barrio

2000⁹ al declararse de utilidad pública la regulación de la tenencia de la tierra de 20 polígonos con un total de 5,995.84 m², aunque en la actualidad la vecindad ubicada en la intersección de calle V. García Torres y Antigua Taxqueña continua en trámites de regularización de tenencia.

Por otro lado, como uno de los efectos más reconocibles producto del desarrollo inmobiliario ha sido la densificación del barrio, en vertical y en horizontal, llegando a ocupar 72,393 m² que representan el 23% del total del área de estudio. Si bien en el apartado siguiente se hablará de la normatividad vigente, es importante señalar que el Barrio tiene una zonificación H2 40 lo que quiere decir que únicamente puede crecer en altura dos niveles, producto de ello han aparecido recientemente condominios horizontales ubicados en casi todo el Barrio.

En resumen, el mercado inmobiliario está influyendo directamente en la transformación del Barrio mediante el desarrollo de nuevas maneras de habitar, así como en el cambio de su población, pues su oferta va dirigida, más que a clases medias, a clases altas, incentivando la exclusividad del área. Por ende, la venta de inmuebles garantiza la existencia de clases altas y la renta de éstos garantiza clases medias, por lo que las clases bajas no encuentran cabida.

Política pública dentro del Barrio de San Lucas

Como instrumento de planeación, la política pública en México ha pretendido identificar los cambios más significativos en usos del suelo, definir densidades e intensidades, resolver problemas viales, déficit en servicios y alteraciones en la estructura urbana en general. Es así que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de 1987 para Coyoacán posiciona al Barrio de San Lucas con una zonificación H1, lo que indica que sus lotes únicamente podían tener un nivel, con el objetivo de lograr estabilidad y una tendencia al equilibrio; no obstante, dicha zonificación es modificada en 1997 a H2/40, lo que evidencia un aumento en el número de niveles permitidos y el establecimiento de un área libre del 40%, que en conjunto determinan un Coeficiente de Ocupación del Suelo (CUS) de 1.2.

Para 1997, con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán del mismo año, se advierte la existencia de viviendas con alturas máximas de 3 niveles y un promedio de 2, donde el lote tipo era de 500 m² con un área libre de 35%, lo que evidencia que la norma no se estaba cumpliendo. Asimismo, como uno de los cambios más trascendentales, se determinó que tanto el Barrio San Mateo como el Barrio de San Lucas que hasta entonces formaban parte del Centro Histórico de Coyoacán, quedaban fuera de su delimitación ya que espacialmente constituyen la franja de transición del Centro, aunque se sugirió que sus características patrimoniales e históricas, debían tener un tratamiento diferente al resto de las colonias aledañas.

Este Programa al hablar de la problemática de la estructura urbana y los usos de suelo presentes en la delegación, diagnosticó la continua pérdida de zonas patrimoniales en pos del crecimiento y desarrollo de conjuntos habitacionales, en donde además del Centro Histórico, los pueblos y barrios tradicionales con los que cuenta han sido objeto de acciones urbanísticas que detentan contra su preservación. Por lo que planteaba acciones tendientes a la conservación y el mejoramiento del Patrimonio. En este sentido, el Barrio de San Lucas

⁹ Gaceta oficial del Distrito Federal. Décima época. 8 de junio de 2000. No. 98 disponible en http://www.consejeria.df.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/2000_junio_8_98.pdf

debió ser objeto de un reordenamiento urbano¹⁰ a través de la elaboración de programas parciales con una prioridad de corto plazo, así como un rescate de imagen urbana a partir de la elaboración de un reglamento con prioridad de corto plazo.

Trece años después y bajo el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal 2010, el Barrio de San Lucas mantiene el uso de suelo H2/40 y agrega la restricción MB que define densidad muy baja y una vivienda por cada 200 m² de terreno; sin embargo en su frente norte sobre Av. Miguel Hidalgo permite un uso HC2/40 MB que expresa uso habitacional con comercio en planta baja de dos niveles y 40% de área libre, la cual también es parte del límite de la zona patrimonial, además de E 2/40 Equipamiento con dos niveles y 40% de área libre.

Como primer aspecto a tratar desde este Programa, se tiene que el Barrio presenta problemáticas respecto al suministro de agua potable por lo que se le incluye dentro de las áreas de actuación con potencial de mejoramiento, orientando esfuerzos hacia las áreas habitacionales ocupadas por población de bajos ingresos y que presentan altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, en las cuales se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad; de acuerdo con lo anterior, las acciones a incorporar serían la sustitución o reforzamiento de la red hidráulica y sanitaria, bacheo o reencarpetamiento, y la diversificación de actividades en inmuebles públicos para promover el desarrollo social de la comunidad.

Con base en ello, en el año 2014, bajo la administración de Toledo Gutiérrez, se puso en marcha el programa "Dando color a Coyoacán" que tuvo por objeto mejorar la imagen de las colonias y barrios, remozando 3 mil 600 fachadas de viviendas que alojan alrededor de 28 mil 800 residentes¹¹. Es conveniente señalar que este programa tuvo como principal objetivo recuperar la identidad de colonias, pueblos y barrios originarios de Coyoacán, dentro de los cuales se encuentra inserto el Barrio de San Lucas.

Además de lo anterior, también se puso en marcha el programa "Tu ciudad te requiere" basado en jornadas de trabajo, los días sábado, de bacheo, limpieza de banquetas, áreas verdes y servicio de agua¹². Asimismo, se invirtieron 42 millones de pesos en el centro de Coyoacán para fortalecer la seguridad con la instalación de cámaras de monitoreo, 10 millones de pesos sobre el perímetro para alumbrar las calles y colonias, y 22 millones de pesos destinados a la infraestructura vial, con cambio de banquetas, bacheo, rampas, concreto y balizamiento¹³.

A partir de ello, surgió la necesidad de conocer la opinión de los residentes respecto al cumplimiento de los programas, resultando que el 64% de los residentes originarios no

10 Para este grupo programático se proponen por una parte acciones y proyectos estratégicos de ordenación al crecimiento, principalmente en aquellos asentamientos que no es posible reubicar, mediante la creación de Programas Parciales, así como de apoyo y fomento a la vivienda, mediante la saturación de predios baldíos y acciones de mejoramiento a corto plazo, zonas que presentan deterioros en su estructuración, déficit de equipamientos, servicios e infraestructuras.

¹¹ NOTA 139// Da vida Coyoacán a colonias, pueblos y barrios. Coyoacán, D.F. a 9 de octubre de 2014.

Disponibile en <http://www.coyoacan.df.gob.mx/Prensa/2014/nota139.html>

¹² NOTA 85// Arranca programa "Tu ciudad te requiere" Coyoacán, D.F. a 15 de febrero de 2014. Disponible en <http://www.coyoacan.df.gob.mx/Prensa/2014/nota85.html>

¹³ NOTA 118// Invertirá Toledo 42 mdp en el centro de Coyoacán. Coyoacán, D.F. a 16 de junio de 2014.

Disponibile en <http://www.coyoacan.df.gob.mx/Prensa/2014/nota118.html>

están conformes con las acciones que ha tenido el gobierno delegacional, contrario a lo que opinan los nuevos residentes quienes en un 69% creen que han cumplido.

Para aclarar lo anterior, se pidió explicar por qué estarían de acuerdo y por qué no, resultando que más allá de pintar casas y arreglar banquetas no se han atendido temas importantes como la falta de agua o la seguridad, además de estar en completo desacuerdo con la medida de establecer parquímetros. Asimismo, los residentes originarios hacen patente su inconformidad con el otorgamiento de permisos para la edificación de nuevos desarrollos inmobiliarios, pues al tomar en cuenta únicamente a los residentes originarios se tiene que el 70% los consideran como negativos para el Barrio. Ejemplo de ello fueron las denuncias hechas por la comunidad contra el desarrollo inmobiliario vecino a la capilla que se vio interrumpido en el año 2014. Es importante señalar que al inicio de las obras no se exhibía manifestación de construcción¹⁴. Todo lo anterior nos indica la gestación de un conflicto entre residentes originarios y los recién llegados, así como una tendencia a una mayor segregación socio-espacial, sin que existan acciones públicas tangibles que permitan la conservación del patrimonio constructivo tradicional del Barrio.

CONCLUSIONES

El proceso de gentrificación en ciudades latinoamericanas es un tema aún en construcción debido a que el marco teórico existente parte del estudio de ciudades europeas y estadounidenses, por tanto, determinar su existencia dentro de las dinámicas estudiadas, es y ha sido el principal objetivo de quienes afirman su presencia en nuestras ciudades.

Antes de concluir, no podemos soslayar la resistencia que existe por algunos académicos latinoamericanos al uso de este concepto y tal como lo plantea Díaz (2017 :34) al preguntarse “en qué medida y de qué forma cierto tipo de procesos urbanos pueden replicarse en realidades geográficas y culturales muy distintas”. Y estamos seguros que ahí está la esencia en la construcción teórica, es decir, explicar el proceso de gentrificación en realidades distintas, en este caso, la que se presenta en ciudades latinoamericanas.

Como ya se mencionó, el presente artículo basó su análisis en los factores que influyen o comprueban su existencia, los cuales parten de estudios clásicos como el de Ruth Glass o Neil Smith, contemporáneos como los de Loreta Lees o David Ley, y evidentemente, latinoamericanos como los de Inzunza, Sabatini o Janoschka.

Algo que no podemos soslayar es que la política pública para la Ciudad de México desde hace 30 años, han marcado las directrices en cuanto a lo que es deseable para el crecimiento de la ciudad, premiando ante todo la densificación, lo que ha favorecido la participación del sector inmobiliario, por un lado y por el otro, motivar a las clases sociales con posibilidades económicas para que ocupen áreas centrales consolidadas de la misma.

Con un aporte metodológico sólido y riguroso el presente estudio concluye que la gentrificación en la urbe más importante de México, se está llevando a cabo con manifestaciones particulares y que de alguna manera difieren a las definidas en la realidad anglosajona, sin olvidar algunas coincidencias con ella.

En qué es semejante la gentrificación identificada en este estudio a lo evidenciado para las urbes anglosajonas, en que hay expulsión de población oriunda, que permaneció en el barrio durante varias generaciones; a su vez, esta población es remplazada por aquella que

¹⁴ Rivera, R. (2014) Advierten daños en capilla de Coyoacán. Reforma. Disponible en <http://tlalpan.info/2014/03/19/suspende-coyoacan-obra-advierten-danos-en-capilla-de-coyoacan-tlalpan/>

cuenta con mayores ingresos. La presencia de nuevos y viejos residentes causa conflicto, no hay una convivencia armónica. Además, el valor patrimonial del barrio, juega un papel relevante como un atractivo para que lleguen esos nuevos residentes. No menos importante, resulta ser la excelente localización y accesibilidad con que goza el barrio para gentrificarse. También, se asemeja en la intervención del sector inmobiliario, promoviendo desarrollos inmobiliarios para la población que puede pagar valores altos de los inmuebles. Este es un punto a destacar, el mercado inmobiliario es activo.

Hay una ligera tendencia, para brindar comercios y servicios dirigidos a esa nueva población, tal vez por estar en un momento incipiente de gentrificación, a diferencia de lo que ocurre en barrios con mayor madurez en el proceso de gentrificación de la propia Ciudad de México.

Sin embargo, el proceso de gentrificación que se está llevando a cabo, difiere en ciertos aspectos: 1) no se aprovecha el patrimonio construido como imagen del barrio, lo que hacen los inmobiliarios imitan y crean una imagen de lo que para ellos es lo “colonial mexicano”, pero lo más importante es que imponen una nueva forma de vivir para la zona, el condominio horizontal y vertical, 2) Si bien, la política pública promueve la densificación en la Ciudad de México, al definir la normatividad específica para el barrio, hasta cierto punto, no se estipula abiertamente, al contrario se permite un H2/40, lo que indica una baja densidad; no obstante, en el barrio hay una superficie importante de condominios cerrados de carácter vertical, los últimos de ellos se construyeron hacia finales de los años noventa y principio de los dos mil. Ello nos da pauta para indicar que hay flexibilidad para autorizar su construcción; ello mismo ocurre en cuanto a que no siempre se respetar el 40% de área libre, en los condominios horizontales, ni la altura en la edificación de inmuebles para uso habitacional no mayor de dos pisos.

En resumen, el Barrio de San Lucas está inmerso en un proceso de gentrificación el cual está sujeto a consecuencias significativas: desplazamiento de población producto de la venta de inmuebles, encarecimiento y transformación de la tipología de la vivienda (arquitectura y tamaño); sustitución o renovación de usos de suelo; polarización de población entre clases medias bajas (originarios) y clases altas (nuevos residentes); presión inmobiliaria y exclusividad.

Sin llegar a catalogar los efectos de la gentrificación en benéficos o perjudiciales, es conveniente resaltar que el sentido tradicional del Barrio de San Lucas se podrá llegar a perder si su población originaria ve reducida su presencia, si el precio del suelo continúa revalorizándose provocando su exclusividad y que sus usos de suelo de menor rentabilidad seden su espacio a aquellos de mayor renta, aunado a la pérdida de identidad colectiva, que, a pesar de los embates, todavía persiste.

BIBLIOGRAFÍA

- Beaugerard, R. (1986) "The Chaos and Complexity of Gentrification". In *Gentrification of the city*. Allen and Unwin, London. pp. 35-55.
- Clerval, A. (2014) *Gentrificación*. [<http://www.hypergeo.eu/spip.php?article546>]
- Checa, M. (2011) Gentrificación y cultura: algunas reflexiones. Biblio 3W. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. España*. Vol. 15, No. 914. 37 p.

- Davison, M. and L. Lees (2005) New-build gentrification and London's riverside renaissance. *Environment and Planning*, Vol. 37, pp 1,165 – 1,190.
- Díaz, I. (2012) La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. España*. Vol. XVIII, No. 1,030. [<http://www.ub.es/geocrit/b3w-1030.htm>]. [ISSN 1138-9796].
- García, P., Stein, G. y J. Pin (2008) Políticas para dirigir a los nuevos profesionales. Motivaciones y valores de la generación. Y. IESE Business School. Universidad de Navarra. España. 19 p.
- Giménez, M., Gilberto, (2005) Teoría y Análisis de la Cultura. CONACULTA, Vol. I, México.
- Gonçalves, R. (2011) O mercado de aluguelnas favelas cariocas e sua regularização numa perspectiva histórica. *GEOgraphia*. Vol.13 No. 26. pp. 114 - 135.
- Guevara, T. (2015) *¿La ciudad para quién? Transformaciones territoriales, políticas Urbanas y procesos de producción del Hábitat en la Ciudad de Buenos Aires (1996 – 2011)*. Tesis de Doctorado. Premio Internacional de Tesis de Investigación sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sustentable 2014. INFONAVIT-UNAM. México. 342 p.
- Herzer, H. (2008) Con el corazón mirando al sur: Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires. Espacio Editorial. Buenos Aires. 367 p.
- Herzer, H., Di Virgilio, M., Guevara, T., Imori, M., Ramos, J. y Vitale, P. (2011) Unos llegan, otros se van: cambios y permanencias en el barrio de La Boca. Población de Buenos Aires. *Revista semestral de datos y estudios sociodemográficos*. Vol. 8 No.14. pp. 7-28.
- INEGI (2000) Censo de Población y Vivienda 2000. INEGI. México.
- INEGI (2010) Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI. México.
- Díaz Parra, Iban (2017) La gentrificación entre la Ecología Urbana y la Teoría de la Renta, en *Gentrificación, miradas desde la academia y la ciudadanía*, Coordinado por Eftychia Bournazou, Facultad de Arquitectura, UNAM, México.
- Inzulza, J. (2011) Latino-gentrificación: ¿barrios históricos con altura de mira o mirando barrios históricos desde la altura? *Seminario de Investigación Urbana y Rural 2011 de la Red en Vivienda, Barrio y Ciudad, Santiago de Chile*.
- Inzulza, J. (2014) Coloquio internacional. Perspectivas del Estudio de la Gentrificación en México y Latinoamérica. Instituto de Geografía, UNAM.
- Janoschka, M. y A. Casgrain (2013) Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. Vol. 10, No. 22, pp. 19-44.
- Jefatura de Gobierno del Distrito Federal (2003) Delegación: Coyoacán. Unidad Territorial: 03 – 011 – 1. Barrio de San Lucas. Coordinación de Planeación del Desarrollo Territorial. Gobierno del Distrito Federal. México. 2 p.
- Lees, L.; Slater, T. and E. Wyly (2008) *Gentrification*. Routledge. USA. 305 p.
- Lees, L, H. Bang Shin and E. López-Morales (2016) *Planetary Gentrification, Urban Futures*, Polity Press, UK.
- López, J. (2003) *Renovación urbana y gentrificación controlada*. Tesis de Maestría. Architectural. Association School of Architecture. Housing and Urbanism. Londres. 74 p.
- Moore, P. (1982) *Gentrification and the residential geography of the New Class*, mimeo, Scarborough College, Univ. of Toronto.

- Polèse, M. (1998) "Espacio geográfico y costos económicos". *Economía Urbana y Regional. Introducción a la relación entre territorio y desarrollo*. Libro Universitario y Regional. Costa Rica. pp. 59- 82.
- Ramírez Kuri, P. (2009) Espacio público y ciudadanía en la Ciudad de México. Percepciones, apropiaciones y prácticas sociales en Coyoacán y su Centro Histórico. UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales, Posgrado en Urbanismo, PUEC, Porrúa Hermanos. México. 381 p.
- Rodríguez, M. (1995) *Restauración de la Capilla de San Lucas*. Coyoacán D.F. Tesis de Maestría en Restauración de Monumentos. Instituto Nacional de Antropología e Historia. Consejo Nacional para la Cultura y las Artes. Secretaría de Educación Pública.
- Sabatini, F; Robles, S. y H. Vásquez (2009) Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en la encrucijada histórica. *Revista 180 Arquitectura, Arte y Diseño*, 13, 24. Chile. pp. 18-25.
- SEDUVI (1997) Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán. SEDUVI. Gobierno del Distrito Federal. México. 111 p.
- SEDUVI (2010) Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán. SEDUVI. Gobierno del Distrito Federal. México. 155 p.
- Sequera, (2013) "Gentrificación, producción cultural y espacio público". *Las políticas de gentrificación en la ciudad neoliberal. Nuevas clases medias, producción cultural y gestión del espacio público. El caso de Lavapiés en el centro histórico de Madrid*. Tesis doctoral. Facultad de Ciencias Políticas y Sociología. Universidad Complutense de Madrid. España. pp. 27 – 58.
- Smith, N. (1982) "Gentrification and uneven development". *Economic Geography*. Clark University. Vol. 58, No. 2, pp. 139-155.
- Smith, N. (1987) "Gentrification and the rent gap", *Annals of Association American Geographers*, 77. pp. 462-478.
- Smith, N. (1996) La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación. Traficantes de sueños. España. 386 p.
- Svampa, M. (2001) Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados. Editorial Biblos. Argentina. 282 p.