

# Procesos de gentrificación y verticalización de la ciudad

Patrimonio, espacio público  
e identidad colectiva

## COORDINADORES

Diego Nápoles Franco

Livier Olivia Escamilla Galindo



UNIVERSIDAD DE  
GUADALAJARA

Red Universitaria e Institución Benemérita de Jalisco

CUAAD

CENTRO INVESTIGACIÓN DE  
ARTE, ARQUITECTURA Y DISEÑO



## Universidad de Guadalajara

Dr. Ricardo Villanueva Lomelí  
Rector General

Dr. Héctor Raúl Solís Gadea  
Vicerrector Ejecutivo

Mtro. Guillermo Arturo Gómez Mata  
Secretario General

### Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño

Dr. Francisco Javier González Madariaga  
Rector

Dra. Isabel López Pérez  
Secretario Académico

Dr. Everardo Partida Granados  
Secretario Administrativo

D.R. © 2024, Universidad de  
Guadalajara  
Av. Juárez 976. Col. Centro  
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco, México.

ISBN 978-607-581-497-1

Este libro se terminó de editar  
en diciembre de 2024.  
Hecho en México.

Esta obra fue evaluada mediante un pro-  
ceso doble-ciego, por lectores designados  
por el Consejo Editorial del Centro Univer-  
sitario de Arte, Arquitectura y Diseño de la  
Universidad de Guadalajara.

**Procesos de gentrificación y  
verticalización de la ciudad.  
Patrimonio, espacio público e  
identidad colectiva**  
Primera edición, 2024

### Coordinadoras

Diego Nápoles Franco  
Livist Olivia Escamilla Galindo

### Textos

Alessandra Cireddu  
Livist Olivia Escamilla Galindo  
Diego Nápoles Franco  
Mayra Eugenia Gamboa González  
Ricardo Antonio Sánchez Mora  
Matías Nicolás Galgano  
María Cecilia Zapata  
Marina Scornik  
Paula Valdés  
Julio Cesar Borges Nogueira  
Sebastián Nicolas Vargas  
Tomas Peter Neu Kronfeld  
Sandra Daniela Rivera Tamayo  
Laura Nadhielii Alfaro Beracoechea  
Carlos Montero Pantoja  
Yesenia Hernández García  
María Estela Guevara Zárraga

### Diseño editorial

Jorge Campos Sánchez  
Diana Berenice González Martín



Este trabajo está autorizado bajo la licencia  
Creative Commons Atribución-  
NoComercialSinDerivadas 4.0 Internacional  
(CC BY-NC-ND) lo que significa que el  
texto puede ser compartido y  
redistribuido, siempre que el crédito sea  
otorgado al autor, pero no puede ser  
mezclado, transformado, construir sobre él  
ni utilizado con propósitos comerciales.  
Para más detalles consultese <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.es>

# índice

## 5 Prólogo

*Alessandra Cireddu*

## 16 Introducción

*Livier Olivia Escamilla Galindo, Diego Nápoles Franco y Mayra Eugenia Gamboa González*

CAPÍTULO 1

## 23 Espacios cotidianos, lo informal y lo público. Entendiendo los impactos de la producción del espacio público en la aceptabilidad de vivienda de mujeres en asentamientos informales. Caso de estudio Villas de Guadalupe, Jalisco; México

*Ricardo Antonio Sánchez Mora*

CAPÍTULO 2

## 52 Lejos del suelo, cerca del lugar: renovación surconurbana. Dinámicas de renovación urbana en Quilmes, Argentina (2002-2024)

*Matías Nicolás Galgano y María Cecilia Zapata*

CAPÍTULO 3

## 74 Transformaciones urbanas del área central de resistencia, Chaco (Argentina), Análisis de las últimas dos décadas

*Marina Scornik, Paula Valdés, Julio Cesar Borges Nogueira y Sebastián Nicolas Vargas*

CAPÍTULO 4

- 99 La baja altura en alta densidad en contraposición a la verticalidad. Un paradigma no comprendido**

*Tomas Peter Neu Kronfeld*

CAPÍTULO 5

- 118 Apego al lugar y bienestar social: claves para el ordenamiento territorial en zonas periurbanas y rurales desde un enfoque territorial**

*Sandra Daniela Rivera Tamayo y Laura Nadhielii Alfaro Beracoechea*

CAPÍTULO 6

- 139 El proceso de gentrificación en el Centro Histórico de Puebla**

*Carlos Montero Pantoja y Yesenia Hernández García*

CAPÍTULO 7

- 166 Los baluartes de los barrios como pautas de interés en los procesos de la gentrificación**

*María Estela Guevara Zárraga*

# Prólogo

Alessandra Cireddu<sup>1</sup>

Este prólogo al libro *Procesos de gentrificación y verticalización de la ciudad. Patrimonio, espacio público e identidad colectiva* explora transformaciones del espacio urbano en el contexto de ciudades latinoamericanas, abordando procesos como la informalidad, la gentrificación y sus impactos en el patrimonio, en el espacio público, la identidad y la colectiva. Los estudios presentados en el libro analizan casos de asentamientos informales, procesos de verticalización y renovación urbana relacionados con gentrificación, desafíos de planificación en ciudades intermedias, conceptos alternativos al crecimiento urbano como «baja altura alta densidad» y el concepto de «Apego al Lugar» como eje central para la construcción de entornos colectivos y de bienestar social. Se discuten los enfoques teóricos basados en la producción social del espacio y las implicaciones para la equidad social y urbana en la región.

En América Latina, el espacio urbano refleja la complejidad de las desigualdades, las luchas por el acceso a derechos fundamentales y los procesos de transformación que atraviesan tanto las áreas formales como informales de nuestras ciudades. Los procesos de globalización han afectado profundamente a las ciudades latinoamericanas, con transformaciones

---

<sup>1</sup> Directora nacional del programa de Arquitectura, Escuela de Arquitectura, Arte y Diseño, Tecnológico de Monterrey. acireddu@tec.mx

que se asocian a dinámicas de exclusión social y económica (Sassen, 2003), con sus retos únicos en la región derivados de su historia colonial y de urbanización desigual, y la inserción en la economía global de forma asimétrica y dependiente (De Mattos, 2002; Ciccolella, 2014). La globalización, a la par de crear propuestas iguales y replicables en todo el mundo, ha provocado una pauperización creciente de las clases ya pobres y excluidas (Muxí, 2004). La desigualdad se hace evidente en las dinámicas de gentrificación, que no solo expulsa a los sectores populares de zonas céntricas renovadas, sino que también transforma profundamente el tejido social y la identidad de los barrios (Herzer, 2008). En este contexto, se hace evidente la necesidad de entender la producción del espacio desde sus dinámicas profundas ya que este no es solo un escenario, sino un producto de interacciones sociales y políticas (Lefebvre, 1974).

Este libro, *Procesos de gentrificación y verticalización de la ciudad. Patrimonio, espacio público e identidad colectiva*, surge de la necesidad de comprender cómo los diversos actores sociales experimentan, construyen y transforman el espacio urbano, y cómo estos procesos afectan la pertenencia y la identidad colectiva. Cada capítulo proporciona una mirada crítica a distintas realidades en América Latina, abordando temas que van desde la informalidad de los asentamientos marginales, hasta las renovaciones urbanas y gentrificaciones en áreas metropolitanas. La obra no solo explora los aspectos físicos de la ciudad, sino que también profundiza en las dinámicas sociales, políticas y económicas que subyacen a la producción del espacio

urbano. Un ejemplo claro de esto es el análisis de la producción del espacio público en contextos informales realizada en el primer capítulo, donde Sánchez analiza cómo las mujeres enfrentan barreras adicionales en la búsqueda de entornos seguros y accesibles en viviendas informales. Sánchez, utiliza como estudio de caso Villas de Guadalupe, en Jalisco, México, y explora cómo las mujeres viven la dificultad en su acceso al espacio público debido a desigualdades de género, inseguridad, y falta de planificación urbana inclusiva; a partir de este análisis, el capítulo pone en debate la relación entre informalidad urbana y género.

En el segundo capítulo, Galgano, et al. examina las dinámicas de renovación urbana en Quilmes, Argentina, entre 2002 y 2024. La renovación urbana, caracterizada por procesos de verticalización y valorización del suelo, ha transformado áreas previamente habitadas por sectores de clase media y media-alta. A diferencia de la gentrificación clásica, aquí se destaca un proceso de «gentrificación sin expulsión», donde los cambios no necesariamente desplazan a la población original.

En el capítulo tercero, Scormik et al., se centran en las transformaciones urbanas de la ciudad de Resistencia en Chaco, Argentina, en las últimas dos décadas. La ciudad ha experimentado un crecimiento expansivo, tanto en áreas residenciales dispersas como en la construcción de edificios verticales en zonas centrales. A través del análisis de la normativa urbana y los retos en infraestructura, se plantea la necesidad de lineamientos para una futura normativa, que contemple de manera

efectiva los cambios reales y promueva un desarrollo urbano sostenible y equitativo en el contexto de una ciudad intermedia.

En el cuarto capítulo, Neu presenta un análisis crítico sobre el paradigma de la baja altura en entornos urbanos de alta densidad, en contraste con la tendencia a la verticalización. A través del análisis de la obra teórica, práctica y construida de Germán Samper, se discute cómo la baja altura puede ofrecer alternativas sostenibles y sociales, desafiando las narrativas que favorecen la construcción vertical en áreas urbanas densas, y cómo un esquema de desarrollo de alta densidad y baja altura puede proporcionar mejores condiciones de habitabilidad y cohesión social, poniendo las personas y las comunidades al centro.

El capítulo cinco, aborda el concepto de «apego al lugar» y su relación con la calidad de vida y bienestar social en zonas periurbanas y rurales. Rivera y Alfaro exploran el potencial de las zonas rurales en el equilibrio territorial, reflexionando sobre cómo las políticas de ordenamiento pueden fomentar el bienestar y la cohesión social en áreas que, a menudo, quedan fuera de los procesos de desarrollo urbano formal.

En el sexto capítulo se aborda el tema del proceso de gentrificación en el Centro Histórico de Puebla, México, donde la renovación urbana ha atraído nuevas inversiones y habitantes, desplazando a la población original. Montero y Hernández se centran en analizar los impactos sociales y económicos de estos cambios, discutiendo cómo la gentrificación transforma el espacio urbano y afecta la identidad colectiva de la ciudad. En el séptimo y último capítulo, Guevara analiza el papel de los

«baluartes» o hitos urbanos distintivos de los barrios en los procesos de gentrificación, argumentando que ciertos puntos de referencia o características únicas de los barrios pueden convertirse en catalizadores de gentrificación, atrayendo inversión privada que transforma los espacios. Este fenómeno se examina en el caso de estudio específico de la colonia americana en Guadalajara, México, abordando la perspectiva de cómo la identidad colectiva de un barrio puede ser utilizada o apropiada para fines económicos, con el consiguiente desplazamiento de sus habitantes originales.

Renovación urbana, gentrificación, segregación, espacio público y comunidades, son algunas ideas clave de esta obra. A partir de los capítulos que se presentan en este libro, se pueden entrelazar algunas ideas clave que abordan la relación entre el espacio urbano, la identidad, el género, la gentrificación, y las comunidades.

### **El espacio público como escenario de encuentro y disputa social y urbana**

Uno de los temas transversales que conecta los capítulos, es el espacio público como un escenario en transformación. En el capítulo 1, el análisis del caso de Villas de Guadalupe, Jalisco, muestra cómo el espacio público en asentamientos informales es configurado por las dinámicas de exclusión de género, destacando las dificultades y barreras que enfrentan las mujeres para acceder a un entorno seguro y equitativo, lo cual limita su capacidad de participar en la vida pública, con repercusiones

en su calidad de vida y en la aceptabilidad de la vivienda. Las mujeres luchan para encontrar espacios que puedan satisfacer sus necesidades sociales y familiares en entornos inadecuados. Esta discusión se liga con la del Capítulo 7, donde se exploran los «baluartes» o hitos distintivos del patrimonio cultural de los barrios, que se convierten en puntos de disputa económica y social en procesos de gentrificación. En ambos casos, el espacio público se convierte en un lugar cargado de significados relacionados con la inclusión o la apropiación, donde diferentes actores sociales reclaman su derecho al espacio. Estos procesos no son neutrales, sino que están profundamente vinculados a las desigualdades de poder, género y clase.

### **Gentrificación y sus múltiples formas de transformación urbana**

La gentrificación es otro de los ejes temáticos que atraviesa el libro. En el capítulo 6, se analiza el proceso en el Centro Histórico de Puebla, donde la renovación urbana ha desplazado a la población original, cambiando la identidad social y económica del área. En el caso de Guadalajara, en el capítulo 7, también se toca el tema de atracción de nuevos residentes con mayor poder adquisitivo, en relación con la apropiación por parte de capitales externos de lugares representativos de la identidad colectiva. En el caso del capítulo 2, que explora las dinámicas de renovación en Quilmes, Argentina, donde aunque no se produce un desplazamiento masivo, el proceso de verticalización y valorización del suelo ha creado enclaves de alta valorización,

en su mayoría destinados a sectores de ingresos medios y altos, lo que ha transformado la fisonomía del barrio. Este proceso, sin embargo, no se ajusta completamente a las teorías clásicas de gentrificación; si bien ha habido un aumento en los precios del suelo y una renovación del tejido urbano, no se ha producido un desplazamiento masivo de la población original, una «gentrificación sin expulsión», donde la renovación beneficia a ciertos sectores sin expulsar necesariamente a los residentes de menores ingresos. Estos casos abordan y muestran que la gentrificación puede adoptar múltiples formas, que reflejan en todo caso la tensión entre los intereses económicos que impulsan la renovación urbana y la conservación de la identidad colectiva.

### **Áreas segregadas y posibilidades de inclusión**

Otra reflexión interesante que surge de forma transversal a los capítulos del libro, tiene que ver con la posibilidad de integración de áreas marginadas o periférica a la planeación urbana. En el capítulo 1 se muestra cómo los espacios informales, en lugar de ser considerados simplemente «marginados» o «problemáticos», pueden ser escenarios para dinámicas inclusivas si se diseñan con una perspectiva de género y equidad. En el capítulo 5 se trata el tema del Apego al Lugar y el bienestar social en zonas periurbanas y rurales, reflexionando sobre cómo la planificación territorial puede mejorar la calidad de vida en áreas que suelen quedar excluidas de las políticas urbanas formales. De esto surge la necesidad de una mayor integración

de las áreas informales y periurbanas en las políticas de desarrollo urbano. Las ciudades latinoamericanas, marcadas por la expansión irregular, necesitan repensar sus estrategias para incluir a estos espacios como parte del tejido urbano, reconociendo sus potencialidades y dinámicas internas.

### **Renovación urbana versus sostenibilidad y cohesión social**

La idea de que la renovación urbana no siempre lleva a resultados positivos es clave en varios capítulos. El capítulo 3 destaca las transformaciones urbanas en Resistencia, Chaco, una ciudad intermedia que ha experimentado una rápida expansión y densificación. Este proceso ha generado desafíos significativos en infraestructura, transporte y servicios públicos, lo que pone de relieve la necesidad de una planificación más integral y sostenible. Este tema también está presente en el capítulo 4, que contrasta la tendencia hacia la verticalización, o expansión horizontal descontrolada, con la propuesta de mantener una baja altura y alta densidad para favorecer la cohesión social y el bienestar, según los planteamientos de Germán Samper. Ambos capítulos destacan cómo los procesos de urbanización, si no son acompañados de políticas de infraestructura adecuadas, pueden exacerbar las desigualdades sociales y empeorar las condiciones de vida. La verticalización sin una visión a largo plazo puede aumentar la segregación, mientras que el respeto por las características locales y la escala humana, junto con el entendimiento profundo del contexto preexistente, puede ofrecer alternativas más sostenibles y equitativas.

## **Identidad colectiva y patrimonio en la ciudad en transformación**

Finalmente, un tema central en el libro es la relación entre el patrimonio urbano, la identidad colectiva y los procesos de transformación urbana. En el capítulo 7 se exploran los «bailluertes» de los barrios como elementos que son parte del patrimonio cultural, y la forma en la cual estos son apropiados por el capital inmobiliario para atraer inversión y promover la gentrificación. Esto se vincula con el análisis del capítulo 6 sobre el Centro Histórico de Puebla, donde la transformación urbana ha afectado profundamente la identidad y el sentido de pertenencia de la población original. Es interesante reflexionar sobre cómo el patrimonio y la identidad colectiva, que deberían ser elementos de cohesión social, pueden convertirse en instrumentos para el mercado inmobiliario, lo cual, a menudo lleva a la exclusión de los habitantes originales y a una redefinición de lo «auténtico» en función de intereses económicos.

## **Conclusiones**

El análisis de los casos de estudio presentados en el presente libro, Procesos de gentrificación y verticalización de la ciudad. Patrimonio, espacio público e identidad colectiva, ofrece una visión crítica sobre cómo se produce y transforma el espacio público en América Latina, destacando sus múltiples tensiones. Los procesos de informalidad, gentrificación y transformación urbana generan dinámicas espaciales que, en muchos casos, acentúan las desigualdades sociales. Sin embargo, estos mis-

mos procesos también ofrecen oportunidades para la creación de espacios inclusivos y equitativos, siempre que se prioricen las necesidades de los grupos vulnerables y se implementen políticas urbanas más justas. En todos los casos, el espacio urbano emerge como un reflejo de las luchas sociales, económicas y políticas, donde las dinámicas de género, clase y poder, configuran la ciudad y sus identidades colectivas. Las reflexiones que surgen a lo largo del libro se relacionan con el entendimiento del espacio como algo más que un contenedor físico; es un producto social que refleja las relaciones de poder y las prácticas culturales de quienes lo habitan. Según Lefebvre (1974), el espacio se produce a través de tres dimensiones: el espacio percibido, el espacio concebido y el espacio vivido. En el contexto de las ciudades latinoamericanas, estas dimensiones interactúan de manera compleja, generando formas espaciales que refuerzan las desigualdades sociales pero que pueden ofrecer oportunidades para la transformación inclusiva. Explorar las dinámicas de apropiación por parte de los grupos más vulnerables y entender las ciudades desde este enfoque, es fundamental para redefinir el futuro de nuestras urbes. Este libro invita a repensar la producción del espacio urbano desde esta perspectiva crítica que pone en el centro la justicia social y la equidad, donde será necesario integrar a los actores más vulnerables y respetar el patrimonio y la identidad que subyace en cada rincón de nuestras ciudades.

## Bibliografía

- CICCOLELLA, PABLO (2014). *Metrópolis Latinoamericanas. Más allá de la globalización*. Editorial Café de las Ciudades. Colección Territorio. Buenos Aires.
- DE MATTOS, C. (2002). «Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización?». EURE, vol. 28 no. 85.
- HERZER, HILDA (2008) «Acerca de la gentrificación» en *Con el corazón mirando al sur*. Buenos Aires: Espacio.
- LEFEBVRE, HENRI (1974). *La producción del espacio*. Capitán Swing.
- MUXÍ, ZAIDA (2004). *La arquitectura de la ciudad global*. Barcelona: Gustavo Gili
- SASSEN, SASKIA (2003). «Una visita guiada a la Ciudad Global. Dispersión, centralidad, nuevos movimientos políticos, culturas alternativas, y una pregunta: ¿de quién es la ciudad?». *Café de las Ciudades*, año 2, no.10.

# **Introducción**

*Escamilla L., Nápoles D., y Gamboa, M.*

## **Patrimonio, espacio público e identidad colectiva**

El patrimonio cultural es un concepto multifacético que abarca una diversidad de elementos tangibles e intangibles que constituyen la herencia de una comunidad. Su preservación y promoción en el espacio público tienen una relación directa con la construcción de la identidad colectiva, lo que refuerza las tradiciones, creencias y valores compartidos. Sin embargo, esta relación también genera problemáticas y fenómenos complejos que involucran tanto la apropiación como la interpretación de dicho patrimonio.

## **Abordajes teóricos sobre el patrimonio cultural**

El patrimonio cultural puede dividirse principalmente en dos grandes categorías: tangible e intangible o como una combinación de los dos. De acuerdo con Coccia (2023), el patrimonio al encontrarse en su contexto natural de exhibición se vuelve accesible para la comunidad, y esto a su vez logra presentarlo como un recurso abierto para conocer las técnicas, creencias, costumbres y comportamientos, como un referente del pasado para proyectar hacia el futuro.

El patrimonio tangible se refiere a bienes materiales, como monumentos, edificaciones históricas y obras de arte. Es importante mencionar que el espacio público se convierte en un escenario clave para el patrimonio tangible, ya que en las plazas, calles, parques y otros entornos comunes es donde se despliega este legado material. Aquí, los monumentos, edificios históricos y otros elementos patrimoniales sirven como puntos de referencia para las comunidades y visitantes, conectándolos con el pasado de una ciudad.

Por otra parte, el patrimonio intangible incluye tradiciones orales, festividades, expresiones artísticas y conocimientos transmitidos entre generaciones. El patrimonio inmaterial se manifiesta en el espacio público a través de las prácticas culturales y sociales, como las festividades, rituales y costumbres que se realizan en lugares compartidos. Las celebraciones públicas, por ejemplo, refuerzan la memoria histórica y fortalecen la identidad de los grupos sociales, haciendo visibles sus valores y tradiciones.

El cualquiera de estas dos formas es esencial considerar que la evolución de la idea sobre el patrimonio a través de la historia ha cambiado para centrarse ahora en «la propiedad privada y el disfrute individual, hacia una creciente difusión de los monumentos y las obras de arte como ejemplos modélicos de la cultura nacional y símbolos de la identidad colectiva» (Llull, 2005, p. 180). Finalmente lo que se ha hecho evidente es que abona al conocimiento y continuidad de la herencia histórica.

## **Dimensiones y características sobre el estudio del patrimonio cultural**

Una de las principales características del patrimonio es su capacidad para conectar el pasado con el presente. Los bienes patrimoniales son símbolos de épocas históricas y eventos significativos que, al ser preservados, permiten a las sociedades actuales mantener un vínculo con su pasado. Este carácter simbólico es vital para la creación de una identidad colectiva, ya que las comunidades construyen su sentido de pertenencia en torno a la memoria compartida que estos símbolos evocan.

Esta dimensión simbólica es además, un elemento clave en la formación de la identidad colectiva, pues desde los monumentos y las prácticas culturales se logra definir quiénes somos como sociedad, cuáles son nuestros valores y qué aspectos de nuestro pasado decidimos conservar y promover. Este valor identitario puede ser tanto inclusivo como exclusivo, dependiendo de cómo se gestionen y representen los elementos patrimoniales en el espacio público. Este carácter multidimensional del patrimonio también está vinculado a su capacidad para adaptarse y ser reinterpretado por nuevas generaciones.

## **Aproximaciones para conocer y analizar el patrimonio en el espacio público desde la identidad colectiva**

El estudio del patrimonio en cualquiera de sus formas insertas en el espacio público desde una perspectiva que considere la identidad colectiva debe considerar un enfoque multidisciplinar. De esta forma se logran integrar aspectos tangibles e

intangibles del patrimonio, que ponen de manifiesto su impacto en la vida cotidiana y en la memoria de las comunidades. A continuación, se presentan algunas propuestas en que se puede analizar el patrimonio cultural en su interacción con la identidad colectiva: (García, 2024)

*Enfoques participativos*

A través de métodos participativos, como talleres y consultas públicas, es posible entender mejor cómo las comunidades perciben y valoran su patrimonio.

*Investigación sobre el uso del espacio público*

Abordar el espacio público a partir de observaciones directas, estudios etnográficos y análisis espacial son técnicas que pueden ayudar a comprender cómo el patrimonio se vive y se apropia desde lo cotidiano.

*Estudios interseccionales*

Analizar cómo el patrimonio impacta de manera diferente a diversos grupos sociales permite una comprensión integral de su rol en la identidad colectiva.

*Tecnologías digitales y patrimonio*

El uso de tecnologías digitales, como la realidad aumentada y las plataformas virtuales, aporta otras posibilidades para la investigación y la difusión del patrimonio, haciéndolo más accesible para diversas audiencias.

## **Reflexiones finales**

Estudiar y conocer el patrimonio en su proceso de interacción en el espacio público, requiere un enfoque sensible y multidisciplinar que considere tanto los aspectos materiales como los inmateriales, así como integrar las dinámicas sociales en torno a la identidad colectiva que, a pesar de su complejidad, es requerido para mantener una visión integral de los fenómenos que se generan.

Si bien el patrimonio y los espacios públicos juegan un papel crucial en la formación de la identidad colectiva al proporcionar lugares de memoria, interacción social y representación cultural, también pueden generar tensiones y exclusiones sociales. Sin embargo, estas complejidades propician el desarrollo de una investigación inclusiva y crítica para que sea posible garantizar que el patrimonio se pueda mantener como una fuente de orgullo y cohesión para todas las comunidades.

Por ello es importante que el patrimonio cultural se entienda no solo como un vínculo entre el pasado y el presente, sino como una forma de conectar a un nivel más profundo con las sociedades actuales que logre reforzar los valores y creencias compartidas.

De igual forma es necesario visibilizar que entre los principales desafíos que se gestan sobre el patrimonio, tiene que ver con la apropiación cultural y su mercantilización. Esto a partir de la detección de ciertas prácticas que se apropián y comercializan sin el consentimiento de las comunidades originales, lo que no solo despoja a estas de su herencia, sino que

también desvirtúa el significado original de su significado. Otro punto de conflicto en torno al patrimonio en el espacio público se observa en la existencia de monumentos o símbolos históricos que evocan recuerdos dolorosos o que dividen a ciertos grupos sociales.

El fenómeno de la gentrificación es otra problemática relacionada con el patrimonio en el espacio público. La revitalización de áreas patrimoniales puede aumentar el valor inmobiliario, lo que a su vez desplaza a las comunidades originales, alterando el tejido social y diluyendo la identidad colectiva local. De igual manera, el turismo masivo, aunque genera ingresos para la conservación del patrimonio, puede tener efectos adversos si no se gestiona de manera sostenible. La sobreexplotación de sitios patrimoniales no solo deteriora físicamente estos espacios, sino que también transforma la relación de las comunidades locales con su propio patrimonio, reduciéndolo a una mera atracción comercial.

Frente a estos desafíos, es crucial adoptar enfoques participativos que involucren a las comunidades en la identificación, preservación y promoción del patrimonio. A través de estudios interseccionales, se pueden proyectar nuevas líneas de investigación que aborden el patrimonio y su impacto hacia todos los grupos sociales. Además, la investigación sobre el uso del espacio público y el uso de tecnologías digitales, como la realidad aumentada, pueden ofrecer nuevas perspectivas y herramientas para la preservación y difusión del patrimonio, haciéndolo más accesible y relevante para las nuevas generaciones.

En resumen, el estudio del patrimonio en el espacio público, desde una perspectiva que considere la identidad colectiva, requiere un enfoque sensible a las dinámicas sociales, históricas y culturales. Solo a través de una investigación crítica y participativa será posible preservar y promover el patrimonio de manera inclusiva, garantizando que siga siendo un recurso valioso para las comunidades y su identidad colectiva.

### **Referencias Bibliográficas**

- ČEGINSKAS, V., Y LÄHDESMÄKI, T. (2022). Introducción: reflexiones sobre la diplomacia del patrimonio. *Revista Internacional de Política Cultural*, 29, 1 – 8. <https://doi.org/10.1080/10286632.2022.2141730>.
- COCCIA, C. (2023). Poner en escena el patrimonio tangible e intangible. *Cuadernos del Centro de Estudios en Diseño y Comunicación. Ensayos*, (177), 19–30.
- GARCÍA RODRÍGUEZ, J.A. (2024) Conceptualización internacional del patrimonio cultural inmaterial: Un análisis de la Convención de 2003. In: El patrimonio cultural inmaterial: recursos para la investigación, la gestión y la regulación jurídica. Tirant lo Blanch, Valencia, pp. 240–266. ISBN 9788411833592
- LLULL PEÑALBA, J., (2005). Evolución del concepto y de la significación social del patrimonio cultural. *Arte, Individuo y Sociedad*, 17, 177–206.

---

**CAPÍTULO 1**

# **Espacios cotidianos, lo informal y lo público.**

## **Entendiendo los impactos de la producción del espacio público en la aceptabilidad de vivienda de mujeres en asentamientos informales. Caso de estudio Villas de Guadalupe, Jalisco; México.**

*Ricardo Antonio Sánchez Mora<sup>1</sup>*

### **Resumen**

La informalidad urbana se ha convertido en un fenómeno distintivo de las ciudades latinoamericanas. El presente capítulo, se acerca a este fenómeno como una oportunidad para aproximarnos a dinámicas y procesos que surgen en contextos informales en búsqueda de proponer soluciones inclusivas.

---

<sup>1</sup> Msc. in Urban Management and Development. Extracto de Tesis final. Institute for Housing and Urban Development Studies, Erasmus University Rotterdam. Rotterdam, Países Bajos. Supervisó PhD. Maartje van Eerd

Existe una relación importante entre la informalidad urbana y el espacio público, pues cuentan con el potencial de transformar el entorno y la flexibilidad de moldearse al uso que se les dé. Frecuentemente en estos contextos no existen espacios destinados a uso público como tal, y son las prácticas de las personas las que configuran y reclaman estos espacios, independientemente de sus propósitos iniciales o cualidades físicas. Particularmente para las mujeres, las costumbres, percepciones de inseguridad, estereotipos y expectativas sociales arraigadas en la cultura latinoamericana, configuran la manera en que deciden involucrarse o no con los entornos disponibles o las impulsan a crear los propios, modificando sus dinámicas y los espacios en los que se desenvuelven.

¿Qué determina la noción de 'lo público' o 'lo informal'? ¿Son estas nociones universales y aplicables a toda la población? ¿Afecta esto la aceptabilidad de la vivienda en contextos informales? Son incógnitas que interesan a este trabajo y que se busca responder a través de la teoría de la producción social del espacio público. A través de métodos cualitativos, así mismo, se busca una mirada crítica a los fenómenos de informalidad, producción de espacio público y sus relaciones con los roles de género establecidos para determinar el impacto del espacio público en la aceptabilidad de la vivienda.

**Palabras clave:** Espacio público, producción espacial, género, aceptabilidad de vivienda, asentamientos informales, consolidación inclusiva.

## **Abstract**

*Urban informality has become a distinctive phenomenon in Latin American cities. This study looks towards this phenomenon as an opportunity to approach the dynamics and processes taking place within these contexts in order to better understand them from an inclusive perspective. There exists an important relationship between urban informality and public space, given their transformative capacities and its flexibility of adapting to the needs and uses they're assigned to. Frequently in informal contexts there are no proper spaces destined to public usage, and it's the user's activities and practices that claim and configure them, independently of their original purposes or physical qualities. Particularly for women, the habits, insecurity perceptions, stereotypes and social expectation rooted in Latin American culture, shape the way they decide or not, to engage with their available daily environments or forces them to create their own; through the modification of social dynamics and the spaces where these develop.*

*What determines the notion of 'public' or 'informal'? Are these notions universal and applicable to the population in general? Does this impact the housing acceptability in informal contexts? These are some questions of interest to the study and that it looks to clarify through the theory of spatial production. Through qualitative methods, this work aims for a critical look into the phenomena of informality, public space production and their relationships with established gender roles to determine the impact of available public space in housing acceptability.*

**Keywords:** *Public space, production of space, gender, housing acceptability, informal settlement, inclusive consolidation.*

### **Planteamiento del problema**

La vivienda es más que una casa (Ayala et al., 2019); los espacios públicos constituyen el medio donde se producen las interacciones humanas en los contextos urbanos y, sin embargo, existe una brecha entre los beneficios teóricos de los espacios públicos y su adecuada implementación y eficacia en los contextos informales. Este estudio analiza cómo se alcanza la aceptabilidad física y social de la vivienda mediante la adecuada producción de entornos eficaces en forma de espacios públicos en entornos vulnerables. Género y espacio, comparten un proceso de construcción sociocultural colectivo basado en expectativas, roles y usos repetidos; distintos grupos demográficos perciben y utilizan los espacios disponibles de forma diferente, estableciendo relaciones sociales y límites que definen roles y capacidades en el espacio. Esto se acentúa en el demográfico femenino, quienes luchan constantemente por satisfacer sus necesidades físicas y sociales; así como de terceros a su cargo.

De la misma forma, y dada la escasez de recursos e inaccesibilidad a beneficios sociales formales, los habitantes de asentamientos informales pueden desarrollar relaciones no convencionales con espacios públicos disponibles, extendiendo las prácticas domésticas o sociales a los espacios exteriores o colectivos (Hincapie & Castiblanco, 2017). Estas dinámicas a

menudo no se tienen en cuenta al momento de elaborar estrategias para consolidar estos asentamientos, ya que entran en conflicto con las estrategias de vivienda convencionales establecidas por la ley (Gómez-Villanueva; et al., 2021; Jiménez y Cruz, 2015). Las mujeres suelen estar entre los grupos más vulnerables en estos contextos; distribución desigual del trabajo doméstico y responsabilidades, movilidad reducida y menor acceso a los espacios públicos son rasgos comunes aquí. Esto dificulta el navegar por entornos a menudo violentos y excluyentes para satisfacer sus necesidades personales, encima de actividades domésticas. De esta manera, los entornos informales contribuyen a perpetuar la desigualdad de género en el espacio, exacerbando su condición de vulnerabilidad y dificultando el logro de los objetivos físicos y sociales de la vivienda (Páramo & Arroyo, 2011; Rodó-De-Zárate et al., 2019).

La incapacidad de prevenir, legislar y consolidar los asentamientos informales en el conjunto urbano para alcanzar la vivienda adecuada de los grupos vulnerables evidencia la brecha entre la ciudad tal como la concibe la planeación por estatutos, ya que asume dinámicas y espacios basados en modelos teóricos estandarizados; y la realidad empírica sobre el terreno (Banerjee, 2023; Gelder, 2013). En última instancia, esto limita la perspectiva sobre la relación entre la ciudad formal y la informal, hasta el punto donde la normativa ofrece soluciones estrictamente para una parte limitada de la población, tachando la informalidad como meras desviaciones de la ley, sin reconocer que estas desviaciones se han convertido en la

norma para la dinámica diaria y en la realidad urbana de las ciudades latinoamericanas (Gelder, 2013; Schlack, 2011). Algunos esfuerzos para atender esta problemática suelen centrarse en fomentar la dotación de vivienda o esquemas de regularización masiva (Gelder, 2013; Mendo, A. en *El Informador MX*, 2019), sin embargo, estas estrategias basadas en la demanda de vivienda siguen sin atender las causas de la informalidad ni las problemáticas sociales que enfrenta la población debido a la marginación y segregación. Investigaciones recientes defienden que una vivienda adecuada va más allá de los bienes materiales (Ayala et al., 2019) y que, para lograr la consolidación, también es crucial comprender la dimensión social para proteger los derechos, la seguridad y el bienestar de los habitantes de las comunidades vulnerables (Gómez-Villanueva; et al., 2020; Jiménez & Cruz, 2015; ONU Hábitat, 2014) e idear estrategias que apoyen un desarrollo orgánico y saludable.

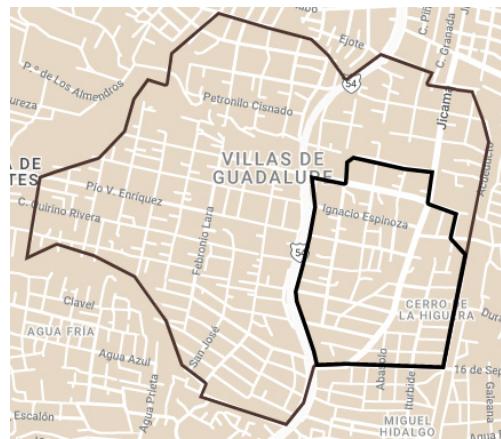
### **Metodología**

La investigación aborda la manera en la que ocurre la producción del espacio público dentro de asentamientos informales, así como sus repercusiones en la aceptabilidad de la vivienda por parte de las mujeres residentes. A través de entrevistas semi-estructuradas (anonimizadas a través de una nomenclatura designando el grupo de edad al que pertenecen, un consecutivo y su edad ej. SG1-1. 61) a tres grupos de mujeres divididas por edad y observación directa en el barrio de Villas de Guadalupe, se propone determinar cómo las cualidades fí-

sicas de los espacios públicos disponibles determinan la forma en que estos son percibidos por las mujeres; qué tipo de actividades e interacciones tienen lugar en los diversos espacios públicos del lugar en función de estas percepciones y, por último, cómo la conjunción de estas características y dinámicas, es decir, el espacio público producido, afecta las dimensiones física y social de la aceptabilidad de la vivienda por parte de las residentes.

La observación directa pretende identificar los espacios públicos efectivos de las mujeres residentes dentro de los espacios físicos existentes en el barrio, generando matrices de observación. Por otro lado, las entrevistas recaban datos cualitativos sobre las experiencias y rutinas cotidianas de las mujeres del barrio, en relación con los espacios potenciales y su visión personal sobre sus efectos en sus objetivos sociales y físicos cotidianos. Posteriormente, a través de código axial, la información cualitativa analizada de las entrevistas y las matrices de observación, permiten discutir acerca de los entornos efectivos que finalmente se constituyen a través del proceso de producción del espacio, según las categorías de uso del espacio propuestas por Schlack (2011). Dentro de las limitantes más importantes a mencionar dentro de la recolección de datos, se encuentran el alto nivel de delincuencia y difícil movilidad dentro del área de estudio. Esto llevó a modificar algunos de los instrumentos de colección y horarios de aplicación inicialmente planteados en cuanto la observación directa.

Para el caso de estudio, se delimitó un polígono dentro de Villas de Guadalupe, una colonia de origen informal en vías de consolidación identificada por el IMEPLAN (2021), al norte del municipio



de Zapopan dentro de la Zona Metropolitana Guadalajara. Villas de Guadalupe se caracteriza por ser dividida en dos mitades por una carretera estatal. Se optó por estudiar la parte oriente de la colonia dado su mayor grado de marginalidad y mayor número de lotes baldíos; además de incluir dentro del estudio el rol que cumple una vialidad de esa magnitud en la percepción de la colonia de sus habitantes. Sumado a esto, fue posible ponernos en contacto con el Centro Comunitario local San Juan Bosco, dirigido por voluntarias, y a través del cual fue posible acercarnos a la población objetivo, sus percepciones, experiencias y ejecutar los recorridos de observación en la colonia con cierto grado de seguridad.

Figura 1. Operacionalización de indicadores.

Concepto	Dimensión	Variable	Indicador	Fuente de datos	Tipo de datos
Aceptabilidad de la Vivienda (Ayala et al., 2019)	Objetivos Sociales	<b>Vinculación Social</b> <i>Vínculos estrechos con individuos demográficamente similares</i>  <b>Enlaces Sociales</b> <i>Conexiones con personas o instituciones externas a la vida diaria del individuo</i>  <b>Puentes Sociales</b> <i>Apoyo entre conocidos independientemente de su similitud demográfica</i>  <b>Necesidades de afiliación</b> <i>Pertenecer y ser aceptado por la comunidad / círculo social</i>  <b>Necesidades de seguridad</b> <i>Estar y sentirse a salvo de cualquier peligro</i>  <b>Necesidades de estima</b> <i>Sentirse valorado por los demás y por uno mismo</i>  <b>Necesidades de autorrealización</b> <i>Sensación de realización y actualización personal</i>	Alcance percibido entre conocidos	Entrevistas	Cualitativos
			Noción de interacciones superficiales o significativas		
			Acceso a oportunidades laborales		
			Acceso a la información		
			Lazos externos		
			Apoyo financiero		
			Apoyo instrumental		
			Sentimiento de pertenencia a la comunidad		
			Sentimiento de aceptación por parte de los vecinos		
			Noción personal de seguridad		
	Objetivos Físicos	<b>Cualidades del vecindario</b>  <b>Acceso a servicios &amp; oportunidades</b>	Cuestiones generales de seguridad	Observación directa	
			Realización académica		
			Realización laboral		
			Realización de propiedad		
			Oportunidades de espaciamiento		
			Oportunidades de expresión		
			Acceso a infraestructura		
			Aceptabilidad visual		
			Adaptabilidad a necesidades emergentes		
			Conectividad con la ciudad		
			Educación		
			Socialización		
			Servicios de salud		
			Servicios administrativos		
			Sustento diario		
			Tránsito		
			Recreación		
			Trabajo		
			Disfrute al aire libre		

Fuente: Elaboración propia basado en bibliografía.

Figura 1 (cont.). Operacionalización de indicadores.

<b>Espacio Público "Producido"</b> <p><b>Espacio Concebido</b> (Leibniz, 1991; McCarri, 1999). El espacio entendido e impuesto por agentes externos a la experiencia. Proporciona el marco para evaluar y categorizarlo, a la vez que intenta moldearlo basándose en valores estandarizados o teóricos.</p> <p><b>Carmona, 2015</b></p>	<p><b>Espacio Perdido</b> (Lato, 2018; Leibniz, 1991). La percepción del espacio a través de los sentidos. Este une a medio físico y social entre el espacio existente y las elecciones subjetivas que el usuario genera, dando forma a las prácticas espaciales del individuo.</p> <p><b>Soltanian &amp; Mohammadi, 2015</b></p>	<p><b>Ignorado</b> <i>Física y socialmente</i></p> <p><b>Invadido</b> <i>Sacrificar el espacio público para fines distintos a los sociales</i></p> <p><b>Exclusionario</b> <i>Existencia de barreras que dominan el espacio</i></p> <p><b>De consumo</b> <i>Mercantilización del espacio</i></p> <p><b>Privatizado</b></p> <p><b>Segregado</b></p> <p><b>Insular</b> <i>Domesticación de espacios</i></p> <p><b>Inventado</b> <i>Intervenciones artificialmente formuladas</i></p> <p><b>Atemorizante</b> <i>Cuando el miedo toma control del diseño y uso del espacio</i></p> <p><b>Homogeneizado</b></p>	<p>Intensidad de uso</p> <p>Mantenimiento</p> <p>Invadido por vehículos</p> <p>Invadido por basura</p> <p>Otro</p> <p>Barreras físicas</p> <p>Barreras psicológicas</p> <p>Mercantilización restringida</p> <p>Mercantilización implacable</p> <p>Verdaderamente público</p> <p>Público-privado</p> <p>No. De demográficos presentes</p> <p>Asociado a doméstico</p> <p>Asociado a público</p> <p>Significativo para las personas</p> <p>Falta de identidad</p> <p>Debido al crimen / violencia</p> <p>Sensaciones de seguridad</p> <p>Sensaciones de marginalidad</p> <p>Sobre-regulado</p>	<p>Entrevistas</p> <p>Cualitativos</p> <p>Observación directa</p> <p>Entrevistas</p>
		<p><b>Accesibilidad &amp; Conectividad</b> <i>Facilidad física de acceso y conexión</i></p> <p><b>Actividades &amp; Usos</b> <i>Diversidad de actividades para múltiples usuarios</i></p> <p><b>Confort &amp; Imagen</b> <i>Espacios seguros, limpios, atractivos y adecuados para todos</i></p> <p><b>Sociabilidad</b> <i>El espacio promueve oportunidades equitativas de interacción y disfrute social</i></p>	<p>Accesibilidad física</p> <p>Actividad peatonal</p> <p>Relaciones vehículos / peatones</p> <p>Uso del tránsito</p> <p>Variedad de actividades</p> <p>Variedad de usuarios</p> <p>Seguridad</p> <p>Limpieza</p> <p>Atractividad</p> <p>Equipamiento adecuado</p> <p>Instensidad de interacción</p> <p>Diversidad de interacción</p> <p>Interacción Pasiva / Activa</p>	
		<p><b>Destino.</b> Aquellos que por su proximidad con servicios esenciales como la educación o la salud permiten interacciones fortuitas, por lo tanto, tienen un carácter instrumental. <i>Ej: áreas verdes adyacentes a un colegio o una clínica.</i></p> <p><b>Circulación.</b> Aquellos que hay que atravesar para llegar a otros lugares. Pueden permitir o no la permanencia. <i>Ej: las calles.</i></p> <p><b>Comunitarios.</b> Aquellos que atraen usuarios por su potencial para celebrar actividades de esparcimiento, simbólicas o tradicionales afines a los intereses de la comunidad. <i>Tienen un carácter no instrumental. Ej: una plazaleta principal</i></p> <p><b>De pausa.</b> Aquellos cuyas percepciones asociadas permiten pausas breves entre trayectos. Contribuyen a articular el espacio público y a conectar con él diversos usos. <i>Ej: una parada de autobús, parques de bolsillo o mobiliario urbano.</i></p> <p><b>Marginales.</b> Aquellos que generalmente no se utilizan por motivos físicos o percepciones negativas.</p>		

Fuente: Elaboración propia basado en bibliografía.

### **Breve estado del arte y discusión teórica**

Los asentamientos informales son inadecuados para satisfacer el desarrollo sostenible de las comunidades (Fernandes, 2011; Gómez-Villanueva et al., 2021). Estos pueden presentar distintos aspectos físicos, socioeconómicos y legales, como tipo de tenencia, servicios disponibles, niveles de ingreso o segregación. Dependiendo de cómo se presenten en cada caso, pueden indicar el grado en que los gobiernos tienen capacidad o disposición para desarrollarlos. Los vecindarios informales no son en sí mismos inherentemente «incorrectos» o «inferiores» a su contraparte formal, se presentan como alternativas que pueden coexistir de forma productiva, ya que los asentamientos informales idean sus propias formas de afrontar dificultades allí donde el gobierno no puede hacerlo en función del contexto (Gelder, 2013; Mehta, 2022). Un intento de definir los asentamientos informales en el marco de este estudio es:

«Un tipo de asentamiento cuya combinación de condiciones legales, físicas o sociales lleva a desarrollar rasgos compartidos de precariedad comunes entre ellos tales como procesos constructivos inadecuados, consolidación progresiva, exposición constante a riesgos sociales o ambientales, incapacidad del gobierno y normativa para ser efectivos y escasez de servicios y equipamientos urbanos».

La informalidad también dificulta la impartición de justicia social: la oportunidad de acceder a los beneficios de las áreas urbanas tales como servicios, espacios abiertos, movilidad y cualquier otro espacio que permita la interacción con la ciudad

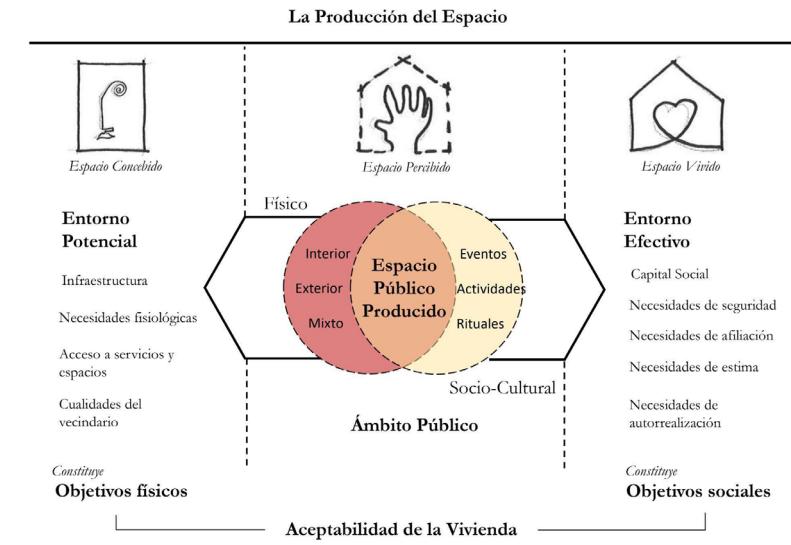
(Soja, 2015). Progresivamente, los asentamientos informales se consolidan y se integran físicamente al tejido urbano, aparentemente habiendo resuelto su situación, cuando en realidad la mayoría de estos aún luchan con su naturaleza precaria (Gelder, 2013; Jiménez & Cruz, 2015). Lidiar con la informalidad a través de esquemas de regularización, promulga la legalización masiva de acciones ilegales, violando los derechos de propiedad existentes mientras que atraen la privatización, la especulación y la gentrificación. Esto indirectamente desplaza a los residentes pobres, incentivando una mayor ocupación y crecimiento informal (Gelder, 2013; Huchzermeyer, 1999).

Al incluir objetivos económicos, sociales, financieros y culturales en el concepto de vivienda aceptable, se refuerzan las percepciones de pertenencia, identidad y adecuación cultural de las personas (Ayala et al., 2019). Estos objetivos van mucho más allá de los límites del espacio doméstico y se extienden a las características del vecindario. Esto exige que los individuos tengan la capacidad de vivir una vida que les permita cultivar y realizar sus objetivos a través de las interacciones sociales, el acceso a la cultura, y la libertad de expresión y desplazamiento (CEPAL & UNIFEM, 2004). Estos entornos sociales son constituidos, limitados y mediados en gran medida por el espacio público, la manifestación física del ámbito público (Carmona, 2021), donde la vida pública y las dinámicas sociales fortuitas son posibles. Es así, que los factores físicos no son ni exclusivos ni los dominantes al generar entornos sociales, ya que solo son capaces de formar entornos potenciales. Las contribuciones de

Mehta (2022) resultan clave para identificar rasgos comunes en la mayoría de los intentos de definir el espacio público: (a) equidad de acceso e inclusión, (b) sentimiento de propiedad, principalmente a través de la agencia, el uso y el interés hacia ellos, y (c) oportunidades para que diversos individuos interactúen pasiva o activamente con ellos. Con esta base, el presente estudio define los espacios públicos como:

«Cualquier lugar que existe fuera del hogar y de los lugares de trabajo que permite acceso equitativo e inclusivo, sentido temporal de propiedad y reclamo; y oportunidades para diversas interacciones, contacto y proximidad entre individuos (Mehta, 2022; Oldenburg, 1999)».

En contextos informales, las mujeres se enfrentan a desafíos que incluyen discriminación, exclusión de programas de tenencia, violencia de género y la falta de poder económico al tener en promedio menos ingresos y más gastos por labores domésticas o personas a su cargo (ONU Hábitat, 2012). A menudo, son segregadas de los espacios públicos a través de comportamientos inapropiados como proximidad o contacto no consentido y violencia verbal o física (Páramo & Arroyo, 2011; Villagrán & Dorantes, 2022). Como construcciones sociales, los espacios públicos y roles de género reflejan los valores que subyacen en la sociedad, y dictan los comportamientos y actitudes a través de los cuales nos relacionamos en el espacio (Páramo & Arroyo, 2011).

**Figura 2. Marco analítico.**

Fuente: *Elaboración propia basado en bibliografía.*

Un paradigma común es pensar en el espacio como algo externo y que existe independientemente de la experiencia humana. Sin embargo, algunos enfoques defienden que, en el ámbito urbano, este se construye y reconstruye socialmente de manera constante a través de la experiencia del usuario (Carmona, 2021; Lata, 2018; Lefebvre, 1991; McCann, 1999). Algunos autores abordan las ciudades como redes de interacciones sociales que inevitablemente tienen lugar en el espacio, donde este existe relativamente como producto de los fenómenos que lo rodean, determinando sus usos potenciales, y donde los espacios públicos son la manifestación física de las cualidades de estas redes (Adams, 2009; Lata, 2018; Lefebvre, 1991; Net-

to, 2016; Páramo & Arroyo, 2011). La teoría de la producción del espacio integra fenómenos espaciales y sociales. Según ella, el espacio se produce a través de tres procesos, también llamados «momentos de producción», a saber: «espacio percibido», «espacio concebido» y «espacio vivido» o «experiencial»; a esto se denomina la «tríada espacial» (McCann, 1999, Lefebvre, 1991); el espacio sería el resultado de esta producción y puede analizarse en relación con estas tres dimensiones.

### **Caso de estudio**

Villas de Guadalupe es una colonia ubicada al norte del municipio de Zapopan, en la sección poniente del Área Metropolitana de Guadalajara (AMG), México. Está dividido a la mitad por una carretera regional que, junto con la topografía accidentada, divide el barrio en dos y complica la accesibilidad a algunas de sus áreas, creando un tejido urbano físicamente fragmentado. Esta investigación estudia la sección oriente del barrio debido a su particular topografía y a su condición más precaria en comparación con la sección poniente. De origen informal, a través de la ocupación de suelo social no urbanizado (IMEPLAN, 2021), se ha consolidado lentamente a través de los esfuerzos de autoayuda de los residentes y la provisión progresiva de servicios básicos, transporte público y programas de tenencia por parte del gobierno. Aunque estos mejoraron las necesidades físicas del barrio, también priorizaron el desarrollo vehicular, cuando los servicios educativos, recreativos, administrativos o de salud siguen escasos.

## Hallazgos y discusión

El proceso de consolidación ha logrado satisfacer necesidades básicas a través de proveer servicios y cierto grado de desarrollo, sin embargo, aún se lucha contra la marginación, la falta de capacidad y la segregación. Las mejoras se han centrado casi exclusivamente en la capacidad y permeabilidad vehicular dentro del vecindario, que consideran poco al peatón, la accesibilidad o la interacción social. El espacio público constituye entornos potenciales inadecuados para sus usuarios; no hay espacios dedicados a la recreación, interacción o socialización. Este se reduce a calles marginadas que solo se usan para acceder al tránsito o a las tareas cotidianas necesarias, lo que hace que la población en general no tenga acceso a los beneficios del espacio público.



Figura 3. *Los hombres se apropian del espacio, las mujeres lo atraviesan.*  
Fuente: Observación directa.



Figura 4. Mejoras orientadas al automóvil.

Fuente: Observación directa

«Entre vecinas casi no nos tratamos.

Terminamos peleando»

-SG1-7. 30

La provisión de activos físicos no necesariamente mejora la calidad de vida, ya que sin consideración a elementos sociales podrían no ser eficaces, y en algunos casos, pueden enmascarar los retos presentes en la vida cotidiana de los residentes. Con el objetivo de cerrar la brecha entre los instrumentos legales y la realidad de estos asentamientos, permitir transformaciones adecuadas de consolidación y alcanzar la vivienda aceptable, los esfuerzos encaminados deben ir más allá de los elementos físicos, permitir participación y aprovechar las experiencias individuales. (Castillo et al., 2018; Gómez-Villanueva et al., 2021).

«Son detalles que uno va viendo  
y uno va agarrando miedo»

-SG3-7. 61.

Los espacios disponibles se perciben como excluyentes e inaccesibles, por lo que no hay interés ni esfuerzos por reclamarlos, marginándolos y obstaculizando las oportunidades de interacción segura entre vecinos. Las calles y los espacios al aire libre existentes son percibidos por las mujeres como descuidados, atemorizantes, excluyentes, invadidos y segregados. Las percepciones de peligro, segregación, incomodidad y desconfianza dentro del vecindario son comunes, y se toman como «normales». Esto limita la motivación y herramientas de las mujeres para apropiarse y producir cualquier experiencia de vida pública o de uso común. Los espacios ignorados de Villas de Guadalupe deben ser identificados, para que los procesos de evolución puedan conducir a su eventual renovación. Los espacios invadidos hablan de un desequilibrio entre los usuarios, y deberían atraer de forma diferente a los distintos grupos demográficos, fomentando la diversidad en lugar de la exclusión o la segregación. Las estrategias de mejora deben hacer frente a percepciones aterradoras, satisfaciendo distintas necesidades específicas en términos de seguridad según el contexto para permitir el disfrute de forma cómoda.

«Hay mucho desorden, hace falta mucha ayuda. Por eso nos dicen vulnerables»

-SG3-1. 67.

Las mujeres no suelen apropiarse o adaptar espacios para sus necesidades en la zona de estudio, no pasan mucho tiempo

en público, la mayoría de sus actividades tienen lugar en sus hogares y las actividades al aire libre se limitan a desplazarse entre tiendas para cubrir las necesidades básicas de sustento familiar o acceder al transporte público. Aun así, consideran ciertos lugares dentro del barrio como públicos y de reunión, según las mujeres encuestadas, estos ofrecen acceso inclusivo, sentido temporal de propiedad y potencial para interactuar, es decir, las cualidades del espacio público establecidas por Mehta (2022). Estos incluyen iglesias, centros comunitarios, mercadillos temporales o incluso las casas de otras mujeres, se consideran espacios sociales, significativos, más seguros y mejor delimitados; convirtiéndolos en los espacios públicos efectivos dentro de las mujeres del barrio. Esta domesticación de los espacios públicos podría ser un primer paso hacia la creación de más entornos efectivos para ellas. En última instancia, independientemente de su estatus de propiedad o de sus procesos de creación, estos lugares representan los núcleos que tienen las mujeres para encontrarse, comunicarse, experimentar colectivamente y enriquecer su vida social (Carmona, 2015). Sin embargo, desplazar entornos y funciones públicas fuera del ojo público y hacia espacios privados domésticos, podría interferir con las funciones domésticas de los mismos, dado que la mayoría de los residentes ya luchan por satisfacer las necesidades espaciales de su propio hogar. Además, esto podría limitar las oportunidades de las mujeres para socializar con diversos grupos e interactuar con el entorno construido,

minimizando su presencia en público y agencia para dar forma a sus entornos de acuerdo con sus necesidades y aspiraciones.

Es interesante mencionar el mercado callejero que tiene lugar en las calles del barrio, pues es reconocido por muchos como un lugar significativo para reunirse con sus vecinos y llevar a cabo sus responsabilidades domésticas. Tal apropiación transforma las pocas actividades presentes en el espacio público como pasear y abastecer el hogar en tareas grupales dinámicas, proporcionando una mayor proximidad e interacción. Esto deja ver la capacidad de factores socioculturales en el espacio público, al generar dinámicas que definen el lugar que posibilita las prácticas colectivas e inclusivas: el mercado callejero, donde prosperan las experiencias a escala humana y se producen encuentros significativos (Jiménez y Cruz, 2015; Martinelli, 2022).

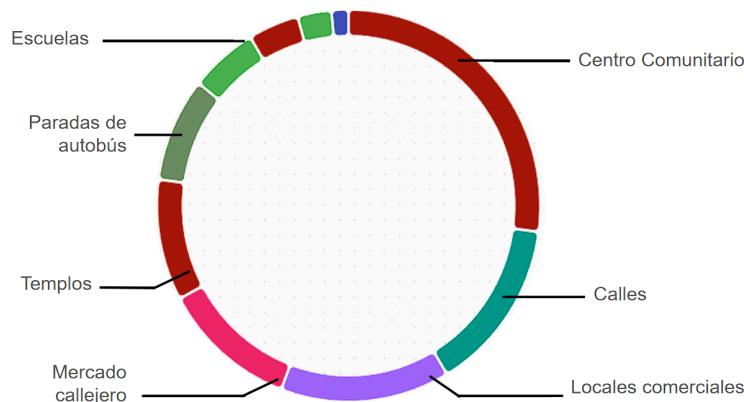


Figura 5. Espacios públicos efectivos percibidos por las mujeres del área de estudio.  
Fuente: Entrevistas.

Por último, los residentes de Villas de Guadalupe reclamaban y mantenían temporalmente lotes o calles vacías para ofrecer eventos comunitarios de recreación, aprendizaje, socialización y recaudación de fondos. Sin embargo, al tratar de mejorar el barrio a través de la regularización, se implementaron estrategias que incluían la expropiación de tierras sociales (tierras ejidales), la privatización de espacios abiertos y nuevas regulaciones para propietarios; lo que complicó la organización y eventualmente impidió que estas iniciativas se dieran orgánicamente. Algunas de estas parcelas permanecen desocupadas y sin gestión, ahora convertidas en barreras físicas para los peatones, focos de basura y donde comportamientos conflictivos pueden engendrarse y crecer dentro del barrio.

«Necesitamos recreación, algo que te mantenga en movimiento. Somos sedentarias. [...] en tu casa solo estás sentada. Me gusta prender la tele y estar oyendo algo para no sentirme tan sola. Si uno tuviera manualidades, clases de artesanía [...]. Más que todo socializando con la gente.»

-SG3-7. 61.

«[Los] Niños, que les enseñen a convivir, los adultos no sabemos convivir [...]. Habemos mucha gente pa-yasa, que no nos gusta convivir con la gente.»

-SG3-1. 67.

## **Conclusión y aportes a la literatura**

Los procesos de producción espacial pueden influir en gran medida en el uso público inclusivo y en los impactos positivos del espacio, convirtiendo entornos potenciales en entornos efectivos. Si se logran adecuadamente, pueden proporcionar medios alternativos para alcanzar objetivos de vivienda físicos, a través del acceso a servicios y apoyos, actividades u oportunidades; y sociales, como el logro de necesidades de afiliación, estima, seguridad y autorrealización. De igual modo, en contextos de informalidad, pobreza y marginación, un proceso desatendido de producción espacial puede perpetuar entornos con efectos negativos; ambientes físicos precarios, falta de oportunidades recreativas y laborales, capital social limitado, que pueden configurar comportamientos nocivos en el espacio y dificultar la consolidación. La aceptabilidad de la vivienda no puede conseguirse si existen paralelamente procesos de exclusión que impiden a los individuos participar, identificarse o acceder a oportunidades y recursos.

Sumado a esto, los grupos femeninos se enfrentan a retos adicionales como la distribución desigual de las responsabilidades domésticas, percepciones de peligro y problemas de afiliación con sus barrios a la hora de producir entornos efectivos adecuados dentro de sus espacios públicos. Todas estas particularidades de los contextos informales influyen en el espacio resultante, creando dinámicas espaciales inesperadas para compensar la falta de espacios y oportunidades, tal como se percibe en la domesticación de las funciones públicas en

Villas de Guadalupe. Estas alternativas pueden ayudar a cubrir los objetivos físicos y sociales de la vivienda, proporcionando lugares seguros para que las mujeres se reúnan y se apoyen mutuamente, o garantizar el acceso a servicios de otro modo inexistentes como la recreación o la educación. Sin embargo, es necesario asegurar que estas alternativas no impacten negativamente en el barrio ni impidan el progreso equitativo. Una producción excluyente del espacio dificulta que las intervenciones físicas conecten con sus usuarios y propósitos, limitando su eficacia o contribuyendo a otro problema, como la apropiación conflictiva. Socialmente, esto puede negar oportunidades sociales entre diversos grupos demográficos, disminuir el capital social y la agencia de grupos demográficos para desarrollarse en sus entornos inmediatos.

La aportación de esta investigación radica en que el espacio, y por consecuencia la ciudad, se construye tanto social como físicamente por los distintos grupos que lo conforman. En el ámbito del espacio público particularmente, los elementos inmateriales que lo conforman son tan importantes como los elementos físicos, ya que el medio público demanda comportamientos dentro del espacio. En el contexto de la informalidad estos comportamientos suelen ser más maleables y contundentes a las necesidades específicas de los habitantes. En lugar de limitarse a etiquetar la informalidad como una <<desviación>> de los planteamientos formales del desarrollo urbano, este estudio busca sumarse a la literatura que reconoce la informalidad como un fenómeno alternativo, si no paralelo, que

puede ayudarnos a hacer frente a los retos y limitaciones de la ciudad formal. Una contrapartida con capacidad de dar perspectiva sobre las formas en que los seres humanos nos relacionamos con el fenómeno urbano y replantear las estrategias con las que abordamos los retos que plantean contextos específicos. En la medida en la que entendamos mejor fenómenos sociales humanos tales como el espacio público, la perspectiva de género o la informalidad, estaremos ampliando las estrategias disponibles para su integración a un entorno urbano justo.

## Bibliografía

- ADAMS, P. (2009). Space, difference, everyday life: Reading Henri Lefebvre – Edited by Kanishka Goonewardena, Stefan Kipfer, Richard Milgrom and Christian Schmid. *New Zealand Geographer*, 65(3). [https://doi.org/10.1111/j.1745-7939.2009.01167\\_6.x](https://doi.org/10.1111/j.1745-7939.2009.01167_6.x)
- AYALA, A., EERD, M. VAN, & GEURTS, E. (2019). *The Five Principles of Adequate Housing*. 94–99.
- BANERJEE, P. (2023). Making–Home From Below: Domesticating Footpath and Resisting «Homelessness» in Mumbai. *Antipode*, 55(1), 5–26. <https://doi.org/10.1111/anti.12889>
- CARMONA, M. (2015). Re-theorizing contemporary public space: a new narrative and a new normative. *Journal of Urbanism*, 8(4). <https://doi.org/10.1080/17549175.2014.909518>

- CARMONA, M. (2021). Public Places Urban Spaces. In *Public Places Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315158457>
- CASTILLO, V., REVELO, C., & VILLALOBOS, D. (2018). Asentamientos Irregular en la Zona Metropolitana de Guadalajara: ¿Expansión Urbana Inducida o Crecimiento Incontrolable? *Carta Económica Regional*, 6(34), 32–39.
- CEPAL, & UNIFEM. (2004). Entender la pobreza desde la perspectiva de género. *Mujer y Desarrollo*, 52.
- COLEMAN, J. S. (1988). Social capital in the creation of human capital. *American journal of sociology*, 94, S95–S120.
- FERNANDES, E. (2011) Regularization of Informal Settlements in Latin America. *Lincoln Institute of Land*
- GELDER, J. L. VAN. (2013). Paradoxes of Urban Housing Informality in the Developing World. *Law and Society Review*, 47(3), 493–522. <https://doi.org/10.1111/lasr.12030>
- GÓMEZ-VILLANUEVA, A. J., ROLONG-OJITO, G., & THERÁN-NIE-  
TO, K. R. (2021). Urban regeneration processes in informal human settlements in latin america | Procesos de regeneración urbana en asentamientos humanos informales en américa latina. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 53(209).
- HINCAPIE, J., & CASTIBLANCO, L. (2017, June). El espacio público: construcción y apropiación desde la informalidad. *IX Seminario Internacional de Investigación En Urbanismo*, Barcelona–Bogotá, Junio 2017. <https://doi.org/10.5821/siu.6395>

- HOPPER, E. (2020). Maslow's Hierarchy of Needs Explained. *TeAchnology: The Online Teacher Resource*.
- HUCHZERMAYER, M. (1999). Illegal cities: Law and urban change in developing countries Edited by Edésio Fernandes and Ann Varley. *Urban Forum*, 10(2). <https://doi.org/10.1007/bf03036624>
- INSTITUTO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN DEL DESARROLLO DEL ÁREA METROPOLITANA DE GUADALAJARA (IMEPLAN). (2021). Caracterización Social y de Entorno Urbano en Asentamientos Irregulares en Situación de Pobreza en el Área Metropolitana de Guadalajara. IMEPLAN.
- JIMÉNEZ, E., & CRUZ, H. (2015). *Colonias populares consolidadas del área metropolitana de Guadalajara. Retos y oportunidades* (1st ed.). Centro Universitario de Ciencias Económico Administrativas.
- LATA, L. (2018). Counter-space: A Study of the Spatial Politics of the Urban Poor in the Megacity of Dhaka. University of Queensland, School of Social Science.
- LEFEBVRE, H. (1991) *The Production of Space*. Cambridge, MA: Blackwell. First published as *La Production de L'espace* (1974).
- MARTINELLI, P. M. (2022). Tactical Appropriations in the Urban Realm: Informal Practices and Reinventions in the Contemporary City. In *Informality and the City*. [https://doi.org/10.1007/978-3-030-99926-1\\_3](https://doi.org/10.1007/978-3-030-99926-1_3)

- MCCANN, E. J. (1999). Race, protest, and public space: Contextualizing Lefebvre in the U.S. city. *Antipode*, 31(2). <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00098>
- MEHTA, V. (2022). Informality and the Production of Publicness in India. In *Informality and the City*. [https://doi.org/10.1007/978-3-030-99926-1\\_27](https://doi.org/10.1007/978-3-030-99926-1_27)
- MENDO, A. (2019) in El Informador MX. (2019, May 1). *Registra metrópoli alza en asentamientos irregulares*. <https://www.informador.mx/jalisco/Registra-metropoli-alza-en-asentamientos-irregulares-20190501-0029.html>
- NETTO, V. M. (2016). The social fabric of cities. In *The Social Fabric of Cities*. <https://doi.org/10.4324/9781315552804>
- OLDENBURG, R. (1999). The Great Good Place: Cafes, coffee shops, bookstores, bars, hair salons, and other hangouts at the heart of a community. Washington, DC: Marlowe
- PÁRAMO, P., & ARROYO, A. M. B. (2011). Gender and space: Analysis of factors conditioning equity in urban public space. *Universitas Psychologica*, 10(1). <https://doi.org/10.11144/javeriana.upsy10-1.geaf>
- RODÓ-DE-ZÁRATE, M., I CASTANY, J. E., & EIZAGIRRE, N. (2019). Configuration and consequences of fear in public space from a gender perspective. In *Revista Espanola de Investigaciones Sociologicas* (Vol. 167). <https://doi.org/10.5477/cis/reis.167.89>

- SCHLACK, E. (2011). Producción privada de espacio público. Espacios privados de uso público y la planificación por incentivos. *Revista de Arquitectura*, 17(24). <https://doi.org/10.5354/0719-5427.2011.26909>
- SOJA, E. W. (2015a). On the Production of Unjust Geographies. In *Seeking Spatial Justice*. <https://doi.org/10.5749/minnesota/9780816666676.003.0003>
- SOJA, E. W. (2015b). Seeking Spatial Justice. In *Seeking Spatial Justice*. <https://doi.org/10.5749/minnesota/9780816666676.001.0001>
- SOLTANIAN, F., & MOHAMMADI, A. (2015). Study of characteristics of urban public open spaces based on social interaction (Case study: Salavatabad's 3-kilometer route). *European Online Journal of Natural and Social Sciences*, 4(3)
- VAN THIEL, S. (2014). Research Methods in Public Administration and Public Management: An introduction. In *Research Methods in Public Administration and Public Management: An Introduction*. <https://doi.org/10.4324/9780203078525>
- UN HABITAT. (n.d.). *The Right to Adequate Housing*. Fact sheet No. 21
- UN HABITAT. (2012). Gender Issue Guide: Housing and Slum Upgrading. United Nations Human Settlements Programme.

- UN-HABITAT, HUDCC, MINNERY, J., ARGO, T., WINARSO, H., HAU, D., VENERACION, C. C., FORBES, D., CHILDS, I., NATIONS, U., SETTLEMENTS, H., TREWBY, J., UN-HABITAT, & UNKNOWN. (2012). Streets as Tools for Urban Transformation in Slums. In *Habitat International* (Vol. 23, Issue 3).
- UN HABITAT. (2014). Practical Guide to Designing, Planning and Implementing Citywide Slum Upgrading Programs. United Nations Human Settlements Programme.
- VILLAGRÁN, P. S., & DORANTES, L. M. (2022). Urban Projects and Public Space in Latin America and the Caribbean. In *The Routledge Handbook of Urban Studies in Latin America and the Caribbean*. <https://doi.org/10.4324/9781003132622-26>
- WOOLCOCK, M., & SWEETSER, T. (2002). Social Capital. The Bonds that Connect. *ABD Review*, 34 (2), 26–27.

## CAPÍTULO 2

# **Lejos del suelo, cerca del lugar: Renovación surconurbana. Dinámicas de renovación urbana en Quilmes, Argentina (2002-2024)**

*Matías Nicolás Galgano<sup>1</sup>*

*María Cecilia Zapata<sup>2</sup>*

## **Resumen**

El Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) es el aglomerado urbano más importante de Argentina. Hacia el sur, a diecisiete kilómetros de la ciudad central, desde el 2002 las dinámicas de renovación urbana, valorización y verticalización se aceleraron. En este trabajo, se busca realizar una descripción interpretativa de las dinámicas de renovación tomando como caso un polígono del municipio de Quilmes, Provincia

---

<sup>1</sup> Especialista en Gestión del Desarrollo Territorial y Urbano por la UNDAV-UNQ. Becario Doctoral CONICET con sede en el Instituto de Investigaciones Gino Germani de la Universidad de Buenos Aires, Argentina. Docente-investigador de la Universidad Nacional de Lanús, Argentina. matiasgalgano@gmail.com

<sup>2</sup> Doctora en Ciencias Sociales por la UBA. Investigadora Adjunta del CONICET y del Instituto de Investigaciones Gino Germani de la Universidad de Buenos Aires, Argentina. Docente posgrado de Universidades Nacionales argentinas. cecilizapata@gmail.com

de Buenos Aires. Se pretende dar cuenta del proceso a partir de un análisis locacional de los enclaves de renovación, la dispersión y/o el derrame local del modelo de negocio, y el perfil de la inversión localizada. Se entiende que el proceso se manifiesta de manera particular, al tiempo que se desarrolla en un área históricamente habitada por sectores de ingresos medios/medio-altos, haciendo de las renovaciones, espacios verticalizados (lejos del suelo) y con identidades propias del lugar, alejándose de las teorías clásicas de la elitización y la gentrificación. Se trabajará con una metodología cualitativa con soporte cualitativo y cuantitativo.

**Palabras clave:** Renovación urbana, verticalización, localización, valorización, gentrificación.

### **Abstract**

*The Buenos Aires Metropolitan Area (AMBA) is the most important urban agglomerate in Argentina. Towards the south, no more than twenty kilometers from the central city – after Argentine convertibility (1991–2002) –, the dynamics of urban renewal, valorization and verticalization became more dynamic. In this paper, within the framework of research funded by CONICET and Font–Agencia, we seek to make an interpretative description of the dynamics of renewal, taking the case of a polygon in the municipality of Quilmes, Province of Buenos Aires. The aim is to account for the process based on a locational analysis of the renewal enclaves, the local dispersion and/or spillover of the business model, and the profile of the localized investment. We understand that the process manifests*

*itself in a particular way, while developing in an area historically inhabited by middle/middle-high income sectors, making the renovations vertical spaces (away from the ground) and with identities specific to the place, moving away from the classic theories of elitization and gentrification. We will work with a qualitative methodology with quantitative and qualitative support.*

### **Planteamiento del problema**

El presente trabajo, recupera resultados del trabajo de campo realizado en el marco de un proyecto de investigación que problematiza temáticas de acceso a hábitat y a la vivienda en el municipio de Quilmes, Argentina: Proyecto PIP N° 0682 2021-24: «La producción del espacio urbano y la cuestión ambiental en un contexto de disputa: actores, conflictos y modos de habitar en el corredor litoral sudeste del Conurbano Bonaerense», del cual ambos autores son integrantes.

El mismo, desarrolla sus actividades en el Área de Estudios Urbanos del Instituto de Investigaciones Gino Germani de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires (AEU-IIGG), Argentina, y es financiado por el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) y la Agencia Nacional de Promoción de la Investigación, el Desarrollo Tecnológico y la Innovación (AGENCIA).

Con ese marco, en este trabajo se estudia la cuestión de la verticalización, la producción del espacio y la valorización diferencial del suelo en la localidad de Quilmes Este<sup>3</sup> (Provincia

---

<sup>3</sup> Cuando se habla de Quilmes Este, intentando una fluidez narrativa, se nuclea a cuatro localidades: Don Bosco Este, Bernal Este, Quilmes Este y Ezpeleta Este.

de Buenos Aires, Argentina) desde el fin de la convertibilidad<sup>4</sup>, para dar cuenta del proceso a partir de un análisis locacional de los enclaves de renovación, la dispersión y/o el derrame local del modelo de negocio, y el perfil de la inversión localizada.

En este capítulo se reflexiona sobre la profunda reestructuración de la sociedad capitalista producto de la globalización neoliberal. La transferencia del excedente de la producción a la especulación financiera convirtió a las ciudades en espacios predilectos para la valorización (Lefebvre, 1968; Topalov, 1979; Theodore, Peck y Brenner, 2009; Harvey 2012).

Esto impulsó importantes procesos de revitalización, regeneración o reurbanización de territorios –la mayoría de las veces en zonas centrales– previamente degradadas, obsoletas o subutilizadas (Ciccolella, Vecslir, & Baer, 2015). Se observa como problema que, ante el agotamiento de las áreas atractivas para la valorización inmobiliaria en los espacios centrales y la demanda de universalización de los estilos de vida globalizantes, el capital inmobiliario está desarrollando otra estrategia espacial en el AMBA. Tras la posconvertibilidad, estos procesos de renovación urbana se desplazaron hacia ciudades periféricas «conurbanizadas», abriendo nuevos interrogantes de investigación.

---

4 La convertibilidad monetaria en Argentina fue un proceso que duró poco más de 10 años y que determinó la paridad fija del tipo de cambio uno a uno con el dólar estadounidense. Este periodo duró del 1 de abril de 1991 al 6 de enero de 2002.

## Metodología

El trabajo de investigación se basó en un estudio de caso, sustentado en un análisis locacional (Del Rio, 2013) de los enclaves de renovación observados, la dispersión y/o el derrame local del modelo de negocio y el perfil de la inversión localizada.

Se definió, primeramente, un recorte espacial de un polígono específico de Quilmes Este;<sup>5</sup> tomándolo como caso de estudio (Merlinsky, 2008). Por tal motivo, se definieron los siguientes límites: jurisdiccionales hacia el noreste y sudoeste; y el Ferrocarril Roca Ramal La Plata (FFCC)<sup>6</sup> y la Ruta Nacional 17, hacia el oeste y el sur respectivamente.

En referencia a las técnicas *cualitativas*, se pueden mencionar cuatro entrevistas en profundidad a informantes clave; dos relevamientos fotográficos, durante abril del año 2023; dos relevamientos de campo, durante mayo de 2023; dos observaciones no participantes, en enero y julio de 2023; diez charlas informales con vecinos con base en un muestreo casual y registrado con notas de campo; análisis bibliográfico trabajado; análisis documental, periodístico y normativo, durante todo el año 2023.<sup>8</sup>

---

5 Para el análisis se seleccionó el municipio de Quilmes porque, tal como se podrá ver más adelante, se trata del distrito que históricamente mostró mayor dinamismo en términos de renovación urbana (por su antigüedad y escala) entre los municipios del corredor sudeste del AMBA (conformados por los municipios de Avellaneda, Quilmes y Berazategui).

6 El FFRR fue el mayor dinamizador de la expansión de la mancha urbana en el CB. Históricamente, los valores del suelo en el AMBA se distribuían de manera radial en función de la cercanía o lejanía a las estaciones del FFRR.

7 Desde 2004 se denominó Autopista Doctor Ricardo Balbín y coloquialmente se la conoce como la Autopista Buenos Aires – La Plata. De ahora en más será mencionada de este modo.

8 Las dimensiones del trabajo de campo se definieron en función de un criterio

En cuanto a las técnicas *cuantitativas*, se puede mencionar las siguientes: geolocalización, utilización de geoportales y geoservicios; análisis espacial (Madrid Soto & Ortiz López, 2005) y locacional (Del Rio, 2013) de los precios del suelo con base en los datos provistos por el portal web *Properati* durante los años 2019 y 2020; análisis estadístico univariado basado en el Censo de Población, Hogares y Viviendas (2001-2010-2022) y registros de evolución de las compraventas.

Se siguieron las ideas de almacenamiento de datos de Meo y Navarro (2008) y para el análisis temático se definieron cuatro dimensiones: *a. Localización; b. Derrame espacial; c. Perfil de los actores, d. Modelos de inversión*. La sistematización de los datos cuantitativos se realizó a partir de las facilidades que ofrece las técnicas basadas en los sistemas de información geográfica y las representaciones gráficas dentro del análisis espacial; la triangulación de fuentes fue la técnica seleccionada para la lectura cruzada de los resultados.

Los objetivos de investigación fueron los siguientes: 1. Identificar y caracterizar los espacios/enclaves de renovación presentes en el Municipio de Quilmes para caracterizar y analizar el modelo de negocio inmobiliario impulsado a escala local; 2. Construir y analizar los actores promotores del proceso de renovación urbana en el área considerada; 3. Caracterizar el perfil de la inversión que promueve el proceso de renovación

---

..... de saturación teórica de las categorías identificadas para el análisis de este capítulo. Vale aclarar que el trabajo de campo de este artículo formó parte de un trabajo de campo más amplio y profundo, del que se identificaron los insumos que habilitaron el presente análisis.

para construir una tipificación del arquetipo del sector de la construcción quilmeña.

### **Breve estado del arte**

Como se mencionó anteriormente, este trabajo se inscribe en un desarrollo longitudinal de investigación, que tuvo lugar en el Área de Estudios Urbanos del Instituto de Investigaciones Gino Germani de la Universidad de Buenos Aires, sobre las diversas dinámicas que dieron curso a procesos de renovación urbana en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). En este marco, Hilda Herzer (2008) se abocó a la construcción de teoría urbana orientada a estos fenómenos, poniendo el foco en comprender las formas que asume la gentrificación en Buenos Aires. Por un lado, Arqueros Mejica (2020) reflexiona sobre las relaciones público-privadas entre Estado, empresas y sociedad civil como marco para problematizar las dinámicas actorales de la renovación en la CABA. Goicoechea (2017) también estudia los procesos de renovación, pero con el foco puesto en analizar la política económica de distritos implementada por el gobierno de la CABA. González Redondo (2022), por su parte, hace un aporte al campo de la renovación urbana en la misma ciudad utilizando las ideas de circulación de modelos urbanos. Bajo estas indagaciones, se puede mencionar también los trabajos de Jajamovich (2012) que aborda la circulación de ideas de los proyectos urbanos. Díaz y Zapata (2020), aportaron un trabajo de compilación que muestra las características del proceso de renovación en la Ex Autopista 3 en la CABA. Por otra parte, Za-

pata (2020) menciona a los «countries verticales» como una tipología utilizada por los desarrolladores inmobiliarios de la primera corona metropolitana de la ciudad.

Vecslir et al. (2018) aportaron un análisis de la movilidad cotidiana por vía de un «corredor sin autopistas» que involucró a los municipios de Avellaneda, Lanús y Lomas de Zamora. Al mismo tiempo, Ciccolella, Vecslir y Baer (2015) marcaron que estos territorios, durante cuarenta años, fueron espacios poco atractivos para el capital.

Por su parte, Romano (2019) trabajó el caso de Lomas de Zamora<sup>9</sup>; su labor toma como caso específicamente «Las Lomitas». La autora identificó un sector de clase media-alta histórico en el municipio que fue parte activa del proceso de renovación, lo que la lleva (entre otras fundamentaciones) a demostrar que la idea de gentrificación debe ser relativizada. Galgano (2024), por su parte, aportó el estudio del proceso de renovación en Lanús,<sup>10</sup> caracterizando a los actores como «espectadores administrativos» del negocio inmobiliario.

Por su parte, Wertheimer (2020) aportó la mirada sobre los procesos de renovación de cara al Río de la Plata; estudiando Quilmes y Vicente López, identificó que se utiliza la naturaleza como fuente de valorización inmobiliaria bajo una idea de crear nuevas y «renovadas» centralidades. Finalmente, Fernández Álvarez (2021) contribuye a este campo de estudio con la idea

---

<sup>9</sup> Lomas de Zamora es la ciudad más importante del sur del conurbano bonaerense y pertenece al primer cordón metropolitano dentro del corredor sudoeste.

<sup>10</sup> Lanús es otro municipio del AMBA.

de la segregación socio-espacial y la conflictividad social en Quilmes.

### **Discusión teórica**

A partir de este estado del arte sobre la diversidad de formas que asume la renovación urbana como fenómeno propio del avance de la urbanización neoliberal, en este capítulo se desea discutir con esta bibliografía (Herzer, 2008; Arqueros Mejica, 2020; Goicoechea, 2017; González Redondo, 2022; Jajamovich, 2012; Díaz y Zapata, 2020; Vecslir et al., 2018; Ciccolella, Vecslir y Baer, 2015; Romano, 2019; Galgano, 2024; Wertheimer, 2020; Fernández Álvarez, 2021) ya que se evidencia que en algunos municipios del Área Metropolitana de Buenos Aires la renovación asume características específicas, donde el sector inmobiliario despliega una estrategia espacial que asume especificidades poco abordadas teóricamente hasta el momento. La «conurbanización» de los procesos de renovación urbana de las últimas décadas abren nuevos interrogantes de investigación.

### **Caso de estudio**

El AMBA comparte características con las principales metrópolis latinoamericanas; concentra el 30% de la población total del país (Censo PHyV, 2022), es la más importante de Argentina y está compuesta por la CABA<sup>11</sup> y 24 municipios del aglomerado

---

<sup>11</sup> Esta ciudad tiene estatus de autónoma desde la reforma constitucional de 1994, antes era territorio federal gobernado por el ejecutivo nacional. Hoy es una jurisdicción autónoma y autárquica, comparable con una provincia.

urbano Gran Buenos Aires (INDEC, 2003).<sup>12</sup> Quilmes ubicándose en el corredor sudeste del AMBA a 17 kilómetros de CABA y, perteneciendo a la Provincia de Buenos Aires, es parte de los procesos y las dinámicas metropolitanas, pero siendo un municipio autónomo en el Conurbano Bonaerense (CB).

Poblacionalmente ha sufrido una acelerada dinámica de expansión: los análisis inter-censales marcan un incremento del 25% de su población desde 2001 a la actualidad (Censo de PHyV 2001–2010–2022). Al mismo tiempo, históricamente Quilmes se localizó en el centro de la circulación regional. Desde el siglo XIX los tráficos comerciales por el sureste pasaban por Quilmes, por ubicarse entre CABA y La Plata<sup>13</sup> y encontrarse estratégicamente localizado como punto de paso necesario entre ambas ciudades cabeceras (ver figura 1).

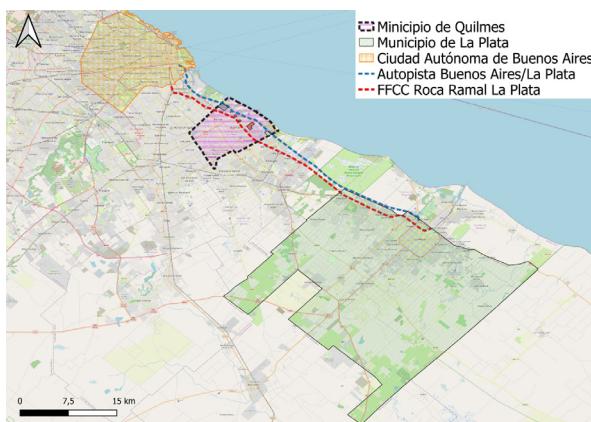


Figura 1. El municipio de Quilmes en el Área Metropolitana de Buenos Aires.  
Fuente: elaboración propia en base a datos del IGN.

12 El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos determina que el aglomerado urbano del Gran Buenos Aires contempla a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y 24 municipios que la circundan. Estos últimos, comúnmente son mencionados como el Conurbano Bonaerense (CB).

13 La Plata es la capital de la Provincia de Buenos Aires.

La Autopista Buenos Aires – La Plata, es una red vial primaria que determina gran parte de las dinámicas espaciales del suroeste metropolitano. El 1 de julio de 1995 se habilitó el tramo Buenos Aires – Quilmes, y desde el año 2002, se inauguró el segundo tramo desde la localidad de Hudson hasta el comienzo de la Ruta Provincial 11 (El Día, 02/03/2002).<sup>14</sup>

Este proceso poblacional dinámico tiene sentido cuando se observa la modificación que implicó, desde 2002, la inauguración de la Autopista y su impacto en el sector inmobiliario. Se profundiza, entonces, el proceso de verticalización y densificación del municipio, fundamentalmente en Quilmes Este, mediante procesos de renovación urbana.<sup>15</sup>

Por lo cual, se observa en la figura 2 que se consolida la traza del FFCC como límite difuso a la renovación urbana hacia el oeste, la autopista hacia el este y los correspondientes límites jurisdiccionales hacia el sur y el norte. Conformando así lo que aquí se denomina *corredor de valorización diferencial de Quilmes Este*.

---

14 Disponible en: <https://www.eldia.com/nota/2002-3-2-como-es-el-nuevo-tramo-de-la-autopista-la-plata-buenos-aires>

15 Se debe mencionar, también, el crecimiento poblacional no solo tuvo impacto en el mercado formal de acceso al hábitat. La producción social del hábitat (PSH) en Quilmes también se dinamizó fuertemente en el periodo 2002-2024. El Censo de Población, Hogares y Viviendas 2022 muestra que 6.996 hogares viven en ranchos, casillas, pieza ocupada en inquilinato, hotel familiar o pensión.

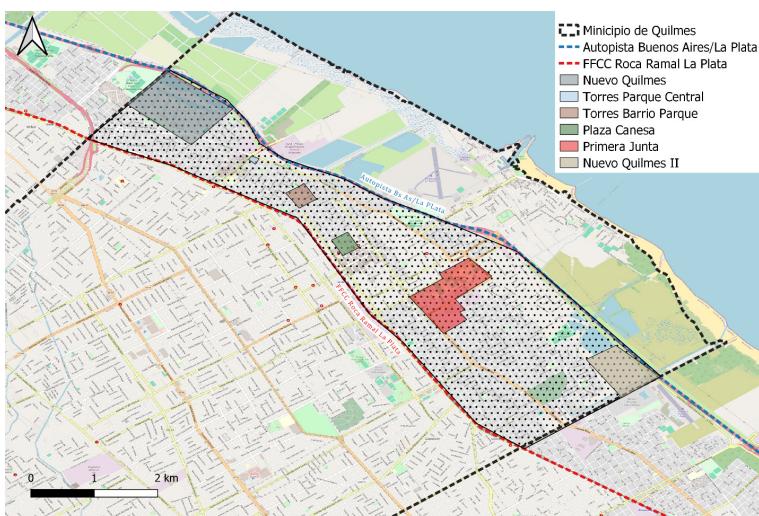


Figura 2. Corredor de valorización diferencial de Quilmes Este en la posconvertibilidad.

Fuente: Elaboración propia en base a relevamientos de campo.

Dentro del polígono se identificaron seis enclaves de renovación: Nuevo Quilmes, Torres Barrio Parque Central, Torres Barrio Parque, Plaza Conesa, Primera Junta y Nuevo Quilmes II (en proceso embrionario).

### Hallazgos y resultados

La valorización diferencial del capital asume una dinámica del centro a la periferia constituyendo un corredor de valorización. El proceso de renovación no se realiza exclusivamente en el área central, sino que el análisis de precios del suelo permitió identificar que la zona central del polígono concentra la mayor valorización (año 2019), pero se identificaron casos de valores altos hacia el sur o el norte del corredor.

Partiendo de este dato, se podría argumentar que se refiere a una matriz histórica de valorización residencial, pero se debe incluir un factor explicativo adicional: la condición espacial. Se trata de una zona que se encuentra localizada a la distancia más escueta respecto a los dos objetos principales que dinamizan la valorización: La Autopista y el FFCC.

En este sentido, del centro a la periferia, se observa (ver figura 3) un gradiente que muestra la condición espacial del capital inmobiliario: una especie de *movilidad del capital como consecuencia de un agotamiento del modelo de negocios original*.<sup>16</sup>

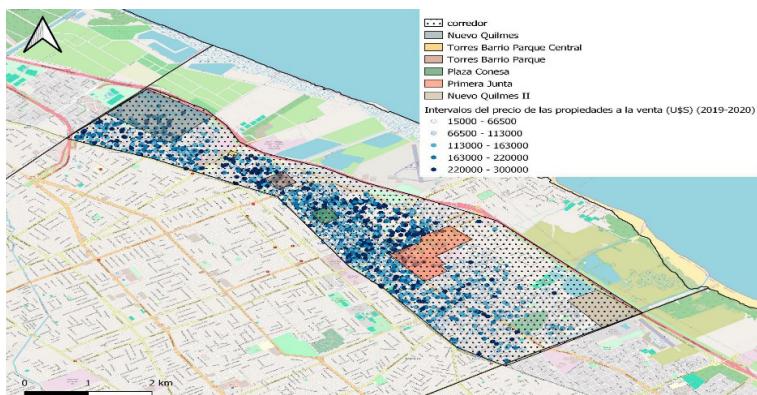


Figura 3. Corredor de valorización diferencial de Quilmes, enclaves y precio de las propiedades. Año 2019-2020.

Fuente: Elaboración propia en base a los datos de Properati (datos abiertos) del periodo 2019-2020 y a relevamientos de campo realizados.

Al mismo tiempo, no todos los enclaves de la renovación en Quilmes son iguales. Yendo del norte hacia el sur, el Nuevo

16 Este modelo original lo al caracterizado por el Centro Comercial a Cielo Abierto, donde Plaza Conesa es el caso testigo.

Quilmes es un barrio cerrado que tiene poco menos de diez años de desarrollo (La Nación, 14/03/2009).<sup>17</sup> El predio cuenta con 3500 metros cuadrados, 665 lotes unifamiliares, 13 multifamiliares y un SUM para 150 personas. Las observaciones muestran que todo el espacio circundante al barrio cerrado fue renovado por el gobierno local, construyendo el «parque lineal de Don Bosco Raúl Alfonsín» (Info Quilmes, 13/11/23).<sup>18</sup>

Otro de los enclaves analizados trata de una manzana frente a la subida a la autopista de Bernal Este. Este espacio denominado «Torres del Barrio Parque Central» se encuentra actualmente en plena construcción, en proceso de venta en piso. Tendrá todas las características propias de los «countries verticales» (Zapata, 2020): contará con seguridad perimetral, personal de vigilancia, todas las comodidades (*amenities*) de los barrios privados como SUM, pileta, gimnasio, entre otros.

Yendo hacia el centro del polígono se encuentran otras dos expresiones de la renovación: Torres de Barrio Parque y Plaza Conesa. El primero es un «country» en altura dentro del entramado urbano de un barrio de casas bajas. El enclave se encuentra enrejado, cuenta con entrada única con vigilancia y las mismas comodidades descritas para el caso anterior. Por parte del enclave de Plaza Conesa, el más antiguo de todos y el puntapié para el desarrollo de renovación en todo el corredor, fue producido al estilo de Centro Comercial a Cielo Abierto (Vecslir

---

17 Disponible en: <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/en-el-sur-nace-nuevo-quilmes-nid1107958/>

18 Disponible en: <https://www.infoquilmes.com.ar/noticias/50946-el-parque-lineal-de-don-bosco-lleva-oficialmente-el-nombre-de-dr-raul-ricardo-alfonsin-/>

& Rodríguez, 2018), contemplando edificios en altura con comercios de gastronomía fundamentalmente, e indumentaria, perfumerías y joyerías; principalmente el área se promociona como un distrito gastronómico, con estéticas similares a las experiencias globales de renovación.

Finalmente, hacia el sur, Primera Junta es un enclave complejo: contempla un colegio tradicional de sectores de ingresos medios-altos y altos, denominado San Jorge, que tiene un *campus* amplio donde se practican deportes, tipo rugby y hockey. También se encuentra el club de rugby *Old Georgian* que cuenta con canchas de tenis. En la esquina de la calle Primera Junta y la Av. Mitre, se observó un barrio cerrado que está totalmente amurallado, que se presenta como el único barrio ecológico de la zona sur. Dentro de este polígono, se construyó el emprendimiento inmobiliario «*Sensum*» del grupo Plaza Verde; este espacio es una construcción en altura de lujo. Los departamentos, de calidad sumuosa, cuentan con pileta privada al tiempo que las mismas comodidades relevadas en los otros enclaves (Quilmes Hoy).<sup>19</sup> A continuación de este desarrollo inmobiliario, por la calle Primera Junta, se encuentra el local de la empresa de energía eléctrica distrital y hacia el este, llegando a la Av. Mozart, comienza un barrio de sectores de ingresos bajos, donde la densificación es mayor y los precios del suelo residencial, según informantes clave, son menores.

Por último, en Ezpeleta Este -lindero con la autopista- se empezó a construir el enclave Nuevo Quilmes II. Este proyecto

19 Disponible en: <http://www.quilmeshoy.com.ar/2022/10/mendoza-y-alvarez-rodriguez-visitaron.html>

involucra 46 hectáreas que albergará a 316 lotes unifamiliares y 6 macro lotes (Perspectiva Sur, 27/12/2023).<sup>20</sup>

En la mayoría de los casos (con excepción de Plaza Conesa), los enclaves se desarrollan en lotes ociosos de la ciudad y surgen en momentos donde la saturación de las zonas centrales se hace evidente. Con esto, se puede argumentar que hay una suerte de *estrategia de valorización diferencial por búsqueda de la degradación territorial*. Hacia el norte y hacia el sur, el capital de promoción se mueve buscando la mejor oportunidad de invertir en espacios donde el capital comercial no interviene por considerarlo enclaves «de segunda», asociados a lotes ociosos o en desuso.

Finalmente, del trabajo cualitativo se desprende, también, que los perfiles de los actores inmobiliarios son de poca profesionalización y en general localistas. La mayoría de ellos (a excepción de la constructora Maconda y Grupo Plaza Verde), son actores locales de poca monta en general asociados a emprendimientos para la colocación de ahorros. No cuentan con niveles de profesionalización importantes ni con acceso al crédito para la circulación del capital de promoción.

### **Aportaciones del capítulo**

Los procesos de renovación urbana globalizados tienen, al igual que otras experiencias, características que son distintivas de las dinámicas de producción del espacio. Algunas son las siguientes: se concentran en espacios de plena centralidad, los

---

<sup>20</sup> Disponible en: <https://www.perspectivasur.com/3/125520-comienza-la-construcción-del-barrio-nuevo-quilmes-dos-en>

actores son transnacionales, los procesos de financiación que tienen son determinantes, el Estado es promotor activo de la valorización inmobiliaria y, por último, la gentrificación es una característica.

Con el trabajo realizado se logró identificar un perfil de la renovación «surconurbanizada» en la periferia de la periferia global (Quilmes). Se está en condiciones de sostener que las renovaciones se inician en zonas aledañas a la centralidad y se expanden –aquellas que provienen de la saturación central– en formato de enclaves tipo «*countries verticales*». Los actores inmobiliarios, por su parte, son de poco desarrollo profesional. El estado local tiene un rol subsidiario al negocio inmobiliario, como mencionó Galgano (2024) desempeñando un rol de «espectadores administrativos». El modelo de inversión que se desarrolla en este corredor de renovación, por caso, se da 'por goteo'. El proceso de inversión se realiza por enclaves cerrados, escindidos de la trama urbana clásica (y en aquellos que no se dan de este modo, como el caso de Plaza Conesa, la renovación se presenta lote por lote sin planificación integral del espacio). Por último, no se encuentra nítidamente gentrificación, esto se explicaría porque el centro fue habitado históricamente por sectores de clase distritales media alta y alta. La renovación vino a modificar el entramado urbano, pero no expulsó sectores de ingresos bajos.

## Conclusiones

Este capítulo buscó reflexionar sobre las particularidades que asumen un proceso de renovación urbana en un municipio conurbanizado del Área Metropolitana de Buenos Aires. Analizó la cuestión de la verticalización, la producción del espacio y la valorización diferencial del suelo en la zona Este de la localidad de Quilmes desde la postconvertibilidad para, a partir de un análisis locacional de los enclaves de renovación, la dispersión y/o el derrame local del modelo de negocio y el perfil de la inversión localizada, afirmar la existencia de *una dispersión y/o derrame local del modelo de negocios* que es característico del mercado inmobiliario en Quilmes y que determina *un corredor de valorización diferencial*.

La localización es, a nuestro entender, un factor clave de la valorización diferencial. La ubicación de Quilmes Este en el entramado metropolitano, estructura el perfil de la inversión, de los actores y de la política pública. Entonces, se argumenta que es una renovación «surconurbanizada» por fuera de los modelos de la ciudad cabecera metropolitana, e incluso, de las ciudades globales. Por lo cual estos enclaves se desarrollan *lejos del suelo (verticalizados) pero cerca del lugar (lo local)*.

## Bibliografía

ARQUEROS MEJICA, M. S. (2020). Políticas urbanas, conflicto y territorio: complejidades de la acción público-privada en la producción del espacio. *Estudios del Hábitat*, 1-17.

- CICCOLELLA, P., VECSLIR, L., & BAER, L. (2015). Revitalización de subcentros metropolitanos. Buenos Aires entre la ciudad dispersa y la ciudad compacta. *Contexto*, 11–28.
- DEL RIO, J. P. (2013). Hacia una resignificación del abordaje local a partir de una lectura de la vivienda social, la ciudad y las geografías personales. *Boletín Geografías desde el Sur*, 2–6.
- DÍAZ, M. P., & ZAPATA, M. C. (2020). La renovación disputada. Entramados de la construcción de un nuevo barrio sobre la traza de la Ex Autopista 3 en la Ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires: IMHICIHU e IIGG.
- DIAZ-PARRA, I. (2022). Vender una ciudad. Sevilla: Universidad de Sevilla.
- FERNÁNDEZ ÁLVAREZ, O. (2021). Problemas socioterritoriales y conflictividad social: la falta de consenso en la gestión del desarrollo urbano en el municipio de Quilmes (2003–2015). In S. Vidal-Koppmann (Comp.), *Metrópoli en la encrucijada. Nuevas amenazas, debilidades estructurales y oportunidades pospandemia*. Buenos Aires: IMHICIHU.
- GALGANO, M. (2024). ¿Espectadores administrativos del desarrollo inmobiliario natural? Representaciones e imaginarios de «progreso/desarrollo» en la política de renovación urbana en Lanusita. *Perspectivas de Políticas Públicas*, 410–441.

- GOICOECHEA, M. E. (2017). Renovación urbana en el sur porteño y el «éxito» del Distrito Tecnológico. Algunas claves para comprender el dinamismo inmobiliario. *QUID* 16, 30–61.
- GONZÁLEZ REDONDO (2022) Los límites de la gobernanza urbana. Modelos internacionales, discursos y actores en los distritos económicos de Buenos Aires. Buenos Aires: Editorial El Colectivo.
- GUEVARA, T. (2017). Gobernanza urbana, políticas urbanas y valorización inmobiliaria: el mito del «derrame espacial». In A. Z. (Coords.), *Los gobiernos locales y las políticas de vivienda en México y América Latina* (pp. 263–286). Buenos Aires: Ediciones CCC Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini.
- HARVEY D. (2012), *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Akal.
- HERZER, H. (2008). *Con el corazón mirando al sur*. Buenos Aires: Espacio.
- INDEC (2003) *¿Qué es el Gran Buenos Aires?* Buenos Aires: INDEC.
- JAJAMOVICH, G. (2012). Del parque España a Puerto Madero: circulación del «urbanismo de los arquitectos» y la planificación estratégica entre Argentina y España (1979–1993). *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 7–25.
- LEFEBVRE, H. (1968). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Ediciones Península.

- MADRID SOTO, A., & ORTIZ LÓPEZ, L. M. (2005). Análisis y síntesis en cartografía. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- MEO, A., & NAVARRO, A. (2008). Estrategias para el almacenamiento, procesamiento y análisis de datos. In A. Meo, & A. Navarro, *La voz de los otros* (pp. 217-275). Buenos Aires: Oicom.
- MERLINSKY, M. (2008). Agregando valor a los estudios de caso: reflexiones desde la trastienda. Memoria Académica (pp. 1-22). La Plata: UNLP-FaHCE.
- ROMANO, B. (2019). Renovación urbana contemporánea en el centro de la ciudad de Lomas de Zamora. Buenos Aires: UBA.
- SASSEN, S. (2015). *Expulsiones*. Buenos Aires: Katz.
- THEODORE, N., PECK, J., & BRENNER, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Revista Temas Sociales*, 66.
- TOPALOV, C. (1979) La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis. Ciudad de México: Edicol.
- VECSLIR, L., & RODRÍGUEZ, L. (2018). Centros Comerciales a Cielo Abierto como política de renovación de las centralidades tradicionales en el Conurbano Bonaerense. *Territorios*, 15-40.
- VECSLIR, L., J., B., NEROME, M., SCIUTTO, F., MAESTROJUAN, P., & RODRÍGUEZ, L. (2018). *Un corredor sin autopistas. Centralidad y movilidad cotidiana en el sur de la Región Metropolitana*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.

- WERTHEIMER, M. (2020). «El río por asalto». Conflictos territoriales, ambientalización y disputas por el espacio público en los proyectos de reestructuración urbana de la ribera rioplatense metropolitana. Los casos de Quilmes, Avellaneda y Vicente López (2004–2019). *Quid* 16, 350–359.
- ZAPATA, M. C. (2020). Huellas de la reestructuración capitalista. Un análisis de la transformación urbana de la Región Metropolitana de Buenos Aires, Argentina. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 663–694.

## CAPÍTULO 3

# **Transformaciones urbanas del área central de resistencia, Chaco (Argentina), Análisis de las últimas dos décadas**

*Marina Scornik<sup>1</sup>*

*Paula Valdés<sup>2</sup>*

*Julio Cesar Borges Nogueira<sup>3</sup>*

*Sebastián Nicolas Vargas*

## **Resumen**

El Área Metropolitana de Gran Resistencia (AMGR) conforma un sub-sistema urbano consolidado, cuyo eje de estructuración es la ciudad capital de la provincia del Chaco, Argentina. Esta ciudad concentra la mayor parte de las actividades administrativas, financieras, comerciales y de servicios en general, incluyendo las culturales y residenciales.

El AMGR, y especialmente la Ciudad de Resistencia, ha experimentado una evolución significativa en las últimas décadas, caracterizada por dos marcadas constantes: un crecimiento

---

<sup>1</sup> Marina Scornick, mscornik@hotmail.com

<sup>2</sup> Paula Valdés, pau\_valdes@hotmail.com

<sup>3</sup> Julio Cesar Borges Nogueira, jcborges\_01@hotmail.com

Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional del Nordeste (Argentina)

expansivo y descontrolado de áreas de uso residencial, tanto legales como ilegales, y un continuo incremento de actividades comerciales, administrativas, financieras y residenciales en las áreas centrales, con la construcción de edificios de mayor altura de manera paralela.

Este ciclo de crecimiento en el área central, en un proceso simultáneo de competencia y complementariedad, se ha visto parcialmente obstaculizado por el mal funcionamiento de algunos servicios básicos que lo limitan. Entre estos problemas se incluyen la congestión del tránsito, la capacidad insuficiente de estacionamiento, el deficiente transporte público, la energía eléctrica, y los servicios de agua y cloacas insuficientes. Esto no se complementa adecuadamente con la marcada densificación edilicia en las zonas centrales y adyacentes, facilitada por las normativas municipales y la flexibilidad aplicada por el municipio de Resistencia (Ordenanzas 5403/01 y 8775/07), lo que ha tenido diferentes impactos en la ciudad en su conjunto.

El presente trabajo propone analizar esa transformación urbana de Resistencia en las últimas dos décadas, considerando los factores mencionados y su impacto en el desarrollo urbano.

**Palabras clave:** Crecimiento urbano, planificación territorial, desarrollo sostenible.

### **Abstract**

*The Greater Resistencia Metropolitan Area (AMGR) forms a consolidated urban sub-system, whose structuring axis is the capital city*

of the province of Chaco, Argentina. This city concentrates most of the administrative, financial, commercial and service activities in general, including cultural and residential activities.

The AMGR, and especially the City of Resistencia, has experienced significant evolution in recent decades, characterized by two marked constants: an expansive and uncontrolled growth of residential use areas, both legal and illegal, and a continuous increase in commercial activities, administrative, financial and residential in the central areas, with the construction of taller buildings in parallel.

This cycle of growth in the central area, in a simultaneous process of competition and complementarity, has been partially hindered by the poor functioning of some basic services that limit it. These problems include traffic congestion, insufficient parking capacity, poor public transportation, insufficient electrical power, and water and sewer services. This is not adequately complemented by the marked building densification in the central and adjacent areas, facilitated by municipal regulations and the flexibility applied by the municipality of Resistencia (Ordinances 5403/01 and 8775/07), which has had different impacts on the city as a whole.

This work proposes to analyze this urban transformation of Resistencia in the last two decades, considering the aforementioned factors and their impact on urban development.

### **Planteamiento del problema**

El Área Metropolitana del Gran Resistencia (AMGR) enfrenta desafíos significativos en su proceso de transformación urba-

na. En las últimas dos décadas, Resistencia ha experimentado un crecimiento expansivo de sus áreas residenciales, tanto en asentamientos legales como ilegales, así como un aumento en la construcción de edificios de mayor altura en su núcleo central. Este proceso ha generado una serie de problemáticas asociadas a la sobrecarga de infraestructura básica ya la falta de una planificación urbana eficaz. La congestión vehicular, la insuficiencia de estacionamientos, y la falta de servicios de agua, cloacas y energía eléctrica adecuados, limitan la capacidad de respuesta de la ciudad frente a su creciente densificación.

Además, el crecimiento inmobiliario ha sido facilitado por normativas municipales que han flexibilizado los límites de densificación en el área central, sin prever los efectos adversos en la infraestructura urbana y en la calidad de vida de sus habitantes. La expansión de la urbanización también ha incrementado la vulnerabilidad hídrica de la región, al ocupar espacios necesarios para la gestión de aguas, lo cual eleva el riesgo de inundaciones en una zona y propensa a eventos climáticos extremos.

Frente a este contexto, es necesario investigar y analizar cómo estos cambios han afectado el desarrollo urbano sostenible en el área central de la Ciudad de Resistencia y proponer soluciones que promuevan un crecimiento ordenado y equitativo. Este trabajo busca identificar los impactos y las deficiencias de las políticas actuales, para plantear lineamientos estratégicos que permitan un manejo urbano resiliente ante los desafíos sociales y ambientales actuales.

## Metodología

El objetivo del trabajo es identificar los principales cambios y tendencias que han moldeado el paisaje urbano del área central de la ciudad de Resistencia, con el fin de brindar lineamientos para una futura normativa que contemple de manera efectiva los cambios reales y promueva un desarrollo urbano sostenible y equitativo.

Para alcanzar este objetivo, se recopilaron datos proporcionados por el municipio de Resistencia, incluyendo normativas, información sobre planificación urbana, proyectos de desarrollo, y cambios demográficos y socioeconómicos. Asimismo, se revisaron estudios previos realizados por investigadores independientes sobre la transformación urbana en Resistencia, lo que proporcionó una visión amplia de los diferentes enfoques y hallazgos relacionados con el tema.

Además, se llevaron a cabo relevamientos en distintas zonas de la ciudad para evaluar *in situ* los cambios en el paisaje urbano, la infraestructura y el uso del suelo. Estas evaluaciones permitieron observar de primera mano las dinámicas y los efectos de las políticas urbanas implementadas, así como identificar áreas críticas que requieren intervención.

El análisis de los datos recopilados y las observaciones de campo permitieron delinear un panorama comprensivo de la evolución urbana de Resistencia, resaltando tanto los logros como los desafíos persistentes. Entre los principales hallazgos, se identificaron patrones de densificación irregular, problemas de infraestructura básica, y una necesidad urgente de planifi-

cación integrada que considere tanto el crecimiento económico como la equidad social y la sostenibilidad ambiental.

Con base en estos hallazgos, el trabajo propone una serie de lineamientos estratégicos para la elaboración de una normativa urbana más efectiva. Estas propuestas buscan fomentar un desarrollo urbano más ordenado, inclusivo y resiliente, adaptado a los contextos cambiantes y a las necesidades de la población actual y futura de Resistencia.

### **Breve estado del arte**

Autores que abordan la Globalización y la Ciudad Global, especialmente en el contexto de las ciudades latinoamericanas, han realizado aportes valiosos. Entre ellos destacan Sassen, S. (2003) con «Una visita guiada a la Ciudad Global»; Ciccolilla, P. (2014) con «Metrópolis latinoamericanas. Más allá de la globalización»; y De Mattos, C. A. (2002) con «Transformaciones de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización?».

En la temática de Renovación Urbana, Transformación Urbana y Gentrificación, autores latinoamericanos han contribuido significativamente. Entre ellos se encuentran Moura, Rosa (2014) con su obra «Transformaciones territoriales y en la red de ciudades»; Zapata, Díaz, Díaz (2018) con «Clases Sociales, Renovación Urbana y Gentrificación. Miradas Desde América Latina»; y «Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires»; Carrión, F. y Hanley L. (Ed.) (2005) con «Rege-

neración y revitalización urbana en las Américas»; y Herzer, H. (2008) con «Acerca de la gentrificación».

A nivel local, existen trabajos relevantes de investigadores del Instituto de Planeamiento Urbano y Regional de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UNNE. Entre ellos destacan Scornik, Carlos O.; Scornik, Marina; Borges Nogueira Julio C., y Schneider Valeria. Otros autores de la misma facultad, como Rus, María Florencia; Alcalá, Laura; Galvaliz, Sebastián; y Olmedo, Rosario, así como de la Facultad de Ingeniería, como Klees, Delia y Zabala, María Teresa, también han abordado diversos temas relacionados con el presente trabajo y el área de estudio.

Estos temas incluyen la Revitalización de Zonas Centrales, Políticas de Densificación Urbana en la Ciudad de Resistencia, el Impacto Ambiental del Crecimiento edilicio de Resistencia, y Legislaciones Urbanas Recientes en Corrientes y Resistencia, Argentina. Estos estudios proporcionan una base teórica y empírica crucial para comprender las dinámicas urbanas y desarrollar propuestas efectivas para la gestión y planificación urbana en el AMGR.

### **Discusión teórica**

Si comenzamos hablando sobre las transformaciones de las ciudades latinoamericanas, Mattos, C.A. (2002) expresa lo siguiente: «Todos los países latinoamericanos, en mayor o menor medida, están viviendo profundas transformaciones derivadas de los avances de los procesos de reestructuración socioeconómica y de difusión y adopción de las nuevas tec-

nologías de la información y de la comunicación, como partes constitutivas del fenómeno de la globalización». Aunque el autor hace un análisis de las grandes ciudades latinoamericanas, en general tienen similitudes con las Áreas Metropolitanas de ciudades como las de nuestra región, que llegan a conglomerados de más de 1 millón de habitantes. Dentro de esos procesos de transformación, tomaremos en especial la regeneración y revitalización urbana.

«La reestructuración económica despliega y se sustenta en la reestructuración urbana. En esos procesos, nuevos papeles son jugados por ciudades metropolitanas y no metropolitanas, sean ciudades medias/intermedias, ciudades de fronteras, o pequeñas ciudades. Todas pasan a responder a nuevas demandas, a reorganizar sus espacios y a tornarse objeto de elecciones para nuevas ubicaciones de empresas nacionales o internacionales. Para Baeninger ese proceso delinea «una nueva territorialidad, donde se destaca la constitución de polos inter e intrarregionales y la redefinición de los roles de las áreas metropolitanas» (Moura, R. 2014).

En la Presentación del Dossier #9: «Clases sociales, renovación urbana y gentrificación. Miradas desde América Latina» (2018), se aborda la gentrificación en América Latina: «*En el transcurso de los últimos años, han proliferado en América Latina diversos estudios que intentan abordar las transformaciones socio-urbanas de América Latina problematizando la categoría de renovación urbana y/o la «clásica» noción de gentrificación*». Un caso recurrente en las grandes ciudades latinoamericanas de las

*últimas dos décadas han sido los procesos de renovación urbana, rehabilitación, revitalización en barrios centrales o pericentrales o zonas degradadas, implicando la sustitución de usos y habitantes de clase trabajadora y/o bajo estatus por grupos de mayor poder adquisitivo y usos destinados a clases medias y altas; lo que ha venido a denominarse «gentrificación», «ennoblorcimiento» o «elitización» por parte de diversos autores (Herzer, 2008). No obstante, algunos autores latinoamericanos resaltan que lo distintivo de nuestro continente es la presencia de procesos de «gentrificación sin expulsión» y/o en áreas periféricas o periurbanas (Zapata, Díaz y Díaz Parra, 2018).*

En el mismo dossier mencionado, la gentrificación también es comparada como sinónimo de renovación, regeneración y revitalización urbana. Estos procesos se consideran como resultados políticos deseados y como un signo del mercado inmobiliario. Algunos autores observan que, en la experiencia latinoamericana, la gentrificación en este contexto no necesariamente implica el desplazamiento o expulsión de los residentes antiguos de las áreas afectadas. Existen procesos de desplazamiento indirecto en zonas adyacentes a las áreas reurbanizadas, por lo cual, los procesos de reurbanización y de construcción de nuevas áreas residenciales en las ciudades deberían ser analizados a través de la perspectiva de la gentrificación (Zapata, Díaz y Díaz Parra, 2018).

## Caso de estudio

El Área Metropolitana del Gran Resistencia (AMGR) constituye un sub-sistema urbano consolidado, cuyo epicentro es la Ciudad Capital de la provincia del Chaco, en el Nordeste de Argentina. Esta ciudad concentra la mayor parte de las actividades administrativas, financieras, comerciales, culturales y residenciales de la región.

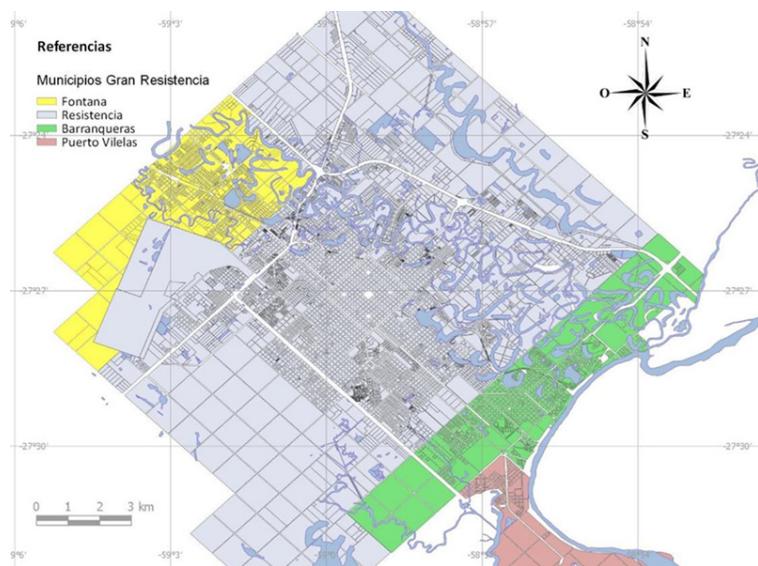


Figura 1. Localidades del área Metropolitana del Gran Resistencia.  
Fuente: Scornik, M 2017.

El AMGR, un nodo regional estratégico con centro en Resistencia, ha experimentado una evolución significativa en las últimas décadas de su desarrollo. Dos tendencias destacadas son el crecimiento expansivo descontrolado de áreas residen-

ciales, tanto legales como ilegales en su ocupación, y el continuo incremento de actividades comerciales, administrativas, financieras y residenciales en las áreas centrales. Este incremento se ha reflejado en la construcción de edificios de mayor altura destinados tanto a fines residenciales como de oficinas.

El ciclo de crecimiento del área central, caracterizado por una competencia y complementariedad simultáneas, se ha visto parcialmente obstaculizado por la influencia de algunos servicios básicos que limitan y encarecen la zona. La congestión del tránsito, la capacidad del estacionamiento, los servicios de transporte público, energía eléctrica, y servicios de agua y cloacas insuficientes, entre otros problemas, no se han adecuado plenamente a las normativas y flexibilidad aplicada por el municipio de Resistencia. Esto ha permitido una marcada densificación edilicia en zonas centrales y adyacentes, con diversos impactos en la ciudad en su conjunto.

La historia urbana reciente se caracteriza por la proliferación de edificios en altura, producto de un excedente financiero significativo atribuible en gran medida al sector agropecuario, que comenzó a volcarse a la construcción (Klees, Zabala, 2013). La ciudad presenta una fisonomía muy diferente a la de 20 años atrás. A partir de la sanción de la Ordenanza 5403/01, el crecimiento en altura ha cobrado un notable impulso, el cual fue potenciado a su vez por la Ordenanza N° 8775/07 y las que le siguieron en los años 2019 y 2021. Actualmente, en las áreas centrales se observan una serie de torres combinándose con las viviendas individuales, en algunos casos hasta 3 o 4 por

cuadra, construidas con capitales privados o a través de operadoras públicas destinadas a satisfacer la demanda de la clase media principalmente, aunque hay unas pocas destinadas a usuarios con alto poder adquisitivo también.

### **Normativas municipales relevantes**

El Código de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUA), aprobado por la Ordenanza N° 523/79, solo ha sido implementado por el Municipio de Resistencia, siendo que estaba planteado para todas las localidades de AMGR. Sin embargo, la vulnerabilidad hídrica de toda el Área Metropolitana ha generado la necesidad de preservar todos los cuerpos lacustres para la gestión hídrica, lo que ha impulsado la creación de nuevas normativas por parte de la Autoridad del Agua Provincial (APA) que sí debieron trabajar a nivel metropolitano. Este problema hídrico y otros han generado la debilidad del mismo en este tiempo, hecho que se refleja en una serie de ordenanzas modificatorias a lo largo de las últimas décadas, que no han sido actualizadas integralmente.

Entre ellas, las primeras modificaciones importantes que tuvieron que ver con la regulación del suelo urbano fueron, las Ordenanzas Municipales N° 5403/01 y N° 8775/07 en 2001 y 2007 respectivamente, que amplían inicialmente toda la zona de alta densidad en el macrocentro en dos partes, la primera generando una densidad alta y la segunda una densidad media. Posteriormente, se extendió la zona permitida de densidad media a otros sectores complementarios con infraestructura

completa. En estas ordenanzas, aunque los usos con relación al Código de Planeamiento Urbano del 1979 no variaron significativamente, si se puede apreciar que donde se produjeron los cambios (aumento de capacidad constructiva) y una ampliación progresiva del área de aplicación, si fueron las modificaciones principales. (Figura 2)

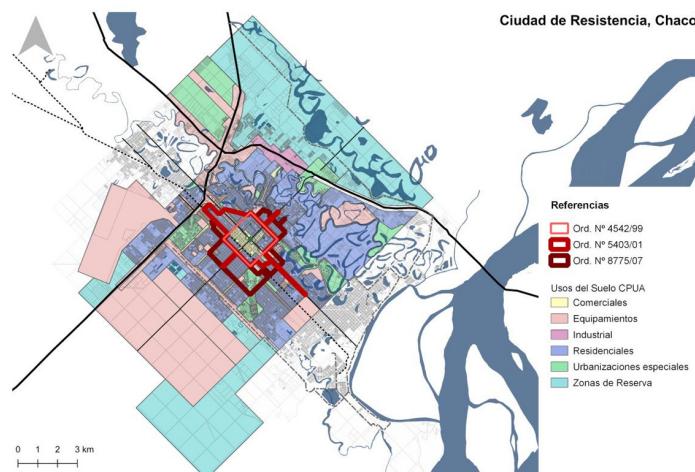


Figura 2. Principales ordenanzas modificatorias del CPUA en Resistencia.

Fuente: Rus M.F., Alcalá L. I., Olmedo, M. R., Galvaliz, S., 2019.

Luego, en el año 2018, casi una década después, a partir de las demandas del mercado inmobiliario por ampliar la edificabilidad de las parcelas y el área urbanizable fue sancionada la Ordenanza N° 12926/18, cuya presentación fue hecha por el Centro de Desarrolladores Urbanos del NEA (CEDUNEA), y el Proyecto fue aprobado en Primera Lectura 15 días después, y

con una cuestionable audiencia pública posterior, se aprobó en Segunda Lectura. Esta normativa adopta un criterio simplificado para la edificación, clasificando las zonas en tres categorías: Central Casco Céntrico, Consolidada I y Consolidada II (en función del grado de infraestructura desarrollada). Según esta clasificación, el área Consolidada II permite edificaciones de hasta 4 plantas, la Consolidada I de hasta 6 plantas, y el Central Casco Céntrico establece límites basados en la tipología edilicia. Para edificios entre medianeras, la altura máxima es de 10 plantas, contadas a partir de +6 metros; para perímetro semi-libre, hasta 16 plantas, contadas desde +12 metros; y en perímetro libre no se especifica un límite, sino que «Las mayores alturas podrán plantearse conforme se propongan retiros progresivos de acuerdo con los parámetros dados», según plantean Rus, Alcalá, Olmedo y Galvaliz (2019).

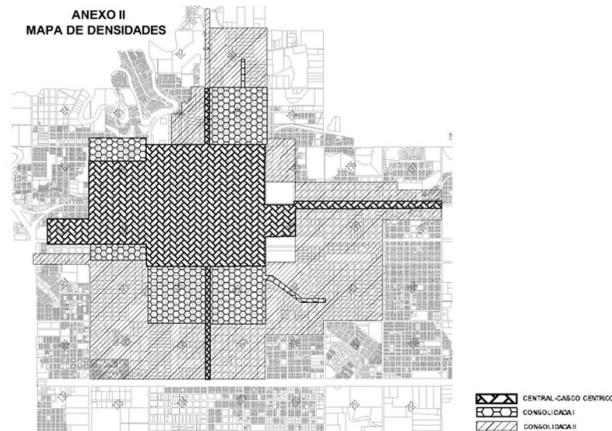


Figura 3. Anexo II de la Ordenanza N° 12926/18. Mapa de densidades.  
Fuente: Boletín oficial Municipalidad de Resistencia,  
en Rus y otros 2019.

En los últimos años, en el 2021, se presenta una Propuesta de Cambio de Distritos por el Municipio (Ordenanza N° 13756/21) que «*mira al territorio como si fuese una hoja en blanco. Define y diferencia distritos cambiando los valores de iguales indicadores e instrumentos normativos: FOT, FOS, tamaños de lotes y frentes de parcela*» (Alcalá, L. 2021), también sostiene la autora que: «*...En los distritos que se diferencian en la propuesta municipal, se homogenizan con criterios iguales, territorios no sólo distintos desde el punto de vista físico, natural o ambiental sino con condiciones e identidades sociourbanas diferentes...Se desconoce la responsabilidad compartida frente a sistemas naturales como el del Río Negro y sus lagunas y cuya modificación inexorablemente producirá impactos aguas arriba y aguas abajo, así como el funcionamiento y capacidad de infraestructuras de las que también dependen otras ciudades*».

Si pensamos en esta sucesión de normativas que no hicieron más que ir permitiendo no solo la densificación del área central sin límites (principalmente las últimas ordenanzas), sino ocupando sectores naturales generando una criticidad del territorio muy grande.

### **Análisis del área central de resistencia**

El área central del Resistencia es la que concentra la mayoría de los edificios en altura. Se consideró un área de 4 chacras, que es lo que denominamos Área Central o centro (según la subdivisión inicial de la ciudad). Los períodos en que se segmentó el análisis sobre la construcción de edificios en el Casco céntrico de la ciudad de Resistencia corresponden con un

análisis históricas disponibles en Google Earth pero además, principalmente en los dos primeros períodos (2002-2009 y 2010-2015), se toman como post surgimiento de la normativa (Ordenanzas N°5403/01 y N°8775/07 respectivamente), que fueron permitiendo construcción de edificios de mayor densidad; en estos períodos pudimos contabilizar 137 edificios terminados (figura 6 y 7).



Figura 4. Edificios construidos hasta el 2002.  
Fuente: relevamiento propio, 2024.

La segunda etapa tiene que ver con los períodos de 2020 y 2024 y sus correspondientes ordenanzas que modificaron el área central (la N° 12926/18 y N° 13756/21). En esta etapa se contabilizaron 26 edificios terminados, considerando los que están en construcción actualmente también (figura 6 y 7).



Figura 5. Edificios de los últimos 5 años  
Fuente: relevamiento propio, 2024.



Figura 6. Edificios nuevos construidos en el Casco Céntrico de la Ciudad de Resistencia en las últimas décadas, diferenciados por períodos.

Fuente: elaboración propia, 2024.

#### REFERENCIAS

- Edificios Casco Céntrico
  - Hasta 2002
  - Hasta 2009
  - Hasta 2015
  - Hasta 2020
  - Hasta 2024

	Cantidad de Edificios del periodo	Promedio de Edificios nuevos entre períodos por año	Superficie promedio	Cant Promedio de pisos
Hasta 2002	44		5107.45	10.9
Hasta 2009	20	2.86	4220.75	9.5
Hasta 2015	73	12.17	3001.45	9.8
Hasta 2020	19	3.80	4691.11	11.7
Hasta 2024	7	1.75	6184.86	15.0

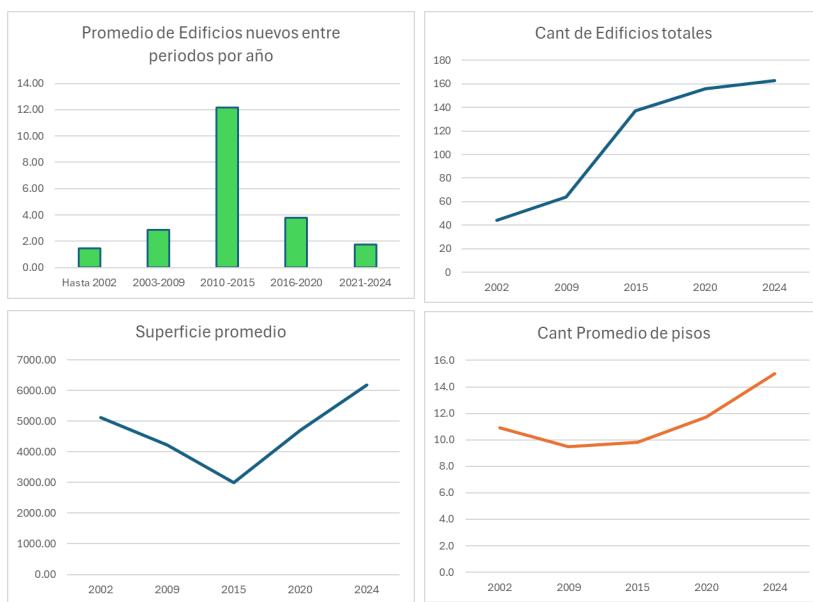


Figura 7. Tabla y Gráficos. Edificios nuevos construidos en el Casco Céntrico de Resistencia en las últimas décadas, diferenciados por períodos.

Fuente: elaboración propia, 2024.

Se observa, en las tablas y gráficos anteriores, que en el periodo 2002-2009, por efectos de las nuevas posibilidades de la normativa, la cantidad de edificios por año se duplica mientras que el promedio de superficies y cantidades de pisos disminuyen. Este efecto permanece durante el siguiente periodo (2010-2015) multiplicando las tipologías de edificaciones intermedias (semiperímetro libre y entre medianeras) en sintonía con un periodo económico nacional favorable y la posibilidad de acceso a créditos, etc. Luego de este periodo, los índices vuelven a valores casi normales, las superficies y la cantidad promedio de pisos vuelven a crecer, con lo que podemos inferir que

los efectos de dichas ordenanzas se han diluido o agotado ciertas posibilidades de los terrenos y las inversiones. Continúan en mayor proporción la construcción de edificios en terrenos grandes o reunificados, pudiendo notarse un aumento en la cantidad de pisos promedios.

### **Hallazgos y resultados**

Se observa una clara expansión de la ciudad hacia las zonas periféricas, con la creación de nuevos barrios y urbanizaciones, lo que ha generado una mayor presión sobre los recursos naturales. Al mismo tiempo, el Área Metropolitana del Gran Resistencia (AMGR) ha experimentado una transformación urbana continua, especialmente en su área central durante las últimas décadas, caracterizada por un crecimiento tanto residencial como comercial, administrativo y financiero, con una importante cantidad de edificios en altura. Según relevamientos propios, se han contabilizado un total de 119 edificios en altura en los últimos 25 años.

Las normativas de regulación del suelo, como el Código de Planeamiento Urbano Ambiental (CPUA) y las Ordenanzas municipales posteriores, han tenido un impacto significativo en la configuración del paisaje urbano, especialmente en la densificación y altura de los edificios en diferentes zonas de la ciudad. Los años en los que se construyó la mayor cantidad de edificios en altura fueron especialmente significativos debido a las normativas impulsadas durante esos períodos.

Observamos cómo, hasta la aparición de la Ordenanza 5403/01, existían algunos pocos edificios en altura en el Casco céntrico de la ciudad, producto de la iniciativa privada en algunos casos, o por diferentes iniciativas de financiamiento estatal en otros casos, surgidos a partir de las décadas del 70 y 80. También se cuentan algunos edificios institucionales. Si cuantificamos esta producción, tenemos un promedio de 1,47 edificios por año. Pero en los años siguientes al surgimiento de la ordenanza (periodo 2002-2009) este promedio se eleva a 2,86 edificios por año. Por efectos de la propia norma también la cantidad de superficie y de pisos por edificio disminuye (terrenos de menores dimensiones) y surgen tipologías de edificaciones intermedias (semiperímetro libre y entre medianeras).

La verdadera revolución edilicia en altura de la zona surge a partir del 2009 (luego de la Ordenanza N°8775/07), en sintonía con un periodo económico nacional favorable y la posibilidad de acceso a líneas de créditos hipotecarios, etc.; donde el promedio de edificios construidos por año alcanza a los 12,17. A pesar de ello, la superficie promedio de los edificios sigue disminuyendo, evidenciando las posibilidades de terrenos pequeños y la cantidad de pisos se mantiene constante.

Luego de este periodo, los índices vuelven a valores casi normales, las superficies y la cantidad promedio de pisos vuelven a crecer, con lo que podemos inferir que los efectos de dichas ordenanzas se han diluido o agotado ciertas posibilidades de los terrenos y las inversiones. Continúa en mayor proporción la

construcción de edificios en terrenos grandes o reunificados, pudiendo notarse un aumento en la cantidad de pisos promedio. Singular atención requiere el último periodo, signado por casi dos años de aislamiento social obligatorio por la epidemia de Covid 19, donde nuestro índice cae hasta cerca de los valores iniciales.

A pesar del crecimiento urbano, persisten desafíos en cuanto a la provisión de servicios básicos e infraestructuras en el área central de la ciudad de Resistencia. Problemas como la congestión del tránsito, la baja capacidad de estacionamiento y la ineficiencia del transporte público siguen siendo prevalentes, lo que afecta la calidad de vida de los habitantes.

### **Cierre o aportación al capítulo**

Los resultados obtenidos en el análisis de la ciudad de Resistencia revelan una transformación urbana que, aunque significativa en términos de crecimiento económico y densificación edilicia, ha venido acompañada de múltiples desafíos en la gestión del territorio y los servicios básicos. La expansión descontrolada y la flexibilización de las normativas de construcción han contribuido a una alta concentración de edificios en altura en el área central, alterando el paisaje urbano y generando tensiones sobre la infraestructura.

El estudio de estas dinámicas aporta una comprensión más profunda de cómo las políticas de desarrollo urbano han influido en la configuración del AMGR y permite identificar tanto los logros en términos de crecimiento como las áreas críticas que

necesitan intervención. Al mismo tiempo, resalta la necesidad de adoptar enfoques de planificación integradas y sostenibles que contemplen el equilibrio entre el desarrollo económico y la protección ambiental. Estos aportes subrayan la urgencia de diseñar estrategias de gestión urbana que promuevan un uso equitativo del suelo, una infraestructura resiliente y una calidad de vida mejorada para los habitantes de Resistencia.

De esta manera, los resultados de esta investigación constituyen una base valiosa para futuras normativas que regularán el crecimiento urbano de manera sostenible y equitativa, adaptándose a las necesidades actuales y anticipando los retos del futuro.

## **Conclusiones**

La transformación urbana en el AMGR ha sido dinámica y compleja, con un equilibrio delicado entre crecimiento urbano, preservación de recursos naturales y servicios básicos. Las normativas y planes de ordenamiento urbano han influido significativamente en la configuración del paisaje urbano, aunque se requiere una revisión y actualización integral para abordar los desafíos actuales de manera más efectiva. Las últimas dos normativas, en particular, parecen haber sido influenciadas por intereses del sector inmobiliario y no se llevaron a cabo en contextos claros de participación ciudadana.

En ninguno de los casos se consideraron las plusvalías generadas por las operaciones inmobiliarias mediante instrumentos que permitieran recuperar para la ciudad algún beneficio,

a pesar del incremento del valor del suelo como consecuencia de la transformación urbanística.

La gestión de infraestructura y servicios debe ser prioritaria para garantizar un desarrollo urbano sostenible y mejorar la calidad de vida de los habitantes de las áreas centrales y del AMGR en su conjunto. Esto incluye la mejora del servicio de agua, cloacas, y energía eléctrica, así como el tema del transporte público y otros medios de movilidad «activos».

Se deben promover prácticas de desarrollo urbano sostenible que equilibren el crecimiento económico con la preservación del medio ambiente y la calidad de vida de los habitantes. Además, es fundamental fomentar la participación ciudadana en los procesos de toma de decisiones relacionados con el desarrollo urbano, garantizando una gestión inclusiva y transparente.

## **Bibliografía**

- ALCALÁ L. (2021). Observaciones y Consideraciones a la Propuesta de Cambios de Distritos de la Municipalidad de Resistencia, junio del 2021.
- CARRIÓN, F. & HANLEY L. (Ed.) (2005). Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable. Ecuador: Flacso-Wwics-USAID.
- CICCOLELLA, P. (2014). Metrópolis Latinoamericanas. Más allá de la globalización. Editorial Café de las Ciudades. Colección Territorio. Buenos Aires.

- DE MATTOS, C.A. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización? EURE, XXVIII (85)
- GUEVARA, T. (2015)-Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires, 1996-2011.
- HERZER, H. (2008). Acerca de la gentrificación. En: Herzer, H. Con el corazón mirando al sur. Buenos Aires: Espacio Editorial.
- KLEES, D. ZABALA, M. T. (2013). El Impacto Ambiental del Crecimiento Edilicio de Resistencia – Provincia del Chaco. 5º Seminario sobre Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local. IPUR, FAU, Universidad Nacional del Nordeste. Resistencia. ISSN 1851-3506.
- MOURA, R. (2014). Transformaciones territoriales y en la red de ciudades: prioridades en materia de investigación urbano-regional para América Latina. Revista de ciencias sociales, 6(25), 69-94. Disponible en RIDAA-UNQ Repositorio Institucional Digital de Acceso Abierto de la Universidad Nacional de Quilmes <http://ridaa.unq.edu.ar/handle/20.500.11807/1591>
- RUS, M.; ALCALÁ, L.; GALVALIZ, S.; OLMEDO, R. (2019). Normativas a medida...de desarrolladores inmobiliarios. Trajetorias y efectos producidos por nuevas ordenanzas urbanas en las ciudades de Corrientes y Resistencia, Argentina. 4to Congreso Latinoamericano de Estudios Urbanos Transformaciones metropolitanas en Améri-

ca Latina. La investigación frente a nuevos escenarios. Universidad Nacional General Sarmiento.

SASSEN S. (2003). Una visita guiada a la Ciudad Global. Dispersión, centralidad, nuevos movimientos políticos, culturas alternativas, y una pregunta: ¿de quién es la ciudad? Revista Café de las Ciudades. Año 2- número 10 – agosto de 2003. [http://www.cafedelasciudades.com.ar/tendencias10\\_1.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/tendencias10_1.htm)

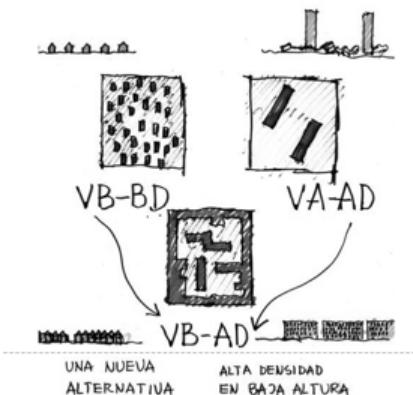
SCORNIK, C. O.; SCORNIK, M.; BORGES NOGUEIRA J. C. (2015). Revitalización de Zonas Centrales. Un aporte a la competitividad del Área Metropolitana del Gran Resistencia. 6º Seminario sobre Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local. IPUR, FAU, Universidad Nacional del Nordeste. Resistencia. ISSN 1851-3506.

ZAPATA, DIAZ Y DÍAZ PARRA (2018), Quid 16. Dossier N°9 –Jun.- Nov. 2018 (1-8). Clases sociales, renovación urbana y gentrificación. Miradas desde américa latina. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6566123.pdf>

## CAPÍTULO 4

# La baja altura en alta densidad en contraposición a la verticalidad. Un paradigma no comprendido

Tomas Peter Neu Kronfeld<sup>1</sup>



## Resumen

La vivienda social, es la conjunción de esfuerzos cuyos paradigmas permiten proyectar una adecuada *urbanidad* y habitabilidad. La baja altura en alta densidad logra estos entornos urbanos a escala humana.

.....  
<sup>1</sup> Tomás Neu, Arquitecto Universidad de Los Andes (1978); MEDG Universidad de la Salle (2016). Universidad de Los Andes, Facultad de Arquitectura y diseño, Profesor de cátedra. tomasneu@uniandes.edu.co – Celular +573112361799.

En sus primeros años de ejercicio profesional, Germán Samper alude a la densificación retomando los estudios que realizará en el *Atelier de la rue des Sèvres* cuando dibujó las casas *Roq et Rob* y otros modelos de vivienda que Le Corbusier imaginaba, hasta llegar a la Unidad de habitación de Marsella.

Luego de esta experiencia, en Colombia, Samper inicia su periplo investigativo a mediados de la década de 1950, cuando diseña vivienda social en el Banco Central Hipotecario e inicia el proyecto de La Fragua (1958), que sería el primer barrio de autoconstrucción dirigida en el país. Su principio propone el cambio del loteo tradicional de 6x12 mts por la agrupación de vivienda abierta conformando comunidades específicas.

Declara que la vivienda social debe hacerse en *baja altura y alta densidad* logrando un armónico vínculo con la *urbanidad*. Esta confluye en la transición entre lo público, lo semi-público/privado y lo privado hacia lo íntimo.

Basado en sus croquis de viaje, entiende que la verticalidad no es la solución; es en la contextualización a escala humana, en la conformación de recintos urbanos donde surge la comunidad, y que la vivienda social óptima, debe ser progresiva y productiva. Sus proyectos emblemáticos como Ciudadela Real de Minas y Ciudadela Colsubsidio generaron principios únicos de lugares para permanencia, pertenencia de una porción de ciudad más humana.

**Palabras clave:** Alta densidad–baja altura, urbanidad, recinto urbano, redes alternas

## **Abstract**

*Social housing is the conjunction of efforts whose paradigms allow drafting adequate urbanity and habitability. Low-height in high-density achieves these urban environments on a human scale.*

*In his first years of professional practice, Germán Samper alludes to densification, returning to the studies he carried out at the Atelier on rue des Sèvres when he drew the Roq et Rob houses and other housing models Le Corbusier imagined, until reaching the Unité d'habitation of Marseille.*

*After this experience, in Colombia, Samper began his research in the mid-1950s, when he designed social housing at the Mortgage Bank and began La Fragua project (1958), which would be the first neighborhood of self-helped-self-directed construction in Colombia. Its principles propose the change of the traditional 6x12 meters subdivision for the grouping of open housing clusters forming specific communities.*

*He declares that social housing should be low-rise and high-density, achieving a harmonious link with urbanity. This converges in the transition between the public, the semi-public/private and the private towards the intimate.*

*Based on his collected travel sketches, he understands that verticality is not the solution, that the contextualization on a human scale, in the formation of urban enclosures, community emerges, and that optimal social housing must be progressive and productive. His emblematic projects such as Ciudadela Real de Minas and Ciudadela Colsubsidio generate unique principles of places for permanence, belonging for a more human portion of the city.*

**Keywords:** *High density–low height, urbanity, urban core, alternate network*

### Planteamiento del programa

*Siempre me pregunté, cómo con baja altura (5 o 6 pisos) se podían alcanzar espacios urbanos tan bellos. La plaza de los Vosgos, la Plaza Vêndome, la rue de Rivoli en Paris; las plazas y calles inglesas en Bath, amarrándose al terreno sinuoso [...]. En mis investigaciones y diseños sobre vivienda, tenían que quedar como espacios para la convivencia.*

*Germán Samper, Apuntes, Archivo ®GSamper.*

La vivienda social concierne a decisiones adecuadas para el bienestar generalizado. En la historia del urbanismo moderno tenemos la gráfica que hiciera Gropius en 1926, donde ilustra aislamientos y la correcta asolación entre bloques para comprender formas de agrupar y generar estudios de tipología de vivienda para un hábitat conveniente. Trascienden los laboratorios de vivienda social entre guerras en Europa (1919–1933); la reconstrucción a partir de 1945 fortaleciendo tecnologías de industrialización y tecnificación de construcción con nuevas formas y prácticas para habitar. En Suramérica, los asentamientos informales, en la periferia de las ciudades, aumentan de manera acelerada, consecuencia de la falta de suelo para vivienda en la ciudad planificada. Todas estas formas de urbanizar determinan la densidad como variable de ocupación y uso del suelo.

Por otra parte, algunos programas sugieren *voluntades* que establecen proyectos emblemáticos, cuyos aportes desde lo político, económico y social son meritorios; otros, simplemente cumplen con las mínimas condiciones que exige un mercado necesitado de vivienda. Existen también los ocultos a la sensibilidad social, que ejemplifican el *esfuerzo propio* y la *ayuda mutua*; son planteamientos sensibles a la densidad, a las alturas resultantes de los inmuebles, a la convivencia.

Esas diversas posiciones acerca de la producción de vivienda, teniendo en cuenta la promoción de este seminario internacional sobre «Procesos de gentrificación y verticalización de la ciudad», propicia lanzar un tema opuesto: «La baja altura en alta densidad en contraposición a la verticalidad» como paradigma no comprendido. Es la oportunidad de conciliar ejemplos del pasado con propuestas actualmente aplicables. Asimismo, permite abordar el legado, en el centenario del nacimiento de Germán Samper (1924–2019), un estudioso y promotor del tema insinuado.

Samper diseña edificios en altura. Avianca, de su autoría, es el primer rascacielos de Bogotá; siguieron otros tantos, algunos patrimonio de la arquitectura moderna colombiana. Sin embargo, para él, habiendo trabajado, entre otros proyectos en las casas *Roq et Rob* y «*una casa-un árbol*» en el taller de Le Corbusier entre 1949–53, desarrolla un interés por la vivienda social, tema que, en múltiples ocasiones y de manera paralela a su ejercicio profesional, abordó.

A mediados de los 50, a su regreso de París, se vincula al Banco Central Hipotecario, donde diseña viviendas sociales en diversas ciudades colombianas. Sus anotaciones y rigor al emprender cada encargo le sirven para comenzar su investigación y autodenominarse *habitacultor*.

### Método y casos de estudio

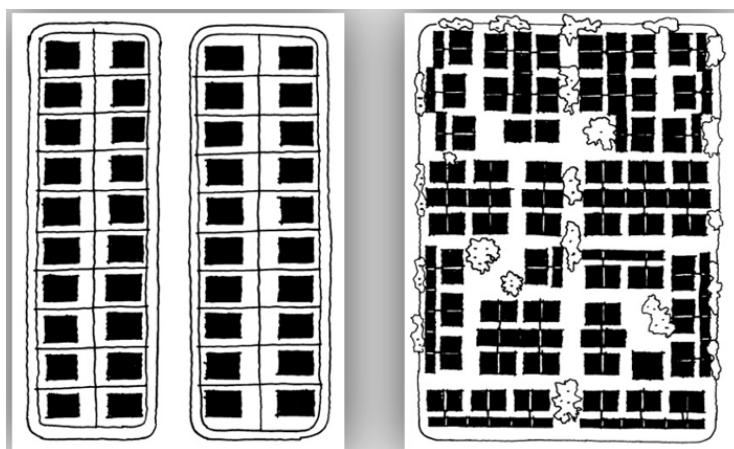


Figura 1. *La Fragua*.

El detonante fue, con su esposa Yolanda Martínez, al realizar el primer desarrollo de autoconstrucción dirigida en Colombia. El chofer de la familia buscaba un lote y quería que Samper le hiciera los planos de su vivienda. Al conversar, los recursos económicos eran escasos, a lo que insinúa hablar con la entidad promotora dueña de los terrenos, el Instituto de Crédito Territorial. Samper logra que le asignen dos manzanas donde se proyectan 40 unidades de vivienda en lotes tradicionales

de 6x12Mts para proponer 96 unidades en igual área (Figura 1). Germán y Yolanda se embarcan así en un proyecto donde ayudaron y vincularon empresas y personas; organizaron 96 familias que trabajaron de noche y fines de semana hasta culminar la construcción de las unidades básicas demostrando que, el *esfuerzo propio* y la *ayuda mutua* son motor de cambio; también demuestran que la *casa progresiva y productiva* es fundamento para el desarrollo social y económico de una familia. La Fragua (1958), sería el primer eslabón para muchos años de exploración y trabajo; demuestra la posibilidad de densificar un terreno ofreciendo espacio público para crear comunidad reduciendo el área de las vías vehiculares.

Siguen Siduato (1968) y Carimagua (1968), y otros análisis urbanísticos que permiten continuar estudios sobre tamaños de lote, formas de agrupar, diseño de tipos de vivienda variados y entender cómo, la densidad varía sensiblemente, y los impactos sobre los costos de urbanización se podían inclinar en beneficio de la futura comunidad.

Al tiempo, Samper es elegido concejal de Bogotá, y de sus viajes, teorías y razonamientos, logra la aprobación de las «Agrupaciones de vivienda» similares a las que había visitado y dibujado en Inglaterra. Proyectos de vivienda abiertos, permeables con sentido de *urbanidad*. Así, establece ideas sobre diseño urbano y espacio público.

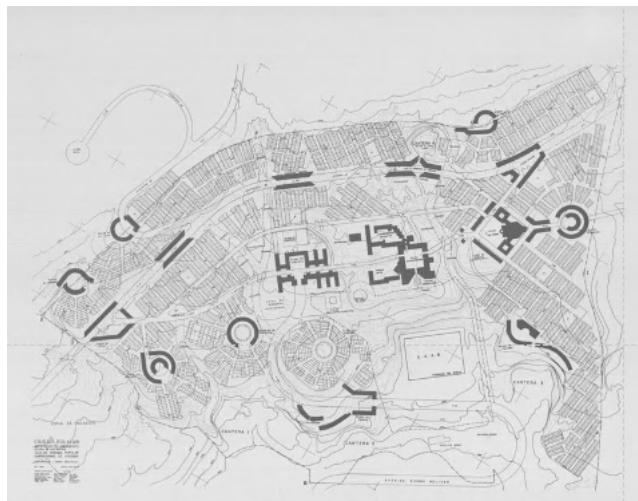


Figura 2. Ciudad Bolívar – Plan general propuesto – no desarrollado.  
Fuente: Archivo ®GSamper.

Como único representante latinoamericano, en el proyecto de PREVI (1969) en Lima, propone una agrupación de lotes cuadrados que propician flexibilidad de la vivienda progresiva. Más allá del proyecto encargado, piensa en un eje urbano principal, el cual daría un orden al desarrollo del proyecto.

Posteriormente, para el FORUM Hábitat de Vancouver (1976), profundiza en los procesos de evolución interna y sistemas de consecución de vivienda social como unidad básica digna, flexible y productiva. Realiza estudios para aumentar áreas urbanizables reduciendo vías, incrementando áreas para los habitantes e incentivando *el derecho al espacio* por  $m^2$ /habitante.

En Ciudad Bolívar (1978 y 1982), en el proyecto de la Alcaldía de Bogotá y el BID para ofrecer vivienda por autoconstrucción dirigida, plantea su idea de *germen de ciudad*; fundamental

construir, desde la institucionalidad requerida, equipamientos comunitarios que ya había propuesto en la definición de las Normas Mínimas de Urbanización en 1965. Se contempla un proyecto con centralidades de vivienda formal de diversos tipos: progresiva, productiva y básica –en multi y unifamiliares– para generar el inicio de un barrio, con sus servicios, comercio y actividad urbana. Procura <esparcir> estas semillas urbanas (negro fuerte en la Figura 2) alrededor de las cuales agrupa las viviendas de desarrollo progresivo. Estos centros, fortalecen a la comunidad y, sobre todo, a aquellos que ocuparían lotes con servicios, lotes con fachadas para dar uniformidad a ciertos sectores, lotes con unidades básicas, ideas que sugiere como fundamento del programa de autoconstrucción dirigida. Otro rumbo tomó el proyecto; se entregaron únicamente lotes con servicios.

Luego, Ciudad Guasare (1982) en Venezuela, donde participaron Kevin Lynch, Christopher Alexander, entre otros asesores, Samper retoma experiencias para conformar grandes manzanas de una ciudad abierta, progresiva y productiva: implementa las *redes alternas* separando peatones de vehículos. Las viviendas urbanas para ingenieros y administradores de la nueva ciudad minera se contraponen a otras, algo más rurales, para obreros y habitantes, cuyos solares para agricultura y otros menesteres propician la mezcla socio-cultural. La adecuada densidad, determina especulaciones sobre tamaños de lotes y múltiples alternativas de tipologías de vivienda flexibles, debido a que *hacer vivienda* no es solo hacer arquitectura

sino responder a las necesidades de las familias como repetía Samper. Otra vez, el proyecto sienta precedentes, pero no es desarrollado.

Adicionalmente, Samper realiza recorridos como dibujante, se convierte en un cronista de lo que ve, disciplina que aprende por recomendación de Le Corbusier. Deja una colección de 5,635 dibujos que compendian elementos de estudio, análisis y recordación estratégica que fortalecen sus creencias y posteriores diseños, enfocados hacia una *urbanidad* incluyente. Ve las ciudades como laboratorios, cuyas diversas morfologías y diferentes tipologías sirven para desagregar y experimentar, y en sus propuestas desde lo urbano, a la manzana, a la calle, al conjunto hasta la unidad genera un lenguaje sublime. Sus libros, «*Recinto urbano*» (1994), «*La evolución de la vivienda*» (2003), y libros sobre sus teorías y trabajos como «*Germán Samper*» (2011), y «*Casa + Casa + Casa = ¿Ciudad?*» (2012), refieren estos procesos extensos, múltiples y certeros.

Surgen dos oportunidades únicas: un proyecto piloto de «ciudades dentro de la ciudad», política de Estado para descentralizar ciudades colombianas en la década de 1970, y luego la posibilidad de crear una ciudadela para afiliados a una caja de compensación familiar que ofrece vivienda subsidiada.

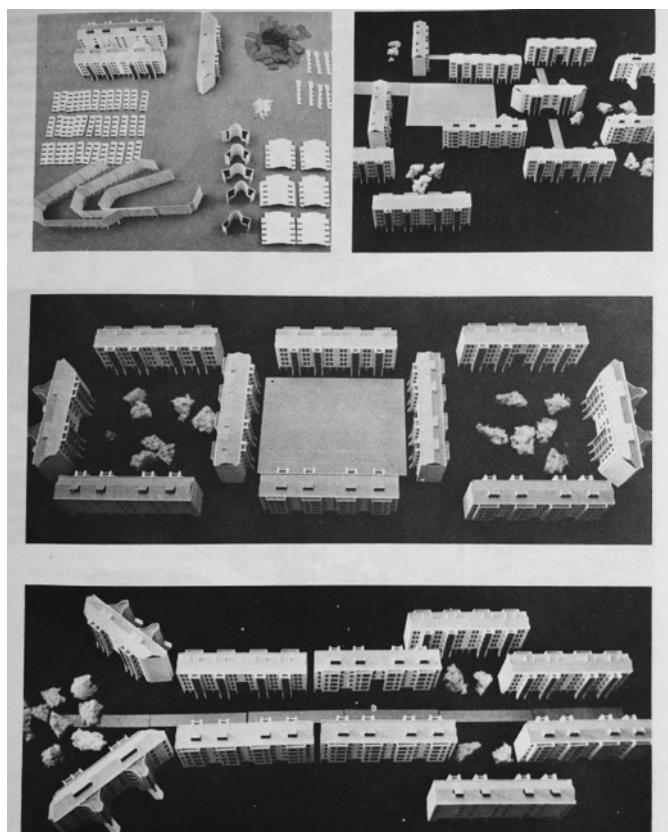


Figura 3. Ciudadela Real de Minas – *Coser la ciudad*.  
Fuente: Archivo ®GSamper

Inicialmente, para la Ciudadela Real de Minas (1977), en Bucaramanga, prepara una maqueta cuyas piezas sueltas usa para explicar cómo *coser la ciudad*. Organiza los segmentos de diferentes formas según las diversas teorías urbanas: bloques sueltos, bloques conformando plazas, hasta que llega a la paramentación continua de bloques que conforman una calle,

un remate urbano, una permeabilidad y actividad urbana de un *recinto urbano* (Figura 3). Una *urbanidad* creada para el habitante mediante nodos, hitos, ejes y armaduras.



Figura 4. Boceto de GSamper Ciudadela COLSUBSIDIO.  
Fuente: ®Archivo GSamper.

La Plaza Mayor y la agrupación Los Naranjos son construidos. Son enclaves interesantes y vitales; lo demás del proyecto, se pierde por la politización de la entidad en años venideros. En

este proyecto, los análisis de agrupar, de lograr una adecuada conformación urbana, son resultado del estudio de lotificaciones y diversas densidades. Logra 100 viviendas unifamiliares/Ha y en la plaza, 170 viv/Ha en un edificio continuo circular de 5 pisos. Recrea este proyecto la teoría del *recinto urbano*, similar a lo que bosquejó en la ciudad inglesa de Bath.

Su proyecto emblemático, la Ciudadela Colsubsidio (1982-2018) en Bogotá (Figura 4), es el resultado de dos mentes armonicas, la de Roberto Arias, presidente de Colsubsidio y la de Germán Samper, quienes detallan una ciudad humanizada.

El proyecto respeta y reinterpreta las normas de la oficina de planeación de Bogotá. Innova de manera hábil conexiones viales, crea supermanzanas de 4 Ha con agrupaciones abiertas de vivienda, forma un eje fundamental para encuentros, actividades y servicios complementarios que Colsubsidio brinda. El proyecto se construye a lo largo de más de 30 años, con la participación también de otros arquitectos y se ajusta a los cambios sociales y económicos. La unidad urbanística prevalece y los estudios actuales confirman su trascendencia y validez sobre la baja altura y la alta densidad.

Compuesto inicialmente por la mezcla de vivienda unifamiliar agrupada y edificios multifamiliares (2 apartamentos/piso) que paramentan las vías, semeja las ciudades medievales, el proyecto pasa de densidades de 150 viv/Ha y unidades de 70m<sup>2</sup> a 4 apartamentos por piso lográndose casi 250 viv/Ha y unidades de 50m<sup>2</sup> en 5 pisos. Ciertas agrupaciones abiertas y algunos ejes peatonales son cerrados por cuestiones de segu-

ridad, común en nuestras ciudades latinoamericanas; pero, en gran parte, el proyecto sigue siendo permeable y vital. Como dicen los habitantes coloquialmente, «es un buen vividero».

### Discusión teórica

En los últimos 25 años, Germán Samper abre su propio despacho con su hija Ximena. Se dedican a diseñar proyectos de vivienda social para promotores privados. El diseño urbano y el espacio público fundamentan los proyectos de vivienda flexible; la densidad es parte importante para responder al interés económico del promotor.

Mayores alturas, variable difícil de cambiar debido a los incentivos de las normas y costos de la tierra, requiere de proyectos que enaltezcan la calidad espacial de un espacio comunitario y primeros pisos activos. La convivencia y la relación de lo íntimo con lo semiprivado y público, es notable en los diseños.

En 2018, Samper encuentra un dibujo de una casa colonial de patios; decide investigar esta disposición. Conjuga el esquema de la calle (zaguan) como eje y los patios como lugares de encuentro. Logra interesantes resultados en densidad, iluminación y baja altura. Surge la tipología de patios en agrupaciones multifamiliares de 4, 5 y 6 pisos (Figura 5), donde pone en práctica y comprueba la versatilidad arquitectónica, así como la ventilación adecuada de espacios; el sistema constructivo industrializado ya empleado en uno de estos proyectos es viable y acertado.

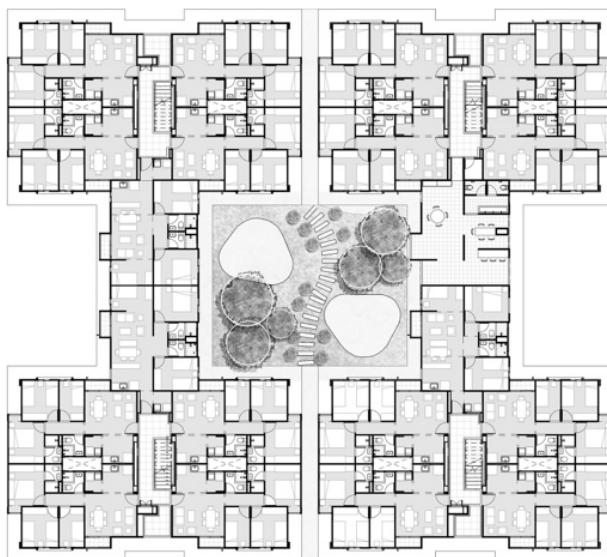


Figura 5. *Tipología de patios en agrupaciones multifamiliares*  
Fuente: ® Archivo GSamper.

Nuevamente es patente que, la escasez es materia prima del diseño debido a altos costos de la tierra y de construcción, resultando áreas reducidas de las viviendas que, convierten en un reto y en una oportunidad, lograr unidades adecuadas.

### **Hallazgos y conclusiones**

En el recuento de la historia urbana, ejemplos de proyectos de vivienda social densa y en altura, de mediados de siglo XX como Pruitt-Igoe, Cabrini Hill, el icónico Robin-Hood Gardens y otros, revelan errores diversos en su concepción.

Para el caso de la vivienda en baja altura y alta densidad, se puede alargar la lista de emblemáticos enclaves en diversos lugares e incluso, se pueden mencionar proyectos que llegan

a los 100 años de haberse construido, algunos en Viena, Ámsterdam, o Berlín.

En nuestro entorno latinoamericano, Samper deja en su legado:

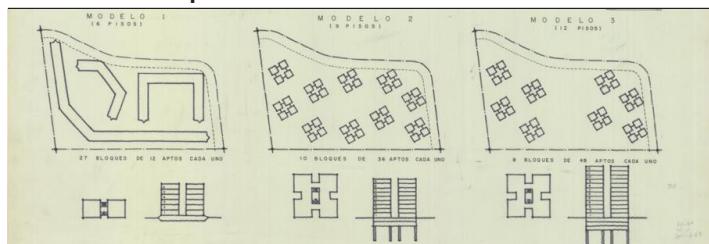
- Alta densidad en baja altura
- Búsqueda del espacio público: *Recinto urbano*
- La arquitectura conformadora de ciudad y del espacio público
- La calidad, integralidad y función entre la arquitectura y la ciudad como parte de una *urbanidad*
- Desde lo formal apoya lo informal: *Germen de ciudad*
- Alejar el vehículo y generar ejes peatonales: *Redes Alternas*
- Partir de las necesidades de la gente

La vivienda *PROGRESIVA* y *PRODUCTIVA*, son propuestas, ejemplos, dibujos y proyectos parte de un acervo teórico, práctico y construido; sabio. Son fuente de análisis y estudio derivados de producir modelos y tipologías que determinan opciones de decisiones de proyectos de vivienda social para satisfacer comunidades. Lo define Samper como la *arquitectura regulada* que se evidencia en la Ciudadela Real de Minas y Ciudadela Colsubsidio.

Adicionalmente, en un proyecto de concurso no construido que Samper gana, aporta comparaciones de diseño y presupuestos entre edificios de 5, 15 y más pisos logrando el mismo

número de viviendas, igual número de parqueos y mejores condiciones de habitabilidad en baja altura. Los principios rectores que analiza son (Tabla 1):

**Tabla 1. Comparación de la AD en BA vs AD en AA - ESYS.**



1. Accesibilidad a la vivienda
2. Aumento de densidad en baja altura
3. Humanizar recintos residenciales
4. Simplificar tecnologías de construcción y desmechanizar la vivienda
5. Reducir los costos financieros

*Fuente: Archivo ® GSamper.*

En la memoria descriptiva, resaltan los mayores costos de los edificios en altura debido a la cimentación, instalaciones mecánicas, elevadores y redes más complejas que lo que es requerido en edificios de baja altura.

Las voluntades que sus proyectos armonizaron, exponen la capacidad de retomar lo histórico y fundamentarlo con teorías vigentes para responder a formas de habitar. Estas variables abordan la ciudad humanizada, más peatonal que vehicular; más comunitaria que aislada. Durante alguna de las sesiones

de trabajo, Samper muestra el estudio de Martin & March,<sup>2</sup> que demuestra —desde lo económico— que la baja altura genera una mejor espacialidad comparada con las manzanas más densas de Manhattan. Por eso, la baja altura en alta densidad es un *paradigma no comprendido*, pues requiere más trabajo que lotear, o que diseñar una torre. El esquema ampliamente difundido, comparando tres tipos de conjuntos de vivienda conteniendo 75 viv/Ha, permite escoger qué tipo de ciudad, entorno y comunidad deseamos.<sup>3</sup>

La baja altura genera espacios urbanos continuos, cuyas mejores relaciones de convivencia propician entornos más seguros, con mejores comunidades. Los interiores de manzana son espacios comunitarios que facilitan una mejor calidad y condición de vida. Varios panelistas de este seminario abordaron desde sus análisis los inconvenientes que generan las torres aisladas, aludiendo a una ciudad desagregada y fragmentada debido a la verticalidad que aísla el contexto urbano y el espacio público.

Queda atrás la Unidad de Habitación de Marsella que Samper visitó, habitó, analizó y dibujó en sus apuntes de 1953; nuevos vientos ilustran formas de habitar y muchas enseñanzas quedan en innumerables versiones de formas de agrupar y de flexibilizar la vivienda. El mensaje es el de una *arquitectura*

---

2 Urban space and structures / edited by Leslie Martin and Lionel March, London, Cambridge University Press 1972.

3 Ver densidad comparada de 75 viv/Ha. Tomado de Towards an urban Renaissance en Urban Task Force y Andrew Wright Associates y citado en Limin, H., Liang, L. B., & Kiang, H. C. (Eds.) (2010). On Asian streets and public space (Vol. 1). NUS Press.

regulada cuya vivienda progresiva y productiva vitaliza la *urbanidad*.

## Bibliografía

- ÁNGEL, M Y O'BYRNE, M. C. (2012). Casa + casa + casa = ¿ciudad? Germán Samper, una investigación en vivienda. Bogotá: Uniandes.
- BLANCO, C., ET AL. (2023). Germán Samper Gnecco: La consolidación de los procesos sociales barriales, como valor patrimonial. En I. -H. 2023, INTERNATIONAL SEMINAR ON URBAN FORM – HISPANIC (pág. 900–905). Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica.
- DOSHI, B., ET AL. (2011). Germán Samper, Bogotá: Diego Samper Ediciones.
- LAND, P., ET AL (2015). The experimental Housing Project PREVI. Bogotá: Ediciones Uniandes.
- NEU & SAMPER, (2023). «Urbanity» Recreates private buildings for public use. German Samper legacy. Ferrara:ISUF
- SAMPER, G. (1997). Recinto Urbano. Bogotá: Fondo Editorial Escala.
- SAMPER, G. (2003). La evolución de la vivienda. Bogotá: Escala.
- VON MOOS, S. (1979). Le Corbusier – Elements of a Synthesis. Cambridge: MIT Press. [www.germansamper.com](http://www.germansamper.com)

---

**CAPÍTULO 5**

# **Apego al lugar y bienestar social: claves para el ordenamiento territorial en zonas periurbanas y rurales desde un enfoque territorial**

*Sandra Daniela Rivera Tamayo<sup>1</sup>*

*Laura Nadhielii Alfaro Beracoechea<sup>2</sup>*

## **Resumen**

La planificación territorial ha favorecido históricamente a las ciudades, lo que ha generado profundas desigualdades y una percepción negativa de las zonas periurbanas y rurales (ZPyR), afectando su desarrollo, bienestar y generando un abandono que acentúa la segregación socioespacial; por lo que, en este capítulo, se presenta la propuesta del enfoque territorial como una interpretación del espacio que fomenta la cohesión so-

---

<sup>1</sup> Sandra Daniela Rivera Tamayo. Licenciada en Psicología (Universidad de Guadalajara); estudiante de la Maestría en Psicología con Orientación en Psicología Social (Universidad de Guadalajara); correo electrónico: sandra.rivera@alumnos.udg.mx;

<sup>2</sup> Laura Nadhielii Alfaro Beracoechea. Doctora en Psicología con Orientación en Calidad de Vida y Salud (Universidad de Guadalajara); Profesora Investigadora Asociada B – Universidad de Guadalajara (CUCIÉNEGA); correo electrónico: nadhielii.alfaro@academicos.udg.mx; teléfono de contacto: +521 392 925 9400 ext. 48394.

cial, equilibrando las dinámicas entre los territorios y su capacidad de crecimiento. Teniendo al centro el apego al lugar (AAL), como clave para la comprensión de la colectividad y de las prácticas cotidianas que dan forma a la identidad, y el significado de los lugares en zonas estigmatizadas, analizamos desde un modelo de bienestar social dicho enfoque, revisando los elementos de las relaciones sociales.

**Palabras clave:** Apego al lugar, bienestar social, ruralidad, territorio.

### **Abstract**

*Territorial planning has historically favored cities, creating deep inequalities and a negative perception of periurban and rural areas (ZPyR). This has affected their development, wellbeing, led to abandonment and emphasizes socio-spatial segregation. Therefore, this chapter presents a territorial approach as an interpretation of space that promotes social cohesion to balance the dynamics between territories and their growth capacity. Focusing on place attachment (AAL), as a key to understanding community and the everyday practices that shape identity and the meaning of places in stigmatized areas observed from social well-being model focused on social relations.*

**Keywords:** Place attachment, social well-being, rurality, territory.

## **Introducción**

El presente capítulo surge de una investigación en proceso, que al momento de su elaboración no ha concluido los hallazgos, por esto, que su finalidad es teórica y se orienta a la inclusión de nuevos paradigmas del ordenamiento territorial, en los que puedan incorporarse aspectos económicos, sociales y culturales (Gaudin y Padilla, 2023). Desde la psicología social y ambiental, que retoman constructos como el de Apego al Lugar (AAL) para analizar los vínculos entre los espacios y las prácticas comunitarias (Hernández, 2021), se abona a la comprensión de la participación y organización comunitarias desde las circunstancias y funcionamiento en sociedad (Tavares-Martínez y Fitch-Osuna, 2019), para lo cual, nos apoyamos en la teoría de Bienestar Social de Corey Keyes (1998), que observa el tejido social comunitario desde 5 grandes ejes que describimos más adelante.

Consideramos para ello el uso del enfoque territorial (Gaudin y Padilla, 2023), que contempla características geográficas, culturales, problemas de conectividad y acceso a servicios en Zonas Periurbanas y Rurales (ZPyR), que son cruciales para superar la narrativa tradicional que reduce estos espacios a dependientes de las ciudades, lo cual ha permeado la investigación de psicología ambiental y del AAL que se ve enfocada en contextos urbanos (Landini, 2015), sesgando su comprensión en relación con las ZPyR y, como consecuencia, su integración, conexión y adaptación a los cambios en su ordenamiento territorial y social.

Bajo esta premisa, se destaca que el AAL es crucial en la cohesión, integración y bienestar social. Este concepto abarca una dimensión emocional que conecta a las personas con su entorno, por lo tanto, es vital que las estrategias de desarrollo consideren los contextos locales y los procesos psicosociales, como la relación entre el AAL y el bienestar social para observar los cambios en el paisaje, medio ambiente y vida cotidiana. Entonces, es importante adoptar una visión integrativa y dinámica del territorio que incluya las ZPyR, atendiendo a la compleja realidad del ordenamiento y las estrategias de mejora como pueden ser la expansión de las zonas urbanas (zu), la verticalidad y conectividad.

### **Planteamiento del problema**

A partir de la Revolución Industrial, el ordenamiento territorial se ha caracterizado por concentrarse en las ciudades y es el parteaguas en la planificación del espacio. En el caso de México, el auge del ordenamiento fue durante 1950, cuando la atención y recursos se aglutinaron en las ciudades, captando los modelos de ordenamiento y desarrollo y menguando las ZPyR (Casas, 2023).

La expansión urbana desdibuja los límites de las ZPyR, que a menudo exacerba sus dificultades (Calonge, 2017), lo cual se observa en la migración y hacinamiento urbano, así como en la merma de producción y abandono rural, generando un efecto de envejecimiento y feminización de estas áreas (Universidad de Guadalajara [UDG], 2023). Por eso, consideramos relevante

la presentación de nuevas aproximaciones del territorio desde el cambio de la idea de lo rural como lo *no urbano* y observarlos como sistemas complejos con relevancia global y diversas funciones, para lo que Gaudín y Padilla (2023) proponen el enfoque territorial, que surge del modelo “nuevas ruralidades”. Este modelo, habla sobre cómo la integración de los espacios debe contemplar lo geográfico, cultural, identitario y de vinculación con el entorno; así, en su implementación, es que lo urbano y las ZPyR se comprendan de forma sistémica, complementaria y conectada, abordando las problemáticas específicas, pero no aisladas en cada entorno.

Para ello, es necesario comprender el desarrollo del AAL como una valiosa herramienta para comprender la organización social en las políticas territoriales; para su análisis, se propone el modelo de bienestar social (Keyes, 1998) como un abordaje de los vínculos sociales y la percepción de las personas en su comunidad (Zubieta et al., 2012; Blanco y Díaz, 2005), que pueden servir como guía para las intervenciones en el entorno, su integración y cuidado.

### **Antecedentes y estado del arte**

En la búsqueda de literatura se ha identificado que los abordajes son diversos, considerando que el AAL se concibe también en marcos de sentido del lugar (Counted, 2019; Rajala y Sorice, 2022) o vínculos y experiencias socio-espaciales (Cruz y García-Bengochea, 2020; Sun et al., 2023) y el bienestar también tiene múltiples orientaciones, desde el bienestar subjetivo

(Vada et al., 2019; Junot et al., 2018; Lino, 2020) o satisfacción con la comunidad (Rodríguez-Díaz et al., 2022).

Únicamente cuatro estudios de los recuperados en la revisión consideraron el modelo de bienestar social de Keyes, que fueron por parte de Lino (2020); Andrade y Arbeláez (2024); Sun et al (2023); y por último Rollero y Piccoli (2010), quienes exploraron su relación con el AAL usando metodologías cuantitativas. Otros autores sostienen que el AAL abona a un mayor funcionamiento social (Farokhnezhad et al., 2021), calidad de vida (Counted, 2019), salud mental (Campbell-Halfaker, 2023) y bienestar social, mientras que otros más plantean que es el bienestar el que favorece el AAL (Han et al., 2021; Sawada y Toyosato, 2021; Rodríguez-Díaz et al., 2022; Vada et al., 2019), o bien, que se requiere aclarar los usos del cuerpo en el espacio para profundizar en la configuración del apego (Andrade y Arbeláez, 2024).

Como se aprecia, los estudios con perspectivas metodológicas cuantitativas se centran en comprobar relaciones ambiente – individuo y cómo otras variables podrían modificar esa relación. Complementariamente, los estudios orientados a perspectivas hermenéuticas – interpretativas, se evocan a comprender diferentes dimensiones del AAL (Plunkett et al., 2018; Jara-Sanabria, 2022), como la conformación de la identidad a partir de los lugares (Calonge, 2017; Herbert, 2020) para la conexión con el desarrollo comunitario (Plunkett et al., 2018; Piyapong et al., 2019; Ojalammi y Koskinen-Koivisto, 2024), la defensa del territorio (Gloss, 2022), así como la participación

para el cuidado del medio ambiente (Cruz y García-Bengochea, 2020; Fonseca, Lies y Kang, 2019).

Lo anterior, nos lleva a plantear que los estudios cualitativos podrían dar mayor contexto e información sobre cómo las personas conciben estas relaciones entre su propia apreciación y sentido comunitario con los vínculos de AAL en donde viven. Sin embargo, aunque este tipo de estudios han abonado a comprender significados de personas en comunidades rurales, no se han pensado desde un modelo que incorpore distintas dimensiones de vinculación y apreciación de la comunidad de la que se forma parte, y que podría explicar tanto el mantenimiento y arraigo a estos espacios, como las conductas orientadas al cuidado y la protección de los territorios y facilitar su ordenamiento.

Asimismo, se identificaron dos estudios con metodologías mixtas, ambos con población de refugiados o migrantes en entornos rurales y orientados a fortalecer la inclusión y el apego como formas de evitar el abandono de las ZPyR (Glorius et al., 2020; Van Der Star y Hochstenbach, 2022); en ellos, se ha destacado que el AAL es mayor cuando las personas se sienten parte y cuentan con mayor contacto social considerados en el modelo de bienestar social.

Cabe señalar que la mayoría de estudios se realizaron en países del norte global, en donde hablar de ZPyR y sus condiciones, es en extremo distinto a comunidades y realidades de países que han sido colonizados, y cuyas disparidades son más marcadas, como es el caso de México, que tendría que

contemplar la ambivalencia del AAL inherente a los entornos estigmatizados que lleve a la comprensión de la identidad (Jara-Sanabria, 2022).

### **Discusión teórica**

La relación entre los constructos de AAL y bienestar social, permite analizar los significados atribuidos a un espacio, que en las ZPyR pueden abonar a una perspectiva identitaria, cultural, económica y de interacción para analizar sus formas peculiares y como podrían ser integrados de mejor forma (Gaudin y Padilla, 2023). Desde la visión de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), el territorio es una construcción social que contribuye a la identidad de sus habitantes, y en América Latina, se tiene que enfocar en la transformación social y en la reducción de las desigualdades, esperamos entonces que las categorías de significado que emergen de la relación persona–ambiente, a través de los vínculos sociales, permitan comprender el territorio.

El AAL se define como la valoración subjetiva y colectiva de cómo el espacio ocupado influye en los sentimientos de pertenencia, cuidado, seguridad y protección, moldeados a través de experiencias personales y comunitarias (Lewicka, 2011; Scanell y Gifford, 2010, citados por Berroeta et al., 2017), donde la carga simbólica atribuida al entorno se elabora a partir del impacto emocional que este tiene sobre el individuo, manifestándose en la intersubjetividad (De Pablos y Susino, 2010).

Los valores, creencias y símbolos, se construyen mediante las prácticas cotidianas, influyendo en cómo las personas modifican tanto simbólica como físicamente su entorno y, por ende, su AAL (Vidal y Pol, 2005); por lo que los cambios en la estructura material de los lugares tienen un impacto sociocultural significativo, ya que actúan como contenedores, impulsores o inhibidores de las conductas humanas (Juárez, 2015). Di Masso y Dixon (2015) argumentan que los significados se construyen activamente, englobando espacios, palabras, emociones y el cuerpo en el proceso de “ensamblaje del lugar” que se refiere a la construcción narrativa de un espacio, que incluye sus usos, simbolismos y materialidad.

Es fundamental entender el AAL partiendo de la ambivalencia inherente a los cambios, y debe pensarse como un proceso dinámico que integra los vínculos sociales y sus efectos en el bienestar social, como señala Gloss (2022), el AAL no es lineal ni constante porque experimenta disruptiones que amenazan su estabilidad y la de los vínculos sociales dentro de la comunidad.

Si entendemos entonces que el bienestar social estima la calidad de esos vínculos, abarcando emociones positivas, satisfacción con el entorno, sentido de propósito comunitario y la capacidad de contribuir significativamente a la comunidad (Zubieta et al., 2012; Blanco y Diaz, 2005), se destaca su importancia como predictores del desarrollo y la capacidad de enfrentar desafíos colectivos, especialmente los territoriales o identitarios.

Para Keyes (1998), hay 5 dimensiones desde las que se comprende el bienestar social: a) *integración*, referida a la calidad de las relaciones sociales y comunitarias, reflejada en la percepción de pertenencia y el seguimiento de acuerdos sociales; b) *aceptación*, orientada a la confianza interpersonal que proporciona seguridad y un sentido de pertenencia a la comunidad; c) *contribución*, consistente en la creencia de que las acciones del individuo y de otros miembros de la comunidad son relevantes y significativas; d) *actualización*, que representa la confianza en el potencial de desarrollo de la comunidad, que facilita la capacidad para asumir retos y orientarse hacia logros colectivos y; e) *coherencia*, o la confianza en que los valores y estilos de vida de la comunidad son comprensibles y aceptados por todos sus miembros. En este trabajo, se considera que estas dimensiones y la valoración que hace la persona del lugar ayudan a comprender los significados que las personas dotan a su entorno y cómo se vinculan.

### **Metodología**

La investigación se realizará para comprender cómo se tejen los significados de AAL con respecto a la ruralidad según sus habitantes, analizados a través de las dimensiones del modelo de Bienestar Social (Keyes, 1998). Se asume que a mayor calidad de los vínculos sociales será más sólido el AAL, porque este se compone de experiencias significativas que intensifican la importancia del lugar en la vida de las personas.

Se realizará desde un paradigma hermenéutico interpretativo, con metodología cualitativa de diseño fenomenológico (Hernandez y Mendoza, 2023). Se recuperarán datos socio-demográficos (ocupación, nivel socioeconómico, sexo, género y edad), se utilizará la técnica de mapas cognitivos y grupos focales para observar las representaciones cognitivas de los espacios por medio de su cartografía, relaciones y significados (Navarro y Rodriguez, 2018).

Los mapas cognitivos, son una técnica poco invasiva que explora cómo los individuos perciben y organizan su entorno cognitivamente, se considera más profundo cuando se usa con técnicas que permitan explicar la configuración de los mapas. Consiste en la elaboración en dibujo de un mapa de la comunidad o territorio a estudiar, la instrucción se da acorde al objetivo que deseé puntualizarse, en este caso, los lugares más relevantes acompañado de una narrativa donde se explique la lógica del mapa (Valera, 2024); para ello se propone la técnica en conjunto con grupos focales, que permitan identificar significados y relaciones vinculadas al territorio al ser un espacio de opinión grupal que considera esencial los sentires y la intersubjetividad, cuya eficacia radica en la facilidad de expresar pensamientos y emociones cuando las personas se sienten en consonancia con los demás del grupo porque son partícipes del mismo espacio (Hamui-Sutton y Varela-Ruiz, 2013).

Consideramos que la triangulación de técnicas permitirá mostrar la interrelación entre el apego al lugar y elementos

del bienestar social, enmarcados en un territorio compartido entre los participantes.

### **Aportación del capítulo**

La teoría del AAL debe incorporar la ambivalencia vivida en lugares estigmatizados para profundizar sus efectos en el ordenamiento territorial y actualizar las políticas, que aborden eficazmente los cambios sociales y las dinámicas entre territorios (Jara- Sanabria, 2022), adoptando una visión que contemple lo anterior, sin caer en simplificaciones o exageraciones que no reflejen la complejidad de los territorios para pensarlos de forma equilibrada y sostenible, que fomente el bienestar social y el desarrollo colectivo (ONU, 2015) considerando aproximaciones teóricas y metodológicas desde lo local, regional y global.

Teóricamente buscamos mejorar la comprensión del AAL, incluyendo las dimensiones físicas, emocionales y la estigmatización para abordar la descompensación territorial y fomentar el crecimiento mutuo entre ZU y ZPyR, considerando los significados sociales atribuidos al territorio como mecanismos de segregación espacial (Villalobos y López, 2022).

Consideramos que esta postura propone fomentar el bienestar social a través del incremento de la cohesión, contribución y actualización social, que son cruciales para el desarrollo y la capacidad de las comunidades para enfrentar los desafíos, pues a mayor cohesión social mayor capacidad de crecimiento y bienestar social que resalta la importancia de la interco-

nexión entre los territorios (Ocampo 2001, citado por Sojo, 2004).

## **Conclusiones**

El estudio del AAL y su relación con el bienestar social puede comprender de forma más profunda y específica cómo operan los vínculos y prácticas materiales en las ZPyR, siendo contextos poco explorados en Latinoamérica, dado que su desarrollo se ha inclinado para el favorecimiento de las ciudades, lo que ha acentuado la marginación por las dificultades en el acceso a servicios e infraestructura, sus efectos en la cohesión social, calidad de vida de las personas y segregación socioespacial.

El AAL en áreas estigmatizadas tiene una connotación ambivalente, que a consideración de Jara-Sanabria (2022), debe ser incorporada en cualquier análisis teórico, reconociendo que las ZPyR son ricas en valores culturales y sociales a pesar de las condiciones de vulnerabilidad en múltiples ámbitos.

El enfoque territorial propone la integración entre lo urbano y rural, abordando las brechas de desigualdad y promoviendo una visión más dinámica y conectada del territorio. Así, se enfatiza la importancia de ver las ZPyR como sistemas interdependientes a lo urbano, donde la cohesión social y la capacidad de crecimiento son fundamentales.

## Bibliografía

- ANDRADE, R. Y ARBELÁEZ, J. S. (2024). Perfil vincular de los recolectores de café del municipio de Circasia (Quindío). *Ánfora*, 31(56), 226–257. 10.30854/anf.v31.n56.2023.974
- BERROETA, H., CARVALHO, L. P. DE, DI MASSO, A., Y OSSUL VERMEHREN, M. I. (2017). Apego al lugar: una aproximación psicoambiental a la vinculación afectiva con el entorno en procesos de reconstrucción del hábitat residencial. *Revista INVI*, 32(91), 113–139. 10.4067/S0718-83582017000300113.
- BLANCO, A., Y DÍAZ, D. (2005). El bienestar social: su concepto y medición. *Psicothema*, 17(4), 582–589. <https://www.psicothema.com/pdf/3149.pdf>
- CALONGE REILLO, F. (2017). Estar cerca en la lejanía. el surgimiento de los entornos de vida en una periferia. Athenea Digital. *Revista de Pensamiento e Investigación Social*, 17(2), 149–173. 10.5565/rev/athenea.1761
- CAMPBELL-HALFAKER, D. (2023). Perceptions of rurality, place attachment, psychological sense of community, and belonging: a moderated mediation model predicting rural mental health outcomes [Tesis de doctorado, Universidad de Akron] [https://etd.ohiolink.edu/acprod/odb\\_etd/ws/send\\_file/send?accession=akron1700182170729564&disposition=inline](https://etd.ohiolink.edu/acprod/odb_etd/ws/send_file/send?accession=akron1700182170729564&disposition=inline)

- CASAS RUIZ, N. (2023). Agave: Modificaciones al paisaje en la región Ciénega del estado de Michoacán en K. Bermúdez Torres, A. I. De la Cruz Ruiz, I. F. Pedraza Cervantes y H.H Ancheyta Anquni (Eds.), Memorias doctorado en ciencias en conservación del patrimonio paisajístico. (pp. 17-19) Instituto Politécnico Nacional. <https://www.ipn.mx/assets/files/ceprobi/docs/eventos/memorias-dccpp-2023>
- COUNTED, V. (2019). Sense of place attitudes and quality of life outcomes among African residents in a multicultural Australian society. *Journal of Community Psychology*, 47(2), 338–355. 10.1002/jcop.22124
- CRUZ, F. Y GARCÍA-BENGOCHEA, A. (2020). Vínculos socio-espaciales y gobernanza local: Apego al lugar y participación en la iniciativa Bosque Modelo Palencia. *Estudios Geográficos*, 81(289), e048. 0.3989/estgeo-gr.202062.062
- DE PABLOS RAMÍREZ, J. C. Y SUSINO ARBUCIAS, J. (2010). Vida urbana: entre la desigualdad social y los espacios del habitar. *Anduli: revista andaluza de ciencias sociales*, (9), 119–142. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3397827>
- DI MASSO, A. Y DIXON, J. (2015). More Than Words: Place, Discourse and the Struggle over Public Space in Barcelona. *Qualitative Research in Psychology*, 12(1), 45–60. 10.1080/14780887.2014.958387

- FAROKHNEZHAD AFSHAR, P., MALAKOUTI, SK. Y AJRI-KLAMES-LOU, M. (2021). Relationship between place attachment and social functioning in the Elderly. *Iranian Journal of psychiatry and clinical psychology*, 27(2), 194–203. 10.32598/ijpcp.27.2.2822.2
- FONSECA, G. LIES, M., Y KANG, M. (2019). A case study of place attachment in rural and urban senior cohousing communities. *Housing and Society*, 46(1), 3–22. 10.1080/08882746.2019.1580945
- GAUDIN, Y. Y PADILLA PÉREZ, R. (Eds.). (2023). Nuevas narrativas para una transformación rural en América Latina y el Caribe: hacia una medición y caracterización renovada de los espacios rurales. CEPAL. <https://www.cepal.org/es/publicaciones/67977-nuevas-narrativas-transformacion-rural-america-latina-caribe-medicion>
- GLORIUS, B., KORDEL, S., WEIDINGER, T., BÜRER, M., SCHNEIDER, H., Y SPENGER, D. (2020). Is Social Contact With the Resident Population a Prerequisite of Well-Being and Place Attachment? The Case of Refugees in Rural Regions of Germany. *Frontiers in Sociology*, 5, 578495. 10.3389/fsoc.2020.578495
- GLOSS NÚÑEZ, D. M. (2022). Defensa del territorio y disruptión del apego al lugar: el caso de El Salto y Juanacatlán, Jalisco. En Poma, A. Y Gravante, T. (Coords.), *Emociones y medio ambiente. Un enfoque interdisciplinario* (pp. 113–123). Centro de Investigaciones Interdisciplinarias en Ciencias y Humanidades de la UNAM

- HAMUI-SUTTON, A., Y VARELA-RUIZ, M. (2013). La técnica de grupos focales. *Investigación en Educación Médica*, 2(5), 55–60. <https://www.redalyc.org/pdf/3497/349733230009.pdf>
- HAN, B., LI, D., Y CHANG, P.-J. (2021). The effect of place attachment and greenway attributes on well-being among older adults in Taiwan. *Urban Forestry & Urban Greening*, 65, 127306. [10.1016/j.ufug.2021.127306](https://doi.org/10.1016/j.ufug.2021.127306)
- HERBERT, A. (2020). What Role Does Rural Place Play in the Lives of Mid-Life Women in Sweden and Ireland? *Societies*, 10(4), 84. [10.3390/soc10040084](https://doi.org/10.3390/soc10040084)
- HERNÁNDEZ, B. (2021) Place attachment: antecedents and consequences (Antecedentes y consecuencias del apego al lugar). *PsyEcology*. 12 (1) 99–122, [10.1080/21711976.2020.1851879](https://doi.org/10.1080/21711976.2020.1851879)
- HERNÁNDEZ SAMPIERI, R. Y MENDOZA TORRES, C. P. (2023). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta* (Segunda edición). McGraw-Hill Education.
- JARA-SANABRIA, F. (2022). Place attachment in stigmatized settings: A study based on community experience in Costa Rica (Apego al lugar en contextos estigmatizados: un estudio desde la experiencia comunitaria en Costa Rica). *PsyEcology*, 13(3), 322–351. [10.1080/21711976.2022.2085385](https://doi.org/10.1080/21711976.2022.2085385)

- JUÁREZ PICHARDO, M. (2016). La vivienda como representación cultural. *Bitácora arquitectura*, 32, 90. 10.22201/fa.14058901p.2016.32.56711
- JUNOT, A., PAQUET, Y., Y FENOUILLET, F. (2018). Place attachment influence on human well-being and general pro-environmental behaviors. *Journal of Theoretical Social Psychology*, 2(2), 49–57. 10.1002/jts5.18
- KEYES, C. (1998). Social well-being. *Social Psychology Quarterly*, 61, 121–140. <https://midus.wisc.edu/findings/pdfs/58.pdf>
- LANDINI, F. (2015). La noción de psicología rural y sus desafíos en el contexto latinoamericano en F. Landini (Coord.), *Hacia una psicología rural latinoamericana* (1a ed. pp. 21–35) Clacso.
- LINO NAVARRO, X. N. (2020). Identidad y apego al lugar, clima emocional y bienestar en pobladores de Nueva Morocha [Tesis de licenciatura, Pontificia Universidad Católica del Perú, Facultad de Psicología]. Google académico.
- NAVARRO, O. Y RODRÍGUEZ, U. (2018). Mapas mentales: la representación cognitiva del espacio como método de investigación social. En Páramo, B.P. (Ed.), *La investigación en Ciencias Sociales: Técnicas de recolección de la información* (pp. 1–19). Universidad Piloto de Colombia.
- OJALAMMI, S., Y KOSKINEN-KOIVISTO, E. (2024). Attachment to place and community ties in two suburbs of Jyväskylä, Central Finland. *Geographical Review*, 114(1), 51–69. 10.1080/00167428.2022.2161383

- PIYAPONG, J., RIRUENGRONG, R., WIPAWEE, I., SIRIPHAN, N., Y PASSANAN, A. (2019). Empirical evidence of the roles of public spaces and public activities in the promotion of community relations and sense of place in a coastal community. *Journal of Place Management and Development*, 12(4), 485–507. 10.1108/JPMD-09-2018-0065
- PLUNKETT, D., PHILLIPS, R., Y UCAR KOCAOGLU, B. (2018). Place Attachment and Community Development. *Journal of Community Practice*, 26(4), 471–482. 10.1080/10705422.2018.1521352
- RAJALA, K., Y SORICE, M. G. (2022). Sense of place on the range: Landowner place meanings, place attachment, and well-being in the Southern Great Plains. *Rangelands*, 44(5), 353–367. 10.1016/j.rala.2021.07.004
- RODRÍGUEZ-DÍAZ, P., ALMUNA, R., MARCHANT, C., HEINZ, S., LEBUY, R., CELIS-DIEZ, J. L., Y DÍAZ-SIEFER, P. (2022). The Future of Rurality: Place Attachment among Young Inhabitants of Two Rural Communities of Mediterranean Central Chile. *Sustainability*, 14(1), 546. 10.3390/su14010546
- ROLLERO, C., Y DE PICCOLI, N. (2010). Does place attachment affect social well-being? *European Review of Applied Psychology*, 60(4), 233–238. 10.1016/j.erap.2010.05.001

- SAWADA, S., Y TOYOSATO, T. (2021). The moderating effect of place attachment on the relationship between economic status and well-being among the older adults in Japan. *Geriatric Nursing*, 42(3), 721–726. 10.1016/j.gerinurse.2021.03.003
- SOJO, A. (2004). Vulnerabilidad social y políticas públicas. CE-PAL.
- SUN, Y., NG, M. K., CHAU, A. K. C., Y CHEN, S. (2023). From Sociospatial Experiences to Well-Being: Implications for Aging in Place. *Annals of the American Association of Geographers*, 113(2), 511–526. 10.1080/24694452.2022.2115971
- TAVARES-MARTÍNEZ, R. A. Y FITCH-OSUNA, J. M. (2019). Planificación comunitaria en barrios socialmente vulnerables. Identificación de los actores sociales en una comunidad. *Revista de Arquitectura* (Bogotá), 21(2), 22–32. 10.14718/revarq.2019.21.2.2258
- UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA (31 de octubre de 2023). Envejecimiento de agricultores y feminización del campo abonan a pérdida de ejidos. <https://www.gaceta.udg.mx/envejecimiento-de-agricultores-y-feminizacion-del-campo-abonan-a-perdida-de-ejidos/>
- VADA, S., PRENTICE, C., Y HSIAO, A. (2019). The influence of tourism experience and well-being on place attachment. *Journal of Retailing and Consumer Services*, 47, 322–330. 10.1016/j.jretconser.2018.12.007

- VALERA (2024) Los mapas cognitivos. Elementos básicos de psicología ambiental. Universitat de Barcelona. [http://www.ub.edu/psicologia\\_ambiental/unidad-2-tema-3-2](http://www.ub.edu/psicologia_ambiental/unidad-2-tema-3-2)
- VAN DER STAR, M. E., Y HOCHSTENBACH, C. (2022). Continuity among stayers: Levels, predictors and meanings of place attachment in rural shrinking regions. *Journal of Rural Studies*, 96, 369–380. [10.1016/j.jrurstud.2022.11.010](https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2022.11.010)
- VIDAL MORANTA, T., Y POL URRÚTIA, E. (2005). La apropiación del espacio: una propuesta teórica para comprender la vinculación entre las personas y los lugares. *Anuario de Psicología*, 36(3), 281-297. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=97017406003>
- VILLALOBOS, S. S., Y LÓPEZ, M. G. C. (2022). El mecanismo espacial de la segregación: un análisis del Área Metropolitana de Guadalajara (Méjico). *Anales de geografía de la Universidad Complutense*, 42(2), 533-554. Servicio de Publicaciones. <https://revistas.ucm.es/index.php/aguc>
- ZUBIETA, E., MURATORI, M., Y FERNÁNDEZ, O. (2012). Bienestar subjetivo y psicosocial: explorando las diferencias de género. *Salud & Sociedad: investigaciones en psicología de la salud y psicología social*, 3(1), 66-76. [http://pepsic.bvsalud.org/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-74752012000100005&lng=pt&tlng=es](http://pepsic.bvsalud.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-74752012000100005&lng=pt&tlng=es).

## CAPÍTULO 6

# **El proceso de gentrificación en el Centro Histórico de Puebla**

*Carlos Montero Pantoja<sup>1</sup>*

*Yesenia Hernández García<sup>2</sup>*

## **Resumen**

El presente texto es un acercamiento al proceso desvalorización/revalorización del Centro Histórico de Puebla y de otras zonas de la metrópoli, evidenciados a través de observar y analizar los procesos de renovación urbana mediante actuaciones sobre el suelo y el espacio construido, que se representan en espacios arquitectónicos y urbanos gentrificados distintos a los existentes antes de la intervención, además, el desplazamiento de los habitantes que se van por otros que llegan con prácticas cotidianas, hábitos, rutinas y rituales cotidianos que responden a una práctica social y cultural novedosa en el espacio renovado.

**Palabras clave:** Renovación, gentrificación, disputa, territorio.

---

<sup>1</sup> Carlos Montero Pantoja. Doctor en Arquitectura y Urbanismo por la Universidad de Valladolid, España. Profesor e Investigador del Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades «Alfonso Vélez Pliego» de la BUAP. SNI Nivel II. Correo electrónico: carlos\_monterop@hotmail.com

<sup>2</sup> Yesenia Hernández García. Doctora en Diseño y Estudios Urbanos por la UAM-Azcapotzalco. Posdoctorante en el Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades «Alfonso Vélez Pliego» de la BUAP. Correo electrónico: yehega-8208@live.com.mx

## **Abstract**

*This text is an approach to the process of devaluation/revaluation of the Historic Center of Puebla and other areas of the metropolis, evidenced by observing and analyzing the processes of urban renewal through actions on the ground and built space, which are represented in gentrified architectural and urban spaces different from those existing before the intervention, in addition, the displacement of the inhabitants who leave for others who arrive with daily practices, habits, routines and daily rituals that respond to new social and cultural practices in the renovated space.*

## **Introducción**

El presente texto se enmarca en el proyecto de investigación: La Centralidad Histórica de Puebla: conformación, transformación, renovación y gentrificación. Lo que aquí se presenta es un avance del proceso de investigación; es la parte empírica de campo que observa e identifica *in situ* los efectos materializados de los cambios y transformaciones del Centro Histórico de Puebla que han contribuido a la gentrificación, afectando la habitabilidad natural con oferta de vivienda excluyente para los sectores populares y estudiantes que habitaban en el lugar central o centralidad principal de la Zona Metropolitana, así como también a los servicios y equipamientos que se establecen en concordancia con los nuevos estilo de vida y consumo de la nueva población que se va apropiando de la centralidad histórica de Puebla.

El tema de la ciudad metropolitana (Metrópolis), se estudia desde el ámbito urbano, en la dinámica de la urbanización y la renovación de los espacios de la ciudad de Puebla, México: observando las transformaciones del suelo y del espacio construido de los lugares centrales, generalmente los sitios patrimoniales, así como conocer los argumentos y los conceptos que usan las instituciones y los agentes operadores para adecuar, rehabilitar, renovar, repoblar, etcétera, el espacio construido a las prácticas y formas de conducta de la sociedad del presente, construyendo nuevos discursos basados en el «desarrollo» y el impulso de la economía, que desde luego, ponen por delante la conservación del patrimonio. La construcción de la actuación imaginada implica, en realidad, actuaciones tanto en suelo libre como en lo edificado, especialmente en el Centro Histórico, ambas impactan a la estructura urbana de la ciudad central (Puebla), de la zona metropolitana de Puebla.

El método aplicado se desprende de la dimensión urbana con las categorías de espacio (urbano y arquitectónico como representación del espacio social), así como de la urbanización como proceso dinámico, además de la centralidad como noción de lugar, todo ello analizado desde la superposición de planos (Montero, 2002), que consiste en la acción de sobreponer información de procesos sucedidos en el mismo espacio y tiempo que se representan en mapas conceptuales, cartografía, gráficos, planos, etc., que se funden para obtener una sola lectura del tema estudiado. Lo propio puede hacerse con las diferentes miradas de las disciplinas, por lo tanto, a mayor

cantidad de capas de información mejor lectura y comprensión del problema estudiado.

El resultado ha sido la identificación de una serie de lugares del Centro Histórico y de la zona metropolitana de Puebla que se encuentran en disputa, donde coinciden fuertes inversiones de capital público y/o privado aplicadas al entorno urbano, usando argumentos de beneficio social para la población que habitará los lugares intervenidos. Efectivamente, se trata de lugares con evidentes cambios de infraestructura, servicios y equipamientos para la población con capacidad económica capaz de responder a las distintas ofertas del mercado inmobiliario.

### **Planteamiento del problema**

El Centro Histórico de Puebla es la centralidad nodal y principal de la estructura de la Metrópoli Poblano-Tlaxcalteca (Hernández, 2011); actualmente, allí se manifiestan procesos de disputa por la apropiación del espacio, que se expresan como transformaciones que repercuten en la forma urbana, así como en la funcionalidad y estructura metropolitana, y desde luego, en la vitalidad que este lugar tiene como centralidad histórica. La causa que impulsa el proceso de renovación y/o gentrificación es el deterioro físico del espacio construido, la pobreza de los habitantes, la baja y escasa renta que produce, lo cual se evidencia en el abandono por la población local, por ende, la imposibilidad de ser un espacio habitable para los vecinos y estudiantes que durante siglos también lo habitaron. La au-

sencia de personas disminuye la vitalidad de los lugares, pero al mismo tiempo, la desocupación deja abierta la posibilidad para que otros usos y personas se apropien de los espacios degradados, siempre que sean renovados. Un factor que inclina la balanza de la disputa por el espacio es el capital económico. Solo la clase social que lo posee será capaz de disfrutar los valores geográficos, simbólicos y culturales que la centralidad histórica otorga. Por lo anterior, es importante identificar los patrones e indicadores que contribuyan a entender los fenómenos, procesos de transformación y situaciones por las que pasa actualmente la centralidad histórica de Puebla.

### **Metodología**

Las primeras acciones metodológicas fueron: revisar la bibliografía básica sobre la centralidad, la renovación y la gentrificación para conocer el fenómeno; enseguida, identificar los indicadores que nos ayudarían a entender los tres enunciados superpuestos y visibilizados a través del proceso de transformación del espacio. En esta revisión se consideraron los instrumentos de planeación para conocer las narrativas del ámbito de las políticas institucionales que dan sustento legal a las actuaciones del centro histórico, atendiendo a las políticas que favorecen el proceso de gentrificación. Para conocer el costo comercial que implica habitar el centro histórico, se revisaron páginas de internet de los servicios y comercios, particularmente de hoteles y restaurantes, así como, las plataformas globales dedicadas a la misma actividad. Aunado a lo anterior,

se caminó el centro histórico para identificar *in situ* los cambios de consumo del uso del suelo, sólo así se observaron detalles cualitativos de usos idénticos, pero con marca o denominación diferente, es decir, si cuantitativamente se registra solo el uso del suelo, no se nota ningún cambio porque los nuevos servicios de restaurante, hotel, café u otro local, tienen el mismo uso y están establecidos en el mismo lugar, pero en realidad son un espacio que se ha renovado para albergar a grandes cadenas y/o franquicias costosas, que se han tornado en lugares exclusivos para sectores sociales privilegiados, porque los usuarios locales y habitantes del lugar no pueden consumirlos; por ende, un café común es sustituido por Starbucks o Punta del Cielo, un negocio de hamburguesas es ahora Carl's Jr., por mencionar algunos ejemplos. Los zaguanes que se habían usado para comercio ambulante y para venta de antojitos callejeros casi han desaparecido, pero los antojitos van a los restaurantes de hotel.

### **Breve estado del arte: Las dinámicas de la centralidad histórica de Puebla**

El Centro Histórico de Puebla transita por diversas dinámicas, por ejemplo, en lo relativo a la población en el periodo 2000–2020 se registró una tendencia general decreciente en el Centro Histórico: la población se redujo 45.7%, al pasar de 76,102 habitantes a 41,293, con una tasa de crecimiento media anual de -3.0%. Es significativo que entre 2000–2010 la tasa de crecimiento fue de -3.7%, mientras que en el periodo

2010–2020 se observó una ligera recuperación, estimada en -2.4%.<sup>3</sup> En 2020, la población total del centro histórico fue de 30,143 personas. Lo anterior refleja el despoblamiento gradual en el cual se ha visto inmerso el Centro Histórico. Además, la ausencia de población desvaloriza el valor monumental histórico, aunado a la subutilización de la superficie arquitectónica de los edificios históricos monumentales, los espacios inhabitados se destinan a bodegas o se encuentran desocupados completamente, propiciando la demolición, el vaciamiento de interiores, la transformación casi absoluta de los inmuebles, conservando únicamente algunos detalles arquitectónicos y/o muros perimetrales colindantes.

Algunas de las causas pueden atribuirse a la BUAP,<sup>4</sup> porque ha descentralizado gran parte de las unidades académicas y oficinas administrativas llevándolas a distintas partes de la metrópoli y a la CU (Por ejemplo, Psicología, la preparatoria Lázaro Cárdenas de la BUAP, Antropología Social, Rectoría, etcétera), dejando los edificios sede desocupados. Por ende, la vitalidad de la actividad educativa del Centro Histórico que estaba sostenida por la Universidad ha disminuido sustancialmente por la ausencia de estudiantes, además, debido al COVID-19, también se afectaron las actividades académicas presenciales, modificándose a virtuales.

Se advierte una tendencia a renovar la arquitectura del género habitacional construida durante el siglo XX para venderla de nuevo como *loft*, departamentos residenciales o habitacio-

---

3 Plan de Manejo del Centro Histórico de Puebla. Página 20–29, 2023.

4 Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.

nes Airbnb. La oferta construida que resulta de la operación inmobiliaria de los espacios desvalorizados es inaccesible y cara para quienes viven al día, lo que incentiva que los nuevos habitantes sean de ingresos medio y/o altos y se apropien del Centro Histórico. Tal vez por esa causa actualmente no existe una oferta de vivienda en renta o venta para estudiantes o personas trabajadoras con salario mínimo. Lo que provoca un encarecimiento de la renta tradicional. Asimismo, existe un aumento del uso de plataforma para la renta y/o la ocupación de la vivienda para turismo.

### **Discusión teórica**

Las ciudades son lugares donde se entrelazan distintos procesos sociales, económicos, políticos y culturales que reconfiguran el territorio y las prácticas de los habitantes que las viven de forma cotidiana; por ello, es necesario identificar los fenómenos y sus procesos para entender las relaciones que se entrelazan con la ciudad y los diferentes actores, así como conocer las problemáticas que, a su vez, los condicionan y los caracterizan. Un claro ejemplo de ello es la gentrificación, concepto que genera múltiples debates desde la pertinencia para utilizar el concepto en ciudades mexicanas, hasta el cuestionamiento del uso adecuado para explicar las características de los procesos que ocurren en las ciudades latinoamericanas. Sin embargo, han pasado 60 años desde que Ruth Glass (1964) desarrollara el concepto para explicar la transformación de los barrios obreros, donde estaban involucrados grupos sociales

y sus espacios de residencia, y para evidenciar cómo las clases medias y altas empezaron a desplazar a las clases trabajadoras, figurando un fenómeno socioespacial que se caracterizaba por su dinamismo, donde eventualmente los grupos con menor poder adquisitivo eran sustituidos y desplazados por los de mayor poder adquisitivo.

Desde su creación para explicar el fenómeno, la gentrificación ha sido un concepto de amplia difusión en la esfera académica a nivel global, y han sido muchos los aportes de diversas investigaciones en distintas disciplinas para explicar los cambios y transformaciones de las distintas áreas de las ciudades, tanto anglosajonas, europeas, latinoamericanas, y por supuesto, las mexicanas. Por lo que no es el interés de este texto debatir en la pertinencia o no del concepto, sino identificar los distintos aportes que nos parecen apropiados para explicar los cambios y transformaciones para el estudio de caso del territorio poblano, y en específico para el Centro Histórico de Puebla.

De acuerdo con la consulta y revisión bibliográfica realizada hasta el momento sobre el tema de la gentrificación, hemos podido identificar por distintos autores (Ernesto López- Morales, Loretta Lees y Hyun Bang Shin (2016), Manuel Delgado (2008), Eftychia Bournazou (2015), Michael Janoschka (2013, 2016), Adrián Hernández Cordero (2016), Ibán Díaz Parra (2016, 2020), Víctor Manuel Delgadillo (2006), Vicente Moctezuma (2017), entre otros), las principales características, actores e indicadores para identificar el proceso y su impacto en las ciudades.

Por ello, primero sería conveniente mencionar que la gentrificación es un proceso, pero ¿qué es un proceso? De acuerdo con la RAE, es una acción de ir hacia adelante, un curso, desarrollo, evolución, fase, sucesión, transcurso. Por tanto, nuestro primer acercamiento a la gentrificación es identificar qué ocurre con el espacio como lugar, en distintas fases y en un determinado tiempo, donde por supuesto, se encuentran involucrados distintos actores: habitantes locales, los poderes políticos y de capital económico, más las agencias gentrificadoras. ¿Dónde ocurren estas dinámicas? En centralidades del territorio con importancia geográfica y simbólica<sup>5</sup>. ¿Qué motiva o causa ese proceso? A nuestro parecer, que el lugar esté en ciertas condiciones: abandonado, deprimido, deteriorado, con problemas de inseguridad, ambulantajes, etcétera, es decir, desvalorizado por la sociedad y los actores. Estas condiciones son la principal motivación para que el lugar sea recalificado, exista una reinversión del capital y, por ende, ocurra una reurbanización, rehabilitación, reconquista, renovación, revitalización y reappropriación por parte de los actores inmobiliarios, para que sea revalorizado y ocupado por nuevos habitantes y consumidores. Por tanto, es en el espacio como lugar central urbano donde ocurren, con mayor frecuencia, las distintas transformaciones y cambios.

¿Cuáles son los argumentos que construyen el discurso? La «mejora» es el más socorrido; desde luego, el desarrollo no

---

5 Lugar donde se concentran los recintos de los poderes civil, religioso, así como las actividades comerciales, administrativas, los servicios, y los equipamientos para los ciudadanos y el turismo (Montero & Hernández, 2023, pág. 264).

puede faltar y tampoco la conservación del patrimonio cultural. Las acciones más comunes son «renovar», «rehabilitar», «conservar»..., lo cual, llevado a las actuaciones, implica saneamiento de zonas degradadas, adecuación de la infraestructura y los servicios, mejorar la calidad de la vivienda, aumentar los ingresos fiscales, creación de empleos, descentralización de la pobreza, repoblamiento y retorno a las zonas centrales, la recuperación del patrimonio cultural y por supuesto, la mejora de la calidad de vida de los habitantes, sin embargo, los habitantes son los últimos beneficiados en estos procesos de transformación y cambio, ya que el suelo mejorado y renovado suele recuperar lo invertido, por lo que su costo es más elevado al anterior.

Entonces, ¿cuáles serían las consecuencias de los cambios y transformaciones que ocurren en los lugares por la renovación? A nuestro parecer, hemos identificado los siguientes:

- Pugna, disputa o lucha por el lugar o el espacio, entre las distintas clases sociales.<sup>6</sup>
- Desplazamiento, expulsión, desterritorialización de la población «local».
- Exclusión socioespacial, el nuevo espacio renovado tendría un nuevo estilo de vida y consumo, difícilmente compatible con los habitantes locales, por lo que estos terminarían dejando el lugar por otro más acorde a su estilo y forma de vida.

---

<sup>6</sup> Montero & Hernández, 2023, pág. 264.

- Territorialización de población con mayor poder adquisitivo (llega nueva población), blanqueamiento social, aburguesamiento, artistización<sup>7</sup> del lugar.
- Nuevos estilos de vida y de consumo de los nuevos habitantes.
- Cambios de uso de suelo del lugar, se incrementa el uso comercial y de servicios (donde se suelen instalar tiendas globales y de marcas y suelen desaparecer los establecimientos tradicionales) y paradójicamente se reduce el uso habitacional popular, a la par que el que nuevo y renovado es para población que puede pagar el nuevo incremento en la renta.
- Regulación de conductas por parte de la autoridad (nuevos reglamentos o restricciones y colocación de servicios de control como cámaras de video).
- Depredación inmobiliaria.
- Mercantilización del lugar.
- Resistencia vecinal.
- Recomposición de paisajes .
- Etnitización de la alimentación, gentrificación alimentaria o gastroficción (gastrofication),<sup>8</sup> o también modificación o gentrificación gourmet.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Valor cultural del lugar, de acuerdo con Guy Tortosa (1988), alude a la producción de los efectos embellecedores del espacio público que son muchas veces puro maquillaje destinado al autoenaltecimiento de los poderes políticos o a ocultar fracasos estructurales, cuando no ambas cosas a la vez, de la reapropiación capitalista de las ciudades (Delgado, M., 2008).

<sup>8</sup> Para usar un término más reciente (Lütke y Jäger 2021).

<sup>9</sup> (Loda, Bonatti y Putilli 2021).

Por tanto, es de suma importancia analizar y estudiar las consecuencias o los impactos de la gentrificación en los lugares o espacios donde ocurren, para eventualmente, establecer o proponer alternativas de solución o para minimizar los impactos negativos que estos podrían tener.

Por tanto, en las siguientes páginas intentaremos hacer una lectura de las consecuencias que ha tenido el proceso de gentrificación en el Centro Histórico de Puebla, en específico en tres rubros: La vivienda, porque ha sido el uso dominante, pero también el mismo edificio, que acepta ser sustituido con comercios, así como con los servicios al turismo común y especializado con tendencias de moda como la gastroficción.

### **Estudio de Caso: La vivienda en el Centro Histórico de Puebla**

De acuerdo con el Anteproyecto del Programa Parcial del Centro Histórico de Puebla (IMPLAN, 2023), en el municipio de Puebla, las zonas de mayor crecimiento de vivienda se presentan en la zona sur, en las juntas auxiliares de San Francisco Totimehuacán y San Baltazar Campeche, que en conjunto concentraron el 52% del incremento de las viviendas particulares habitadas entre 2000 y 2020. Por tanto, las tendencias de crecimiento de población y de vivienda son al sur del municipio, mientras que en el Centro Histórico tiende a acentuar con su despoblamiento la pérdida de la vivienda y la concentración económica en los sectores comerciales y de servicios. No obstante, es previsible también que el despoblamiento no solo implica la transformación de los usos de suelo habitacional a

otros usos de mayor rentabilidad, sino al abandono de inmuebles y al deterioro de las condiciones urbanas de los barrios históricos. Asimismo, el Programa de Vivienda para el Municipio de Puebla (IMPLAN, 2021), identifica al Centro Histórico y su perímetro adyacente como uno de los espacios con mayor volumen de viviendas deshabitadas en el territorio municipal.

En el año 2020, según la información INEGI (2020) por manzana urbana, el Centro Histórico de Puebla registró 13,587 viviendas totales, que representan el 2.4% del total del parque habitacional municipal, de las cuales 95.2% son particulares y 4.8% colectivas. De las viviendas particulares, el 69.8% son viviendas particulares habitadas (9,024 viviendas), el 18.1% (2,342 viviendas) están deshabitadas, mientras que el 10.1% corresponden a viviendas de uso temporal.<sup>10</sup> Continuando con la concentración de población, el parque de vivienda del Centro Histórico se concentra en los barrios históricos y en las colonias periurbanas, las cuales suman el 66.3% del total, mientras que las manzanas centrales apenas registran el 33.7%, confirmando que ahí se concentran mayoritariamente los comercios y los servicios.

---

<sup>10</sup> Anteproyecto del Programa Parcial del Centro Histórico de Puebla, IMPLAN, 2023.



Figura 1. Densidad de Población en el Centro Histórico de Puebla  
Fuente: Plan de Manejo del Centro Histórico de Puebla. H. Ayuntamiento de Puebla, 2023.

## Hallazgos y resultados

Dinámicas del mercado de la vivienda y el subarrendamiento en plataformas en Puebla.

A pesar de las condiciones de deterioro que abonan a la deshabitabilidad de la centralidad histórica, también se suma la limitada oferta de vivienda en renta para los sectores de menores ingresos, puesto que la oferta existente es poco accesible para estos. De acuerdo con un estudio sobre la oferta de vivienda en el Centro Histórico que fue realizado por los autores

en 2019,<sup>11</sup> se registraron cuatro indicadores: la superficie, las características físicas, el precio de venta y renta. Con los resultados obtenidos, se confirmó que los precios son inalcanzables para los estudiantes y/o trabajador promedio (con familia), por lo que optan por rentar en zonas periféricas donde sí existe mayor oferta de vivienda barata en renta y venta.

La vivienda cara, tanto en venta como en renta, puesta en el mercado de la vivienda le llamamos gentrificadora, además, destaca la construcción y concentración de hoteles y habitaciones de subarrendamiento para plataformas en línea como Airbnb, las cuales, se concentran en la zona central y en los barrios del Alto, Analco, la Luz y el Carmen. Las zonas antes descritas concentran restaurantes, tiendas, museos, cafeterías, estacionamientos, entre otros. La población flotante de los usuarios de plataformas, no se involucran en la colonia o barrio (problemáticas, organización, festividades, etcétera), por lo que no existe un interés o arraigo por el lugar. Además, el costo de plataformas en línea encarecen el precio de la vivienda fija (el acceso a la habitación, departamento o casa solo es posible como usuario, accesible a quien ya pagó el servicio. Por consiguiente, es imposible localizar la oferta de todos los sitios que ofrece la plataforma). Por lo anterior, la modalidad de subarrendamiento de vivienda a través de plataformas de internet, podría derivar en un mayor incremento de los precios de alquiler de las viviendas del Centro Histórico, haciendo aún más inaccesible el uso habitacional para la mayor parte de la

---

11 El Centro Histórico gentrificado, sector urbano excluyente: el caso de Puebla, en Repensar la metrópoli III, Tomo I, 2020.

población. A lo anterior, se suma la tendencia a acondicionar habitaciones, departamentos o viviendas para el subarrendamiento incorporando adecuaciones al interior o verticalizando con aumento del número de niveles superiores de los inmuebles, sin aplicar los criterios pertinentes de conservación del patrimonio edificado.

### **Comercios y servicios en el Centro Histórico de Puebla**

La terciarización de la zona central ha ocasionado una creciente inversión privada que se hace notar en establecimientos comerciales, hoteles, museos, tiendas de ropa, conformando lo que para Bromley y Mackie (2009) es una «elitización» del espacio público, así como de la actividad comercial, en dos dimensiones del proceso de gentrificación que caracterizan a ciudades de diferentes latitudes (Salinas Arreortua 2013, 287).

Por otro lado, los establecimientos se vuelven elementos centrales para impulsar los procesos de cambio social. La aparición de dichos lugares: restaurantes, hoteles, cafés, puntos de venta y comida preparada, está relacionada con los hábitos de consumo introducidos y buscados por los sujetos gentrificados. Por lo que, se reapropian del espacio nuevos agentes con mayor capacidad de pago, en busca de un nuevo lugar para vivir gozando de los beneficios de la centralidad y de nuevos servicios recreativos, culturales y gastronómicos para consumir. En este marco, los restaurantes, cafeterías, bares, boutiques, mercados de proximidad, entre otros, también forman parte del proceso gentrificador (Sbicca, 2018). Consecuentemente,

el costo de los nuevos servicios y comercios es «el clavo en el ataúd» para los habitantes «locales», porque es imposible que ellos los consuman por su costo dolarizado, aunque se pague en pesos. Ante esta imposibilidad de consumo, es obligado el desplazamiento a otros lugares del territorio que correspondan con su poder adquisitivo, dejando su lugar para el proceso gentrificador.

También, con el paso del tiempo en el Centro Histórico se han ido perdiendo comercios tradicionales como fondas, torterías, loncherías, tiendas de abarrotes, peleterías, zapaterías, entre otros. Desde los años 80's y 90's, Gareth A. Jones y Ann Varley (2001) evidenciaban el cambio de usos de suelo habitación a otros usos comerciales, culturales y turísticos, de acuerdo con la revisión de licencias otorgadas y permisos para venta en inmuebles del Centro Histórico, a lo cual señalaban que la mayoría de las propiedades renovadas no se utilizan con fines residenciales, algunas albergan museos, (de los cuales hay casi una decena), y centros culturales.

Por ejemplo, actualmente existen sectores que fueron y son impactados por el establecimiento de hoteles y restaurantes de lujo, entre los que podemos mencionar el Barrio de los Sapos y San Francisco. El Barrio de los Sapos se consolidó en los años setenta como lugar de anticuarios, coexistiendo con la vida cotidiana barrial; de entonces a la fecha, se ha transformado en un sector especializado en servicios turísticos con ofertas de hoteles, restaurantes, y cafés, como el hotel boutique Casona de los Sapos, el hotel Cartesiano, hotel La Perla y el restaurante

el Restauro, donde para el caso del primero, hospedarse una noche tiene un costo entre \$3,459 pesos y hasta \$18,170 pesos (suite presidencial), para el segundo hotel, la noche va de los \$3,000 y hasta los \$30,000 pesos, y, para el tercer caso, el costo va de \$2,000 hasta \$5,000 pesos mexicanos.<sup>12</sup>

Lo mismo ocurre en el sector de San Francisco, donde también se concentran varios hoteles, restaurantes y cafés, entre ellos el hotel La Purificadora, hotel boutique y restaurante Casa Reyna, y el hotel Banyan Tree Puebla. La tarifa de alojamiento para habitación sencilla en la Purificadora es de \$125 USD hasta \$500 USD la noche, en Casa Reyna, tiene un costo de \$1,750 a \$2,450 la noche; y el Banyan Tree Puebla<sup>13</sup> \$304 USD a \$1,754 USD. El impacto que tuvo este último hotel en la zona fue en aumento de la plusvalía, así como la privatización de áreas y la atracción de inversionistas y servicios para la zona.

Los hoteles promocionan y venden en sus páginas la ubicación (localizada en el Centro Histórico), el patrimonio, la arquitectura y la renovación del lugar realizado por arquitectos de renombre.

---

12 De acuerdo con páginas de internet oficiales consultadas en el mes de abril de 2024.

13 El hotel tuvo en comodato Los lavaderos de Almoloya, la Plaza de la Amargura, la Fuente de los Leones y el Templo del Cirineo, que habiendo sido parte del Calvario, donde se celebra la Pasión de Cristo, el cual restringía el acceso para el público en general, sin embargo en 2022, el Gobierno del Estado de Puebla, logró liberar la zona y todas las personas podían nuevamente acceder a los espacios, sin embargo con el paso de los meses algunas zonas volvieron a restringirse los accesos, no quedando clara su condición pública.

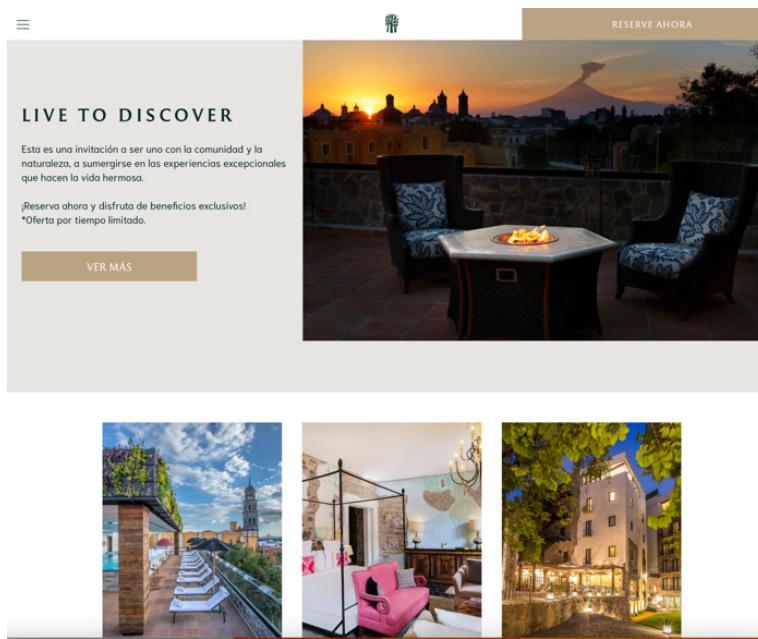


Figura 2. Promoción de hoteles en páginas de internet.

Como se ha podido observar, ya desde entonces los habitantes de esos lugares tenían dificultades para subsistir en el centro histórico, por lo que se buscan otras zonas del municipio para desplazarse a vivir, en específico en la periferia.

La presencia de restaurantes en las zonas descritas trae consigo cambios, los cuales apelan a ciertos valores estéticos y de consumo que son reconocidos y apreciados por los comensales con amplia capacidad de gasto y un alto capital cultural. De esta manera, los establecimientos de restauración se vuelven dinamizadores del mercado inmobiliario que progresivamente ve incrementar el precio del suelo. Sbicca (2018) ha denominado a este suceso la gentrificación mediante la comida.

## **La gastroficación de la comida poblana**

En párrafos anteriores comentamos la territorialización de nuevos habitantes con nuevos hábitos y estilos de consumo, por lo que existe una (re)composición de los paisajes alimentarios, donde existe una etnitzación de la alimentación; la patrimonialización de las cocinas tradicionales y populares. Por un lado, podemos distinguir cómo las prácticas culinarias populares, desde su origen, producción, distribución y consumo, experimentan una transformación que tiende a mostrar patrones de sofisticación y elitismo que se enfocan en satisfacer los paladares de personas de clase media que demandan este tipo de marcadores. Dicho fenómeno se relaciona con la gourmetización de ingredientes y de platillos provenientes de cocinas tradicionales, campesinas y populares, y, al mismo tiempo con la gentrificación de las cocinas (Matta 2013; Harris y Philips 2021; Mariano, Medina y Conde-Caballero 2023; Peña 2023).<sup>14</sup>

La gourmetización, se refiere a la elevación de productos gastronómicos que en ciertos contextos son comunes o de consumo cotidiano a una calidad o estética premium, fuera de su contexto original, que conlleva su consumo a precios elevados (González, 2018). Por ejemplo, donde tradicionalmente se consumen son en la calle, los zaguanes, los pasillos los patios de los edificios coloniales degradados.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Citado en Alimentación y gentrificación en América Latina. Hernández Cordero & Vázquez Medina, pág. 7-14, 2024.

<sup>15</sup> Convertidas en vecindades y lugares de venta y consumo de las chalupas, cemitas, molotes, tostadas, entre otros.

Los nuevos y renovados restaurantes tienen una localización privilegiada del centro histórico, la calidad del lugar (arquitectónica, diseño de interior, iluminación, ventilación, ornato, ambientación, etcétera), precio, producto, presentación, creador (chef preferentemente internacional y/o con estrella Michelín). Además, en el restaurante el plus para todos los productos es: el valor histórico del lugar, así como el hecho de que la restauración del edificio histórico la haya realizado un arquitecto renombrado, lo cual, a su vez, destaca al lugar como arquitectura de vanguardia.<sup>16</sup>

Los alimentos que se promueven son la comida mexicana o poblana tradicional, donde por temporada se ofertan platos emblemáticos tradicionales a precios elevados, como por ejemplo los chiles en nogada, el mole poblano, el pipián, el huaxmole, entre otros.

**Tabla 1. Lista de precios de los chiles en nogada en la temporada 2024**

Lugar	Precio en pesos mexicanos	Descripción
Restaurante el Mural de los Poblanos	\$550	El restaurante se encuentra a una cuadra de Catedral, sobre la calle 16 de septiembre
Hotel-Restaurante Casa Reyna	\$510 con abundante nogada 100% nuez de castilla.	El restaurante se encuentra en el Barrio del Alto. Opciones en chiles en nogada: tradicionales; sin capear; vegetarianos y veganos.
Restaurante Casa Barroca	\$499. Tradicional chile poblano relleno bañado en salsa de nuez de castilla	El restaurante se encuentra a dos cuadras de la Catedral (7 Oriente 205).

16 Montero y Hernández, 2023, pág. 272.

Lugar	Precio en pesos mexicanos	Descripción
Restaurante la Casa del Men-drujo	\$495	El establecimiento está ubicado en la 4 sur, a solo una calle del zócalo de Puebla.
Restaurante El Sombrero	\$ 480	El restaurante se encuentra fuera del Centro Histórico, inmediata a esta (Av. 23 Poniente 3515).
Mi viejo Pueblito	\$355 a \$400	El primer precio incluye únicamente el chile y el segundo precio incluye algún consomé, jugo o fruta.
Sabor a Puebla	\$400	Ubicado en los portales del Centro Histórico, sobre la calle 16 de septiembre.
En fondas	El costo a partir de \$250	Centro Histórico

*Fuente: Elaboración propia.*

El turismo gastronómico, local e internacional, contribuye a la aceleración e intensificación de los procesos de gourmetización y gentrificación, al atraer un tipo de consumidor con recursos económicos ilimitados, además del gusto especializado y de conocimientos en lo que respecta a la consolidación de gustos y tendencias.

### **Cierre y conclusiones**

La gentrificación del Centro Histórico de Puebla se refleja en la oferta de la vivienda actual poco accesible para personas de bajos recursos (clases populares, personas mayores o jóvenes con pocas oportunidades), que no pueden solventar los aumentos, y poco a poco abandonan la opción de seguir habi-

tando el centro puesto que les resulta inaccesible por lo caro. Asimismo, la población que durante años ha vivido en el Centro Histórico de Puebla, enfrenta el problema de inaccesibilidad a los servicios y/o vivienda por incosteables. El centro histórico es un manjar inmobiliario porque: a) no se compra suelo porque es más rentable elevar la altura de los edificios existentes (Verticalización); b) no se invierte en urbanización, porque ya se dispone de la infraestructura básica exigible, además de la infraestructura especializada que ya han construido los espacios turistificados: como la fibra óptica de plataformas; c) el uso del suelo lo mismo que el alineamiento ya están determinados; d) consecuentemente, no hay inversión en urbanización; e) la promoción inmobiliaria compra el inmueble a precio de suelo, le agrega el costo de la renovación, pero no eleva el precio final, es la oferta y la demanda la que impone los precios altos a las viviendas.

Existe una tendencia sostenida de renovación urbana, por tanto, se está estimulando la turistificación con servicios especializados inherentes y la gentrificación, con lo cual también puede aportarse el concepto de centralidad gentrificada y turistificada, que pertenece a los consumidores globales a través del turismo, menoscabando a la sociedad local porque se le despoja de su centralidad esencial y base de la identidad local, en donde la alteración de los edificios y la fisonomía urbana es el mal menor. ¿El patrimonio del Centro Histórico de Puebla es Patrimonio Mundial o de los habitantes de la ciudad de Puebla? Dilema que hay que resolver, además, la pregunta

debe resolverse en el contexto y marco conceptual del Patrimonio Cultural.

## Bibliografía

- BOURNAZOU, E. (2015). Cambios socioterritoriales e indicios de gentrificación. Un método para su medición. *Academia* XXII. Núm. 12, año 6. México, pp. 47-59.
- CASGRAIN, A., & JANOSCHKA, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 10(22), 19-44.
- DELGADO, M. (2008). La artistización de las políticas urbanas. El lugar de la cultura en las dinámicas de reappropriación capitalista de la ciudad. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Núm. 270, vol. XII, (69). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-69.htm>.
- DELGADILLO-POLANCO, V. M., (2008). Repoblamiento y recuperación del Centro Histórico de la ciudad de México, una acción pública híbrida, 2001-2006. *Economía, Sociedad y Territorio*, VIII (28), 817-845.
- DÍAZ PARRA, I., & APAOLAZA, R. (2020). Una propuesta metodológica para identificar gentrificación a partir de los censos de población. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 35(3), pp. 629-661. <https://doi.org/10.24201/edu.v35i3.1883>

- DÍAZ PARRA, I. (2016). Política urbana y cambios sociodemográficos en el centro urbano de Ciudad de México ¿gentrificación o repoblación? *Territorios*, (35), pp. 127-148.
- HERNÁNDEZ, A & VÁZQUEZ, J. A. ALIMENTACIÓN Y GENTRIFICACIÓN EN AMÉRICA LATINA. *ÍCONOS REVISTA DE CIENCIAS SOCIALES*. NÚMERO 79, VOL. XXVII, PP. 7-14.
- HERNÁNDEZ, A. (2016). Gentrificación: Orígenes y perspectivas. *Cardinalis Revista del Departamento de Geografía. FFyH – UNC – Argentina*. Número 6, año 4, pp. 91-113.
- JANOSCHKA, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: Procesos Urbanos claves en América Latina. *Revista INV1*, (31), pp. 27-71.
- JONES, G. A & VARLEY, A. (2001). La reconquista del Centro Histórico: conservación urbana y gentrificación en la ciudad de Puebla. En Sánchez M.E. & De la Torre, F. J., *Anuario de Espacios Urbanos. Historia, Cultura y Diseño*. (pp. 137-159). UAM-Azcapotzalco.
- LEES, L, BANG SHIN, H & LÓPEZ-MORALES, E. (2016). *Planetary Gentrification Londres: Polity Press. Iconos. Revista de Ciencias Sociales*, núm. 56, pp. 225-228.
- MONTERO, C. & HERNÁNDEZ, Y. (2023). Indicadores de la gentrificación urbana y arquitectónica en los barrios del oriente del Centro Histórico de Puebla. En Cervantes F. J., *Fundación y Gentrificación en los márgenes del río San Francisco, Puebla, siglos XVI-XXI*. (Primera edición, pp. 255-284). BUAP-ICSyH.

- MONTERO, C. & HERNÁNDEZ, Y. (2020). El Centro Histórico gentrificado, sector urbano excluyente: el caso de Puebla. En Eibenschutz, R. & Carrillo, L., *Repensar la metrópoli III, Tomo I Planeación y Gestión* (Primera edición, pp. 269-282). ANUIES, Dirección de Producción Editorial, Universidad Autónoma Metropolitana.
- MOCTEZUMA, V. (2017). El desvanecimiento de lo popular. Etnografía de desplazamientos en la gentrificación del Centro Histórico de la Ciudad de México. [Tesis doctoral, Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social].
- PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE PUEBLA (2023). Plan de Manejo del Centro Histórico de Puebla. H. Ayuntamiento de Puebla.

---

CAPÍTULO 7

# **Los baluartes de los barrios como pautas de interés en los procesos de la gentrificación**

*María Estela Guevara Zárraga<sup>1</sup>*

## **Resumen**

Durante las tres últimas décadas, la ciudad de Guadalajara ha atravesado un proceso de transformación urbana desde la densificación a través de la verticalización con la gentrificación. Los barrios tradicionales e históricos han sido escenarios recurrentes de esa transformación urbanística, con revalorización y reacondicionamiento urbanos. La generación de un discurso integrado por la resignificación de las cualidades de lo barrial y la comunidad vecinal, se ha abierto una nueva construcción simbólica que trastoca la percepción de la realidad. A partir de una aparente resignificación del barrio abandonado y en deterioro, la iniciativa privada ha vertido discursos que idealizan la recuperación no solo del entorno construido sino de los espacios sociales, simbólicos y culturales a los que se pueden acceder los potenciales consumidores de la nueva forma urbana. Por su parte, las autoridades en sintonía con el

---

1 Antropóloga social, maestría y doctorado por el CIESAS Occidente. Profesora de la LUMA, CUAAD UDG. CA-UDG-1137» Ecología y sociedad»

emprendimiento privado han recurrido a temas como el patrimonio cultural en riesgo para acceder a la transformación de los entornos céntricos o barriales tradicionales.

**Palabras clave:** Gentrificación, barrios tradicionales, identidades urbanas.

### ***Abstract***

*During the last three decades, the city of Guadalajara has gone through a process of urban transformation from densification through verticalization to gentrification. Traditional and historic neighborhoods have been recurring scenes of this urban transformation, with urban revaluation and reconditioning. The generation of a discourse integrated by the resignification of the qualities of the neighborhood and the neighborhood community has opened a new symbolic construction that disrupts the perception of reality. From an apparent resignification of the abandoned and deteriorating neighborhood, the private initiative has poured out discourses that idealize the recovery not only of the built environment but of the social, symbolic and cultural spaces to which potential consumers can access the new way. urban. For their part, authorities in tune with private entrepreneurship have turned to issues such as cultural heritage at risk to access the transformation of traditional downtown or neighborhood environments. The methodology is qualitative, developed from commented tours, historiography and analysis of the discourse of the actors involved.*

**Keywords:** *Gentrification, traditional neighborhoods, urban identities.*

## Introducción

El objetivo de este documento es presentar como bienes culturales de las comunidades urbanas, a nociones como la identidad, la comunidad y su vínculo con memorias colectivas de la ciudad y sus habitantes, son asumidos como baluartes en los procesos de la gentrificación. Se presentará el caso de la Colonia Americana de la ciudad de Guadalajara, una de las primeras receptoras de proyectos urbano-arquitectónicos gentrificadores, se dará cuenta de cómo este caso comparte una base discursiva en torno a las bondades que el consumidor de vivienda vertical podrá asumir como parte de su entorno e incluso de su identidad urbana.

## Planteamiento del problema

Se pretende contribuir al análisis urbano desde lo cultural para enfatizar la multiplicidad de énfasis que puede tener un proceso como el de la gentrificación que abarca cambios en el entorno urbano tanto como en los estilos de vida presentes en la ciudad. Las nociones de identidad, comunidad y memoria, pueden articularse como un sistema de significado y apropiación que, al ser identificados como esencias ligadas al espacio urbano, se pueden dirigir a ciertos sectores de población, mediante discursos que afinan expectativas e imaginarios para promover el cambio o la aceptación de lo nuevo como un

recurso en la transformación del entorno de vida. Desde esta premisa, es posible comprender cómo la gentrificación no es solamente una acción de renovación urbana, si no que está también revestida de discursos para facilitar el efecto del sistema de significado que se pretenda ligar a esa transformación.

### **Metodología**

La metodología es cualitativa, desarrollada a partir de recorridos comentados, historiografía y análisis del discurso de los actores involucrados.

### **Breve estado del arte**

La Gentrificación es un proceso urbano que parte de la articulación capitalista de los procesos productivos con los valores sociales y económicos del entorno urbano o rural; se manifiesta en la transformación del paisaje y los usos del espacio, y que se acompaña de una narrativa de resignificación de los lugares. La gentrificación ha sido fuertemente cuestionada porque sustituye a los habitantes radicados en una zona por nuevos pobladores con un nivel económico más alto y con un perfil sociocultural diferente de la población original.

Ruth Glass (1961) determinó el término a partir de la palabra inglesa «*gentry*», que hace referencia a la nobleza, la buena cuna, las clases altas, para describir cómo el proceso de cambio urbano que afectaba a la ciudad de Londres, trasciende lo urbano para reconfigurar a la comunidad vecinal. Si bien hay mucho que precisar en estas nociones de clase, el impacto de lo

urbano en la trama social y cultural de la ciudad es un fenómeno que se destaca y puede ser cuestionado desde varias aristas, por ejemplo, el modelo de urbanización, que suele asociarse como causal de la gentrificación. Es probable que Ruth Glass no supusiera el alcance del término que acuñó, de hecho, no reaparecerá sino hasta los años 80's, (Smith, 2012, pp. 33-45), cuando el mercado inmobiliario comenzó a reordenar los espacios de vida, lo que logró al añadir un componente cultural: la manera de vivir el segmento urbano reformado.

### **Discusión teórica**

Todavía en siglo XX, la proyección de lo urbano coincidía con la visión de mitad de siglo, con el esquema que es conocido como *edge cities*, su morfología es la vivienda nueva en áreas de cambio de uso de suelo y, regularmente, con déficit en equipamiento e infraestructura; la hipótesis del modelo es el abandono de las metrópolis, la desocupación de espacios habitables. El cambio de época que está dando vida a la nueva ciudad no solamente ataña el territorio urbanizado, sino también, la forma y la identidad misma de la ciudad tradicional, el supuesto afirma que encima de la vieja ciudad, en los intersticios y despojos, se crean edificios rehabilitados, restaurados y lanzados al mercado para un público dotado de capital financiero y cultural (Amendola, 2000, p. 29).

Para Giandomenico Amendola (2000, pp. 29-30), la gentrificación indica el recambio de la población de un área mediante la introducción de grupos sociales, atraídos por intervenciones

de recuperación, tanto inmobiliaria como urbana; bares, restaurantes, mobiliario, se convierten en elementos importantes en la construcción del nuevo entorno urbano. Las aéreas gentrificadas se construyen como islas de bienestar en una escena urbana muy particular.

Neil Smith, redactó la que debe ser la noción de gentrificación más citada: la gentrificación como el proceso «por el que los barrios pobres y proletarios, ubicados en el centro de la ciudad, son reformados a partir de la entrada del capital privado, de compradores de vivienda e inquilinos de clase media.» (Smith, 2012, p. 74). Para llegar a esta categórica afirmación, el autor nos hace una amplia exposición de cómo las ciudades norteamericanas se reformulan en términos de quienes deben habitarlas, de cuáles son o han de ser las economías que las sostendrán y, muy importante, de qué manera se presentarán al mundo (Smith, 2012, pp. 33-98).

El proceso de gentrificación, entendido como el reemplazo de la población existente en un área central de la ciudad por otros habitantes con un mayor nivel de ingreso, llevan la zona a una nueva recomposición en términos tanto sociales como de actividades económicas que, en conjunto, redundan en una particular manera de apropiación del entorno barrial. Como fenómeno urbano, ha evolucionado, dando lugar a procesos nuevos como la gentrificación rural (Nates y Raymond, 2007), la gentrificación turística (Gotham, 2005) o la gentrificación estudiantil también llamada «studentificación» (Smith, 2004), así como nuevas formas de gentrificación dirigidas por

procesos institucionales a través de políticas públicas (González y Hodkinson, 2014).

El cuestionado desplazamiento de los vecinos es difícil de evidenciar, pues lejos de irrumpir o ejercer alguna acción violenta, ocurre de manera sutil, por medio de la administración pública, la reorganización de la red familiar y/o vecinal, o los cambios en el costo de vida de la vivienda y el entorno inmediato, factores que autores como Salinas–Arreortua y Pardo–Montaño (2018) asocian al modelo socioeconómico del neoliberalismo, que pasa por alto el punto de vista social y más bien se dirige, a la obtención de mayores beneficios económicos para los dueños del capital.

Así podemos observar que la gentrificación, como proceso urbano, tiene características que la definen, que son congruentes con la gestión urbana de las ciudades neoliberales entendidas como unidades de inversión y generación de capital. La gentrificación, entonces, favorece los intereses económicos, políticos, financieros e inmobiliarios a los que convoca desde la política pública para la renovación de espacios públicos y privados con el objetivo de aumentar la plusvalía de la zona. Sin embargo, es debatible considerar que se privilegia el espacio económico sobre el hábitat y el desarrollo social, es objetivo de este texto mostrar cómo sí hay una vinculación entre la gentrificación y la producción de estándares para la vida urbana.

Un elemento destacable es el interés por proyectar una imagen glamorosa de la ciudad, en una nueva época de com-

petencia global, visión capitalista del progreso, mediante un diseño urbano–arquitectónico atractivo para los inversores de grandes y pequeños capitales. La revitalización urbana se da dentro de una restructuración económica mundial con «programas ordenadores», que pueden incluir el retiro del comercio informal, la rehabilitación de los espacios públicos y la promoción de eventos culturales, para posicionar la zona como un «corredor de inversión y desarrollo.» (Salinas–Arreortua y Pardo–Montaño, 2018).

En una aproximación a los estilos de vida sugeridos por el propio diseño, se introducen ciclovías, parques para perros, casetas de seguridad, por ejemplo, para inducir ciertas prácticas culturales y nuevos valores asociados al entorno urbano.

### **Los baluartes contemporáneos: Estilos de vida y consumo selecto**

Hiernaux y González (2014), afirman que la gentrificación implica el arribo de «una burguesía cultural que se apropia de las ventajas de un capital cultural, histórico, colectivamente elaborado», que pudiera ser resultado de las aspiraciones que los individuos expresan en la selección de asentamiento. Para el caso de su estudio, el centro histórico de la ciudad de Querétaro, los autores encuentran que la gentrificación es transformación tanto material como simbólica, pues se incluye, con la presencia de signos, agencias y poderes a los ideales de los actores involucrados.

Así, por ejemplo, la idea de un hábitat urbano de tranquilidad se materializa en un control constante, el uso de cámaras de vigilancia o el patrullaje constante, luego hacia la estructura sociocultural, encontramos la discriminación sobre las características de cierta población residente o transitoria.

De esta forma, acercamos la problemática a los debates de la cultura, por lo que nuestro abordaje partirá de las narrativas que se distribuyen mientras sucede la transformación de los entornos vecinales. La primera discusión está dedicada a cómo la decisión de vivienda tiene un componente afiliado a un determinado estilo de vida, con el que los actores pautan cierta forma de consumo en un producto sustantivo como lo es la vivienda. Esto es, una buena parte de los motivos de elección del lugar y la finca para proyectar una vida futura, provienen de las concepciones culturales y sociales de lo que debe ser ese conjunto: la casa, el entorno y las relaciones sociales, un estilo de vida (Douglas, 1998, p. 92).

Estilo de vida es la determinación de ciertos estándares de resolución para las actividades vitales para la subsistencia, aunque dando relevancia también a aquellas otras de ocio, recreación, convivencia, las que sin ser vitales, son la expresión de las aspiraciones individuales; con mayor profundidad, Mary Douglas (1998), equipara estas decisiones a las maneras en que pensamos, las formas en que estructuramos nuestra comprensión de la realidad, por lo que es importante detenerse a considerar la manera en que los individuos determinan su proyecto de vida a partir de decidir el asentamiento de su vivienda.

En términos de lo urbano y la gentrificación, encontramos que las condiciones consideradas óptimas para la determinación de un proyecto de inversión en vivienda son de dos naturalezas: la urbanística, que tiene que ver con condiciones de infraestructura y equipamiento; y la cultural que tiene que ver con el estilo de vida implícito en los contextos vecinales.

El estilo de vida global que ha sido difundido en narrativas que cuentan de cómo los habitantes de las ciudades modernas se mueven en espacios de calma, con servicios que facilitan su comodidad y solventan sus requerimientos productivos, culturales y sociales. Hablamos de esas historias donde una persona tiene acceso a avituallamientos globales —un café de ciertas cualidades—, que cuenta con una cierta oferta cultural —una galería, una librería—, que goza de servicios urbanos coincidentes con su perfil ideológico —una ciclovía, un huerto urbano—, en conjunto un consumo selecto que se sustenta en el estilo de vida global contemporáneo. Los valores derivados son la comunidad, la privacidad, la seguridad y la tradición, entendidos cada uno como nociones que fluyen entre el estilo de vida urbano contemporáneo y la vivienda en perímetros consolidados.

La expresión material de la vivienda y el estilo de vida preferido es el costo del espacio a habitar, que puede incluir al precio de la finca y otros elementos como el tiempo, la calidad de construcción, la seguridad. Así, encontramos que el precio de un bien inmueble puede ser resultado de la conjugación ubicación, dimensiones, materiales y amenidades si se trata de un condominio. En esa relación podemos invertir en un lugar

céntrico, aunque no sea un sitio espacioso, pero que nos ofrece servicios comunes como una piscina, por ejemplo. Dos valores y un sacrificio.

En este sentido, observamos cómo se ha encontrado que la conjugación adecuada está en los barrios tradicionales, o antiguos, puesto que se encuentran en perímetros donde los aspectos urbanísticos ya están solventados, aunque regularmente se sometan a proyectos de renovación para empatar con la segunda condición, el estilode vida a través del consumo de un bien distintivo: la vivienda en un barrio tradicional.

La compra de vivienda es una decisión importante, que se tiene que tomar bajo ciertos criterios como lo son las distancias del trabajo, familiares cercanos y servicios; entre todos estos aspectos y las aspiraciones personales, se crea una imagen que se ajusta a la globalización, que en una ciudad grande y en crecimiento ocurre diariamente. Como nos dice Millares Alonso (1989), los espacios se convierten en fetiches del movimiento moderno, tanto por el deseo, dedicación e inversión que se le tiene, pueden ser la causa de una decisión en la manera de querer vivir con calidad. Este perfil de personas considera que tienen un nivel socioeconómico-cultural por encima de aquellos que viven en casas de interés social, es por esto que sus gustos y compras se basan en marcas, zonas, materiales, calidades etc., así que las compras de mayor costo como las viviendas deben cumplir con requisitos de materiales y gustos que sean aceptados a los hábitos de estas personas y familias. Una de las preguntas a responder es si algún espacio guarda algún vesti-

gio productivo y tradición que se ha transformado. Lo podemos encontrar en la cocina que, de ser un espacio privado, hoy día es un espacio común y de presunción que mide el gusto, estatus y estar a la vanguardia, la cocina y sus elementos se ha convertido en un espacio con una carga considerable para el valor misma de la vivienda.

El tener un espacio que concentra tanto la tradición, productividad, ideal, modernidad, vanguardia, estatus y se vuelve «algo» para los demás, nos habla de la transformación del ser humano urbano ante la imposibilidad de guardar una vida tradicional, y que, por consecuencia, el espacio imaginario surge en la vida cotidiana que representa su forma y estilo de vivirla; estas mujeres de un pasado tradicional, tienen la imagen grabada de cómo es ese espacio. Si nos referimos al imaginario, como nos dice Blanca Solares: «En un sentido más profundo, el imaginario se concibe como la actividad misma de la imaginación que lo genera, como una categoría de alcances ontológicos... El imaginario es inseparable de las obras mentales y materiales que sirven a cada conciencia para construir el sentido de la vida» es decir, el pasado de nuestra historia está en el presente con recuerdos, imágenes, una idea de cómo nos han enseñado que deben ser las cosas, pero por otro lado, la materialidad de nuevos hábitos modifican y se mezclan; la mejor forma de establecer esta combinación de ideas y la sorprendente adaptabilidad del ser humano hace que sea este proceso más sutil y con una creencia comunitaria, una idea de calidad de vida los rige.

## **Los baluartes del barrio: cambios de significado en la narrativa de la gentrificación**

Un baluarte es un elemento arquitectónico con una función de defensa que solía instalarse en edificaciones vulnerables a ataques directos; hoy conservamos el término como metáfora de protección y amparo de lo valioso. Los baluartes de los barrios son, a mi parecer, los valores de identidad y comunidad que devienen de la historia y permanecen en la tradición y la memoria colectiva.

Con seguridad, podemos afirmar que son muchas las ciudades que dejan claro que los barrios existen, tanto en la morfología urbana como en las reminiscencias de la historia, en contraparte, es la convivencia entre vecinos lo que parece haberse diluido en la cotidaneidad de la vida en la ciudad del siglo XXI. La condición de compartir el espacio e interactuar en el marco de las prácticas culturales comunes, es decir, el sentido de comunidad y la identidad del sujeto frente a su entorno local, su barrio, es lo que paradójicamente ha repuntado como valioso una vez que se reconoce como escaso. Así entonces, se suele posicionar a la comunidad y la identidad barrial como baluartes de la vida solidaria, referente de cada sujeto en su localidad; siendo elementos defensivos, el cultivarlos es estrategia de contención contra la dilución, la apatía, e incluso el conflicto entre vecinos, condiciones que se asocian con las formas modernas de habitar lo urbano.

La representación del barrio como unidad comunitaria lo distingue como segmento de la estructura urbana, que pue-

de albergar varios barrios en la singularidad decada uno. Aún en mitad de la ciudad fragmentada, Gravano (2003, p. 13) afirma quela noción de barrio se mantiene, tanto en los sectores nuevos como en los viejos, enlos conjuntos habitacionales extensos igual que en los reducidos, igual abiertos que cerrados. Será que la necesidad humana de agruparse se materializa en lo inmediato: mi barrio y mis vecinos.

Para Gravano (2003, p. 14), el barrio puede sintetizar lo mejor y lo peor de la vida urbana, es decir, se aprecia la cohesión que una comunidad reducida trae a las personas, lo que —de alguna manera— hace atractivo el asentarse en la ciudad. Sin embargo, al mismo tiempo, entre los urbanitas se corre la representación de que los barrios corresponden con algunas circunstancias de desventaja de la misma ciudad:hacinamiento, marginalidad, aspectos de lo popular que también caracteriza al barrio. Así lo dejan ver los casos que el mismo Gravano analiza en la lectura, algunos espacios de la ciudad estigmatizados por las representaciones que de ellos tenemos, se plantean conflictos colectivos derivados de la contraposición entre barrios por clase, por identidad, por valores que se manifiestan de formas singulares.

Frente a la gentrificación, las narrativas que promueven retomar la vida de barrio lo hacen en la pretensión de volver a lo simple, a lo que integra a las personas entre sí y en grupo con el espacio de vida cotidiana. El objetivo es loable, aunque la estrategia puede ser cuestionada puesto que, volviendo a Gravano, las desventajas urbanas inherentes al barrio se combaten

abiertamente, resultando entonces un entorno con servicios urbanos completos, ubicado en áreas centrales, con baluartes de comunidad y tradición; aunque todo esto tasado en costos altos, inaccesibles a muchos colectivos vecinales, habitantes de abolengo en los barrios. El derecho a la ciudad, discurso innovador en su momento, aunque desoído en lo sucesivo, hoy recupera el auge y la intención inicial: lograr la convivencia y disfrute del entorno urbano para todos los habitantes de la ciudad. La recuperación de aquel discurso es inminente, la forma de vida urbana es predominante en el mundo, imparable, quizás para bien y para mal. Así que el derecho a la ciudad puede instituirse como una prioridad para las estructuras políticas, económicas, y demás, que deberán asimilar la presencia prioritaria de los vecinos.

### **Las narrativas urbanísticas que redefinen al barrio**

Las narrativas que contribuyen, de alguna manera, a afianzar el avance del fenómeno de la gentrificación parten de señalar a los barrios como espacios de conflicto a partir de, por lo menos, tres circunstancias:

- despoblamiento
- deterioro de las viviendas
- carencia o inconsistencia de servicios urbanos

Jane Jacobs (2011) se planteó como premisa de discusión al barrio en su propio contexto de modernidad en un Nueva York

de los 60's. Escribió sobre lo ordinario, sobre cosas comunes y corrientes:

«por ejemplo, qué tipo de calles de la ciudad son seguras y cuáles no; por qué algunos parques de la ciudad son maravillosos y otros son trampas del vicio y trampas mortales; por qué algunas barriadas se mantienen como tugurios y otras se regeneran incluso contra la oposición financiera y oficial; qué hace que los centros de las ciudades se desplacen; qué es un barrio de la ciudad y qué trabajos, si los hay, hacen los barrios de las grandes ciudades».

La paradoja, entonces es común a las ciudades de la edad contemporánea, los siglos XX y XXI, están atestiguando la reescritura de la vida urbana a partir de la resignificación de lo barrial. En muchos casos se parte de análisis morfológicos, poblacionales y arquitectónicos, por lo que las soluciones ofrecidas son, invariablemente, urbanas y arquitectónicas, que, si bien son importantes, no atienden situaciones de orden cultural y social.

Así, para el caso de Guadalajara, encontramos observaciones como la del centro histórico que se encuentra en una crisis de vivienda, pues está despoblado, hay inseguridad y la vivienda disponible no es accesible para una persona que gana el salario mínimo, hay también un mal sistema de transporte, la contaminación, malos olores, entre otras peculiaridades. Las voces interesadas afirman que la gente ya no tiene el mismo

gusto por el centro histórico, siendo un lugar tan importante para los ciudadanos, y ya sólo ven este lugar para ir y venir, no para asentarse ahí, por lo que señala que, de cada 10 viviendas en el centro histórico de Guadalajara, 4 están abandonadas; el principal motivo es el alto costo de la compra y renta de los espacios sumado al pago de servicios. En 5 años, Guadalajara perdió 70 mil habitantes y pasó de ser primero, al segundo municipio de Jalisco con mayor población, pues la gente encontró mejores condiciones en Zapopan. Guadalajara, en el Centro Histórico, tiene una densidad de 32 habitantes por cada hectárea, cuando en las principales ciudades del mundo, ONU hábitat establece que hubiera 120 o 150 habitantes por hectárea. Los ciudadanos se van y los demás no compran una vivienda aquí ya sea por falta de servicios, porque la ciudad fue descuidada, porque estaba contaminado el centro. Una narrativa desalentadora... ¿para quién?

Hasta aquí, tenemos un corazón urbano gastado y con poca viabilidad, así lo confirma el hecho de que, si bien no se niega lo anterior, las soluciones no se han aplicado de forma certera, al menos en apariencia, pues, se han realizado intervenciones en barrios aledaños, como la Colonia Americana o el barrio de Analco, donde sí se promueven programas de mejoramiento urbano y en los que se están arguyendo situaciones de atención urgente: el despoblamiento y el deterioro de las fincas vernáculas. ¿Cuál es el efecto que se pretende lograr? la restauración arquitectónica, la redensificación —vía construcción de vivien-

da vertical— y la resignificación de las prácticas colectivas en el espacio público. Una narrativa esperanzadora... ¿para quién?

Identifico como baluartes barriales a la comunidad, la identidad colectiva, la tradición y la memoria, como conceptos nos permiten interpretar la esencia de lo barrial, una agrupación de personas que se reconocen entre sí y en conjunto con un espacio urbano. Su trayectoria de convivencia está asociada a ese entorno, lo recuerdan de origen y saben de los cambios vividos; la continua circulación de saberes y recuerdos han tejido una trama expresiva que reconocemos en festividades, devociones, costumbres que se prolongan en el tiempo y las generaciones a partir de compartirlas repetidamente. Esta integración, resultante de la interpretación positiva que se da a los baluartes barriales, puede ser atractiva para los urbanitas contemporáneos: una comunidad que alberga y comparte esta representación que ha sido difundida ampliamente en las ciudades contemporáneas, y se ha asociado a las formas antiguas de ser ciudad, es decir, a lo tradicional, un barrio tal vez... Aunque, para que todo esto persista, es necesario que se comprenda como importante y propio, por quienes hemos sido del barrio y por quienes están recién llegando, aquí nos encontramos con la primer ruptura: quienes se avecindan buscando ser parte de esa idea, suelen también requerir distancia con su intimidad, mesura con su inversión de tiempo y dinero, además de convicciones más apegadas a los valores de la ciudad global: la ecología, la paz, la individualidad, así que pareciera que

buscan «mirar» lo que pasa en el barrio sin que les implique participar de ello.

Cuando las renovaciones urbanas ocurren en los barrios tradicionales, se supone que se verán fortalecidos ante una repoblación y una recuperación de los espacios urbanos comunes, además de volver a disfrutar de la arquitectura de las viviendas. Luego de estas intervenciones, se supondría que la comunidad vecinal retomaría su tarea de encontrarse, y generar el capital social que la distingue, dando a la ciudad un entorno vital y seguro. Sí, solo que se hacen presentes también otros efectos como el incremento en el valor del suelo, expresado en el impuesto predial, por ejemplo, y es en ese punto donde los vecinos observan cómo la permanencia en el barrio es difícil o imposible a veces; así que la comunidad se pierde, porque los que la comparten se van y a los que llegan no les resulta de interés.

Otro elemento es justo la renovación urbana, que innegablemente es positiva para la ciudad, un baluarte recuperado, el entorno morfológico del barrio se resana. Solo que es frecuente que las mismas intervenciones de mejora para el entorno urbano suelen ser detonantes de procesos de gentrificación, una paradoja entre la calidad de vida para los habitantes y la puesta en valor del suelo y la infraestructura urbana. Lo mismo para los proyectos que suponen una mejora física acotada por un discurso mercantil de lo urbano: pueblo mágico, ciudades creativas, centros históricos y/o patrimoniales.

Punto álgido es, la banalización del espacio público, que deja atrás a su sentido de encuentro y cohesión para dar paso a la función de albergar prácticas de interacción entre el individuo y su entorno, es un lugar para el disfrute de uno y los suyos, donde el otro es aceptado si es que no quiebra el principio base de distancia segura. La tradición es el baluarte más tentador, el disfrute de las devociones urbanas, con gozos sencillos de antaño, que son presentados a los recién llegados, quienes las juzgan por inseguras, insalubres, ruidosas y, por supuesto, descontextualizadas de la modernidad que las torres departamentales les auguran.

Con esto volvemos a los vecinos, a los habituales, a los del barrio, que inmersos en la nueva oferta de consumo de élite, se ven cominados a buscar otros sitios para su abasto y proveeduría; abierta o sutilmente se hacen presentes acciones de higiienización socio urbana, esto es erradicar a personas indeseables, como sea que se defina el adjetivo, para garantizar la sana convivencia (Ibarra y Paéz, 2018 / Angélica y Gallegos, 2016).

El estilo de vida de los urbanitas que buscan asentarse en un barrio los mueve la búsqueda de valores contemporáneos, como la autenticidad, entendido como lo prístino, lo originario; anhelos que se constituyen como prácticas culturales colectivas, más no comunitarias, pues la búsqueda de lo singular es un deleite que se considera singular, para disfrutar en lo individual. Hecho que también se usa para marcar diferencias con otros urbanitas, también buscadores de significados, de sentidos, para justificar su presencia en los entornos barriales.

## Estudio de caso: La Colonia Americana



Figura 1. Las cafeterías son el negocio con mayor presencia en la colonia.

Fuente: Instagram de la cafetería, 2022.

<https://www.instagram.com/cafecorrecto/p/CB3U1s0MX5C/2022>)

En este texto se pretende dar cuenta de los cambios suscitados en el entorno urbano de la Colonia Americana, uno de los barrios que en los últimos años ha vivido una paulatina gentrificación, el nodo de observación empírica es el Mercado Juárez, y un corto radio de influencia, que de origen fue el sitio de abasto vecinal de administración pública.

La Colonia Americana, localizada al poniente de la ciudad de Guadalajara, conformada en la primera década del siglo XX como una de las primeras colonias con un nuevo esquema de

urbanización con espacios arbolados, casas luminosas, espacios públicos y amplias calles. Una de las representaciones más explotadas de esta colonia es su belleza arquitectónica, narrativa que se ha propagado como singular baluarte para interesar a los turistas, junto con los potenciales consumidores de la oferta gastronómica y de vivienda. En este sentido, se hace una revisión de las adecuaciones arquitectónicas y urbanas, los usos de los avecindados y la narrativa que comparten los proyectos instalados en consonancia con los usuarios, transeúntes o consumidores del estilo de vida representado. En particular, la estrategia de conservación de las fachadas de las fincas, aunque el resto del predio se reutiliza para una nueva construcción vertical, el caso emblemático por haber sido uno de los primeros y de mayor éxito inmobiliario, es el de la Casa Gleason.



Figura 2. Tres momentos de la Casa Gleason. Ubicada en calle Argentina esquina Miguel Blanco, Colonia Americana



Fuente: <https://blogs.iteso.mx/arquitectura/2011/07/18/casa-gleason-quinta-glisen/> <https://www.archdaily.mx/mx/623049/edificio-casa-gleason-trama-arquitectos>

## **Hallazgos y resultados**

La narrativa revisada es la que los agentes de cambio, empresas diversas, promueven para justificar los cambios en los barrios centrales de la ciudad de Guadalajara.

Aquí habrá que agregar que en opinión de Gómez Arriola (2006) en las colonias Americana y Lafayette –donde existe una de las mayores plusvalías de la ciudad– se estima se habrán derribado a lo largo de las últimas cuatro administraciones alrededor de 40 fincas catalogadas como patrimonio artístico, para dar paso a moles de cemento y acero, que rompen drásticamente la fisonomía de esa zona. Destaca la demolición parcial de la Casa Gleason, ubicada frente al Mercado Juárez y catalogada como inmueble con valor artístico relevante por la Secretaría de Cultura, donde se edificaron cuatro niveles de departamentos; el derribo de una finca del arquitecto Julio de la Peña en la esquina de Marsella y Lerdo de Tejada, y la desaparición de la vivienda del arquitecto Ignacio Díaz Morales sobre la Avenida Vallarta.

El caso de estudio «La Colonia Americana, su proceso de urbanización» se ha visto envuelto en transformaciones de su morfología y tipología en sus espacios. Con el crecimiento económico que se presentó en la ciudad de Guadalajara del siglo XIX, este proceso trajo consigo nuevos fenómenos urbanos más contemporáneos, el proceso de gentrificación. La Colonia Americana se ha visto sometida por nuevas utilizaciones del suelo, de los cuales, las edificaciones antiguas que representaban un valor arquitectónico artístico formidable, estas con el

tiempo han ido desapareciendo por la especulación del suelo y por los nuevos ritmos de vida de la población. El concepto de paisaje urbano ha evolucionado a partir de la modificación espacial de la zona urbana, de ser una colonia residencial de grandes casonas, siendo una zona habitacional meramente, su morfología se vio comprometida por las nuevas necesidades del habitante contemporáneo; y es así que el paisaje urbano toma un nuevo significado. Para conocer cuáles fueron los factores que dan muestra de intervenciones a favor de la gentrificación, se llevó a cabo un análisis del contexto urbano examinando cuatro principales apartados: estructura urbana, ámbito social y económico, uso de suelo y prácticas culturales.

Del aspecto social es importante rescatar la población residente del área de estudio a través del tiempo, con el fin de conocer el aumento o déficit de población que se presenta en el área urbana. A través del análisis demográfico, se tiene una prospectiva del desarrollo poblacional relacionado con el crecimiento territorial. La economía está relacionada directamente con la población, siendo este un factor clave para el desarrollo y establecimiento del factor comercial en una zona urbana. Considerando que las nuevas composiciones territoriales juegan un papel clave en la creación de la prosperidad de los entornos urbanos, analizar la relación que exista conforme al crecimiento poblacional y la expansión de las zonas urbanas, fomentará la buena organización y planeación de las regiones urbanas.

Una peculiaridad de esta zona es la aparición intensiva de bazares y tiendas *vintage*, que ofrecen artículos de segun-

da mano con un propósito ecológico, una práctica contra la «moda rápida y desechable», a la vez se ofrecen artículos de diseño de creadores independientes, estas opciones suelen encontrarse compartiendo locales que dan la posibilidad a los clientes de hacer visitas múltiples, es decir, pasar a la cafetería y recorrer alguna tienda adjunta. Las cafeterías o restaurantes de corte innovador, es decir, con menús sofisticados que recrean en el discurso, las preparaciones, ingredientes y presentaciones de cada plato, una peculiar creatividad. Un proceso llamado «gourmetización» que es aliada de la gentrificación pues va más allá de ofrecer un menú, pues implica un cambio en el «paisaje alimentario y de abasto vecinal» (González, 2018).

### **El mercado Juárez**

Se construyó hacia los años 50's, para completar los servicios de la Colonia Americana. Son locales pequeños que ofrecieron hasta el siglo XXI pan, pollo, jugos, frutas y verduras. Los locatarios recibieron, hacia el año 2010, el proyecto de mejora a cargo del ayuntamiento de Guadalajara, que promovió una intervención urbana en la llamada «plazoleta Juárez», es decir, el área frente a la entrada posterior del mercado Juárez, como resultado se tuvo un agradable espacio adoquinado, con árboles viejos con jardineras nuevas. La reacción inmediata fue la instalación de algunas cafeterías que aprovecharon la plazoleta y ofrecieron servicio en mesas al aire libre, algo novedoso hace trece años. Este hecho fue con lo que se inició una paulatina transformación del edificio, del servicio de proveeduría, que

impactó en las inmediaciones que igualmente transformaron los giros de los comercios de modo radical: un taller mecánico dejó su local a aquella primera cafetería que no daba abasto a sus clientes; los locales del perímetro exterior del mercado, carnicerías, abarroteras, al tiempo el perímetro exterior ha cambiado la oferta por pizzas, bazares *vintage*, cafeterías; al interior se mantienen algunos locales de alimentos, pero hoy encontramos frutos selectos, exóticos, vegetales y hortalizas orgánicos y plantas de interior. Con precios altos, pero garantizando la calidad y distinción de los insumos. En realidad, la función de abasto está vigente, aunque se corresponde, como es lógico, con los requerimientos de sus vecinos: la selección gourmet.



Figura 3. *Mercado Juárez, de frente en 2007 y la salida a la plazoleta en 2024*

La esencia del cambio está en la manera en que se consume actualmente en la colonia Americana, dado que ha cambiado la composición del barrio, es decir, hay más negocios precisamente de oferta gastronómica, abre las posibilidades al consumo directo en restaurante sobre la elaboración doméstica. Luego, los valores, que son cercanos a la alimentación sencilla, práctica y con conciencia —vegetarianismo o veganismo— por ejemplo. Igualmente, la representación del mercado como una entidad bulliciosa, ajetreada, también ha dejado de ser, pues la afluencia es poca y reservada a los locales de abasto del interior del edificio, quizás el vaivén de consumidores está afuera con la otra oferta, la de café y *vintage*.



Figura 4. Los locales se suman a la estética y narrativa de la transformación del barrio.

Para los nuevos habitantes la experiencia del barrio es buena, aunque con algunos cuestionamientos; Valeria, joven habitante del barrio, ha notado cómo los servicios a los que ella acude con regularidad como la lavandería o los abarrotes son más costosos aquí que en su localización previa, el barrio universidad, a unas cuadras de la Colonia Americana. Junto con esta vecina conocimos a su «*roomie*», —modalidad contemporánea de acceso a la vivienda— quien considera que el hecho de que la Americana tenga posibilidad de transporte alternativo, es decir cuenta con ciclovías, ciclopuestos y una tolerancia amplia de las bicicletas en las calles, es suficiente para aceptar otras desventajas (entrevista a Valeria y Alma, estudiantes foráneas que habitan la Colonia Americana).

### **Cierre o aportación del capítulo**

La gentrificación es un fenómeno con múltiples aristas de interés, en este documento se ha propuesto la narrativa como un elemento poco investigado como factor vinculante con el cambio de la forma urbana, sin embargo, las maneras en que se argumentan los temores, las expectativas y añoranzas de las personas suelen ser razones influyentes en la percepción de lo que debe ser la ciudad. Los actores, desde sus respectivos roles, pueden afinar o rechazar el avance de los proyectos urbano-arquitectónicos, según se sientan incluidos en el cambio de su entorno; dicho de otro modo, si es comprensible y empático, el discurso y su forma pueden arraigarse en los pavimentos.



Figura 5. Edificio ubicado en Argentina entre Miguel Blanco y Libertad  
Fuente: Foto de la autora en 2024.

## Conclusiones

La gentrificación es un fenómeno que se ha arraigado en las ciudades del mundo con relativo éxito para las instituciones y algunas empresas inmobiliarias, elemento suficiente para comprender su presencia y expansión. En la ciudad de Guadalajara, comienza a cobrar fuerza en los perímetros centrales de asentamientos como la Colonia Americana, los debates a favor o en contra de la modificación del paisaje urbano deben incluir cómo se transforma también el bagaje social y cultural, lo que significa que una intervención urbano–arquitectónica

nunca es solo un cambio en la morfología, es la reelaboración de valores y expresiones de comunidad.

Los elementos que en este texto se identificaron como baluartes (identidad, comunidad, tradición y memoria) son narrativas que permanecen, siendo reflejo de los colectivos que los sustentan, por lo que es posible afirmar que las definiciones y alcance de cada uno, no siempre serán los mismos. De hecho, las maneras de comprender cada uno pueden ser motivo de conflicto al interior de los barrios en proceso de gentrificación. ¿De qué manera se resignifican en lo contemporáneo? Es también relevante observar que cada uno posee un referente global, una intención de homogeneidad con el orden cultural del occidente mundial, antes que con el inventario local que cada uno posea.

Hay entonces, una oportunidad para las comunidades que permanecen en su espacio, los que han estado ahí siempre, fortalecer a partir de la apertura a los recién llegados a integrarse y ser parte de esos mismos baluartes, que se tenga la oportunidad de negociar formas expresivas nuevas pues la vitalidad del barrio junto con la fortaleza de sus baluartes es cuestión de cambio.

Lejos de afirmar que la gentrificación atenta contra la colectividad, enfrenta a la comunidad y la fragmenta, habrá que apostar por sumar la presencia de los nuevos valores de las ciudades del siglo XXI, ser accesibles, equitativas y justas.

## Bibliografía

### *Prensa digital*

ANGÉLICA, NORMA Y GALLEGOS TRIGO, ANDRÉS (2016) «Cuando a la barriada le sobran los pobres. El Diario NTR, 6 de Junio de 2016, [http://www.ntrguadalajara.com/post.php?id\\_nota=41257](http://www.ntrguadalajara.com/post.php?id_nota=41257)

GALLEGOS, ANDRÉS (2016) Gentrificación, excusa para la «limpieza» social, El Diario NTR, periodismo crítico, Guadalajara, 14 de junio de 2016. <https://publications.iadb.org/bitstream/handle/11319/3659/La%20economia%20nara%20Una%20oportunidad%20infinita.pdf>

DE LA PEÑA, ANDRÉS (2023) REPORTAJE: «No podemos más»: por gentrificación, cierran negocios entre aumentos de rentas y pleitos en La Americana. Zona docs. <https://www.zonadocs.mx/2023/11/23/no-podemos-mas-por-gentrificacion-cierran-negocios-entre-aumentos-de-rentas-y-pleitos-en-la-americana/>)

GRAVANO, A. (2003): Antropología de lo barrial, estudios sobre producción simbólica de la vida urbana. Espacio Editorial, Buenos Aires.

ITURBIDE GODÍNEZ, XAVIER. Revisiones GDL Recuperación Urbana: La Plazaleta Juárez – Revisiones de Guadalajara

## Citas

- AMENDOLA, GIANDOMENICO. (1997) La Ciudad postmoderna: magia y miedo de la metrópolis contemporánea, Celeste Ediciones, 1997, Madrid.
- DOUGLAS, MARY (1998) Estilos de pensar. Gedisa
- GÓMEZ ARRIOLA, LUIS IGNACIO (2006) Guía Arquitectónica de la Ciudad de Guadalajara. Secretaría de Cultura de Jalisco.
- GONZÁLEZ, SARA. (2018). La «gourmetización» de las ciudades y los mercados de abasto. Reflexiones críticas sobre el origen del proceso, su evolución e impactos sociales. Boletín Ecos. 43
- GONZÁLEZ, SARA Y STUART HODKINSON (2014) Gentrificación como política pública en una ciudad provincial. El caso de la ciudad de Leeds en el Reino Unido. Revista de geografía Norte Grande, 58: 93-109 (2014)
- GOTHAM, K.F. (2005) Tourism gentrification: the case of New Orleans, Vieux Carré (French Quarter), In Urban Studies, 42, 7, 2005
- HIERNAUX, DANIEL Y GONZÁLEZ, CARMEN. (2014) Gentrificación simbólica y poder en los centros históricos, Querétaro, México, 5 de mayo de 2014. <http://www.ub.edu/geocrit/colloquio2014/Daniel%20Hiernaux-Nicolas.pdf>
- IBARRA, MACARENA, Y PÁEZ, PABLO. (2018). Calles sucias y cuerpos indecentes: el temor al otro en la ciudad de Valparaíso, 1876-1906. Anuario Colombiano de His-

- toria Social y de la Cultura, 45(1), 131–157. <https://doi.org/10.15446/achsc.v45n1.67554>
- JACOBS, JANE (2011) Vida y muerte de las grandes ciudades. Capitán Swing Libros.
- MILLARES ALONSO, JUAN MIGUEL (1989) El espacio imaginario. Tesis (Doctoral), E.T.S. Arquitectura (UPM). <https://doi.org/10.20868/UPM.thesis.32977>.
- NATES CRUZ, BEATRIZ Y RAYMOND, STÉPHANIE (2007) Buscando la naturaleza: migración y dinámicas contemporáneas. Anthropos Editorial UAM.
- SALINAS ARREORTUA, L. Y PARDO MONTAÑO, A. (2018). Urbanismo neoliberal en la expansión de las ciudades. El caso de la ciudad de México. *Bitácora Urbano Territorial*, 28(1), 113–119. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v28n1.57537>
- SMITH, NEIL (2012) La nueva forma urbana. Ciudad revanchista y gentrificación. Traficantes de sueños, mapas.
- SMITH, DARREN P. (2004) <<Studentification: the gentrification factory>> en: Gentrification in a Global Context. Routledge

**Procesos de gentrificación y verticalización de la  
ciudad. Patrimonio, espacio público e identidad  
colectiva**

Se terminó de editar en diciembre de 2024  
en las instalaciones de Partner, Aliados estratégicos  
para la producción gráfica.

Jerez 2278, Colonia Santa Mónica  
C.P. 44220, Guadalajara, Jalisco, México.  
En su formación se utilizó la familia tipográfica  
Merriweather Sans diseñada por Eben Sorkin para Google.