

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA



**LXV**  
LEGISLATURA

EL PODER DEL PUEBLO

**CESOP**

CENTRO DE ESTUDIOS SOCIALES Y DE OPINIÓN PÚBLICA



# Gentrificación turística

FOTO: OSCAR LEYVA



**PRESENTA:**  
**Gentrificación turística**

**Laura Jacqueline Ramírez Espinosa**  
**Directora del Centro de Estudios Sociales y de**  
**Opinión Pública**

**Arturo Méndez Quiroz**  
**Departamento de Análisis y de Opinión Pública**

**Mario Samuel Ceballos López**  
**Investigador de Estudios Sociales**

**PRESENTACIÓN**

**1.¿QUÉ ES Y CÓMO SURGE EL TÉRMINO GENTRIFICACIÓN?**

- A.¿Qué es la gentrificación?
- B. Historia conceptual
- C. Tipos de gentrificación

**2. LA GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA: ¿OPORTUNIDAD O AMENAZA?**

- A. Gentrificación y turismo
- B. Gentrificación y economía
- C. Gentrificación y sustentabilidad
- D. Gentrificación y cultura
- E. Gentrificación y desplazamiento

**3. EJEMPLOS DE GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA EN EL MUNDO**

- España
- Argentina
- Alemania
- Inglaterra
- Sudáfrica
- Estados Unidos
- Turquía
- Francia
- Brasil
- Italia
- Regulaciones adoptadas por otras ciudades gentrificadas

**4. EJEMPLOS DE GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA EN MÉXICO**

- Guanajuato
  - San Miguel de Allende
  - Guanajuato
  - León
- Ciudad de México
  - Polanco
  - La Condesa

Quintana Roo  
 Tulum  
 Cancún  
 Nuevo León  
 Monterrey  
 Baja California  
 Tijuana

**5. EJEMPLOS DE GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA EN OAXACA**

Oaxaca de Juárez  
 Barrio de Santo Tomás Xochimilco  
 Barrio de Jalatlaco  
 Santa María Huatulco  
 Santa Cruz Huatulco  
 San Pedro Mixtepec  
 Puerto Escondido

**6. ¿ES POSIBLE LA GENTRIFICACIÓN SOSTENIBLE?**

Determinaciones para la gentrificación sostenible

**7. ASPECTOS LEGALES DE LA GENTRIFICACIÓN**

Presencia legal en México  
 Tratados internacionales  
 La problemática de la gentrificación derivada del marco legal  
 La Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad

**CONSIDERANDOS**

**BIBLIOGRAFÍA**

# Presentación

En el plano internacional, se aprecia cómo en los países de primer mundo es donde se ha generado en mayor medida la gentrificación, a pesar de no ser exclusivo de ellos. Barrios constituidos con un propósito firme, que fueron decayendo hasta convertirse en zonas de delincuencia y bajo valor, por tal condición, terminaron siendo remodelados y ahora son apreciados.

Al identificarse los problemas, se han tomado medidas para contrarrestar los efectos producidos por este fenómeno; leyes y reformas surgieron como una respuesta para tratar de evitar o reducir su paso.

México no ha estado exento de él, y ya existe una lista de ciudades en las cuales se aprecia de sobremanera, además de no darse sólo en su forma tradicional o más conocida como en Europa o Estados Unidos, sino que también en una cantidad muy importante a través de la gentrificación turística.

De manera más extensa, el trabajo explora cómo se ha venido manifestando este proceso en el estado de Oaxaca, así como en la ciudad capital, donde el barrio de Jalatlaco es un claro ejemplo de lo que puede considerarse como una zona gentrificada, y donde es posible hallar los efectos derivados de su desarrollo.

El término gentrificación puede parecer poco conocido, pero en realidad se trata de un fenómeno bastante estudiado en el ámbito social y en el campo del desarrollo urbano. ¿A qué se debe? En 1964, la investigadora británica Ruth Glass desarrolló un neologismo para nombrar a cómo una población ubicada como clase baja era reemplazada por otra de nivel más alto, a consecuencia del incremento de los costos de renta, vivienda y servicios.

Para esa década, Inglaterra ya daba muestras del proceso de gentrificación, en particular, Londres, que había funcionado como un crisol étnico a nivel mundial, donde los migrantes originarios de las antiguas colonias inglesas se fueron asentando y construyendo una nueva identidad, se enfrentaban a la incursión de las clases sociales de mayores ingresos, las cuales buscaban establecerse en esas áreas con el fin de renovarlas.

Los barrios antiguos que se habían convertido en lugares decaídos o zonas de peligro, fueron restaurándose con el tiempo, y por la misma razón, el interés en ellos aumentó, aunque las poblaciones con más tiempo de residencia se han visto en la necesidad de marcharse ante la subida de precios.

El presente trabajo de investigación, expone las características de la gentrificación, sus orígenes, los tipos, las formas en las cuales se va produciendo, y sus consecuencias, tanto los beneficios, como los problemas que trae consigo.

# 1. ¿Qué es y cómo surge el término gentrificación?

## A. ¿Qué es la gentrificación?

En 1964 la socióloga británica nacida en Alemania Ruth Glass, empleó el término “gentrificación” para referirse al remplazo de una población existente, por un fenómeno de retorno de la “*gentry*” (*alta burguesía*), que causó como efecto el aumento de los precios de la propiedad y el desplazamiento de los residentes de la clase trabajadora, por otras clases de mayor poder adquisitivo (Lees, Slater y Elvin, 2007). Este término a pesar de no ser el primero ni el último ocupado para describir a este fenómeno multidimensional, es el más utilizado por los estudiosos del tema, puesto que se acerca mejor a conceptualizar sus dimensiones ideológicas, adentrándose a los conflictos de las ciudades donde confluyen intereses tanto públicos como privados, no sólo trata del cambio del territorio o estética sino de las percepciones y los comportamientos surgidos alrededor de éste, en general resulta excluyente, diferenciador y la mayoría de las veces enfocado en el consumo y el desarrollo capitalista.

Por este motivo, si nos vamos a la raíz del término, se ubica en el inglés “gentrification”, surgido del vocablo “*gentry*” cuya traducción al español hace referencia a la “alta burguesía”, asociada a una antigua clase social formada por personas en la cúspide de la sociedad capitalista que viven de sus negocios empresariales o profesionales, como los banqueros, industriales o altos ejecutivos.



La notoriedad de este término identifica al proceso de gentrificación como “un vínculo entre lucha de clases y vivienda [...] tal como lo afirmó Ruth Glass, en donde se ponen de manifiesto las inequidades e injusticias sociales creadas por las políticas y los mercados de tierra urbana” que recaen en las personas de más bajos ingresos y redundan en el deterioro de sus condiciones materiales de vida.

En este sentido, la globalización aparece como responsable en gran parte de este fenómeno; una clase media enfocada en la rama de servicios, la cual a su vez se mantiene en crecimiento y busca satisfacer las necesidades de la vida cosmopolita fluctuante en la actualidad. Esto se ha conseguido por medio de la instalación en los barrios de origen popular, sometidos a una transformación en su imagen y actividades.

Por ejemplo, Smith (2012) nos habla de un proceso de conquista, de desarraigo, de uso de la fuerza, que no implica todas las veces el empleo directo de la violencia, pero sí el empuje directo hacia la pobreza, con ayuda de una racionalidad perversa, y el desplazamiento de la población gracias al uso de mecanismos indirectos permitidos por el mercado y el Estado. Lo cual, a su vez, acarrea un incremento en el costo de vida para algunos pobladores quienes no hallan mejor remedio que irse.

Lo anterior permite concluir que la gentrificación es parte de la construcción de un nuevo orden; menos civilizado, menos incluyente y más abierto al abuso del capital (Smith, 2012, p. 72); principalmente porque detrás de este proceso se encuentra un móvil operante sobre la lógica de la ganancia pecuniaria escondida detrás de un “discurso incluyente” de mejoramiento del uso del espacio o el patrimonio cultural.



Gran parte de los estudios sobre gentrificación advierten conflicto y segregación, en particular porque el proceso mismo implica una reconstrucción del espacio y de las relaciones sociales giradas en torno al mismo, y que a su vez desencadena el aumento en el precio de los terrenos, así como de las rentas, las cuales se vuelven difíciles de pagar para los residentes más antiguos, quienes al enfrentarse a esta situación deciden abandonar sus hogares. Por eso, Mendes (2011) llegó a considerar que “las intervenciones públicas desencadenan procesos contradictorios de expulsión y reapropiación, en donde es evidente una lógica de mercado a favor de los consumidores que va en contra de las clases menos favorecidas” (Mendes, 2011, p. 481).

En este mismo aspecto, David Ley (1978), nos habla de otra consecuencia de la gentrificación: el incremento de los impuestos, como resultado de la reestructuración urbana y demográfica, además de un notable mejoramiento de los servicios públicos. Y describe a los nuevos residentes, como una clase social distinta con orientación política liberal, y con un estilo de vida diferente a los estándares.

Por su parte, Erick Clark (2005) hace hincapié en la inyección de capital fijo en el mercado inmobiliario y de infraestructura, en un contexto de mercantilización del suelo. De esta forma involucra el sentido de apreciación de las edificaciones, las cuales tienden a recibir cambios de imagen y volverse más atractivas a la vista e interesantes para los visitantes, aunque no deja de lado el aspecto social, y el movimiento migratorio obligado ante tal situación.

En este mismo sentido, Patricia Grande Yeves (2021), define a la gentrificación como un fenómeno extendido en la actualidad, atribuido a factores como el turismo y la especulación inmobiliaria, que en conjunto forman parte del desarrollo de una ciudad, y a su vez transforma zonas deprimidas en barrios de “moda”. Y en estos lugares donde se ha ejercido la gentrificación se generaron nuevas formas de ocio y de comercio, los esfuerzos se van hacia la satisfacción de los residentes con menor tiempo de estadía y en todo caso para atraer a visitantes de condiciones similares (García L, 2016).

Daniel Sorando y Álvaro Ardura (2022), mencionan que “donde había comercios tradicionales ahora se amontonan tiendas alternativas y donde vivían las personas más excluidas ahora se congregan artistas y ejecutivos”, en relación a este proceso cuyos resultados son visibles con el simple transitar por sus calles, los obreros o trabajadores de un oficio fueron sustituidos por otro tipo de personas con actividades muy diferentes.





A pesar de presentarse en los barrios con las características mencionadas, también las áreas aledañas se ven inmiscuidas en los cambios propiciados desde ahí; se pueden encontrar el transporte público y sitios con valores arquitectónicos patrimoniales, demostrando que no sólo se ubica el cambio en un sitio focalizado. Los académicos coinciden en la incidencia doble de este fenómeno, tanto en el plano de la realidad urbana como en el de la realidad social (Master in Collective Housing, 2020).

Para Kevin Gotham la gentrificación es un “dispositivo heurístico que permitiría explicar la transformación de un barrio de clase media en un enclave relativamente próspero y exclusivo caracterizado por la proliferación de lugares de entretenimiento y turismo corporativo” (Gotham, 2005 en Mansilla, 2019).

Tal como se ha visto, los barrios cambiaron radicalmente para darle paso a nuevos modos de vida, dicha transformación involucra la apertura de establecimientos de esparcimiento, ocio, comida, todos ellos con un toque de sofisticación, el cual también atrae a determinado tipo de personas.

Para el aclamado autor alemán Peter Marcuse y el inglés Tom Slater, la gentrificación es un fenómeno deseado por los actores políticos, pero a la vez, criticado por la ciudadanía, pues señalan el abandono de los inmuebles por parte de sus habitantes originales, haciendo alusión a los problemas sociales derivados de movilización obligada para muchos de ellos.

Las múltiples intervenciones urbanísticas llevadas a cabo en las ciudades no siempre traen los beneficios esperados, ni mucho menos proveen las mejoras necesarias. Las condiciones de vida para los pobladores originales de los barrios permanecen en igualdad de circunstancias o incluso en mayor decaimiento (Baer, 2009).

Es importante mencionar que el término gentrificación ha generado polémica con el pasar de los años, por ejemplo, La Academia Norteamericana lo criticó al considerarlo con una connotación de clase, y por ello lanzaron otros términos para denominar a las situaciones englobadas bajo ese vocablo, entre las cuales se encuentra “de vuelta a la ciudad”, “revitalización habitacional” o “*brownstoning*”, este último en relación a la rehabilitación conseguida en una zona de Nueva York.

Para Damaris Rose, se trata de un término caótico, al envolver una gran cantidad de procesos, como lo pueden ser las políticas



públicas sobre vivienda, los mercados de suelo, y la reestructuración masiva del espacio urbano, más los temas sociales, todos enmarcados en un solo cuadro y sin llegar a un punto en concreto.

Loretta Lees destaca cómo ha llegado este concepto a las instancias políticas y académicas.

*“La gentrificación ha atraído una atención generalizada desde su nacimiento en Londres, Inglaterra, y en varias ciudades de la costa este de los Estados Unidos en las décadas de 1950 y 1960. Es un proceso que ha atraído la atención de los medios de comunicación, los gobiernos nacionales y locales, los planificadores urbanos. Arquitectos y desarrolladores, grupos de conservación/preservación, empresas, ciudades, promotores y activistas políticos. En el mundo académico, ha sido un tema central de investigación en muchas subdisciplinas de las ciencias sociales urbanas, captando la atención de geógrafos, sociólogos, antropólogos, economistas de la vivienda y politólogos, y dando como resultado una literatura internacional sustancial y diversa” (Lees 2008, 15).*

Tras la visualización de las opiniones de diferentes autores, se pueden extraer los puntos más relevantes, la Real Academia de la Lengua Española incorporó el término gentrificación en el año 2021 y lo definió del siguiente modo: “es el proceso de renovación de una zona urbana, generalmente popular o deteriorada, que implica el desplazamiento de su población original por parte de otra de un mayor poder adquisitivo” (RAE, 2021).

A través de él, quedan identificadas las piezas clave para su constitución; como las modificaciones provistas a un sector de una ciudad en particular, que originalmente era

habitado por personas de clase trabajadora, dicho sitio ha padecido por un proceso de depreciación, y esta situación fue aprovechada por personas de otras clases sociales un poco más elevadas, quienes adquirieron los recintos y viviendas, para aplicarles una severa modificación, y entonces así conducir hacia un incremento de los costos y del modo de vida.



## B. Historia conceptual

La gentrificación ha tenido un proceso de desarrollo conceptual muy diversificado el cual puede conducirse por varias trayectorias, sus causas y consecuencias son complejas y difíciles de determinar con claridad, sin embargo, las primeras aproximaciones al estudio de la gentrificación tienen ya varios años de haberse iniciado, teniendo como partida el año de 1930, en las ciudades capitalistas avanzadas de la posguerra y sus primeros acontecimientos se desarrollaron en la década de 1950 donde surgió la denominada “renovación urbana de la posguerra”, que consistió en la destrucción de los barrios antiguos para ser reemplazados por viviendas modernas y carreteras. Principalmente su aparición fue en Estados Unidos y Europa a mediados del siglo XX, la gentrificación fue expandiéndose en varias ciudades del mundo, tal es el caso de Sídney, Hamburgo, Toronto, Londres, Tokio, Filadelfia y Nueva York, entre otras.

No obstante, si bien el fenómeno comenzaba a expandirse y desarrollarse, la socióloga Ruth Glass comenzó a usar el término en 1964, toda vez que algunos barrios de Londres sufrían cambios muy significativos tras la remodelación de las casas antiguas estilo victoriano, Glass en su estudio sobre Londres cambió esta expresión comparando el proceso con un viejo hábito propio de la clase media-alta inglesa, de las áreas rurales quienes solían mantener una vivienda en la ciudad además de su residencia en el campo.

La continuación de la historia conceptual de este fenómeno se halla durante los años de 1970, donde se caracterizó generalmente por la ocupación de los centros de las ciudades por una parte de la clase media, de elevados ingresos, que desplazaban a los habitantes de clase baja del centro urbano.



El término continuó extendiéndose durante los años de 1980, en este periodo diversos investigadores profundizaron sobre una expresión que cruzaba el océano Atlántico y deparaba como concepto no exento de polémicas y confusiones. En el caso de Estados Unidos, los estudios sobre gentrificación se centraron en un mundo conceptual de mecanismos de la invasión y sucesión. Este último, ideado por el investigador Ernest Burgess para aproximarse a sociedades inmigratorias, él partía de una idea bastante sencilla: los migrantes, a medida que se adaptaban a los ritmos de la vida urbana, se instalaban en áreas periféricas nuevas, a salvo de la decadencia de los distritos centrales.

En la década de 1980, la gentrificación también fue definida por el Oxford American Dictionary, como el "movimiento de familias de clase media hacia las áreas urbanas, factor que incrementa los valores de las propiedades aumenten y provoca un efecto secundario de expulsar a las familias más pobres". Esta postura recalcó el alza de valores, abrió el tema de especulación inmobiliaria y como consecuencia se generó un proceso de expulsión.

Durante los años de 1990 surgió una visión sistematizada, amplia y crítica del concepto, esto en manos del Profesor Michael Pacione, quien estableció criterios de delimitación del concepto en sus estudios relativos a la calidad de vida de las ciudades escocesas, y defendió la idea de que la gentrificación se sustenta en la movilidad espacial de los habitantes e impacta las áreas de estatus bajo al momento de reinvertir en ellas. También Van Weesep en 1994, estudió el fenómeno en los Países Bajos, destacando como elemento característico del proceso, el

desplazamiento de los grupos populares; afirmó que se trataba del efecto más notorio de la gentrificación.

Cabe destacar que durante la década de los 90 se iniciaron nuevas líneas de investigación para introducir nuevos caminos al concepto, consistiendo fundamentalmente en analizar la posible influencia del género y del ciclo de vida en el proceso de la gentrificación, en relación con la clase social, lugar donde la mujer toma mayor relevancia principalmente en el mundo laboral y el proceso de gentrificación.

Neil Smith menciona que a mediados del siglo XIX apareció algo semejante a la gentrificación, conocido con el nombre de aburguesamiento (*embourgeoisement*), el cual fue una exploración supuesta del beneficio público, en nombre de los derechos de la ciudadanía, la restauración ambiental y la renovación urbana.

Durante los últimos años la discusión del concepto ha sido ardua; mientras algunos ven la participación activa del mercado inmobiliario a través de la inyección de capital fijo e infraestructura para el reemplazo de clases sociales (López-Morales, 2013; Clark, 2005), otros ven que el Estado es el principal agente gentrificador, a través de políticas orientadas a la mixtura social en las ciudades generando un daño a los residentes más antiguos (Blomley, 2004; Uitermark, 2003).

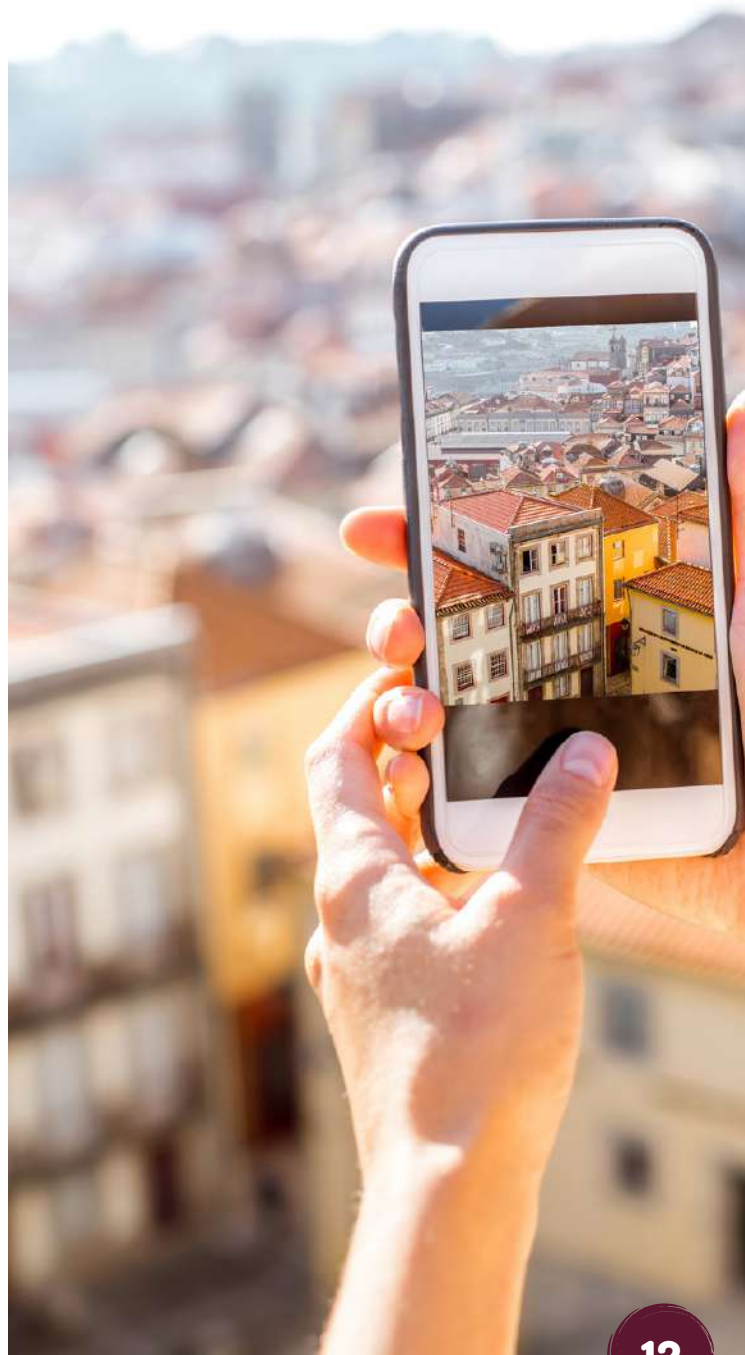
Actualmente enfrentamos una nueva transformación del concepto la cual combina un intenso financiamiento de vivienda en régimen de propiedad privada para los hogares de ingresos medios, un nuevo tipo de urbanismo, una forma de gestión urbana de enfoque empresarial que promueve la ciudad para los negocios, intensificados por el desarrollo del mundo digital y las nuevas formas de interacción de los ciudadanos y principalmente los agentes protagonistas de la gentrificación; el concepto continuará su transformación de acuerdo a las necesidades urbanas y sus constantes cambios.

## C. Tipos de gentrificación

**Gentrificación turística:** “Es la transformación de barrios, ciudades históricas y/o centrales destinadas fundamentalmente a turistas, donde se modifica el alojamiento y se incorporan restaurantes, tiendas y servicios dirigidos para su consumo; en este proceso hay una fuerte participación de autoridades locales, que ven una fuente económica en el turismo” (Less, L. y Ley, D. (2008).

En particular, ha provocado grandes cambios en la estructuración de las ciudades, los gobiernos se han enfocado en ofrecer sus destinos más llamativos para conseguir así una mayor cantidad de ingresos. Los turistas también fueron evolucionando y están orientados al consumo cultural, el viaje, y el entretenimiento. Por lo tanto, los sitios turísticos tratan de solventar las demandas de estos visitantes, y es así como se va dando este tipo en particular. Los habitantes originales, van siendo desplazados por la población flotante de turistas.

**Gentrificación productiva y comercial:** elaboración y aplicación de políticas que se esfuerzan por reconvertir antiguas áreas industriales, éstas son sustituidas por otras con mucho más valor añadido casi siempre relacionadas con el sector terciario, e incluso el denominado “sector cuaternario”, es decir, la parte de la economía que se basa en las áreas del conocimiento e incluye servicios como la generación e intercambio de



información, la tecnología, consultoría, educación, investigación y desarrollo, planificación financiera y otros servicios o actividades (Estévez, 2013).

Se trata de zonas donde se aprecia en gran forma los cambios tras la remodelación de los edificios, calles y espacios públicos, las tiendas especializadas forman parte de su ambiente.

**Gourmetización:** es la elevación de ciertos productos gastronómicos generalmente ordinarios a un nivel premium, de alta calidad y precio. El fenómeno está generalmente asociado a una "estetización" exagerada de productos, que algunos llaman "*food porn*" por la forma en la que la comida se presenta como un objeto de deseo inalcanzable. Está asociada a sacar un producto de su contexto original, donde podría ser algo ordinario, y elevar su consumo a una experiencia exótica y/o de lujo. (Gonzalez, 2018).

De acuerdo a Lees, Slater y Wily existen los siguientes tipos de gentrificación:

1. Estudiantificación. Cuando los barrios son ocupados por estudiantes de clase media por la cercanía a su universidad.
2. Boutiquización. Pequeño comercio de lujo desplaza la función habitacional de bajos ingresos.
3. Turistificación. Transformación de barrios en enclaves destinados exclusivamente para turistas.
4. Gentrificación rural. Invasión de clases medias en busca de un alojamiento permanente o residencial cerca del campo.
5. Urbanismo colonizador. Proceso de barrios, pueblos costeros o centros históricos del llamado tercer mundo para destinarlos fundamentalmente al consumo de clases medias del primer mundo.

Para Gabriela Briceño, los tipos de gentrificación son los siguientes:

- Zona residencial de clase alta. Un barrio obrero puede llegar a convertirse en un barrio de clase alta. Las zonas que parecen estar en abandono se pueblan poco a poco y se vuelven residenciales de clase adinerada. También los locales de servicios ocupan lugares importantes.
- Sitio histórico turístico. El barrio que ha sido degradado en algunas ocasiones llega a convertirse en un sitio histórico dedicado de lleno al turismo, con visitantes de múltiples latitudes.

De acuerdo a Michael Janoschka, Jorge Sequera y Eva García.

- Turística: aquella impulsada por el Estado.
- Productiva: se enfoca en el ámbito comercial.
- Simbólica: busca la expansión y producción cultural.



## 2. La gentrificación turística: ¿oportunidad o amenaza?

La gentrificación es un proceso multidimensional, que no explica su existencia por sí mismo, sino de la mano del fenómeno turístico, además de implicar una serie de oportunidades y amenazas las cuales por su naturaleza requieren de un análisis por separado, capaz de dimensionar su impacto en las ciudades contemporáneas.

### A. Gentrificación y turismo

El turismo como fenómeno polifacético, cruza principalmente por ámbitos sociales, culturales y económicos, deseado y promovido en su mayoría por los gobiernos debido al efecto catalizador de crecimiento económico y generador de empleos; estas últimas características resaltadas por la Organización Mundial del Turismo (OMT).

Por otro lado, este fenómeno trae consigo aspectos menos deseables en particular para los residentes de lugares turísticos, puesto que el éxito de uno depende directamente del efecto del otro.

Esta conexión entre turismo y gentrificación representa uno de los principales retos para las ciudades del siglo XXI, en gran parte, el turismo ha experimentado un continuo crecimiento y una profunda diversificación, hasta convertirse en uno de los sectores económicos de crecimiento más veloz en el mundo de acuerdo a la OMT.

Agustín Cocola-Gant (2019) habló sobre esta interrelación y sus efectos negativos al afirmar que la aparición del turismo está vinculado a la implementación de estrategias de revitalización destinadas a la atracción de capital, residentes y visitantes al lugar [...].



En este orden de ideas, el turismo ha contribuido al aumento de los alquileres y desalojos, causando que los residentes de bajos ingresos culpen a los visitantes [...]. De este modo, el turismo aumenta las posibilidades de extracción de rentas y, en consecuencia, exacerba la presión del desplazamiento inducido por la gentrificación.

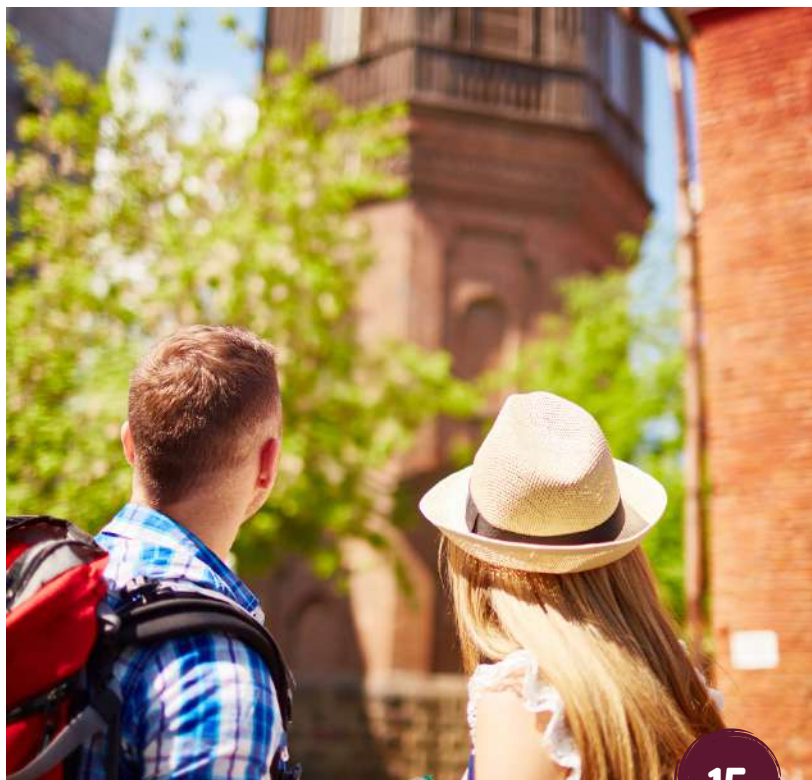
Cocola-Gant (2018) hace hincapié en cómo los turistas llegan a modificar el estilo de vida de la población local, debido a su mayor capital económico, dinámica que impulsa la economía en las ciudades, jugando un papel de importancia en el mercado inmobiliario, como inversionistas o compradores de vivienda para consumo personal. Además, el turismo sustituye la falta de demanda local, para revitalizar el capital inmobiliario y plusvalía; por medio del poder adquisitivo de los visitantes se estimula el mercado inmobiliario, se acelera el aumento en el precio de la tierra y propiedades, conduciendo al reemplazo de los locales por turistas o visitantes como consumidores.

Este desplazamiento referido por los autores y abordado en el siguiente apartado, se ha instaurado con mucha más fuerza, por la creciente demanda de alojamientos dirigidos al turismo y derivado de eso el establecimiento de plataformas digitales para ofrecerlos, tales como Airbnb, y la proliferación de alquileres a corto plazo a través de esta plataforma y de otras similares; en donde las residencias habitacionales son sustituidas.

Puesto que el modelo de negocios de rentas como Airbnb se populariza principalmente ciudades turísticas (Temperton, 2020)

la vivienda se convierte en producto turístico y el negocio se expande cuando los inversores inmobiliarios invierten directamente en esta fórmula, desde pequeños propietarios-rentistas de ámbito local hasta grandes fondos de inversión que compran inmuebles completos para dedicarlos a este uso. Muchas veces los precios por unidad de alojamiento son inferiores a los ofrecidos en el sector hotelero convencional, este último también se ve gravemente afectado en el proceso de gentrificación; sobre todo en ausencia de un marco regulatorio estricto, siendo otro factor preponderante para su suscitación.

Los efectos negativos como resultado de la gentrificación dependerán de la intensidad del crecimiento turístico, las características concretas de los lugares afectados y de las medidas de gobierno adoptadas, estas variables tienden a retroalimentarse en un círculo vicioso. A continuación, se enumeran otros efectos negativos reveladores como resultado de la gentrificación turística.





**Deterioro del paisaje urbano.** Cuando la actividad turística se gestiona de manera deficiente, se produce un deterioro de la forma urbana a distintas escalas (Brandis & Río, 1995).

**Incremento de la congestión y la contaminación.** Los visitantes y sus vehículos intensifican la congestión de algunos espacios ya previamente saturados, como las calles y plazas, estacionamientos, servicios de transporte público, zonas verdes, playas, tiendas, establecimientos de hostelería, museos y otros espacios culturales. La población local tiende a evitar los espacios y momentos que considera más congestionados por motivo del turismo (De la Calle Vaquero, 2019). La mayor presencia de visitantes presiona sobre los sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y recolección de basura. Sobre todo, supone incrementar la contaminación acústica y atmosférica (De la Calle Vaquero, 2019).

**Desplazamiento comercial,** que implica la marginalización y criminalización de actividades entendidas por las autoridades como inconvenientes para el éxito turístico y la expulsión del comercio de proximidad debido a la expansión de actividades turísticas y de entretenimiento (Sequera & Nofre, 2018).

**Desplazamiento habitacional.** El mercado inmobiliario juega un papel preponderante al desplazar a la población residente por incremento del precio del alquiler, por desalojo pacífico (con fuertes compensaciones económicas) o de manera violenta (desalojos apropiamientos, amenazas, entre otros), así liberando el terreno para demás actividades comerciales.

**Desposesión simbólica.** Las dificultades de convivencia de los locales con los turistas, deriva un sentimiento general de extrañamiento, de desapego progresivo a un lugar que cada vez se reconoce como menos propio, a su vez, afecta a la comunidad local, pero también se puede extender al resto de la población de la ciudad. Se hace más doloroso cuando la comunidad percibe mayor atención por parte de los gobiernos locales al turismo que a la ciudadanía. Y no de manera general, sino a unos sectores en particular, en una confluencia de intereses donde los vecinos reciben los inconvenientes de dicho crecimiento, pero no sus beneficios potenciales (Benach, 2016).

**Elevación del costo de vida** para los locales, quienes deben pagar mucho más por seguir adquiriendo lo mismo. (López-Trigal, 2015).

**Rechazo local al turismo.** En general, la actitud de la población residente ante el desarrollo turístico se considera una de las dimensiones críticas de la capacidad de carga social de un territorio, surgen problemas de convivencia derivado del trasiego como el ruido, comportamientos incívicos, o actividades a deshoras (Almeida, 2015).

**Elevación de problemas sociales** como robos y adicciones (López-Trigal, 2015).



En este sentido, es importante hacer hincapié en el papel que han jugado los gobiernos en el establecimiento de políticas públicas para la activación del turismo, reurbanización o reconversión de espacios y usos de suelo; poniendo las bases para el nacimiento de sitios de entretenimiento, esparcimiento y consumo, espacios céntricos de la ciudad, sin propósitos medibles más que la propia mercantilización de la ciudades como productos, centrándose en la “derrama económica” como elemento hipnotizante de sus efectos sobre la población local y su derecho a la ciudad.



## **B. Gentrificación y economía**

Las zonas en donde se ha llevado a cabo el proceso de gentrificación se ubican con regularidad en barrios considerados céntricos, y que en un momento llegaron a verse devaluados, además de ser acreedores de una mala reputación, la misma situación ocasionó un descenso en los precios de alquiler y de los productos a disposición.

De acuerdo a Lance Freeman (2006), las viviendas como propiedad son una variable muy importante para medir el impacto económico de la gentrificación. Los propietarios de las zonas gentrificadas pueden obtener grandes beneficios financieros principalmente. La diferencia es abismal con quienes alquilan viviendas.

En el aspecto económico existen versiones opuestas sobre los beneficios o detrimento para los residentes de lugares gentificados, por un lado existen quienes afirman que la gentrificación no ha tenido impactos negativos desde el aspecto económico, debido a los beneficios aportados considerables para las zonas en donde ocurre, no obstante, se puede hablar de los conflictos generados para los pobladores más antiguos al verse sometidos a las nuevas reestructuraciones de las cuales no estaban en disposición plena.

Los defensores hablan del turismo como una actividad bastante redituable, al conseguir la llegada de una mayor cantidad de visitantes,

aunque ciertamente ha existido un sesgo en este desarrollo que por momentos es sólo virtual. "Los servicios, instalaciones y establecimientos comerciales y de hostelería se dirigen y se proyectan de cara al turista y no a las necesidades del vecino que reside en ellos de manera estable" (Escudero, 2017). En la actualidad, se cuenta con los servicios de alojamiento por aplicaciones móviles, las cuales también han contribuido para el incremento del turismo en las áreas de mayor atracción; como ya se mencionó el caso de Airbnb, ante su presencia, los propietarios decidieron transformar sus hogares en sitios de renta, adquiriendo mejores ganancias, aunque sumando a dicho fenómeno.

De acuerdo al periodista Adam Hudson (2014), "la gentrificación es una economía de goteo aplicada al desarrollo urbano: la idea de que en la medida un barrio sea adecuado para la gente rica y predominantemente blanca, los beneficios chorrearán a todos los demás", esperando una solución a mediano plazo para las actividades ejecutadas en estos lugares y finalice beneficiando a todos los involucrados, situación alejada a lo presenciado en la realidad.

A continuación, se presentan las ventajas en cuanto al ámbito económico del fenómeno de la gentrificación:

- **Crecimiento de los negocios locales**, además de tratarse de un proceso asociado a las políticas urbanas. Existe una disminución en las tasas de vacantes y estabiliza una comunidad con diversos problemas previos (Lees, Loretta; Slater, Tom; Wyly, Elvin K., 2010).
- **Promueve el crecimiento económico** en general.

Un estudio ha demostrado que los residentes de los vecindarios gentrificados obtienen puntajes de crédito más altos, a diferencia de quienes abandonaron estas zonas, pues se mantienen con puntajes de crédito más bajos (Ding y Huang 2016).

- **Revalorización de las zonas abandonadas**, deprimidas y/o conflictivas. Se les dota de mejor calidad de vida, a través de la construcción de centros culturales, sociales, deportivos, parques, entre otros, los cuales contribuyen a la estabilidad para los residentes y diferentes opciones para invertir su tiempo.
- Los habitantes originales que logran permanecer viviendo en estas zonas, obtienen **posibilidades de inversión** y beneficios de los ingresos, así como de las mejoras en todo su entorno; experimentan los cambios y la erradicación de los aspectos negativos anteriores, los niños que crecen ahí cuentan con mejores condiciones de vida que sus antecesores.
- La cantidad de **empleos muestra un notorio aumento**, se diversifican, partiendo desde la renovación de los inmuebles, para lo cual se requiere de trabajadores de la construcción, así como los negocios minoristas, el establecimiento de nuevas tiendas, centros comerciales, restaurantes, incluso el transporte público y los servicios de seguridad.
- **Incremento de los ingresos fiscales**, los cuales son empleados para generar más fondos destinados a los servicios de seguridad social, asistencia energética, asistencia alimentaria, de emergencias, y demás para la población dependiente de la ciudad.

- **Aumento de los ingresos promedio** de las familias residentes de las zonas gentrificadas; estos lugares comienzan a aparecer con mejores posiciones económicas en los registros y se llegan a comparar con otras calificadas en un nivel más alto. Aunque en las ciudades de Estados Unidos, esta característica se carga de la connotación de que las personas de color tienen una menor economía.
- **Crecimiento en la economía** de estas localidades, las cafeterías, boutiques y tiendas de segunda mano comienzan a cambiar sus ofertas de productos para crear el potencial de más ingresos, además de ofrecer artículos y servicios diferentes a los regulares, o bien, que tienen un adicional a lo acostumbrado en algunos establecimientos similares.

En cuanto a los aspectos negativos en el ámbito económico se encuentran:

- Los **negocios tradicionales** o que ya se encontraban afianzados, se ven en la necesidad de **cerrar sus puertas** ante las diferencias notables con los nuevos establecimientos que terminan por ensombrecer a los primeros, se vuelve común ver cómo esos sitios más tarde son ocupados por otros de moda.
- **Aumento del predial y de servicios elementales**, como de agua y luz, mismos que se encarecen por las condiciones mejoradas de la zona, esta situación afecta a los pobladores de menores ingresos, quienes necesitan pagar mayores cantidades y se vuelve complicado mantener su estadía con esas características (Molet, 2022). Incluso quienes gozan de mejores salarios se ven en la necesidad de incrementar sus gastos en estos

servicios que de acuerdo a las bases deberían ser inferiores.





- **Incremento en los precios de la comida.** Los costos de los platillos suben de manera considerable bajo las etiquetas de ser “tradicionales”, “locales”, “de alta cocina” o “gourmet”, y crean una demanda para las poblaciones recientes o bien, para los visitantes (Martínez Lomelí, 2022).
- **Exclusión de las personas sin fluidez económica** suficiente para pagar los nuevos costos de vida, además de la generación de desigualdades en términos laborales, esto motiva a la migración hacia la periferia de las ciudades y que continúen viviendo bajo las situaciones de antes, mientras los grandes capitales se ubican en los centros.
- **Virtual incremento del empleo.** Es cierto que en las zonas gentrificadas aparecen numerosos empleos con una diversidad enfocada mayormente a los servicios, y se aplaude por ello, sin embargo, el problema suscitado es la pérdida de trabajos en las zonas que bordean o se encuentran a los alrededores (Meltzer, 2017).
- **Elevado costo de los inmuebles,** alquileres, productos y servicios. Arquitasa Sociedad de Tasación, ha vislumbrado cómo el costo de los edificios en las zonas gentrificadas, incluso los productos de primera necesidad se vuelven artículos de noble apariencia (Arquitasa, 2021).
- **La gentrificación es un trabajo casi siempre dirigido por el sector privado,** lo cual se traduce en que los únicos programas de alcance comunitario o crecimiento de hogares de bajos ingresos durante el proceso, están condicionados a producir ganancias futuras y no existe un apoyo real e inmediato para los residentes de menores ingresos.

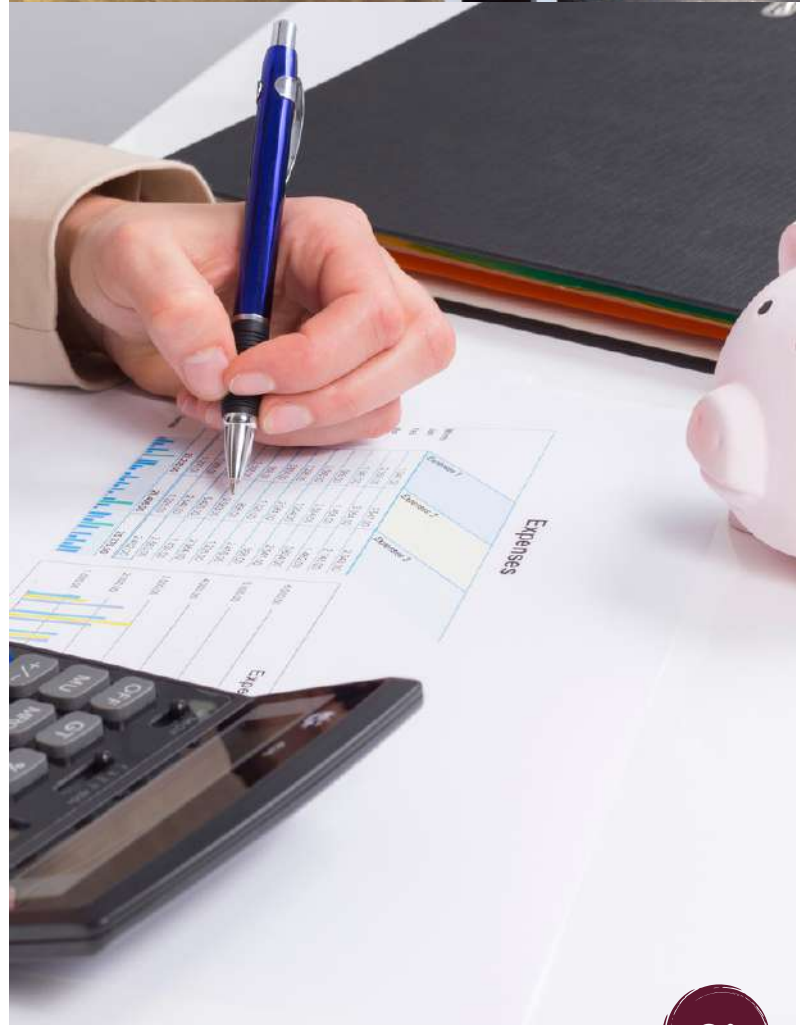
## C. Gentrificación y sustentabilidad

La renovación o transformación de espacios públicos implica la recuperación o restauración de la infraestructura urbana, el mobiliario, y en particular, de las áreas verdes, desde una perspectiva estética del espacio, y como una acción que complementa la gentrificación, descrita por la socióloga Ruth Glass y los estudiosos de este fenómeno.

Entre las diversas posibilidades del desarrollo urbano, se encuentran múltiples proyectos consistentes en la restauración de zonas ecológicas dentro de las grandes ciudades, las cuales generalmente se concentran en aumentar las áreas verdes y las infraestructuras ambientales azules tales como lagos, ríos, zonas pantanosas y bahías.

Según Rérat, Söderström y Piguet (2010), aunque la gentrificación ha estado dirigida principalmente, a la transformación física y social de las áreas centrales a través de la rehabilitación de viviendas, incluido el desplazamiento directo y/o indirecto por parte de la población con mayores recursos económicos, también se presenta asociada a la renovación de los espacios públicos, encaminada hacia la población original como a la de reciente incorporación a las zonas gentrificadas, y del mismo modo a los visitantes eventuales.

Como se mencionaba en el primer párrafo el desarrollo urbano se ha concentrado en la restauración de las áreas verdes y azules, en las que se busca encontrar la convivencia armónica de la sociedad y su ambiente, donde la población actual pueda satisfacer sus necesidades y mejorar su bienestar usando los recursos naturales disponibles, a esto se le conoce como sustentabilidad ambiental.



Los espacios públicos en restauración bajo una justificación de la denominada sustentabilidad ambiental logran incluir comodidades verdes, que incluyen espacios, parques, techos y jardines, construidos con el objetivo de curar muchos males ambientales de la industrialización y embellecer los paisajes urbanos, ecologizar a favor de la sociedad es un bien necesario para alcanzar un futuro sustentable.

Hablar de un proceso de gentrificación enfocándose en espacios abiertos urbanos sustentables es proporcionar a los ciudadanos una serie de beneficios, de los cuales se rescatan cuatro formas esenciales:

- La recreación, en espacios abiertos urbanos, la cual puede incluir la recreación activa como deportes y ejercicio físico individual, o bien, la recreación pasiva, basada simplemente en permanecer estático en el espacio abierto, “los estudios indican que los

ejercicios en espacios verdes son capaces de proporcionar beneficios adicionales a la salud, en comparación con aquellos resultantes de la actividad equivalente en un entorno urbano o en el interior de la vivienda”. Así lo describe Yolanda Campos Uscanga (2019), Licenciada en Psicología y Maestra en Salud Pública por la Universidad Veracruzana, en su ponencia titulada “Recreación y ejercicio físico en espacios naturales para el abordaje de enfermedades crónicas”.

- Otro beneficio de los espacios sustentables se encuentra en la ecología, al hacer mención de ella, conduce a los espacios verdes o áreas naturales creadas o no por el ser humano; al ser aumentadas en número y calidad pueden mitigar los contaminantes climáticos de corta vida que producen un fuerte efecto de calentamiento global y contribuyen notablemente a más de 7 millones de muertes prematuras al año relacionadas con la contaminación



atmosférica, así lo describe la Organización Mundial de la Salud (OMS) en la asamblea realizada en Ginebra en 2015.

- El valor estético, toda vez que este factor exterior de los espacios abiertos urbanos sustentables es evidente. A las personas les gusta ver la naturaleza, especialmente cuando se encuentran libres y abiertos, como es el caso de los entornos urbanos. Por lo tanto, el espacio abierto ofrece el valor de sustituir la infraestructura gris.

Es indiscutible que los beneficios en mención no se pueden comparar con lo favorable de los espacios naturales para la salud, la misma idea se ve reforzada con lo pronunciado en torno al tema por la OMS, debido a su consideración sobre los espacios verdes urbanos como relevantes para la salud humana, estas áreas tienen un impacto positivo para los ámbitos físico y mental.

La OMS en su foro de Ginebra en 2015, señaló que los espacios abiertos urbanos a menudo incluyen árboles u otros arbustos para contribuir a moderar las temperaturas y disminuir la contaminación del aire, generando mejores resultados a la salud respiratoria; además la presencia de la naturaleza puede marcar la diferencia en el bienestar general en las poblaciones ciudadanas.

Los estudios recientes han demostrado que los residentes de áreas construidas con acceso a jardines o espacios abiertos con cobertura vegetal tienen una menor prevalencia de desórdenes mentales en contraste con quienes habitan en áreas construidas sin tales accesos (Lewis & Both, 1994).

Sin embargo, si van acompañadas de gentrificación, estos beneficios pueden tener un impacto social ambiguo o no beneficioso, por ejemplo, si las personas de menor poder adquisitivo, en especial los arrendatarios, quienes ante el fenómeno descrito se ven desplazados u obligados a pagar costos de vivienda más altos.

Varios estudios han analizado las implicaciones sociales de los proyectos de ecologización específicamente sobre el alcance en la compra de la vivienda y el desplazamiento de ciudadanos vulnerables, señalan en su artículo Sieg, Holger; Smith, V. Kerry; Banzhaf, H. Spencer; Walsh, R. (2004).

Actualmente existen diversos lugares que no cuentan con un significativo espacio verde de recreación al aire libre y lugares de reunión, por el contrario, existe una propagación de sitios abiertos urbanos, en donde se adopta un estilo de vida apoyado por el respiro fuera de lo correspondiente a una ciudad. Un ejemplo de esto se puede ver en Copenhague, capital de Dinamarca donde se desarrolló una zona cerrada al tráfico de automóviles en 1962, en sólo unas pocas décadas, surgió una cultura de reuniones políticas públicas y cafés al aire libre (Clark, E. 1994).





A estos fenómenos sociales Banzhaf, H. Spencer; McCormick, Eleanor (2006) los definen como gentrificación ambiental, ecológica o verde; los identifican como un proceso en el que limpiar la contaminación o proporcionar servicios ecológicos aumenta el valor de las propiedades locales y atrae a los residentes más ricos a un vecindario previamente contaminado o privado de derechos.

Una principal característica de este tipo de gentrificación es la correlación entre los precios de los inmuebles en el entorno de los espacios verdes y sustentables, los cuales son comparados con las propiedades de valor medio en el barrio, donde se localiza el parque u otra atracción natural. Estos costos, son utilizados como indicadores para la de gentrificación por desplazamiento de exclusión, describe Marcuse (1985, p.199).

En ese mismo contexto no propicio de los espacios verdes, surge el aprovechamiento excesivo del uso del suelo, en el cual las emisiones contaminantes, el consumo excesivo de materiales y energía, la producción a gran escala residuos

no reciclados agrava el contexto ambiental urbano, señala en su investigación Zhou, Chen (2018).

Sin duda alguna los espacios verdes se han mostrado como una solución a problemas de contaminación excesiva en las grandes ciudades, siendo estas áreas las transformadas en necesarias para la toma de decisiones al comprar un bien inmueble, orillando a las empresas constructoras a incentivar y planificar más lugares sustentables. Así también la opinión creciente de los profesionales de la salud pública quienes abogan por la ecologización y citan los beneficios en la salud tanto física como mental, lo que da como resultado un panorama positivo para este tipo de sustentabilidad.

Sin embargo, los diferentes proyectos de urbanización concentrados especialmente en satisfacer la demanda de las personas con la capacidad económica mayor al resto de la población, se encuentran sin contemplar las implicaciones en la igualdad en salud en las ciudades, tal como señala la Doctora Helen Cole (2017), investigadora postdoctoral y co-coordinadora de medio ambiente urbano, salud y equidad en el Barcelona Lab for Urban, en sus cuestionamientos sobre la justicia social a largo plazo de las intervenciones urbanas estructurales.

Resulta fundamental pensar en estrategias para garantizar el derecho a la naturaleza en las ciudades para todos, independientemente de la clase social, ingresos y lugar de residencia, principalmente para permitir la permanencia de las comunidades locales en áreas de renaturalización, restauración ambiental o ampliación de las infraestructuras verdes o azules.



## D. Gentrificación y cultura



La cultura<sup>1</sup> es una de las estrategias más utilizadas por los gobiernos para atraer al turismo extranjero principalmente y la mayoría de las veces, enmarcan los potenciales beneficios de atracción del turismo, como puede ser el reconocimiento y creación de sentimiento de orgullo comunitario, la revalorización de entornos y tradiciones, la divulgación del patrimonio y la generación de recursos para la conservación y beneficio a las comunidades receptoras. En este aspecto, el patrimonio cultural es visualizado como un elemento de identidad de las comunidades y un atributo diferenciador como base para desarrollar actividades encaminadas a los turistas, vislumbrándose un sentido de valor para esta actividad lo que permite la oferta de los destinos, el aumento de la competitividad, la estadía, el gasto y la satisfacción de los visitantes (CESTUR, 2016).

También el patrimonio cultural y la creatividad pueden ayudar a fortalecer la identidad y el orgullo de las comunidades; se debe considerar a la diversidad cultural como un atributo positivo, antes que un factor de división, debido a su promoción por el entendimiento intercultural, esencial para la cohesión social en las ciudades. El patrimonio cultural y las actividades promueven la diversidad cultural de los habitantes en la ciudad, factores encomendados para aumentar la toma de conciencia acerca del lugar, la identidad y el sentido de pertenencia (UNESCO, 2016). En este aspecto, el turismo intenta mostrar lugares con “valor patrimonial”, representativos de una historia de relevancia y autenticidad, que se imponen sobre otras; allí las historias y el patrimonio valorado generan una oferta turística, en donde diversos actores muestran una

---

<sup>1</sup> La UNESCO (1196) define cultura como el conjunto de rasgos distintivos, espirituales y materiales, intelectuales y afectivos que caracterizan una sociedad o un grupo social. Ello engloba, además de las artes y las letras, los modos de vida, los derechos fundamentales al ser humano, los sistemas de valores, las tradiciones y las creencias.

versión sobre el patrimonio y la tradición, al hacerla pública puede llegar a masificarse (Santafuente, 2018).

En este contexto, el turismo cultural se distingue por ser un movimiento temporal atractivo por su cultura del pasado y el presente, a su vez generan un conocimiento y se distinguen por los monumentos históricos y artísticos, sitios patrimoniales, festividades aportadoras de señales de identidad; por el otro lado, la cultura contemporánea va acompañada por querer conocer el modo de vida de un pueblo, a través de sus museos, folklore, gastronomía y eventos artísticos (López-Trigal, 2015).

En contraste y dada la globalización aplicada al fenómeno del turismo en el mundo, no debemos soslayar los efectos negativos con respecto a la cultura como objeto gentrificador de sitios con características especiales que lo hacen culturalmente atractivo.

La gentrificación con la cultura colocada al centro se basa en prácticas de consumo y modelos de ciudadanía distintiva, a partir de la proliferación de nuevas estructuras culturales y comerciales. Delgado (2008) lo denomina como "artistización", un proceso implementado por políticas públicas mediante la reapropiación empresarial y consumista de los centros urbanos, que se transforman en parques temáticos y espacios mercantilizados. La producción cultural actúa como el mecanismo principal de gentrificación y debe estar vinculado con las intervenciones de la administración pública, en la promoción de las actividades culturales, para fomentar identidades nuevas, artificiales y pretenciosas (Pérez-Agote, 2010).

En este sentido, los lugares turísticos culturalmente atractivos, basan su poder de encanto en el capital simbólico colectivo, en donde se genera una marca de distinción, atribuible a un determinado sitio, donde el ambiente y lo llamativo de una ciudad es un producto colectivo de sus ciudadanos, pero es el sector turístico el que capitaliza comercialmente ese bien común y extrae las rentas según menciona David Harvey (2012).



Es decir, se extrae de un entorno geográfico demasiado propicio para atraer capital fresco, actividades innovadoras y visitantes o residentes con cierto potencial, a los habitantes cuyos modos de vida no corresponden con los modelos prototípicos forjados en el imaginario de los intereses actuales.

Estas formas de patrimonialización cultural llevan implícito el crecimiento de las actividades turísticas y por ende grandes consecuencias negativas gentrificadoras.



Los principales efectos que provienen del proceso de gentrificación en ciudades culturalmente atractivas son (Navarrete, 2017; Ziccardi, 2016):

- **Llegada de servicios y comercios** dirigidos al turismo, y la creación del turismo de alta gama que impacta en la construcción de hoteles boutique de 4 y 5 estrellas, restaurantes gourmet, bares entre otros. En conjunto, se propicia el desplazamiento de servicios y comercios tradicionales de la población local.
- **Desarrollo de fachadismo y/o disneylandización**<sup>2</sup> de la ciudad, la cual implica la modificación en los atractivos culturales y naturales, con la aparición de nuevos atractivos artificiales y novedades al destino.
- **Inversión inmobiliaria**, que propicia el desalojo de la población oriunda, por la llegada de flujo de población flotante.
- **La gourmetización**<sup>3</sup> de la gastronomía local (González, 2018).
- **Degradación** de manera sustancial algunos **espacios urbanos** por la sobrecarga de visitantes (Fox Gotham, 2007).
- **Mercantilización de las manifestaciones culturales**, que puede llevar a su adulteración, o a la alteración del entorno natural, rompiendo la utopía de la búsqueda de sentido, belleza y autenticidad (Richards, 2004).

<sup>2</sup> Delgado Ruiz (2002) se refiere a este proceso como una requalificación de ciertas zonas de la ciudad que se tematizan con el pasado y la cultura, se desarrollan y promocionan mapas históricos y circuitos culturales en áreas renovadas, estetizadas, invisibilizando la conflictividad social que también forma parte de ésta, pero al ser oscurecida por la belleza y riqueza cultural, construye una estructura de inclusión/exclusión sobre los bienes simbólicos.

<sup>3</sup> Es la elevación de ciertos productos gastronómicos generalmente ordinarios a un nivel premium, de alta calidad y precio. El fenómeno está generalmente asociado a una "estetización" exagerada de productos, que algunos llaman food porn por la forma en la que la comida se presenta como un objeto de deseo inalcanzable. Está asociada a sacar un producto de su contexto original, donde podría ser un producto ordinario, y elevar su consumo a una experiencia exótica y/o de lujo. (González, 2018).

## E. Gentrificación y desplazamiento



Otro de los procesos urbanos al lado de la gentrificación, es el desplazamiento que lleva consigo otros fenómenos de igual envergadura, tales como la desposesión y desapropiación (al perder territorio, también tus redes afectivas y sociales) (Coulomb, 2012).

Para Cocola-Gant (2018) existen tres tipos de desplazamiento:

**Desplazamiento residencial:** generado por una perturbación del mercado inmobiliario debido al aumento exponencial del turismo, lo que provoca el alza de costos en la tierra y propiedades (especulación inmobiliaria); lo cual desencadena una elitización de la población, ya que sólo la gente con mayor poder adquisitivo vivirá en la zona; por este efecto se genera un desplazamiento de las personas con bajos ingresos quienes no pueden permanecer en el espacio gentrificado.

En este sentido, la creciente demanda de alojamientos dirigidos al turismo, comienza con un proceso de inversión en alojamiento, implementación y rehabilitación de viviendas o residencias, para la apertura de hoteles y/o alojamiento temporal a través de aplicaciones como Airbnb.

En este aspecto, el alquiler vacacional también tiene una relación con el mercado, al ser una forma de los inversionistas para almacenar dinero, cabe mencionar que en años recientes detrás de Airbnb existe una nueva oportunidad de acumulación de capital y los "anfitriones" no son una mayor cantidad de familias alquilando de manera ocasional sus casas, sino inversores y propietarios que alquilan permanentemente propiedades residenciales.

En este aspecto, Cocola Gant (2019) cita al fenómeno Airbnb como una correspondencia a un proceso de bola de nieve, ya que se ha generado una forma de

desplazamiento colectivo nunca antes vista, de una vida residencial sustituida por turismo. La gentrificación, en conjunto con la plataforma mencionada pueden incluso generar algo denominado “supergentrificación” (Gravari-Barbas, 2017).

Lo anterior refuerza situaciones estructurales de desigualdad, donde inversores y propietarios tienen más opciones para extraer rentas inmobiliarias, mientras los más afectados son los inquilinos, un sector con la población más vulnerable que no puede acceder a la compra, ni al aumento del alquiler, como mujeres solteras, trabajadores precarios, jóvenes e inmigrantes (Cocola Gant, 2019).

**Desplazamiento comercial:** consiste en el desplazamiento de los servicios y tiendas locales o negocios familiares por la llegada de nuevos hoteles, alojamientos turísticos, experiencias gastronómicas en nuevos restaurantes, bares o lugares de ocio que representan un mayor atractivo.

Por otro lado, existe una privatización y discriminación del acceso a espacios comunes como plazas y parques, al darse un desplazamiento de grupos sociales considerados marginales o comercios que “no se ven bien”<sup>4</sup> para el éxito turístico.

El aumento en el valor del suelo también afecta a las propiedades comerciales, las empresas locales son reemplazadas por franquicias; por ejemplo, los últimos cafés de la esquina o cafeterías locales compiten con algunas de las corporaciones más grandes del mundo (Cocola-Gant, 2018).

---

<sup>4</sup> La expulsión del centro de la ciudad de mendigos, vendedores ambulantes, minorías étnicas o prostitutas ha sido ampliamente documentada en destinos turísticos (Bromley y Mackie, 2009; Delgado, 2007; DeVerteuil, May y Von Mahs, 2009).

La reestructuración comercial es fruto de políticas que ven en la gentrificación una oportunidad de negocio y no un problema de desigualdad social. En relación al turismo, varios autores han documentado este proceso promovido por el Estado, donde la creación de servicios de ocio y entretenimiento forman parte de la política de promoción del lugar (Janoschka *et al.*, 2014; Nofre, 2013).

**Desplazamiento simbólico o basado en el lugar:** la gentrificación crea un nuevo contexto social y cultural en el cual los residentes antiguos sienten una desposesión o pérdida de los lugares que habitan, en especial de los lugares llamados “vecindarios”, mismos en dirección a convertirse en lugares ajenos a lo que ellos conocían.

La calidad de vida de los residentes cambia en gran manera por el aumento de ruido y actividades nocturnas, la sustitución de establecimientos destinados a satisfacer sus necesidades de la vida cotidiana, la sobreocupación del espacio público (afecta principalmente a personas de la tercera edad), desventajas medioambientales (con el aumento de contaminación ambiental y desechos). Además de una pérdida de lugares de reunión de los residentes locales y oriundos, como las tiendas locales y las áreas públicas.

La consecuencia de este proceso puede implicar en primer lugar la huida hacia otros barrios o colonias, lo que se traduce en descenso de población, y por otro lado, a quienes no pueden mudarse les genera un sentido de desposesión simbólica y deterioro de su calidad de vida, convertida a su vez en frustración, vulnerabilidad y rabia (Cocola-Gant, 2018).

### 3. Ejemplos de gentrificación turística en el mundo

La gentrificación turística es un fenómeno presente desde las últimas décadas del siglo XX e inicios del XXI en Latinoamérica y en el mundo; la fórmula casi siempre es la misma en cuanto a que la mayoría de los lugares gentrificados poseen declaratorias internacionales de protección por la UNESCO y políticas de rehabilitación urbana, que incluye al turismo (Navarrete, 2017; Quiroz, 2015).

Los lugares que sufren de gentrificación turística llegan a ser grandes metrópolis, centros urbanos, ciudades de menor tamaño y pueblos históricos, que poseen un sustancial patrimonio construido y bien conservado.

De cualquier forma siempre será necesario comprender los distintos contextos en los que se da, como: las condiciones políticas y socioeconómicas locales y nacionales, el comportamiento de inversionistas y gobiernos, la dinámica de los residentes (resistencia, adaptación o desplazamiento) y el rol del Estado dentro de este proceso (López-Morales, et al., 2016).

Es menester no perder de vista lo afirmado por López-Morales, Bang-Shin y Lees (2016) en cuanto a que existen grandes diferencias entre las formas de gentrificación en Latinoamérica y el resto del mundo, puesto que en esta primera se ha caracterizado por el “desequilibrio entre las áreas urbanas centrales con abundante infraestructura pública y periferias extendidas de privación y exclusión”, además de disparidades con respecto a las prácticas de inversión de capital, segregación normalizada y abandono de los sectores populares.

Dicho lo anterior, a continuación se presentan algunos de los principales ejemplos de gentrificación turística en el mundo y las formas en las que fueron afrontadas por residentes y gobiernos.



# España

Es un barrio ubicado en la zona centro de la capital española, su nombre original es Barrio de la Justicia, pero fue denominado así en honor al compositor Federico Chueca, autor de óperas y zarzuelas a mediados del siglo XIX.

Antiguamente estaba destinado para albergar las sedes del Tribunal Supremo y del Tribunal de Cuentas, se realizaban tareas realizadas con ese campo. Ya entrado el siglo XX, la zona comenzó deteriorarse al no recibir la atención suficiente, hasta llegar a la marginalidad durante la década de los 60 y que se fue pronunciando durante los años subsecuentes.

Los problemas sociales se hicieron notorios, el alto índice de mortalidad de gente joven, la prostitución, la venta de estupefacientes, son algunos de ellos. Mientras los locales comerciales degradados y el ambiente comunitario muy dañado era lo que se vivía ya a finales de la década de los 80.

## Barrio de Chueca, Madrid

Para los últimos años de este siglo, una cantidad importante de gente perteneciente a la comunidad gay de Madrid se mudó al barrio de Chueca y comenzaron a realizarle cambios a las casas y a la forma de vida en general, abrieron bares, tiendas, pequeñas discotecas y pubs, con una decoración diferente y amigable, causando furor y disminuyendo la reputación de peligro que había adquirido el barrio.

Chueca en la actualidad está habitada además de la reconocida comunidad LGBTTTIQ+ a nivel internacional, por mucha gente joven y también por migrantes de múltiples nacionalidades. Se ha vuelto una zona turística y de gran interés para los locales, así como un centro de muchas actividades, en su mayoría de servicios terciarios.

La vida en el barrio de Chueca se ha encarecido durante los últimos años, sus condiciones particulares han motivado a este hecho, su ubicación al centro de Madrid, cerca de otros sitios reconocidos y



monumentos, su cosmopolitismo y la inclusión, son las razones para dar cuenta de los costos elevados. Puede decirse entonces que Chueca es de las áreas más caras de la ciudad de Madrid, a su vez lejos del alcance de mucha gente.



## Regulación:

Ante la creciente cantidad de espacios para renta y sus problemas derivados, el gobierno se vio en la tarea de legislar para contenerla, a través del decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, y se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid.

El artículo 26.1.21 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, la Comunidad de Madrid tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial. Dentro de las novedades, se encuentran el Certificado de idoneidad para las viviendas de uso turístico, seguro de responsabilidad civil, hojas de reclamaciones a disposición de los usuarios, entre otras.

**Dato interesante:** El valor medio de la vivienda en Chueca asciende a 3 mil 569 euros por metro cuadrado, equivalente a 80 mil 115 pesos, cifra por encima de los 3 mil 133 del distrito Centro y muy superior a la media de la ciudad, de 2 mil 670 euros.





# Argentina

## Barrio de La Boca, Buenos Aires

Está ubicado al sureste de la capital argentina, el nombre fue asignado como referencia al encontrarse en la desembocadura del Río de la Plata. Los colonizadores españoles establecieron ahí un punto de defensa y después centros de comercio, sin embargo, se comenzó a poblar de manera significativa en el siglo XIX, por los migrantes italianos, principalmente genoveses. Sus casas eran pintadas con los sobrantes utilizados para los barcos, los cuales resultaban insuficientes para poder pintar una sola del mismo tono, por lo tanto, terminaban ocupando varios colores, este hecho le dio un paisaje muy particular al barrio.

La fiebre amarilla acontecida a finales de ese siglo, ocasionó que muchas familias de ingresos medios o altos emigraran hacia el norte, provocando que el barrio de La Boca se volviera de estratos bajos, tendencia que se mantuvo durante los subsecuentes.

El Proceso de Reorganización Nacional, emprendido en 1976 buscó erradicar las villas, conocidas por sus problemáticas socioeconómicas e impulsó la desindustrialización de esta zona. Estas acciones contribuyeron a la disminución de su población, para más tarde comenzar a ser ocupadas por gente perteneciente a las clases medias.

A principios del siglo XXI, se comenzó con el desarrollo de emprendimientos de diseño de autor y entonces fue delimitado el barrio como Distrito Audiovisual, este último impulso motivó a la concentración de centros comerciales y gastronómicos, pero también el desplazamiento de la población antigua, como resultado de sus respectivos aumentos de alquileres.

Las mejoras en la infraestructura, transportes y servicios son más que evidentes en la actualidad, las empresas inmobiliarias ocupan una cantidad de

espacios generosa, los talleres de artistas plásticos, las galerías y los restaurantes son parte actual paisaje renovado, los colores exuberantes de las casas antiguas son ícono del barrio.



## Regulación:

Las acciones de gentrificación han motivado a la aplicación de la Ley 341 de La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, redactada con el fin de proveer liquidez a los hogares en situación de emergencia habitacional. Y desde 2020 se trabaja con el proyecto de ley de “Producción Autogestionaria del Hábitat”, como apoyo a la gente desplazada, en este caso del barrio de La Boca.

**Dato interesante:** La Boca lleva un periodo de descenso demográfico a partir de 1947. Siendo su punto máximo en 1914 con 76 mil habitantes. Desde dicho año hasta el 2001 perdió más del 40 % de sus pobladores. Y recién en el 2010 se ha venido registrando una recuperación poblacional según el censo nacional.





## Alemania

Su construcción comenzó en el siglo XVIII, cuando se expandieron los límites de Berlín, su nombre hace referencia a una colina coronada por una cruz latina, localizada en el parque de esta zona. En sus inicios consistió en un barrio para la gente obrera de aquella época, debido al bajo costo de las viviendas y alquileres durante la Revolución Industrial.

En el periodo de los nazis al frente de Alemania, ahí se establecieron los cuarteles generales de seguridad, inteligencia, Gestapo y el Escuadrón de Protección (SS). Esto ocasionó que al final de la Segunda Guerra Mundial sufriera de bombardeos constantes y en consecuencia muchos daños a las edificaciones.

Las acciones posteriores a la guerra llevaron a la fragmentación de Berlín, y más tarde a la construcción de un muro para dividir el territorio correspondiente a la Alemania Oriental y a la Occidental, el cual quedaría incrustado en el territorio de Kreuzberg, brindando una vista muy particular.

### Kreuzberg, Berlín

En las décadas del 50 al 70, se convirtió en un recinto para las manifestaciones sindicales, revueltas estudiantiles, enfrentamientos con los cuerpos de seguridad. Ante tanto bullicio los pobladores fueron saliendo del distrito, dejando espacios que serían ocupados por drogadictos, anarquistas, punks y malvientes.

Tras la caída del muro de Berlín en 1989 y la unificación de ambas naciones alemanas, la migración se hizo notoria y el distrito de Kreuzberg empezó a ser poblado por turcos, y más adelante se volvió hogar para muchos artistas, quienes terminarían dándole el paisaje por el cual se distingue en estos días, con el sello de un lugar donde se fomenta la creatividad.

En la actualidad, la población tiene consideraciones mixtas, además de los artistas citados, se volvió residencia de otros migrantes, bohemios, intelectuales, estudiantes, y de inclusión social en general,

todos ellos en conjunto producen una amalgama radiante para Berlín.

Los museos en el distrito son simbólicos y los resquicios del muro de Berlín aportan una dimensión adicional a los residentes, al mismo tiempo que llaman la atención de los visitantes. Aunque cabe señalar el fuerte incremento en los costos de alquiler durante los últimos años, algo con lo que no se sienten cómodos los residentes anteriores.



## Regulación:

La promulgación de una ley en 2019 para impedir que el arrendamiento supere los 12€ por metro cuadrado, generada a su vez por los partidos de izquierda. Dicha ley lleva por nombre “Zweckentfremdungsverbot” cuyo significado es Prohibición de la apropiación indebida, la cual tiene como meta evitar que una gran cantidad de inmuebles sirvan sólo para renta por unos días.

Entre los puntos destacados se encuentran: los edificios innecesariamente vacíos son ilegales, los alquileres vacacionales anunciados en plataformas son sólo parcialmente legales, las viviendas sociales sólo pueden utilizarse con fines residenciales. Quienes sigan alquilando su inmueble a terceros sin la aprobación gubernamental se enfrentarán a una multa de hasta 100,000 € o 2,244,765 pesos mexicanos.

**Dato interesante:** En 2017 Berlín fue la ciudad donde el precio del alquiler creció más rápido a nivel mundial, particularmente Kreuzberg.





## Inglaterra

### Brixton, Londres

Está ubicado al centro de la capital inglesa, aunque en la zona sur del antiguo Londres. Se tiene la creencia de que el nombre proviene de la palabra Brixistane, en referencia a “La piedra de Brix”, un Lord Sajón, quien colocó una piedra para distinguir el lugar de reunión de la corte del Hundred Surrey en la cima de la colina.

Los primeros pobladores se asentaron en el siglo XVIII, y se dedicaban a la agricultura. Con el paso de los años fue obteniendo mejoras en infraestructura, como los puentes, iluminación eléctrica y sistema de drenaje, lo cual dio paso al establecimiento de familias de clase media obrera durante la época Victoriana, y así permitieron un desarrollo comercial importante.

En la Segunda Guerra Mundial, Brixton sufrió los bombardeos a manos de las fuerzas alemanas, quedando con grandes daños a los edificios, lo cual ocasionó la migración por parte de sus pobladores hacia otras zonas

del país, el barrio se quedó en ruinas, pero también con mucho espacio.

En la década de los 50, una oleada de migrantes provenientes de las naciones integrantes de la Commonwealth comenzaron su vida en esta zona, principalmente del Caribe y de África subsahariana, sus intenciones eran estar un periodo corto, pero se quedaron de manera permanente, generando un punto de referencia en la cultura multiétnica inglesa. La situación de vivienda en Brixton se fue deteriorando en las siguientes décadas, adquirió grandes problemas sociales y económicos, entre ellos, el desempleo, la delincuencia, el abuso de drogas y el pandillerismo. La policía implementó la operación “Swamp 81” Pantano 81, con el fin de disminuir los crímenes, sin embargo, tuvo un efecto adverso que concluyó con miles de detenidos, centenas de policías heridos, edificios incendiados y destruidos, tiroteos y fallecidos.

Los constantes problemas llevaron a muchas personas abandonar el distrito y fue dejando espacios vacíos, los cuales se ocuparon por gente de mayores recursos que vieron la oportunidad de abrir establecimientos y renovar las viviendas de un lugar con alto valor histórico.

Esta remodelación atrajo a los *hipsters*, quienes desarrollaron un estilo de vida diferente al llevado en este barrio, las cafeterías independientes y los restaurantes veganos llenaron el paisaje urbano y fueron conduciendo a visitantes nuevos, con ideales distintos para así moldear a Brixton y satisfacer otras necesidades.

El comercio se ha incrementado, al igual que los empleos y el precio de las viviendas; la población descendiente de los migrantes caribeños, africanos e indios ha disminuido considerablemente en los últimos veinte años, y ha dado paso a un barrio constituido como vanguardista.



## Regulación:

Ley de Tarifas de Inquilinos, propone ahorrar £ 240 millones al año, significa que los depósitos de arrendamiento están limitados y los propietarios y agentes tienen prohibido cobrar tarifas innecesarias. Todo esto es parte del trabajo del gobierno para hacer que el mercado de la vivienda sea más justo para todos.

**Dato interesante:** Las cifras de 1995 muestran que el precio promedio de una propiedad, combinando pisos y casas, fue de alrededor de £ 81,033, en comparación con £ 771,688 en enero de este año, lo que significa que ha habido un aumento en el valor de la propiedad de más del 800% en los últimos 26 años.



## Sudáfrica

### Woodstock, Ciudad del Cabo

Los colonos holandeses se establecieron en esta zona desde 1600, fueron teniendo diversos problemas, entre ellos, las enfermedades traídas desde Europa y los conflictos con los pobladores nativos. Fue hasta el siglo XIX cuando se logró la estabilidad, la incorporación del ferrocarril y la cercanía de la playa, provocaron un crecimiento y su identificación como zona residencial y concentración de pescadores, además de contar con la primera fábrica de vidrio en el mundo.

Después del florecimiento industrial, Woodstock dejó de ser atractiva para sus residentes antiguos y la comenzaron a abandonar. Para la década de 1960, fue poblada por personas de raza negra y los denominados “*coloured*”, modificando así por completo el panorama del suburbio, mayormente de clase baja, lo que terminó acentuando los problemas sociales en la región.

Posteriormente se empezó a llenar de basura, crimen y narcotráfico, agravando las situaciones ya vividas y convirtiéndose en una zona decadente con la imagen de “área gris”. Al tratarse de un lugar sin mayor atención, sirvió como refugio para evitar las expulsiones a gran escala encomendadas por el gobierno bajo las líneas raciales.

La disolución del Apartheid no generó mayores cambios en Woodstock, se continuó con la forma de vida ya consolidada, siendo una zona de bajos ingresos y servicios pobres, sin embargo, entrado el siglo XXI, las inmobiliarias comenzaron a adquirir algunos edificios y remodelarlos. En el año de 2007, el consejo de Ciudad del Cabo lo designó como una zona de desarrollo urbano prioritario para alentar la reurbanización, en gran medida por la aproximación del mundial de fútbol 2010 que se desarrollaría en Sudáfrica.



A partir de ese momento, las propiedades se modificaron, muchos de los residentes alquilaban y tras la elevación de los costos, debieron mudarse. A otros se les compraron las viviendas, sin embargo, tras un tiempo se percataron de que no había sido tanto como lo pensaron al inicio. La comunidad multirracial pobre ha estado saliendo en grandes números por el aumento de los gastos de vida.

El panorama se ha compuesto por las fachadas en tonos pastel, boutiques, galerías de arte, tiendas de antigüedades y restaurantes de clase mundial, que atraen a la gente pudiente y turistas. Es un sitio para los artistas jóvenes, los diseñadores y en general para la gente creativa, el barrio ha abierto sus puertas a las reglas de la economía. Los costos siguen incrementándose, y los desarrolladores inmobiliarios tienen una fuerte presencia.





# Estados Unidos

## Bedford-Stuyvesant, Nueva York

Es un barrio ubicado al centro de la ciudad de Nueva York, combina los nombres de los vecindarios anteriores Villa de Bedford y Stuyvesant Heights. Su fundación data del siglo XVII, cuando arribaron los colonos holandeses, para este tiempo eran tierras de agricultura.

Después de la Independencia de Estados Unidos de América, a finales del siglo XVIII, comenzó a poblarse, y tuvo la implementación de caminos importantes, incluso una estación de ferrocarril. A partir de 1870 se inició un proyecto de construcción de viviendas para gente de clase media, en su mayoría alemanes e irlandeses, dichas edificaciones tendrían aspectos peculiares de la arquitectura victoriana, y dotarían al barrio de un sello visual.

Con la introducción de los automóviles y la electrificación, se volvió un lugar de residencia para las clases obreras, quienes podían estar cerca de sus lugares de trabajo.

Después de la depresión de 1930, la población afroamericana se hizo presente y llegó ser la segunda más grande en la ciudad en muy poco tiempo, esto orilló a las inmobiliarias a transformar los espacios y ofrecer casas habitación más pequeñas y económicas.

Para 1960, la población de afroamericanos era del 85% y se encontraba en ascenso pleno. Sin embargo, los problemas socioeconómicos se intensificaron; la drogadicción y la delincuencia se presentaron con fuerza y produjeron muchos conflictos, entre ellos, las fricciones con los grupos políticos, misma situación continuó con la segregación y la falta de aplicación de los derechos civiles para sus pobladores.

A partir del año 2000, las casas con la imagen particular del estilo victoriano, llamaron la atención de los agentes inmobiliarios, y ante la disminución de la delincuencia provocada

por los programas comunitarios, motivó a la introducción de nuevos inquilinos, quienes renovaron los inmuebles y modificaron el paisaje urbano.

Los grandes murales permiten ver las acciones por generar cambios, los nuevos residentes han abierto un clima bohemio y artístico, son denominados de forma despectiva como “yuppies” o “buppies”, de origen multiétnico, a su vez han ido desplazando poco a poco a los habitantes afroamericanos anteriores. Actualmente el barrio es más conocido como Bed-Stuy, un lugar de moda, donde se destacan los restaurantes de élite, museos y galerías de arte, aunque con las fachadas típicas de los barrios neoyorquinos.

Hubo un respaldo por parte del gobierno local de Nueva York en 2009, a través del Proyecto Bed-Stuy Gateway, con el propósito de embellecer el distrito, a través de la instalación de árboles, iluminación adicional, servicios para peatones, recipientes de desechos, mapas informativos, y un tratamiento decorativo de pavimento en la acera, aunque también involucra a largo plazo la atracción de nuevos clientes.

**Dato interesante:** Bedford-Stuyvesant es el barrio del que son originarios los raperos Jay Z y Lil' Kim, el boxeador Mike Tyson, el comediante Chris Rock, el beisbolista Jackie Robinson y la actriz Gabourey Sidibe, entre muchas otras personalidades afroamericanas estadounidenses.





# Estados Unidos

## Distrito La Misión, San Francisco

Bautizado por los españoles como La misión de San Francisco de Asís en 1776, es de los barrios más antiguos de la ciudad de San Francisco, California. Históricamente ha sido conformado por familias hispanoamericanas provenientes de diferentes latitudes.

A principios del siglo XX se asentaron comunidades de irlandeses y polacos, quienes dejaron una huella impresa con fuerza en cuanto al estilo de vida y de trabajo, sin embargo, más adelante arribaron los mexicanos y posteriormente centroamericanos, acentuando de ese modo las características latinoamericanas del entorno.

El deterioro de las calles motivó a la inclusión de otros grupos de personas a partir de 1970, se volvió una zona de concentración de punks y otras pandillas, la vida nocturna se incrementó, los clubes se multiplicaron y, en consecuencia, la violencia se hizo parte del ambiente del distrito. Además, proliferaron las personas en situación de calle, quienes vieron el área como un lugar

donde podían estar sin que las autoridades les prestaran mayor atención. Estas situaciones condujeron a La Misión a ser conocido como un sitio de peligro en la ciudad.

A finales del siglo XX, hubo grupos lésbicos que se adentraron en el distrito, fueron adquiriendo viviendas y locales, los cuales se encontraban a precios bajos, los adaptaron o remodelaron y más tarde lo volvieron un punto de reunión y símbolo para la comunidad LGBTTTIQ+, misma que permanece hasta la fecha.

En los inicios de la década de 2000, aparecieron los jóvenes profesionales derivados de la burbuja “puntocom” (crecimiento de las empresas relacionadas con el reciente internet), quienes con sus altos ingresos compraron casas y edificios para modificarlos a su conveniencia, provocando el aumento de los alquileres y en general el costo de vida en la zona.

En los últimos años se ha visto cómo ha disminuido la población latinoamericana, y los que permanecen se han agrupado en lugares específicos del distrito, como el este y sur. La esencia de los pobladores más antiguos permanece en las calles y locales, aunque los cambios en el panorama son evidentes y la llegada de las potencias tecnológicas continúan elevando el costo de vida.

El porcentaje de negocios pertenecientes a gente de origen latino, pasó de 72% a 38% del 2007 al 2017 y continúan descendiendo dramáticamente, a pesar de la ayuda surgida a través de programas sociales impulsados por fundaciones; les resulta muy difícil competir con los nuevos establecimientos y al encarecimiento de los servicios indispensables.



## Regulación:

Se aplica la "Ley Ellis", dispuesta en Capítulo 12.75. Bienes inmuebles residenciales [7060 - 7060.7] del Código de Gobierno de California. La cual permite a los propietarios desalojar a los inquilinos para cerrar el negocio. Esto significa, quitar a todos ellos y no seleccionar a uno para dejarlo con alquiler bajo (SFTU, 2022, párr. 1).

Como una medida opuesta, ante la gentrificación registrada en el barrio de la Misión, el senador Mark Leno hizo la propuesta para anular la Ley Ellis, al considerar que las inmobiliarias obtenían ganancias a costas de los habitantes, y apreciar la creciente cantidad de desalojos en la comunidad.

**Dato interesante:** Existe una ruta de autobuses gratuitos de Google a Silicon Valley para los trabajadores del sector tecnológico. Tales acciones han causado molestia en los habitantes y se han llevado a cabo protestas sobre estos vehículos de transporte, empleando frases como "San Francisco, no está en venta", "San Francisco libre de desalojos" y "Bájate del autobús; Únete a nosotros".





## Turquía

Es un barrio de la ciudad más grande de Turquía, se ubica en la zona europea y colinda con el Bósforo. Originalmente fue una zona residencial para directivos que trabajaban en empresas y embajadas en el siglo XIX, así como para los no musulmanes que mantenían una buena posición económica.

Tras la conclusión de la Primera Guerra Mundial, el Imperio Otomano fue desmantelado y la fundación de Turquía demandó el traslado de su capital hacia Ankara, esto trajo una decadencia general en Estambul, y se distinguió con profusión en Tarlabasi, donde los residentes de origen extranjero abandonaron el barrio, y la gente con mayores ingresos emigró a otras áreas.

Tarlabasi se volvió una zona de gente pobre en el transcurso del siglo XX, con matices de indeseable para visitar, hasta ser calificada como un lugar marginal antiguo.

### Tarlabasi, Estambul

Las poblaciones de kurdos, sirios y gitanos se convirtieron los residentes regulares y quienes fueron moldeando el barrio, aunque trajo consigo los brotes de violencia, drogadicción y prostitución. La educación se tornó deficiente, con una gran cantidad de niños sin concluir la educación básica, e incluso los pertenecientes a minorías ni siquiera asistían a las escuelas.

**Dato interesante:** Estambul fue fundada del año 667 a. C. y ha tenido otros nombres como Bizancio y Constantinopla; obtuvo la denominación oficial actual en 1930, proviene del griego medieval Stin Pólin y significa literalmente "a la ciudad".



## Regulación:

En el año 2006 se promulgó la Ley No. 5366 para renovar el distrito, que llevó el nombre de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural Deteriorado a través de la Renovación y la Reutilización, es decir que el gobierno local dio paso a la gentrificación del lugar con el propósito de remodelar los paisajes históricos de la ciudad.

Desde ese entonces, habitantes de clase media y media alta han ingresado al barrio, causando el desarrollo de una atmósfera cultural distintiva, creativa, bohemia y vibrante. Además de transformarse en un sitio de tolerancia, tanto para las diferentes etnias, como para las minorías, y la diversidad sexual.

La táctica empleada en Tarlabasi por el estado local, consiste primero en calcular el valor tanto de los pisos en ruinas como de los nuevos en el área del proyecto, para después decirle al propietario si vende el piso al precio estimado a la empresa constructora o al municipio, o si acepta pagar la brecha entre el precio de la propiedad antigua y la nueva mediante el uso de préstamos bancarios. En caso de no contar con lo suficiente, se les ofrece un piso de vivienda social ubicado regularmente en la periferia de la ciudad.





## Francia

Sus orígenes se remontan a una comuna del siglo XVIII a orillas del centro de París, situado en una zona alta de la ciudad, con el rápido crecimiento poblacional llegó a fusionarse con la metrópoli parisina en 1860. Durante los años siguientes fue hogar de la clase trabajadora francesa, con un fuerte sentimiento de pertenencia, e incluso en sus calles tuvieron lugar enfrentamientos armados relevantes contra el ejército de Versalles en 1871.

En la primera mitad del siglo XX, llegaron migrantes de Alemania, perseguidos por el control nazi, judíos, españoles que huían de la guerra civil local, argelinos y tunecinos. No obstante, con la alta densificación del barrio no se continuó con proyectos de obras arquitectónicas, lo cual provocó un desgaste severo en las calles y viviendas.

Para la segunda parte de ese siglo, se incorporaron las personas provenientes de África Subsahariana, China y de los territorios de ultramar franceses.

## Belleville, París

Al tratarse de un barrio de difícil acceso para los cuerpos de seguridad, se convirtió en un recinto para la delincuencia organizada y el narcotráfico, así como para los delitos menores, los cuales fueron ocupando un terreno cada vez mayor.

Desde la década de los 90 se establecieron programas para mejorar el barrio, entre ellos la renovación de los edificios, las calles y la construcción de espacios verdes; estas intervenciones ocasionaron fuertes críticas y discusiones, pero dio paso incluso a más proyectos que han servido para mejorar las condiciones de vida en el barrio.

Durante los últimos años, Belleville se volvió un sitio de gran atracción para los jóvenes cosmopolitas, pues cuenta ya con numerosas tiendas, talleres, cafés, restaurantes, bares que ofrecen servicios más novedosos con tintes de exclusividad.



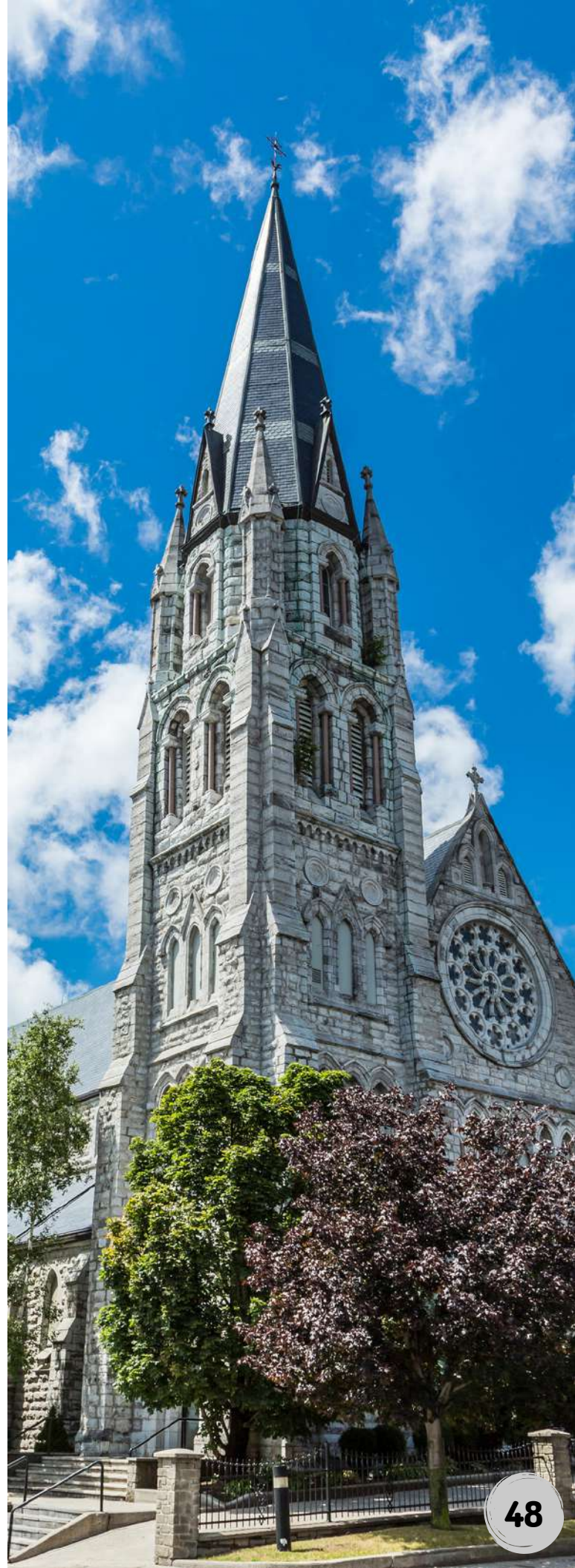
Se puede añadir un término reciente al respecto que es el de “bo-bo”, en referencia a las palabras burgués y bohemio, por las características de los nuevos residentes y visitantes quienes están enfrascados en un gusto por lo alternativo y lo ecológico.



## Regulación:

El Instituto francés de Planificación Urbana y Desarrollo dio a conocer la elevación apresurada de los costos de vivienda en Belleville y en otros barrios de la ciudad de París. Ante ello, se creó La ley para Acceso a la vivienda y urbanización reformada, conocida como Ley de Alur, cuyo objetivo principal es modificar y mejorar el acceso al derecho a la vivienda en Francia. El texto de la ley se puede encontrar bajo el nombre oficial Ley n° 2014-366 de 24 de marzo de 2014. Para el acceso a la vivienda y la urbanización reformada.

**Dato interesante:** Sólo dos ciudades en el mundo fuera de la capital francesa tienen precios más altos: Hong Kong y Londres. Según los analistas del mercado de la vivienda, Xerfi eso hace de París la ciudad menos asequible de Europa continental, si se mide contra los ingresos de sus habitantes.





# Italia

No hay registros de su fundación, pero se estima que ocurrió en el siglo V d. C., tras agruparse diferentes familias de origen romano. Más tarde se convirtió en un imperio marítimo, y eliminó la piratería en el mar Adriático.

A partir del siglo XV comenzó su declive, las derrotas en los enfrentamientos con el Imperio Otomano, la incapacidad para competir en las exploraciones con los portugueses y españoles, acompañado de las pestes, mermaron el papel de Venecia en el plano europeo, llegando a formar parte del reino de Italia y también de Austria.

A principios de siglo XX, Venecia se ganó la reputación de destino turístico, al tratarse de un lugar con peculiaridades, como los famosos canales con sus góndolas para llevar de paseo a la gente a través de ellos. Las edificaciones principalmente de estilo manierista se veían elegantes, imponentes y atractivas, siendo causantes de atisbar la

## Centro Histórico, Venecia

llegada de más visitantes.

La derrama económica generada por la amplia cantidad de turistas en un momento fue bien vista por los locales, quienes pensaron en los beneficios que podrían obtener más adelante con ingresos por encima de lo esperado. Sin embargo, fue creciendo de manera desmedida, sobre todo, en las últimas dos décadas, sin conseguir los objetivos planteados al inicio.

En Venecia el fenómeno en particular, es el de la gentrificación turística. Los inmuebles icónicos fueron renovados, los canales cuentan con mejor tratamiento, los propietarios han remodelado sus casas y ahora las rentan a los visitantes por medio de aplicaciones o plataformas, las tiendas de artículos comunes ahora son tiendas de souvenirs, las panaderías ahora venden máscaras y accesorios para carnaval, entre otros aspectos de los que pueden dar cuenta los residentes más antiguos.

Los precios en la emblemática Plaza de San Marcos triplican a lo encontrado en sus alrededores, los tradicionales gondoleros, camareros y demás trabajadores deben vivir en la periferia, puesto que sus sueldos no son suficientes para permanecer en el centro. Cabe señalar el costo del metro cuadrado en el centro histórico de Venecia, el cual aparece en 12,000.00 €, un equivalente a 268,446 pesos mexicanos.



## Regulación:

En 2019, el gobierno emitió un nuevo impuesto al turismo en Venecia a través de la Ley de Presupuestos italiana, donde enuncia un importe de 2.5 a 10 euros a los visitantes que no pasen la noche en la ciudad, esto con el fin de reducir la llegada masiva de turistas. Otra ley al respecto determinada en 2021, es para prohibir el paso de grandes barcos por la Cuenca de San Marco, el Canal de San Marco y el Canal de la Giudecca, aprobada por el Consejo de Ministro, además de ser propuesta por el Presidente del Consejo de Ministros de Italia, Mario Draghi.

**Dato interesante:** De 2007 a 2017, Venecia ha perdido el 70% de su población del centro histórico. De continuar la tendencia, se estima que para el 2030 ya no haya venecianos nativos viviendo en esta área.





## Regulaciones adoptadas por otras ciudades gentrificadas



- **Ámsterdam.** Ha llegado a acuerdos con algunas plataformas de alquiler de corta duración para que éstas se comprometan a fomentar y promover la compartición de habitaciones o camas, no solo de departamentos o viviendas completas. Además, se establece un límite de 60 días como plazo máximo de alquiler anual.



- **Londres.** Permite alquilar la vivienda propia como apartamento turístico, pero con un límite de 90 días máximo al año.



- **París.** Ha optado por promover la salida al mercado de larga duración de las viviendas vacías a través de un impuesto que va desde el 20 al 60% de incremento con respecto al que ya pagaban las segundas residencias.

## 4. Ejemplos de gentrificación turística en México

En México actualmente 1.2 millones de personas ostentan el estatus de inmigrante.<sup>4</sup> Las personas extranjeras en México residen principalmente en estados fronterizos (Baja California, Chihuahua), ciudades cosmopolitas (zona metropolitana de Guadalajara, Ciudad de México), y la zona Centro/Bajío (Guanajuato, Querétaro, Estado de México, Puebla). Estas áreas son puntos de desarrollo prioritario para la inmigración en México.

Con respecto al país de origen de los residentes extranjeros existe una marcada tendencia de los provenientes de Estados Unidos, seguido por Colombia, Venezuela y Argentina. Con respecto a los de origen europeo el mayor número de residentes provienen de España, por arriba de Francia y Alemania. De Asia, predominan las personas provenientes de Japón, Corea del Sur, China e India (INEGI, 2020).

Aunado a esto, existe un flujo de inmigrantes no contabilizados en el rubro anterior ya que son solicitudes de refugio. La Comisión Mexicana de Ayuda a Refugiados (COMAR) informó de 41,223 solicitudes correspondientes al 2020, y para los primeros cuatro meses de 2021 ya se registraban 31,842 en donde un 74% de los casos resueltos han tenido una respuesta positiva; el origen de las personas es principalmente de Honduras, Haití y Cuba.

En lo que se refiere al 2022 en el periodo de enero y febrero se han expedido: 14,858 tarjetas a residentes temporales; 10,240 residentes permanentes; 421 trabajadores fronterizos; y se han presentado 46,656 indocumentados (SEGOB, 2022).

<sup>4</sup> Bajo el estatus de residente temporal a través de Tarjetas de Residente Temporal (TRT) conforme a la Ley Migratoria vigente en México.



## Regulación:

- En el criterio no vinculativo 41/ISR/NV publicado el 21 de agosto de 2021 en el Diario Oficial de la Federación, el Servicio de Administración Tributaria (SAT) aclaró que los servicios de hospedaje a través de **plataformas tecnológicas también deben estar sujetos al pago de Impuesto Sobre la Renta (ISR)**.

El SAT considera los servicios tipo hotel como generadores de ingresos acumulables (artículos 16 y 90 de la LISR), y aquellas personas o plataformas que ofrezcan este tipo de servicio mediante Airbnb u otras similares están obligados a pagar el Impuesto Sobre la Renta (ISR) por los ingresos generados.

A partir del 1 de junio de 2020 se aplicaron cambios en el artículo 111° de la Ley del Impuesto sobre la Renta, desde ahí no pueden tributar bajo el Régimen de Incorporación Fiscal si tienen ingresos de plataformas tecnológicas.

- El pago de derechos emitido por El Instituto Nacional de Migración (INM), contempla un costo de 3 mil 558 pesos a visitante con permiso para realizar actividades remuneradas, para el caso de residente temporal; 4 mil 739 pesos por año y 5 mil 776 pesos para los residentes permanentes.

**Dato interesante:** De acuerdo a la Organización Mundial del Turismo (OMT); México es el séptimo país con más cuartos de hotel en el mundo.





# Guanajuato

Ocupó la posición número once a nivel nacional en cuanto a los residentes provenientes de otros países, con un total de 42 mil 482.



## Regulación:

- **Ley de Hospedaje a través de Plataformas Digitales**

Esta Ley fue publicada el 9 de diciembre de 2020, la cual tiene por objeto regular el funcionamiento de casas, departamentos o demás modalidades destinados al uso habitacional (total o parcial), en los que se ofrezca alojamiento en habitaciones de manera temporal y flexible a través de plataformas digitales.

Dicha ley tiene la finalidad de fomentar el desarrollo económico y social del estado; garantizar la seguridad y protección de los huéspedes, y establecer las condiciones mínimas de protección civil de los alojamientos temporales.

La ley establece que, quienes dispondrán de sus casas o departamentos para uso habitacional temporal deberán inscribirse en el Registro de Prestación de Servicios de Hospedaje, dicha inscripción será gratuita, en línea y tendrá una vigencia de tres años. Además establece la obligación para los arrendatarios o anfitriones el contar con un seguro de responsabilidad civil para cubrir los posibles riesgos en la prestación de los servicios de hospedaje.

- **Ley de Turismo**

Publicada el 24 de diciembre de 2010 y tiene como objetivos principalmente: promover el turismo dentro y fuera del territorio nacional, el desarrollo de políticas públicas para el mismo fin y la atracción de inversiones públicas, privadas y sociales en materia turística.

Dicha ley prevee la creación de un Consejo Consultivo Turístico a nivel estatal, el cual fungirá como órgano de consulta, asesoría, gestoría y apoyo técnico en materia turística; en su integración asegurará la participación de los sectores público, social y privado; así como la representación de la Comisión de Turismo del Congreso del Estado. De la misma forma, mandata la creación de un Consejo Turístico para cada municipio.

Prevé un apartado para la creación de zonas turísticas sustentables, pero no establece un procedimiento o características específicas para llevar a cabo dicho fin.



## San Miguel de Allende

San Miguel de Allende recibió el título de Pueblo Mágico en el año 2002 y a partir de 2008 forma parte de las ciudades declaradas como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO.

Por otro lado, en el año 2004 dio inicio al auge de los centros comerciales y el sector de servicios, a partir del cual se crearon grandes desarrollos inmobiliarios, proyectos turísticos y comerciales con inversionistas multinacionales (Flores, 2016). Desde 2010 la ciudad se integró de inversionistas privados, extranjeros, pensionados y mexicanos provenientes de otros estados del país, con un alto poder adquisitivo, llegaron a residir temporal o permanentemente en las casas del centro de la ciudad, las cuales han adquirido y rehabilitado para destinarlas a otros negocios, como: restaurantes, galerías, hoteles boutiques, entre otros (Quiroz, 2015)

De acuerdo al portal inmobiliario Lamudi, el precio promedio de una casa en San Miguel de Allende se ubica arriba de los 520 mil dólares correspondiente a poco más de 10 millones y medio de pesos. En lo que respecta a un departamento, tiene valor promedio de aproximadamente 9 millones de pesos. Para el caso de las rentas, oscilan entre los siete mil y nueve mil pesos mensuales.

El centro histórico de San Miguel de Allende, desde la llegada de nuevos residentes con mayores ingresos, ha experimentado una serie de modificaciones como:

- Cambios y mejoras en la imagen urbana;
- Alza de los precios en viviendas y predios;
- Cambios en los giros comerciales;
- Desplazamiento de población local del área central;
- Desplazamiento de viviendas por comercios elitizados;
- Elitización de los servicios, entre otros.



### Regulación:

1. El Gobierno Municipal de San Miguel de Allende a partir del año 2019, ha ajustado el Reglamento del Código Territorial, en su artículo 43 bis y 45; **el uso de suelo dirigido al alojamiento temporal** (airbnb o similares) a través de la Dirección de Centro Histórico y Patrimonio o Desarrollo Urbano. Dicho proceso comprende la presentación de documentos como:

- Título de propiedad, escritura de propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad o documento que compruebe la posesión del inmueble de que se trate, expedido por autoridad competente;



- Certificación de clave catastral y/o número de cuenta predial;
  - El uso o destino actual y el que se pretenda dar en el inmueble, así como los usos actuales de los colindantes inmediatos;
  - Los documentos que acrediten el cumplimiento del dictamen de restricciones urbanísticas;
  - Copia simple de carta de no inconveniente para el uso solicitado expedida por Protección Civil;
  - Croquis de localización y fotografías del inmueble;
  - Seguro de daños a terceros;
  - Adicionalmente se solicita el pago de derechos para la obtención de la licencia de uso de suelo correspondiente a 10 mil pesos (dividido en dos pagos semestrales de 5 mil pesos cada uno), mismo que deberá realizarse cada año.
2. El municipio a través de su reglamentación al Código Territorial establece con respecto a la movilidad e impacto ambiental, la obligación de los desarrolladores habitacionales, hoteles o análogos, a garantizar el servicio de **transporte particular compartido** para sus residentes y huéspedes.
3. Como parte de sus políticas internas para la contención de los contagios por Covid-19 en el municipio, el alcalde de San Miguel de Allende **prohibió la operación de Airbnb** y otras plataformas digitales de alojamiento temporal.



**Estadísticas:** De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2020), San Miguel de Allende es uno de los municipios que concentra un mayor índice de extranjeros residentes en el país con 4 mil 312.



## Guanajuato

La ciudad de Guanajuato vio mermado su crecimiento gran parte del siglo XX; el principal motivo fue el decaimiento de la actividad minera, lo cual se vio reflejado en poco dinamismo económico y demográfico, mismo que ayudó en gran parte a la preservación de un centro histórico heredado de los siglos XVIII y XIX.

Hacia las últimas décadas del siglo XX y particularmente con la declaratoria en 1988 de la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad, el centro se volvió otra vez atractivo al capital. Derivado de la declaratoria, la presión por la explotación turística ha ido en aumento y motivó la llegada de inversiones institucionales nacionales e internacionales de conservación con fines turísticos en edificios particulares de uso habitacional.

Una de las principales transformaciones urbanas que han conducido a la elitización de una parte importante del patrimonio histórico construido en el centro de Guanajuato, ha sido la modificación del uso de suelo, al uso de servicios, de comercio y de hospedaje de lujo. Actualmente la totalidad de los inmuebles patrimoniales de la hotelería de lujo tienen uso mixto-comercial y el residencial se ha extinguido (Navarrete, 2017).



### Regulación:

- El Ayuntamiento aprobó una reforma al Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo, en enero de 2019. El artículo 32 bis tiene la finalidad de **regular el alquiler de inmuebles para alojamiento, que se oferta por medio de plataformas** electrónicas o cualquier otro medio, a través de una licencia de uso de suelo específico, la cual se renueva de manera anual (cumpliendo con los requisitos y pago de derechos) siempre y cuando el alojamiento esté destinado para temporadas menores a 30 días naturales.

**Estadísticas:** De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) Guanajuato ocupa el número 7 de los municipios del estado con mayor número de extranjeros residentes con 1 mil 149.



## León

La ciudad de León ha tenido en las últimas dos décadas un crecimiento acelerado y expansivo de su territorio, en gran medida gracias a su desarrollo económico y su condición jerárquica en el corredor urbano del Bajío. León es la metrópoli principal de esta región periférica del orden económico global, es decir del tipo de regiones en países emergentes que acogen al grueso de la producción industrial, en particular por su especialización de los últimos años en el sector automotriz (Navarrete, 2017).

En el centro histórico de León la competencia por la explotación del suelo comercial ha dado signos alarmantes desde la década de 1970; a partir de entonces se ha ido expulsando a los residentes a la periferia, por otro lado, los comercios han transformado progresivamente el espacio público como estrategia para atraer a más “consumidores”. En el Centro Histórico de León se advierte un decremento progresivo de la población del 18% en el término de 10 años (1990 - 2000) en relación a un aumento del 30% para la metrópoli en el mismo período.

Existen asentamientos irregulares en zonas periféricas del área urbana que no cuentan con servicios básicos, además se han ido construyendo desarrollos de vivienda de interés social en áreas no contiguas a las

urbanizadas, lo cual ha provocado una expansión urbana.



### Regulación:

No cuenta con alguna regulación específica más que las formales en cuanto a la solicitud de licencias con respecto al uso de suelo para alojamientos temporales sin alguna restricción.

**Estadísticas:** De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) el municipio de León ocupa el primer lugar en el estado de Guanajuato con mayor número de extranjeros residentes con 10 mil 519.



En suma los centros financieros, centros comerciales, áreas residenciales cerradas, colonias renovadas y conjuntos urbanos de grandes dimensiones se multiplicaron desde la década de los 90 en puntos nodales de la ciudad formando ínsulas de la globalización, áreas con infraestructura y servicios de primer nivel que contrastan con otras áreas menos favorecidas por las políticas públicas de revitalización y mejora urbana (De Mattos, 2002).

En la Ciudad de México se ha insentivado la apropiación privada de las rentas de suelo, exacerbación de consumos superfluos y la promoción de nuevos estilos de consumo para las clases medias y el desplazamiento social directo e indirecto de las clases trabajadoras residentes y productores tradicionales.

Ante este escenario de crecimiento desbordado del mercado inmobiliario, los principales reclamos de los habitantes oriundos de estas zonas redensificadas giran en torno a que estos mega desarrollos inmobiliarios trastocan las características tradicionales de sus barrios, comunidades y colonias, al modificar de manera violenta su entorno urbano y los usos de suelo; dañan sus zonas patrimoniales; colapsan las vialidades y la infraestructura; generan grietas, hundimientos, socavones, congestión vial; privatizan el espacio público y aniquilan el muy mermado abastecimiento de agua potable, uno de los más graves problemas urbanos de la CDMX y del país.



## Regulación:

- La Ciudad de México contempla en su artículo 12 de la Constitución Local un apartado sobre **Derecho a la Ciudad**, que a la letra dice:

“La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente”
- La creación del **impuesto sobre hospedaje** en la Ciudad de México entró en vigor el 1 de abril de 1996 en el Código Financiero del Distrito Federal (CFDF) en ese entonces. Para el 2017 se modificó el artículo 162 del Código Financiero, en el que se indicó el pago de impuestos correspondientes a los que brinden el servicio de hospedaje en establecimientos hoteleros, hostales, moteles o tiempo compartido, departamentos y casas, o se preste a través de una persona física o moral en su carácter de intermediario o promotor en el cobro de las contraprestaciones. El cambio se debe a la incursión de aplicaciones de alojamiento temporal como airbnb.
- El pasado 30 de noviembre de 2021, se publicó en la Gaceta Oficial del Congreso de la Ciudad de México la reforma al

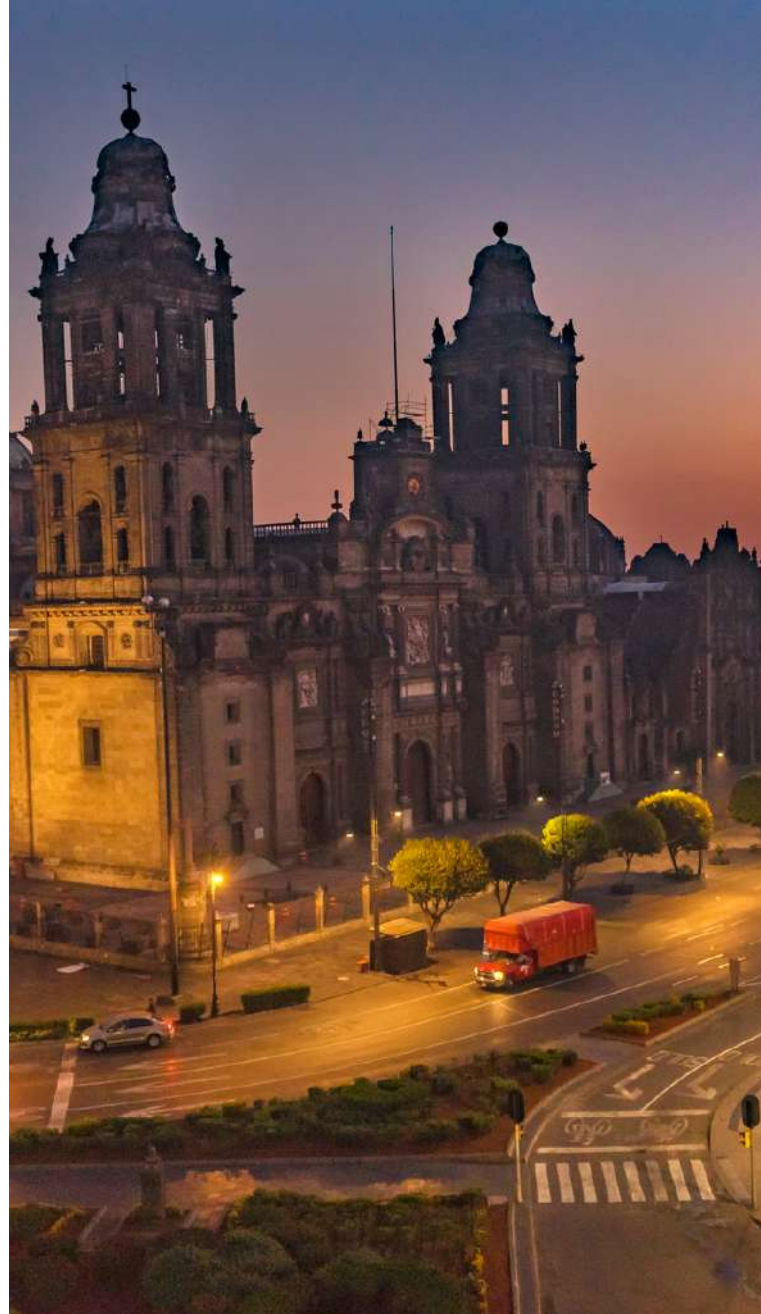


artículo 164 del Código Fiscal de la Ciudad de México, solamente se considera como responsables solidarios a las personas físicas y morales cuando sean intermediarios, facilitadores o promotores del servicio de hospedaje quedando entre los sujetos mencionados, a las plataformas online que prestan el servicio de hospedaje en la Ciudad de México. La reforma se estableció porque muchos de ellos utilizaban lagunas legales para evitar el pago de dicho concepto.

Este impuesto es similar al IVA en el sentido de que se traslada al cliente o huésped el pago del impuesto.

- En febrero de 2020 la Secretaría de Turismo de la Ciudad de México dio inicio a una serie de mesas de trabajo para la creación de un marco normativo para la **regulación de Plataformas Digitales** con Servicio de Hospedaje; lo que permita lograr una propuesta normativa equilibrada para incluir a todas las áreas del gobierno involucradas, como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, o la Procuraduría Social, entre otras dependencias. Dentro de las propuestas destacan:

1. Un registro de unidades de alojamiento a corto plazo;
2. Cursos de capacitación y actualización así como alternativas de financiamiento para las mejoras de estas unidades de alojamiento;
3. Prohibición de construir edificios completos para uso de las plataformas de alojamiento.



**Dato interesante:** Para poder abrir un hotel, es necesario cumplir con aproximadamente 44 permisos en 7 distintas dependencias, en su mayoría consecutivos desde la construcción hasta la operación, con un costo de alrededor de 9 millones 800 mil pesos en un predio de más o menos 51 millones de pesos.



## **La Condesa**

La colonia Condesa surgió a principios del siglo pasado, con una población de altos ingresos, derivado del terremoto de 1885, hubo cierto desplazamiento provocado por el pánico colectivo ante la incertidumbre del estado estructural de los inmuebles, lo que provocó la disminución de rentas, cinco años después se revitalizó y empezaron a llegar negocios tradicionales (tiendas, restaurantes, bares). En 2015, la cifra de establecimientos ascendió en un 95%, a su vez generó una gran transformación social y visual. El desarrollo inmobiliario y comercial ha propiciado el aumento del predial y de servicios como agua y luz.

Actualmente en la Condesa operan cerca de 680 establecimientos, la mayoría de estos se dedican a servicios de hospedaje y restaurantes. Y de acuerdo a la consulta de varios portales inmobiliarios el precio mensual promedio de una sola recámara es de 7 mil pesos. Según estimaciones de *MarketDataMéxico*, La Condesa tiene una derrama económica estimada en 3 mil 700 millones de pesos anuales, de los cuales mil 300 millones corresponden a ingresos generados por los hogares y unos 2 mil 500 millones a ingresos de los 680 establecimientos que allí operan. Se estima un total de 7,000 personas laborando en esta zona, elevando así la cifra a un total de 20,000 residentes y trabajadores.

## **Polanco**

Término utilizado para referirse a dos grandes colonias: Polanco Chapultepec y Polanco Reforma. Se caracteriza por el alto nivel adquisitivo de sus habitantes, las tiendas de marcas de lujo y por la diversidad cultural que ha alojado durante las décadas, debido al establecimiento de comunidades de judíos, españoles y libaneses.

Su historia se remonta al inicio de la Hacienda de San Juan de los Morales, una edificación que fue donada en el siglo XVI a Hernán Cortés por el Rey de España.

A finales de la década de 1920, tras la Revolución Mexicana los terrenos aledaños que pertenecían a esta vivienda fueron fraccionados ante el inminente crecimiento de la ciudad y la demanda de zonas urbanas, donde comenzó la construcción de la colonia Chapultepec Polanco, diseñada para que familias de clase media y media alta interesadas en salir del centro de la ciudad se alojaran en este moderno entorno.

Desde finales de los años 90, Polanco se convirtió en una potencia inmobiliaria, restaurantera y comercial. Según la Proptech Roomie, la renta mensual de una sola recámara ronda los 9 y 10 mil pesos y la compra de una casa tiene un costo promedio de 50 millones de pesos.

Actualmente no hay abasto suficiente de agua, el drenaje está colapsando y la movilidad se vuelve cada vez más complicada.



# Quintana Roo

El fomento al turismo en las costas de Quintana Roo, especialmente en la Región Caribe Norte (RCN), a la que pertenecen Cancún, Cozumel, Isla Mujeres, Solidaridad y Tulum, se ha basado en esta política de impulso al crecimiento turístico del litoral a partir del modelo de sol y playa (Córdoba y García, 2003) y el consecuente arribo masivo de turistas.

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) 2020 en el estado de Quintana Roo residen 39 mil 586 inmigrantes extranjeros.



## Regulación:

- El día 21 de diciembre de 2020 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el decreto número 072 por el que se reforman, derogan y adicionan diversas disposiciones de la **Ley del Impuesto al Hospedaje del Estado de Quintana Roo**, dicho decreto entró en vigor a partir del 1 de enero de 2021. El porcentaje de impuesto se mantiene en el 3% por habitación/noche. Los nuevos cambios contemplan principalmente lo siguiente:
  1. Se amplía el objeto de este impuesto respecto a las personas físicas y las morales dentro del territorio del estado de Quintana Roo.
  2. Se establece que cuando las plataformas digitales de hospedaje soliciten su inscripción ante el Registro Estatal de Contribuyentes (REC), deberán designar un representante legal y proporcionar un domicilio en el estado a fin de dar cumplimiento a sus obligaciones fiscales.
  3. Se contempla que las autoridades darán a conocer en su página de Internet y en el Periódico Oficial del Estado, durante el mes de marzo de cada ejercicio fiscal, la lista de plataformas digitales que se encuentran inscritas en el REC o tengan renovación vigente.
  4. Se amplían definiciones de los apartados: Del anfitrión; De la Plataforma Tecnológica o Digital; Prestador de Servicio de
  5. Hospedaje; Servicio de Hospedaje. Establece una multa a los anfitriones que va de 200 a 500 veces la UMA, esto es de \$17,924 a \$44,810 MXN por prestar servicios gravados a través de plataformas digitales que no hayan obtenido su inscripción en el REC o su renovación vigente, siempre que éstas tengan dichas obligaciones.



- El 21 de diciembre de 2020 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo la adición al artículo 74-Bis de la Ley de Hacienda por medio del cual se establece que **los turistas extranjeros que ingresen** al Estado de Quintana Roo deberán pagar una contribución adicional referente a un **Aprovechamiento por el Uso y bienes de dominio público.** El aprovechamiento se fijará a razón de una cuota de 2.5 veces el valor diario de la UMA (\$224.05 MNX), y se efectuará al momento en que la persona turista ingrese al territorio, durante su estancia o antes de dejar el Estado de Quintana Roo en el filtro del aeropuerto. Dicho aprovechamiento deberá ser enterado por los turistas que ingresen al estado utilizando la siguiente plataforma: <https://www.visitax.gob.mx/sitio/>.
- En el año 2018 el Congreso del estado aprobó un cobro por Derecho de **Saneamiento Ambiental (DSA)** que aplicaría a varios municipios del estado. Actualmente distintos municipios han modificado su Ley de Hacienda Municipal para integrar a su recaudación este impuesto, como son: Benito Juárez (Cancún), Solidaridad (Playa del Carmen), Othón P. Blanco, Puerto Morelos, Lázaro Cárdenas, Bacalar, Felipe Carrillo Puerto, Cozumel, Tulum e Isla Mujeres. El cobro del impuesto está dirigido a los usuarios de cuartos y/o habitaciones de hoteles, posadas o casas de huéspedes, hostales y moteles. El costo es de 30% del valor de la UMA (28.86 pesos por habitación/noche), con excepción de Othón P. Blanco que será de 15% del valor de la UMA (17 pesos por habitación/noche). Para el caso de Isla Mujeres y Lázaro Cárdenas dicho impuesto también aplica para quienes

ingresen a su territorio vía marítima y en el caso de Cozumel para los que ingresen vía marítima y aérea.





## Tulum

En la primera década del 2000, debido a la saturación del espacio litoral de Cancún, las costas próximas a la localidad de Tulum, parte de la Riviera Maya, han experimentado un crecimiento inusual, por lo que la dinámica turística observada favoreció ampliamente para la creación del municipio de Tulum en el año 2008 (Marín, 2012; Balam, 2009).

A partir del año 2000 en el territorio existe una dinámica turística creciente, la cual se basó principalmente en el uso y la apropiación territorial del litoral, sus paisajes, atractivos naturales y culturales, con una fuerte dependencia de las corrientes turísticas exógenas, donde más del 60% de las inversiones en el sector turístico son de capital extranjero, cuyas operaciones financieras se hacen en el país de origen de los inversores, de tal manera que el beneficio fiscal o recaudatorio es mínimo en el ámbito local.

Lo anterior ha impulsado cambios en el territorio y en la estructura urbana que se ve reflejada en las desigualdades sociales que obstaculizan el desarrollo local; presentando a la actividad turística como excluyente de sectores sociales menos favorecidos.

Actualmente, Tulum es la ciudad que maneja el techo del precio más alto de toda la Riviera

Maya, con un tope de 115 mil 695 pesos por metro cuadrado y un precio promedio de 56 mil 600 pesos. La mayoría de la oferta disponible es del segmento residencial y de lujo. De acuerdo con el Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO), Tulum ha sido considerada una de las mejores ciudades para vivir en el país en el 2020.



### Regulación:

El 18 de noviembre de 2021 fue aprobada en sesión extraordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, la iniciativa con proyecto de decreto por el que se adiciona el capítulo XXVIII denominado “De los **derechos de saneamiento ambiental** que realice el municipio”, en donde se establece el impuesto del 30% de una UMA por habitación/noche a los visitantes que se hospeden en hoteles, posadas, casas de huéspedes, hostales y moteles, el cual le será retenido por los prestadores del servicio del ramo y estos reportarán los ingresos a la tesorería municipal.

**Estadísticas:** De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) Tulum cuenta con 1 mil 226 inmigrantes extranjeros residentes en el país.



## Cancún

Esta ciudad planificada por el Fideicomiso de Promoción Turística de Cancún se fundó el 10 de agosto de 1971 en el municipio de Benito Juárez, planeado por el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATU) antes conocido como Infratur en coordinación con el Banco de México y el gobierno federal y estatal.

Rápidamente *Kan Kun* pasó de ser una isla de pescadores rodeada de selva virgen y playas desconocidas, a uno de los destinos turísticos de talla mundial con certificación *UNWTO.Sbest*<sup>5</sup> otorgado por la Organización Mundial del Turismo (OMT) al Fideicomiso desarrollador de esta ciudad. Actualmente es una de las ciudades más pobladas del estado de Quintana Roo y uno de los destinos que recibe más turistas internacionales del país.

Con el incremento del turismo, se ha venido la privatización y mercado de tierras, junto con el desplazamiento de gran parte de población maya, pescadores y habitantes en general, de las zonas valiosas económicamente para el turismo, en favor de inversionistas privados y grupos privilegiados económicamente, dentro de los que se encuentran los turistas, en facultad de ser considerados como grupo social dentro de la dinámica socioespacial de la zona.

La concentración de poder político y económico en los inversionistas privados, ha provocado serias desigualdades en la apropiación y consumo del espacio por parte de los diferentes sectores de población que participan en la región. Es notoria la estructura segregada en donde la franja ubicada entre la línea de costa y la carretera está ocupada y privatizada por los grandes hoteles y complejos residenciales, mientras que del otro lado de la carretera se ubica la población trabajadora.

Es por eso que esta ciudad se puede considerar como uno de los rostros más crudos de la gentrificación ya que de acuerdo a los datos emitidos en el 2020 por el CONEVAL; Benito Juárez es uno de los municipios con mayor número de personas en situación de pobreza con 323 mil 435, colocándose en el número 20 de los municipios con mayor rezago social del país. De acuerdo con un estudio para el rescate de estas zonas irregulares denominado "Programa de Regularización para el Bienestar Patrimonial" actualmente 250 mil habitantes, es decir, el 30% de la población total, viven en asentamientos humanos

<sup>5</sup> La cual premia las buenas prácticas turísticas en la gestión de ese sector para convertir Cancún en uno de los destinos de mayor éxito a nivel mundial debido sobretudo a "las nuevas situaciones y a la buena relación entre inversores y autoridades locales.

irregulares, sin los servicios básicos indispensables (agua, energía eléctrica, drenaje). La mayoría de estas personas son empleados en la industria hotelera y gastronómica de Cancún.

Por otro lado Cancún se ha convertido en una de las ciudades más peligrosas del mundo referente a la violencia y criminalidad que impera, colocándose en el número 40 de acuerdo al Estudio del Consejo Ciudadano para la Seguridad Pública y la Justicia Penal. En este sentido la Encuesta Nacional de Seguridad Pública del primer trimestre de 2022 reveló que un 80% de las personas considera que es inseguro vivir en Cancún.

Con respecto al sector inmobiliario, de acuerdo al reporte de *Lamundi* el costo de una casa promedio en el municipio de Benito Juárez va de los 4 millones y medio hasta los 12 millones y medio, y la renta de departamentos desde los 20 a 30 mil pesos mensuales.



## Regulación:

El municipio de Benito Juárez también cuenta con un **impuesto por los derechos de saneamiento ambiental**.

**Estadísticas:** De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en el municipio de Benito Juárez se estima que residen 20 mil 255 inmigrantes extranjeros.



# Nuevo León

En el estado de Nuevo León residen legalmente 49 mil 500 inmigrantes extranjeros de acuerdo Instituto Nacional de Geografía y Estadística INEGI (2020).

De acuerdo a la Coparmex Nuevo León, en 2020 se registraron 133 mil 541 personas que dijeron ser migrantes extranjeros y viajaron al estado para buscar un empleo.



## Regulación:

- Se aplica el impuesto del 3% sobre la prestación de **servicios de hospedaje** a personas físicas y morales o las unidades económicas que presten los servicios de hospedaje realizados en hoteles, moteles, albergues y demás establecimientos de hospedaje ubicados dentro del Estado de Nuevo León, se incluye el Sistema de Tiempo Compartido por los servicios de Hospedaje y por el otorgamiento de derechos de uso, goce o usufructo por periodos específicos sobre un bien inmueble o porción del mismo, destinado al servicio de Hospedaje.





## Monterrey

La ciudad metropolitana de Nuestra Señora de Monterrey fue fundada el 20 de septiembre de 1596 por Don Diego de Montemayor. Su nombre es en homenaje a Gaspar de Zúñiga y Acevedo conde de Monterrey y virrey de la Nueva España.

A partir de la década de 1930 la ciudad de Monterrey comenzó a crecer de forma desmedida en todos los sentidos. La aparición de fábricas atrajo a familias trabajadoras, primero del campo de Nuevo León y después de estados vecinos, como San Luis Potosí.

En 1950 Monterrey tenía 350 mil habitantes, 4 mil empresas y 90 mil trabajadores; diez años más tarde, el número de habitantes se había duplicado. En la década de 1960, aparecieron los Condominios Acero y los Apartamentos Constitución, y a partir de 1970 la zona urbana comenzó a crecer hasta alcanzar varios de los municipios alrededor.

A partir del año 2000, el turismo empezó a ser promovido como una novedosa y creciente fuente de ingresos, particularmente asociada con la organización de grandes eventos de negocios.

Actualmente es la sede de importantes grupos industriales y financieros, así como de emporios internacionales de prestigio mundial, colocándose como la segunda ciudad más rica del país por el tamaño de su economía local.

De acuerdo al Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) el nivel de pobreza pasó del 19.4% de la población en el 2018 al 24.3% en el 2020, un alza de más de cinco puntos porcentuales.

Las transformaciones en el centro de Monterrey están siendo impulsadas por una política municipal y estatal basada en cambios en los reglamentos de permisos de construcción, uso del suelo y usos de los espacios públicos. Es una liberación de trabas a la inversión privada<sup>6</sup> (Moreno, 2018).

En las periferias del centro de la ciudad, se han presentado más proyectos de gentrificación, pero no relacionados con espacios públicos sino privados. Han sido las transformaciones de propiedades privadas relacionadas con empresas de la industria tradicional que cerraron sus plantas y bodegas, las cuales dejaron libres grandes terrenos para usos mixtos, residenciales y comerciales.

---

<sup>6</sup> La empresa CEMEX construyó un estacionamiento subterráneo debajo de un parque público; empresarios compraron al municipio el terreno donde estaba ubicado el mercado Colón, para edificar un centro de espectáculos y un hotel; así los empresarios y compañías inmobiliarias se han visto beneficiados por esta política de liberación de terrenos públicos para uso privado.

La prensa registra que los desarrollos verticales en la Zona Metropolitana de Monterrey están presentes en las ciudades con población de altos ingresos; de los cuales, el 24% de estos proyectos se desarrollaron en el centro de la ciudad. (De la Rosa, 2017).

Por otro lado, esta es una de las ciudades en donde se venden los inmuebles con el mayor precio por metro cuadrado, al cotizarse en promedio en 35 mil pesos.

**Estadísticas:** Se estima que residen legalmente 13 mil 954 inmigrantes extranjeros en esta ciudad (INEGI, 2021).





# Baja California

En este estado residen 152 mil 377 inmigrantes extranjeros (INEGI, 2020).



## Regulación:

- El 31 de diciembre de 2021, se publicó en el Periódico Oficial del Estado la Ley de Ingresos para el ejercicio 2022, en el cual se establece el **impuesto sobre servicios de hospedaje**, el cual será de un 5% para el servicio de hotelería y similares, del 7% a moteles y de un 5% para plataformas digitales que actúen como intermediarias, promotoras o facilitadoras.



## Tijuana

El 11 de julio de 1889 es la fecha virtual de la fundación de la ciudad. El crecimiento de habitantes y el tránsito de población flotante comenzó a finales del siglo XIX, derivado de la vigencia de la prohibición de alcohol a través de la Ley Volstead en Estados Unidos, esta situación detonó que el centro de Tijuana se convirtiera en una zona de concentración de actividades para sostener la llegada del turismo estadounidense con fines de recreación y diversión, en donde se promovía en primer lugar la venta de licor, así como los juegos de azar y la prostitución (Verduzco, Bringas, y Valenzuela, 1995).



Después, durante la Segunda Guerra Mundial, comenzó el crecimiento demográfico en Tijuana, a raíz del estacionamiento de tropas en la base naval en San Diego, donde sus ocupantes iban en busca de diversión, lo que fomentó nuevamente el auge de establecimientos comerciales en la zona centro de Tijuana. Posterior a ello, el establecimiento del acuerdo laboral entre los gobiernos de Estados Unidos y México entre 1942 y 1964, mejor conocido como Programa Bracero, incentivó la migración interna a esta frontera (Piñera, 1985). Fue así como se triplicó la población de Tijuana, registrándose para el año 1940 casi 22 mil habitantes, y 10 años después se elevó hasta 65 mil 364 habitantes.

Tijuana se caracteriza por ser un lugar de fuertes corrientes migratorias del interior del país, aunado al crecimiento natural de su población residente, más la población flotante proveniente de residentes temporales y permanentes procedentes del extranjero. En la actualidad, un promedio de 19 millones de turistas, cruzan la línea divisoria en Tijuana al año, esto significa más de 50 mil visitantes por día.

Un factor preponderante para la gentrificación es la cercanía con la frontera de Estados Unidos en donde muchos de los inmigrantes provenientes del país vecino del norte deciden trabajar allí y vivir en Tijuana, por la asimetría en los costos de vida. La otra está relacionada con el fenómeno delincriminal ligado a la lógica expansiva del narcotráfico, lo que colocó a este municipio en el año 2021 como uno de los más violentos en el país, reportado por la Secretaría de Marina.

Por otro lado, el sector inmobiliario a través de la Asociación de Profesionales Inmobiliarios (APIT), registró un incremento de hasta el 9.4% en el valor de los inmuebles, identificando así a Tijuana como una de las ciudades con los costos más elevados del país. Dichos precios se cotizan en dólares y con una clara fuerza de comercialización dirigida principalmente a inversionistas extranjeros.

**Estadísticas:** Se estima que en Tijuana residen 91 mil 983 habitantes no nacidos en México (INEGI, 2020).



# 5. Ejemplos de gentrificación turística en Oaxaca



**22,659**

inmigrantes extranjeros que residen en Oaxaca, lo que equivale el 0.55% de la población total del estado.

Representa un incremento del 403% comparándolo con lo registrado en el año 2000. Los principales países de procedencia son: Estados Unidos, Honduras y Guatemala.



**1,831**

Establecimientos de alojamiento temporal.



**1,630**

servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles en el estado de Oaxaca.



**572,811**

Cuartos de hotel, moteles o similares.



**1,490**

Hoteles, moteles y similares



**35,120**

Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas en el estado de Oaxaca



## Regulación:

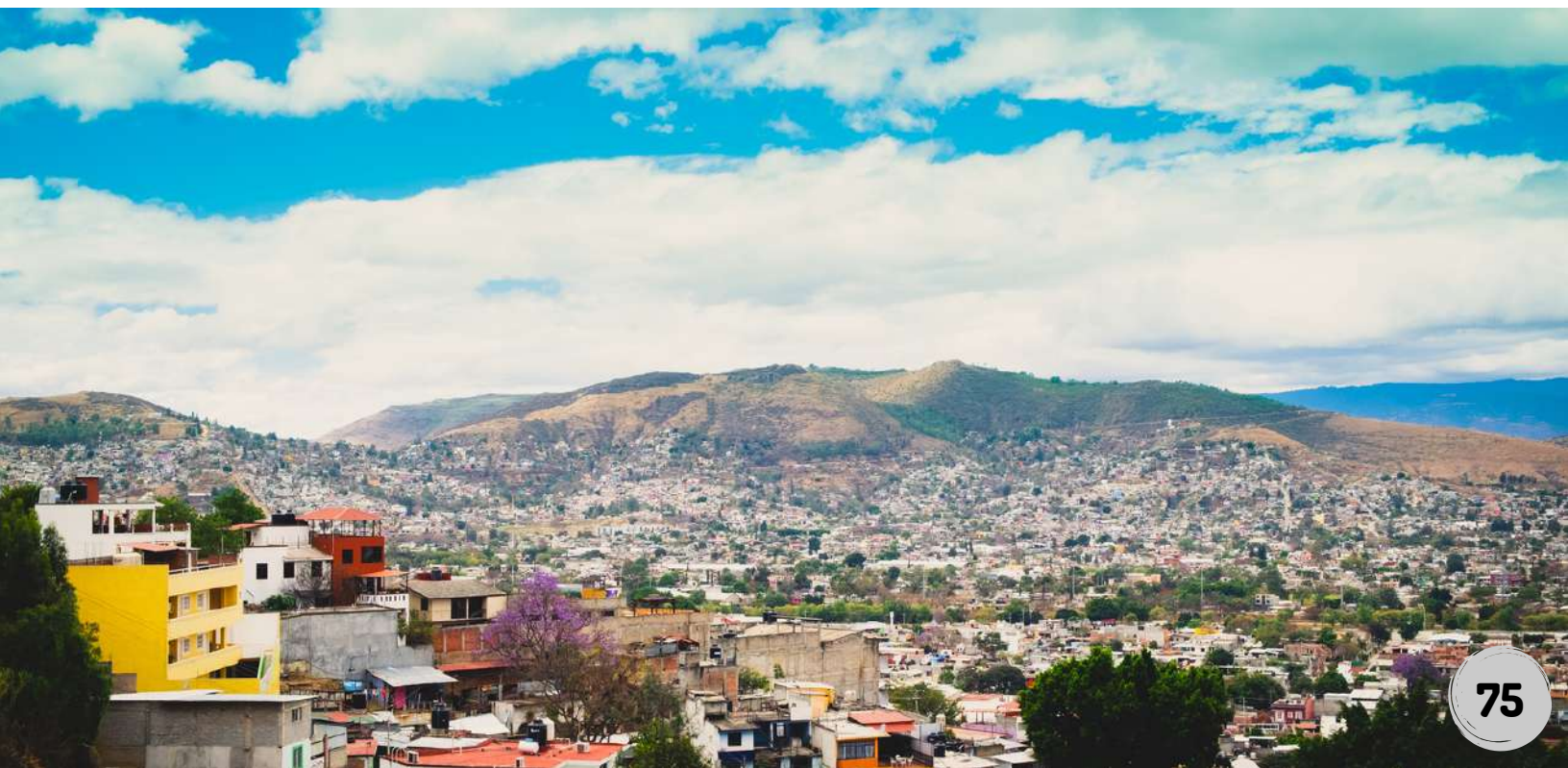
1. En 1942 se promulgó la Ley sobre **Protección de Monumentos Coloniales, Artísticos** e Históricos y Poblaciones Típicas del Estado.
2. Ley de **Turismo** del Estado de Oaxaca.
  - Última reforma publicada el 22 de mayo de 2021; tiene como principales objetivos establecer las bases para el fomento y desarrollo de las rutas turísticas, optimizar la calidad y competitividad de los servicios turísticos, así como establecer los lineamientos a los que deben apegarse los prestadores de servicios turísticos y establecer las políticas públicas en materia de turismo.
  - La ley se encuentra encaminada hacia el crecimiento del turismo en el estado, por lo tanto, está enfocada en diferentes y diversos medios para conseguir la profundización en este ámbito. A través de la Secretaría y Ayuntamientos pretende estimular y promover la iniciativa privada, la creación y fomento de las cadenas productivas para la creación y desarrollo de entornos turísticos.
  - El interés por el fomento del turismo queda expresado de manera formal en el artículo 19° “La Secretaría, con el apoyo de los gobiernos municipales, las dependencias y entidades de la Administración Pública del Estado, impulsarán y realizarán programas de atracción a nivel nacional e internacional de los tipos de turismo”.
  - Hace mención de la posible intervención del Ejecutivo del Estado para impulsar el turismo en cualquier zona de desarrollo, para elevar así la inversión y el empleo.
  - Se plasma el interés por las zonas turísticas sustentables a través del Título Sexto, pero no aparecen protocolos o métodos sobre cómo llevarlas a cabo.
  - En el artículo 4°, aparecen los considerados como servicios turísticos, entre los cuales se puede destacar a los hoteles, moteles,

albergues, y demás establecimientos o casas destinadas para el hospedaje. Se puede añadir que en el inciso g) de la fracción XX, menciona otros servicios y actividades que no hayan sido comprendidos, pero por su naturaleza permanecen vinculados a este sector, como es el caso de plataformas de servicios de alojamiento.



### 3. La Ley de **Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano** para el Estado de Oaxaca.

- Provee el establecimiento de las normas para ejercer las atribuciones en materia de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano.
- Tiene como propósito planear y regular el crecimiento de los centros de población en los diferentes municipios del estado, sentar las bases para integrar el orden territorial en coordinación de las autoridades estatales y municipales.
- En el artículo 1º, fracción VII, se hace mención del derecho a la ciudad, como el derecho a un asentamiento humano con equipamiento y servicios básicos, de acuerdo a los tratados internacionales suscritos por la nación.
- El artículo 2º hace referencia al orden territorial y el desarrollo urbano, el cual debe promover las condiciones para mejorar la calidad de vida, tanto de las poblaciones urbanas como de las rurales. Además, en su fracción I, expresa que la distribución de la población debe ser equilibrada, así como las diferentes actividades económicas y evitar así los proyectos aislados.
- Dicha ley aborda los lineamientos para las acciones sobre la fundación, conservación y reubicación de los centros de población en concordancia con el desarrollo urbano. Reitera el cuidado al medio ambiente, el cual debe ser procurado para mantener el equilibrio ecológico bajo las obras necesarias.
- Otro aspecto de cuidado, es el de los inmuebles considerados como patrimonio artístico, cultural e histórico, los mismos aportan una imagen definida de los lugares en cuestión, dicha imagen urbana debe ser preservada y restaurada de ser necesario.
- En esta Ley es de notar el interés por determinar las líneas bajo las cuales se debe trabajar en cuanto a la organización de los centros de población, buscando que sean las idóneas para los habitantes. Por lo tanto, la planeación debe considerar varios factores, como lo son el gasto público, la sustentabilidad, protección del medio ambiente, vivienda, obras públicas, movilidad y la protección del espacio público.



#### 4. Protocolo de Colaboración entre el Gobierno del Estado y la **plataforma digital Airbnb**

- La Secretaría de Finanzas, con el acompañamiento de la Secretaría de Turismo (Sectur Oaxaca) y la Oficina de Convenciones y Visitantes anunciaron el Protocolo de Colaboración entre el Gobierno del Estado y la plataforma digital Airbnb, cuyo objetivo es impulsar la tributación del 3% del impuesto sobre hospedaje, con este lineamiento Oaxaca se está convirtiendo en un estado más que se celebra este acuerdo.





## Oaxaca de Juárez

Desde la óptica de la Doctora Nelly Robles García, arqueóloga e investigadora del Centro Oaxaca del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), el Centro Histórico de la ciudad de Oaxaca de Juárez enfrenta en la actualidad los problemas urbanos de la gentrificación; este fenómeno inició cuando se multiplicó la oferta de servicios a los turistas, quienes visitan la capital cada vez en mayores cantidades. La consecuencia ha sido la expulsión de los habitantes originales de esta zona, así como las modificaciones a la arquitectura colonial, las cuales ponen en riesgo su categoría como patrimonio cultural de la humanidad.

### **Contexto histórico**

La fundación de la ciudad de Oaxaca conduce a su declaración como villa en 1526 por medio de un mandato real, hasta adquirir el nombre de Villa de Antequera en 1528, en referencia a una población española con tonalidad verdosa, similar a la cantera que comenzaba a extraerse en la reciente comunidad, aunque ya por cédula real, en 1532 otorgada por el rey Carlos I de España como "Muy noble y leal ciudad".

Tras prácticamente cinco siglos de Historia, la ciudad de Oaxaca posee múltiples elementos que resultan con un notable atractivo, como el trazado de la ciudad y las construcciones propias de la época colonial novohispana.

El impacto en la Historia del país, sobre todo durante el siglo XIX, con personajes destacados como Benito Juárez y Porfirio Díaz, quienes dieron cuenta de las vivencias de la sociedad oaxaqueña y tuvieron actividades importantes en edificios de la ciudad, conservándose muchos de ellos hasta la fecha.

Además de la historia y la arquitectura, existen otros elementos propios de la Ciudad de Oaxaca como las tradiciones, la cultura, la gastronomía, la música, que ha vuelto de ella, un foco de interés para los turistas.

El desarrollo de Oaxaca como lugar turístico comenzó en 1970 cuando se llevó a cabo la construcción del Auditorio Guelaguetza, dos años más tarde se inauguró el Museo Regional de Oaxaca, ubicado en el ex-convento de Santo Domingo de Guzmán.

El 19 de marzo de 1976 (DOF, tomo CCCXXV, No. 15) se decretó al Centro Histórico de Oaxaca como Zona de Monumentos Históricos bajo protección de la federación, siendo con ello la primera ciudad que se protegió con base en la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticas e Históricas publicada en el Diario Oficial de la Federación el 06 de mayo de 1972 (Ortiz, 1992).

La designación otorgada en 1987 por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO, por sus siglas en inglés) al centro histórico de la ciudad capital durante el periodo del gobernador Fernando Gómez Sandoval, es señalada como el detonante de las transformaciones arquitectónicas, lo que tenía como propósito el atraer turistas y residentes de mayor poder adquisitivo.



## Regulación:

- 1.El municipio de Oaxaca de Juárez no cuenta actualmente de manera particular con ningún precepto legal que regule los alojamientos temporales por aplicaciones tecnológicas, sin embargo, sí lo contemplan como plan de rescate a corto y mediano plazo.
- 2.Reglamento de Establecimientos Comerciales, Industriales y de Servicios del Municipio de Oaxaca De Juárez
  - De acuerdo al catálogo de giros, los servicios de alojamiento temporal (hotel, motel, hostel y casa de huéspedes) son clasificados como control especial, mismo que se encuentra contemplado en el artículo 16°, párrafo tercero del ordenamiento jurídico municipal en comento.
  - El artículo 62° del reglamento define la documentación que deberán presentar para la obtención de licencias de establecimientos clasificados de control especial, los cuales son: Identificación oficial, tratándose de persona física, credencial de elector, cédula o pasaporte, si es persona extranjera deberá exhibir autorización del Instituto Nacional de Migración con compatibilidad de actividades

económicas en territorio nacional; si es persona moral deberá presentar acta constitutiva, poder notarial del representante legal y contrato de arrendamiento, comodato, y documentos que comprueben la posesión legal del inmueble.



3. El 02 de junio de 2021 se aprobó el dictamen del Plan Parcial de **conservación del Centro Histórico** de la Ciudad de Oaxaca de Juárez y su Reglamento de aplicación.

- El instrumento es una actualización al Plan Parcial de 1998, con el objeto de hacer actualizaciones acordes a la realidad actual; las principales propuestas se refieren a los fenómenos de migración del Centro Histórico y el fortalecimiento del tejido social de las y los habitantes de la ciudad, buscando combatir el problema de cambio de suelo habitacional a comercial de los inmuebles del centro histórico.
- Se contempla ahora el problema de gentrificación turística, y aquel surgido por la aparición de aplicaciones tecnológicas que facilitan la renta de espacios para alojamiento de turistas aumentando con ello los precios del suelo y renta, así como la migración.
- Se incorporó una zonificación de predio por predio para dar mayor equidad a los derechos de propiedad de los ciudadanos y apoyar a la homogeneidad en materia de imagen.
- Se normó el uso y construcción de terrazas en el Centro Histórico, protegiendo las principales manzanas y se buscó seguir manteniendo la denominación de Ciudad Patrimonio de la Humanidad.
- Dentro del plan se contemplan los costos de procedimientos existentes en el Centro Histórico, en el cual se especifica que el uso de suelo comercial mixto (hoteles, casa habitación) con medidas de 250 metros cuadrados de terreno contempla un costo de 5.5 U.M.A.; de 250.01 a 400 metros cuadrados de terreno 7.5 U.M.A.; de 500.01 a 900 metros cuadrados de

terreno 9.5 U.M.A.; y de 900 metros cuadrados en adelante 14.5 U.M.A.





#### 4. Reglamento General de Aplicación del Plan Parcial de **Conservación del Centro Histórico** de Oaxaca de Juárez.

- Tiene como objeto la regulación del uso de suelo dentro de la zona del centro histórico, constituida como el corazón del Plan Parcial y se materializa a través del plano de Zonificación.
- Con el fin de estimular la economía se permite dentro del perímetro de las calles las manifestaciones sociales, religiosas y civiles, así como las actividades relacionadas con el gobierno, el comercio y los servicios especializados, la mayor parte de ellas orientados al turismo.
- Se permite en la zonificación del centro histórico, estableciendo los usos de suelo en la tabla de compatibilidad, observando las salvedades de imagen urbana y de protección civil que impongan los elementos patrimoniales; pero no se permite el aumento de alturas o densidades, ni habitacionales, ni hoteleras, o de oficinas para la zona.
- Los ejes cuentan con protección patrimonial, permiten habitación con comercio de escala barrial y deberán ser apoyados con medidas, de accesibilidad universal y señalización que priorice a los peatones, reconoce pequeños sitios o micro plazas valoradas por la tradición local a nivel normativo, administrativo y de gestión en permisos.
- En el caso del impuesto predial que se cobra a inmuebles en el Centro Histórico para cambios de uso del suelo se incentiva mediante disminuciones el uso habitacional y se penaliza el cambio hacia el uso comercial en función del tamaño del uso cambiado, favoreciendo, en todo caso, el pequeño y micro comercio, más que el de mayores

dimensiones, todo ello en beneficio de la economía local.

- El artículo 143 describe la documentación que se deberá presentar para la licencia de uso de suelo y dictámenes de alineamiento en el Centro Histórico de la capital oaxaqueña, los cuales se encuentran integrados por los siguientes: croquis de localización de los predios con medidas de la escritura, medidas de banquetas, medidas de linderos interiores y números de niveles de construcción, fotografías del inmueble, identificación oficial del propietario, dictamen de protección civil y el uso que se le dará.



## 5. Reglamento de **Turismo** para el Municipio de Oaxaca de Juárez

- Aprobado en sesión de cabildo el 8 de noviembre de 2018; tiene como propósito “fomentar el turismo como instrumento de comunicación y conocimiento entre los pueblos y culturas”, tal como lo expresa el artículo 2° fracción I. Se puede apreciar de forma más concisa que busca la protección para los prestadores de servicios turísticos.
- El reglamento señala la importancia de promover al municipio como un destino turístico en todos los aparadores donde sea posible, pues se le considera como una fuente de ingresos para la ciudad en general, en consecuencia, se necesita incrementar su proyección.
- Enfatiza en las consideraciones para que los turistas reciban un buen trato, para ello establece lineamientos a seguir por los proveedores de servicios turísticos, quienes deben mantenerse en orden para continuar, los cuales son susceptibles de recibir fomentos, apoyos económicos e incentivos.
- El artículo 47° habla sobre la sustentabilidad y la importancia para el municipio en este tipo de actividades, para ello requiere de la implementación de las “normas NMX-AA-164-SCFI/2013, edificación sustentable – criterios y requerimientos ambientales mínimos y la NMX-AA-133-SCFI-2006. Requisitos y especificaciones de sustentabilidad del ecoturismo”, con lo cual se distingue un mayor acercamiento que en el estatal.

5. No existe regulación para las **plataformas digitales** que ofrecen servicios de alojamiento temporal.





## **Barrio de Santo Tomás Xochimilco, Oaxaca de Juárez**

Es uno de los nueve barrios característicos de la ciudad de Oaxaca, fue fundado en 1486 por soldados mexicas, el primer nombre es en honor al santo patrono y el segundo proviene del náhuatl, que significa “lugar de las flores”.

Los elementos destacados de este barrio, son el acueducto, el cual lleva un recorrido desde San Felipe del Agua hasta el templo del Carmen Alto, mismo sitio donde los habitantes acudían a recolectar el agua. Además de contar con un templo de finales del siglo XVI, y del Seminario Pontificio de la Santa Cruz.

Se caracterizaba por contar con talleres donde se practicaba la artesanía textil enfocada en la mantelería, de modo que se le consideraba un recinto de los mejores manteleros del estado.

A mediados del siglo XX, las actividades económicas se modificaron en la ciudad, y comenzó a disminuir la producción de textiles y sus respectivos manteles, muchos de los pobladores decidieron mudarse hacia otras zonas para tener viviendas más recientes y con menores problemas de servicios, que crecían paulatinamente, además de elevarse el nivel de inseguridad.

Cuando la ciudad de Oaxaca fue declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad, se

fueron dando cambios significativos en las zonas consideradas con mayor historia. Entrado el siglo XXI, Xochimilco fue testigo de la adaptación para apoyar al paisaje urbano, volviéndolo más atractivo.

Nueva gente hizo acto de presencia en el barrio para convertirse en residentes, poseían otra visión, con intenciones de inversión, lo que ocasionó la apertura de restaurantes, tiendas boutique, cafés, y otros establecimientos orientados a lo regional y/o sustentable.

Los costos de las viviendas se han incrementado considerablemente, así como de los artículos ofrecidos, además las tradiciones típicas se han ido degradando, y quienes las continúan practicando se han vuelto parte del fondo.

Sitios históricos antiguos han pasado a estar involucrados en las transacciones, para modificarlos y asignarles actividades diferentes. Las fachadas de igual forma, han tenido cambios severos; las cuales incluso pueden llegar a considerarse como transgresoras de la arquitectura original, independientemente del mejoramiento de la imagen del paisaje urbano.



## Barrio de Jalatlaco, Oaxaca de Juárez

El nombre proviene del náhuatl “xali” y “atlahuitli” que significan arena y barranca respectivamente, y en conjunto Banco de arena, los mexicas lo denominaron así por un río caudaloso que atravesaba el lugar, caracterizado por contar con una arena muy fina y su cauce se conecta con el Río Atoyac.

Se le considera como el barrio más antiguo de la ciudad de Oaxaca. Sus actividades principales fueron las artesanías de cantera y piedra; en la época colonial su población se compuso por esclavos mulatos liberados.

Más adelante se integró la actividad por la cual es más reconocido; la talabartería, sobre todo en las aproximaciones al Río Jalatlaco, donde se realizaba el proceso del curtido de las pieles, misma que se terminó expandiendo a través de las mejoras traídas desde Europa y el mundo árabe.

Era un barrio de dimensiones amplias, abarcaba desde la Escuela de Medicina, el Jardín Conzatti, la calle de los Libres, hasta el parque de las canteras, pero se fueron reduciendo sus límites y quedaron definidos nuevamente cuando se hizo la delimitación de la ciudad de Oaxaca, dejando sólo el corazón de Jalatlaco, que es el territorio actual.

Dentro de las construcciones más

reconocidas, se encuentra el templo de San Matías Jalatlaco, construido en el siglo XVI, a cargo de la orden de los jesuitas. Otro distintivo, es la comparsa, llevada a cabo durante la festividad del Día de Muertos, la cual recibe a muchos visitantes.

Las sequías registradas en la ciudad después de mediados de siglo XX ocasionaron que las curtidurías y la actividad tradicional del barrio desaparecieran, dando pie a una serie de cambios, entre ellos, la migración de gente.

A principios de siglo XXI, y con el impulso turístico en la ciudad, los agentes inmobiliarios comenzaron a hacerse de sitios en el barrio, al encontrarse con una suma importante de viviendas deshabitadas, así que éstas fueron renovadas y puestas en venta o en alquiler para un nuevo tipo de residentes.

Las curtidurías de antes ahora son ocupadas por hoteles, hostales, restaurantes gourmet, tiendas boutique y las viviendas se han transformado en numerosos cafés. Esta situación redundó en reconocer al barrio como un ícono internacional.

Las calles y fachadas han sido empleadas para promocionales internacionales, como en China, Francia y Japón. Incluso se da cuenta, de un nombramiento otorgado por la revista *Time Out* en 2020, como uno de los

“50 lugares más geniales del mundo”, a través de una encuesta a 27,000 turistas mundiales.

La población más antigua es reducida y cuenta en términos generales con una cantidad pequeña que no supera las mil personas. El precio de los inmuebles y los alquileres se han incrementado cuantiosamente, y a pesar del embellecimiento del lugar, existe una degradación de los aspectos culturales y tradicionales del barrio.

Existe el caso del artista Demetrio Barrita, quien en 2001 pagaba por su local mil pesos, y vio cómo en quince años pasó a diez mil, eso lo llevó a abandonarlo. Mismo local, para el 2021 ya se alquilaba en veinte mil pesos, cifras que se pueden considerar exorbitantes.



# Numeralia Oaxaca de Juárez



1,685

inmigrantes extranjeros  
residen en el municipio de  
Oaxaca de Juárez.



192,320

Cuartos de hotel,  
moteles o similares.



479

Establecimientos de  
**alojamiento  
temporal.**



376

servicios inmobiliarios  
y de alquiler de bienes  
muebles.

6,824

Servicios de  
**alojamiento temporal  
y de preparación de  
alimentos** y bebidas en  
Oaxaca de Juárez.



61

**Pensiones y casas  
de huéspedes,** y  
departamentos y  
casas amueblados  
con servicios de  
hotelería



6,345

Servicios de  
preparación de  
**alimentos y bebidas**



5,990

Servicios de preparación de  
**alimentos y bebidas**  
alcohólicas y no alcohólicas



340

**Centros nocturnos,**  
bares, cantinas y  
similares

# Numeralia Oaxaca de Juárez



En la periferia de la ciudad, zonas que no han sido gentrificadas, **las rentas** oscilan entre los

**3,000 - 10,000 MNX**



En los últimos seis años, el **costo promedio de una vivienda** se elevó de poco menos de

**2 - 3 MILLONES MNX**



**Renta de habitaciones** en el Centro de la Ciudad

**1,200 - 14,000 MNX**

Para el año 2022, de acuerdo a la empresa constructora oaxaqueña **Nova Lux Construcciones**



**el metro cuadrado de terreno** en las Colonias Reforma, San Felipe y Centro tiene un costo de entre los

**20,000 - 30,000 MNX**



**el metro cuadrado de construcción** en las Colonias Reforma, San Felipe y Centro tiene un costo de entre los

**30,000 - 45,000 MNX**



## **Santa María Huatulco**

En la antigüedad, perteneció al reino mixteco de Tututepec. Ellos bautizaron al lugar "Cuahtolco" que significa "lugar donde se adora el madero", el cual se conservaría y se terminaría adaptando al español con el nombre de Huatulco.

Durante el siglo XVI fue un puerto importante, con funciones comerciales de enlace, llegando a tener incursiones de piratas como Francis Drake, Hack Williams y Thomas Cavendish.

Otro evento histórico importante fue el denominado "La entrega", cuando Vicente Guerrero, que recién había dejado la Presidencia de la República y se encontraba en una rebelión, fue traicionado por el capitán genovés Francisco Picaluga, quien lo entregó a los hombres de Anastasio Bustamante.

**Estadísticas:** De acuerdo al INEGI en este municipio residen de manera legal 544 inmigrantes extranjeros.

## **Huatulco**

La Agencia municipal de Santa Cruz Huatulco, perteneciente al municipio de Santa María Huatulco; tuvo sus inicios en 1974 con la creación del Organismo Público (FONATUR) Fondo Nacional de Fomento al Turismo, creado bajo los objetivos de la diversificación económica nacional a través del turismo, y el impulso del desarrollo económico de las regiones marginadas del país mediante la creación de centros turísticos.

Por su alto potencial para el desarrollo turístico, un clima tropical y la presencia de nueve bahías con importantes arrecifes coralinos, el municipio de Santa María Huatulco fue escogido por el gobierno federal para llevar a cabo el proyecto de desarrollo y fomento al turismo.

La población de Santa Cruz Huatulco aumentó considerablemente y así también hubo un cambio significativo a las actividades económicas de la zona; lotes expropiados por el Gobierno Federal fueron vendidos a empresarios nacionales y extranjeros, quienes introdujeron complejos turísticos y zonas hoteleras de prestigiosas marcas nacionales e internacionales.



# Numeralia Huatulco



159

Establecimientos de  
**alojamiento  
temporal.**



133,620

**Cuartos** de hotel,  
moteles o similares.



901

Servicios de  
**alojamiento temporal  
y de preparación de  
alimentos y bebidas.**



31

**Pensiones y casas  
de huéspedes,** y  
departamentos y  
casas amueblados  
con servicios de  
hotelería.



52

**servicios inmobiliarios  
y de alquiler de bienes  
muebles.**



742

Servicios de  
preparación de  
**alimentos y bebidas.**



663

Servicios de preparación de  
**alimentos y bebidas**  
alcohólicas y no alcohólicas.



76

**Centros nocturnos,**  
bares, cantinas y  
similares.

## **San Pedro Mixtepec**

Fue un territorio que perteneció al reino de Tututepec, sin embargo, permaneció despoblado, incluso durante el primer periodo colonial. Fue en 1629, cuando San Pedro Mixtepec obtuvo el título de la Corona Española como República de Indios.

La actividad principal de la gente era la agricultura, a diferencia de las zonas vecinas que se dedicaban a la ganadería, aunque con la fuerza de trabajo de los esclavos de origen africano, quienes muchas veces escapaban, por tal motivo, el mestizaje en esta zona se dio entre indígenas y africanos subsaharianos.

San Pedro Mixtepec fue testigo de una batalla en 1813 de la Guerra de Independencia, donde un contingente español derrotó a un grupo de insurgentes. Durante la Revolución Mexicana no tuvieron participación, ni se inclinaron hacia algún grupo, siempre se mantuvieron apoyando a quien se encontrara en el poder al momento.

Se dice también que una tripulación de piratas secuestró a una joven mixteca, y la retuvo en esta zona, la cual era muy tranquila en aquellos momentos, para así permanecer alejados del seguimiento de las autoridades. Sin embargo, la mujer consiguió escapar y se introdujo en la selva, los hombres la buscaron, pero nunca la encontraron, es por ello, que comenzaron a referirse a este lugar como La escondida.

Este sitio, también conocido como Punta Escondida, no tenía pobladores, tan sólo era un punto de reunión para pescadores. Fue hasta 1930 cuando se estableció como un puerto comercial, aunque era incapaz de satisfacer las necesidades de la gente de manera completa. Esta situación comenzó a ser resuelta en 1960, gracias a la creación de la carretera para conectar a la capital oaxaqueña con la costa.

# Numeralia



## 727

Servicios de **alojamiento temporal** y de **preparación de alimentos** y bebidas.



## 126

Establecimientos de **alojamiento temporal**.



## 601

Servicios de **preparación de alimentos** y **bebidas**

## Puerto Escondido

Las playas ubicadas en este territorio fueron una pieza clave para establecerlo como un destino turístico; al momento de contar con vías de acceso transitables y los servicios básicos, se comenzó con la expansión del lugar para brindarle promoción y conseguir ingresos económicos.

A partir de 1990, se dio pie a la construcción de hoteles y otro tipo de edificaciones más modernas que dieran sustento a las actividades turísticas y así aumentar los ingresos en la región. Situación que crecería considerablemente y traería efectos para la población.

Durante la última década han llegado a vivir personas provenientes de otros estados, con capitales fuertes, lo que les ha permitido construir viviendas de grandes dimensiones, a su vez esto ha ocasionando el incremento de los terrenos, las rentas y los artículos a disposición, incluyendo los alimentos regulares.

La cantidad de alojamientos ha crecido, las áreas más próximas al mar se volvieron especiales para las actividades relacionadas con el turismo. A pesar de poder encontrarse habitaciones con diversos precios, es imposible referirse a él como un lugar económico, donde el flujo permanente de extranjeros mantiene la economía estable, aunque en realidad, los costos generales de vida son elevados y están arriba del promedio en el estado.

# Numeralia



## 48

**servicios inmobiliarios**  
y de alquiler de bienes  
muebles.



## 999

Servicios de **alojamiento temporal** y de **preparación de alimentos** y bebidas.



## 17

**Pensiones y casas de huéspedes**, y departamentos y casas amueblados con servicios de hotelería.



## 831

Servicios de preparación de **alimentos y bebidas**



## 59

**Centros nocturnos**, bares, cantinas y similares.

## 6. ¿Es posible la gentrificación sostenible?

El proceso de gentrificación se ha desarrollado en diferentes ciudades a nivel internacional, no es exclusivo de un país o de una región, sino más bien se da por determinadas características de la población y necesidades de la misma urbanización en cuestión.

En cuanto a la sustentabilidad, se trata de un concepto trabajado en la época más reciente, a partir de la identificación de los agentes contaminantes en el medio ambiente y sus posibles repercusiones posteriores, así como de las respuestas otorgadas para evitar la continuidad del daño.

La definición de este vocablo se ha modificado durante los últimos años, pero en general se relaciona con "un proceso cuyo objetivo es encontrar el equilibrio entre el medio ambiente y el uso de los recursos naturales".

La humanidad en su paso por el planeta ha degradado los recursos naturales de tal forma que actualmente es necesario procurar y planear concienzudamente el consumo de los mismos para garantizar su existencia en las generaciones futuras" (CCGS,2013).

Desde 1987, la Comisión Mundial del Medio Ambiente y Desarrollo, ahora Comisión Brundtland, comenzó a emplear este término para referirse al desarrollo sustentable, aunque fue hasta 1992, cuando se oficializó a través de la Conferencia de las Naciones Unidas en Río de Janeiro, adoptado por 180 jefes de Estado, y expuesto en el programa mundial denominado Agenda 21 (CCGS,2013).

No obstante, la sustentabilidad, se ha empleado en el campo de la economía, donde se precisa de ella para considerar el crecimiento en múltiples sectores.



De ese modo se le puede entender como “la habilidad de lograr una prosperidad económica sostenida en el tiempo protegiendo los sistemas naturales del planeta y proveyendo una alta calidad de vida para las personas” (CCGS,2013).

Esta palabra se ha introducido en los sectores más importantes de la sociedad, debido a los objetivos actuales que están en búsqueda de la continuidad de las actividades y para ello se requiere de la garantía de contar con los elementos suficientes. Gran parte de las instituciones, industrias y empresas se encuentran modificando sus valores y agregándoles este activo para integrarse al catálogo de la línea amigable con el medio ambiente.

Las intenciones por conseguir un lugar más limpio y verde han llevado a la designación de proyectos para mejorar las condiciones de vida principalmente en las grandes ciudades. De ese modo es como se ve asociado con el aspecto de la gentrificación, con la cual ha formado una mancuerna para lograr objetivos compaginados.

La gentrificación se encuentra en una ambivalencia, donde se pueden distinguir los aspectos positivos y negativos, como ya se señaló previamente. El aumento del valor de las propiedades en los barrios gentrificados es evidente, pero del cual sólo los propietarios se ven beneficiados. Los nuevos residentes viven en un lugar con más armonía y capaz de cumplir sus inquietudes, pero los pobladores antiguos tienen que emigrar hacia otro sitio y continuar viviendo bajo el mismo escaparate.

Es la razón por la cual aún se discute sobre el impacto y la eficacia de la gentrificación.



Al mismo tiempo produce el mejoramiento de un sector urbano, y por otra parte continúa con los problemas socioeconómicos.

Sobre la gentrificación sustentable, se puede decir entonces que plantea una renovación no sólo del paisaje urbano, sino también del entorno general, donde se minimice el impacto a los habitantes, y haya atención para mejorar las condiciones del lugar, lograr un enlace con el medio ambiente local, sobre todo, mantener la sintonía con el lugar, de igual forma, los materiales empleados deben guardar características particulares para reducir al mínimo posibles afectaciones.

La ciudad de Pittsburgh en Pensilvania, es un ejemplo de haber realizado una renovación urbanística exitosa, en donde la gentrificación no se dio únicamente en un barrio, sino más bien, fue un proyecto para remodelar la infraestructura en general de la ciudad, misma que comenzó hace treinta años, y con resultados a la vista en estos tiempos (Mock, 2016).

A través de los resultados de investigaciones se ha visto cómo los residentes que permanecen en los barrios gentrificados se ven beneficiados al experimentar las mejoras en los barrios, de manera más notable en los niños, quienes pueden vivir condiciones de vida más convenientes para un crecimiento adecuado, además de la disminución de la delincuencia.

Otro señalamiento es que los propietarios de las viviendas bajo este de proceso, obtienen mayores ganancias si permanecen viviendo ahí, contrario a quienes emigran, pues tienden a mudarse a lugares con características de viviendas similares a las del barrio previamente a la transformación.

Quizás lo más importante es que los barrios de bajos ingresos que se gentrifican parecen mejorar en una serie de factores que se correlacionan con las oportunidades, y muchos niños pueden permanecer en estos vecindarios" (Cerezo, 2019).



## Determinaciones para la gentrificación sustentable

El Centro Furman es una institución enfocada en los estudios sobre bienes raíces, terrenos, inmuebles y asuntos urbanos, con base en Nueva York, Estados Unidos, y se ha vuelto una autoridad en estos ámbitos. A través de su último reporte, con fecha 27 de octubre de 2021, resalta algunas de las formas en que los gobiernos en ciudades de alto costo han estado respondiendo al asunto de la vivienda asequible.

Dicho reporte expresa dos formas de abordaje realizado por las ciudades sobre la gentrificación; la primera es la creación o conservación de viviendas asequibles, y la segunda es la ayuda para los residentes que han sido desplazados por este tipo de prácticas.

Para lograr la primera forma, se requiere de un fideicomiso comunitario del terreno, “la asequibilidad se conserva a través de acuerdos de arrendamientos de tierra con propiedades que pertenecen a la ciudad o con tierra que ha sido encomendada a una organización sin fines de lucro de uno de los vecindarios”.

Baltimore y Nueva Orleans son ejemplos de donde se ha dispuesto de esta forma con resultados positivos, la organización sin fines de lucro establece el precio de venta o de alquiler de la tierra en las propiedades que les pertenece o que administra bajo los términos del fideicomiso (Mock, 2016).

Los fideicomisos presentan problemas para su ejecución, en gran medida porque así las ciudades pierden capacidad para usar tierra destinada a otros propósitos, no podrían cambiar la zonificación de una propiedad para el uso comercial, ya que la tierra está sujeta a las estipulaciones de acuerdos de arrendamiento de largo plazo, normalmente en plazos de por lo menos 75 años.

El reporte también expone una tendencia denominada “*linkage fees*” programas de tarifas de vinculación, que consisten en cargos pagados por los urbanizadores para vincular los aspectos de los proyectos y gastarlos en viviendas asequibles. Bajo el requisito de que los promotores inmobiliarios vuelvan un porcentaje de sus unidades de viviendas disponible a precios menores de los presentados en el mercado, o bien la contribución a un fondo de promoción para la vivienda asequible.



Los estudios han demostrado que estas prácticas ayudan a prevenir el incremento incesante en los precios de las viviendas pertenecientes a los barrios bajo la gentrificación, sin embargo, aún está pendiente volver las zonas asequibles para las familias de muy bajos ingresos. Para reducir el desplazamiento, el reporte Furman indica la gran utilidad de la estrategia para proporcionar a este tipo de familias una prioridad para la vivienda subvencionada.

Por otra parte, la Organización Mundial del Turismo (OMT), definió tres principios para la sustentabilidad, por medio de las cuales enfatiza en los aspectos económicos y culturales (Ostelea, 2022).

1. Hacer un adecuado uso de los recursos medioambientales manteniendo los procesos ecológicos esenciales y ayudando a conservar los recursos naturales y la diversidad biológica.
2. Honrar la autenticidad sociocultural de las comunidades anfitrionas, es decir, conservar sus activos culturales y arquitectónicos y sus valores tradicionales y, además, ayudar al buen entendimiento y la tolerancia intercultural. Esto supone el mantenimiento y la integración de áreas patrimoniales protegidas a la hora, por ejemplo, de diseñar el hotel o realizar modificaciones en el mismo.
3. Promover actividades económicas viables a largo plazo, que garanticen la buena distribución de los beneficios socioeconómicos a todos los agentes involucrados. Entre esas actividades se encuentra el fomento del empleo con el fin de que las comunidades anfitrionas obtengan ingresos y servicios sociales, y se contribuya a la reducción de la pobreza.

Dentro de las tareas involucradas en la sustentabilidad, se encuentran las siguientes: el diseño debe estar basado en los principios del medio ambiente, así como sociales y culturales de la zona. El suministro de energía debe provenir de fuentes renovables, y del mismo modo emplear iluminación de bajo consumo, aprovechamiento máximo del agua, evitar la diseminación de contaminantes, y el uso de artículos con características de efectos negativos tras su uso. Apoyar los comercios locales a partir de la promoción de una alimentación ecológica y de temporada, que recomiende el uso de los productos locales.





Las fachadas de los edificios son renovadas, poco a poco aquellos con este proceso van sobresaliendo sobre los demás, hasta alcanzar una paridad en el paisaje urbano. En estos parajes, se vuelve relevante el reciclaje, a través del cual se busca minimizar el desperdicio, incluso se acompaña de otras actividades también benéficas para toda el área, despejar las calles permite dar seguimiento a nivel correcto de limpieza (Lebreault, 2022).

De acuerdo a Graciela Oberto, con su investigación de 2009, la gentrificación sustentable es posible bajo los siguientes términos:

- **No debe existir el desplazamiento** de una población por otra de mayor nivel adquisitivo. Puede darse acompañado de un incremento de la densidad en la zona, integrando así a los pobladores.
- El objetivo debe ser proporcionar **un ambiente de alta calidad urbana a los habitantes** para facilitar un desarrollo social adecuado, en función de lograr la diversidad socio-espacial.
- No promover desarrollos homogéneos sectorizados por función, sino una compactación e intensificación urbana, para brindar así las características sustentables necesarias a los usuarios.
- **Trabajar en interacción con lo existente en la zona**, tanto en el nivel arquitectónico, como el social y el ecosistema.
- Completar, renovar, incluir, articular nuevos usos y actividades con los existentes, desarrollando el sector a niveles adecuados.
- Generar un **urbanismo dinámico**, para operar con flexibilidad y con estrategias para irse adaptando también con la evolución del ambiente.

A fechas recientes se ha involucrado la “vida verde” como una línea base para los nuevos vecindarios y para las construcciones de vanguardia, donde las piezas están enfocadas en el cuidado del medio ambiente, la crítica es en cuanto sus beneficios y a quiénes están dedicados, así como las tareas, que en diversas ocasiones parecen limitarse a plantar un determinado tipo de árbol o dónde asignar los carriles para bicicletas.



Esta situación puede verse también constantemente en los proyectos ambientales, los cuales presentan una desconexión con las necesidades reales de las comunidades donde se emplazan (Greenberg y Smith, 2007).

Igor López de Munain (2014) plantea que para darse la gentrificación de manera sustentable se debe romper la idea de segmentar por clases sociales, para abrir las viviendas al alquiler social basado en la renta laboral de las diferentes unidades familiares. Un departamento de carácter público podría encargarse de reorientar la vida de las ciudades, para centrarla en las personas y hacer una distribución tan segmentada confrontando espacios de vida y desarrollo social. La prioridad debe ser la autogestión energética, el comercio a escalas menores y el énfasis en la participación ciudadana.

La gentrificación sustentable bien aplicada puede resultar benéfica en gran medida para las ciudades en donde se aplique, sin embargo, requiere de una planificación correcta, además de convencimiento en cuanto los proyectos deseados. Los estudios recientes han mostrado cómo las personas se preocupan más en el aspecto de la vivienda que en cualquier otro, muy por encima de la delincuencia, que pudiera parecer de bastante interés.

Lecturas como esta, permiten apreciar que la mayoría de la población desea un buen lugar para vivir, y que las consideraciones para poder llevar a cabo los procesos de gentrificación deben abordar un espacio mucho más amplio del que se pudiera pensar inicialmente, de lo contrario queda reducido a unas áreas casi de exclusividad.



## 7. Aspectos legales de la gentrificación

La gentrificación se ha estado produciendo en diferentes ciudades a nivel internacional, bajo las condiciones ya descritas, se trata de barrios creados para albergar a una población en especial, pero con el pasar del tiempo las personas con una mejor situación económica abandonan estos lugares y se vuelven zonas marginadas, con problemas severos de delincuencia y narcotráfico, entre otros. Más adelante, al depreciarse el valor de la zona, es adquirida por nueva gente de mayores recursos económicos, quienes revitalizan el área, pero también ocasionan una exclusión de los pobladores, quienes se mueven hacia otros sitios, provocando la permanencia de los problemas sociales.

De ahí, se ha extraído la idea sobre el cuidado de las ciudades, el trazado de objetivos con los cuales se constituya una comunidad con oportunidades para todos sus habitantes, y se reduzcan las enormes diferencias presenciadas en las urbes actualmente.

Este concepto ha sido difundido por David W. Harvey, quien desde el Foro Social Mundial de 2009 en *Belém do Pará*, Brasil, expuso el planteamiento de una lógica cabal, si la ciudad se produce por el excedente del capital, su absorción se realiza por medio de la urbanización, y esto a su vez genera la crisis, dentro de la cual se incluye a la vivienda social. Por lo tanto, y a modo de respuesta, se debe socializar el excedente (Harvey, 2008,24).

De acuerdo a la Organización de las Naciones Unidas, el Derecho a la Ciudad es el de todas las personas para habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades, pueblos y asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, definidos como bienes comunes para una vida digna (ONU, Hábitat, 2020).

El derecho a la ciudad tuvo su origen en el análisis sobre las políticas públicas encaminadas para el alcance de la



modernidad en las grandes ciudades, y así apreciar los resultados obtenidos tras ellas. Las crisis sociales, económicas y ambientales vividas en fechas actuales son parte de la implementación de esos proyectos urbanísticos que condujeron a la generación de otro tipo de problemas.

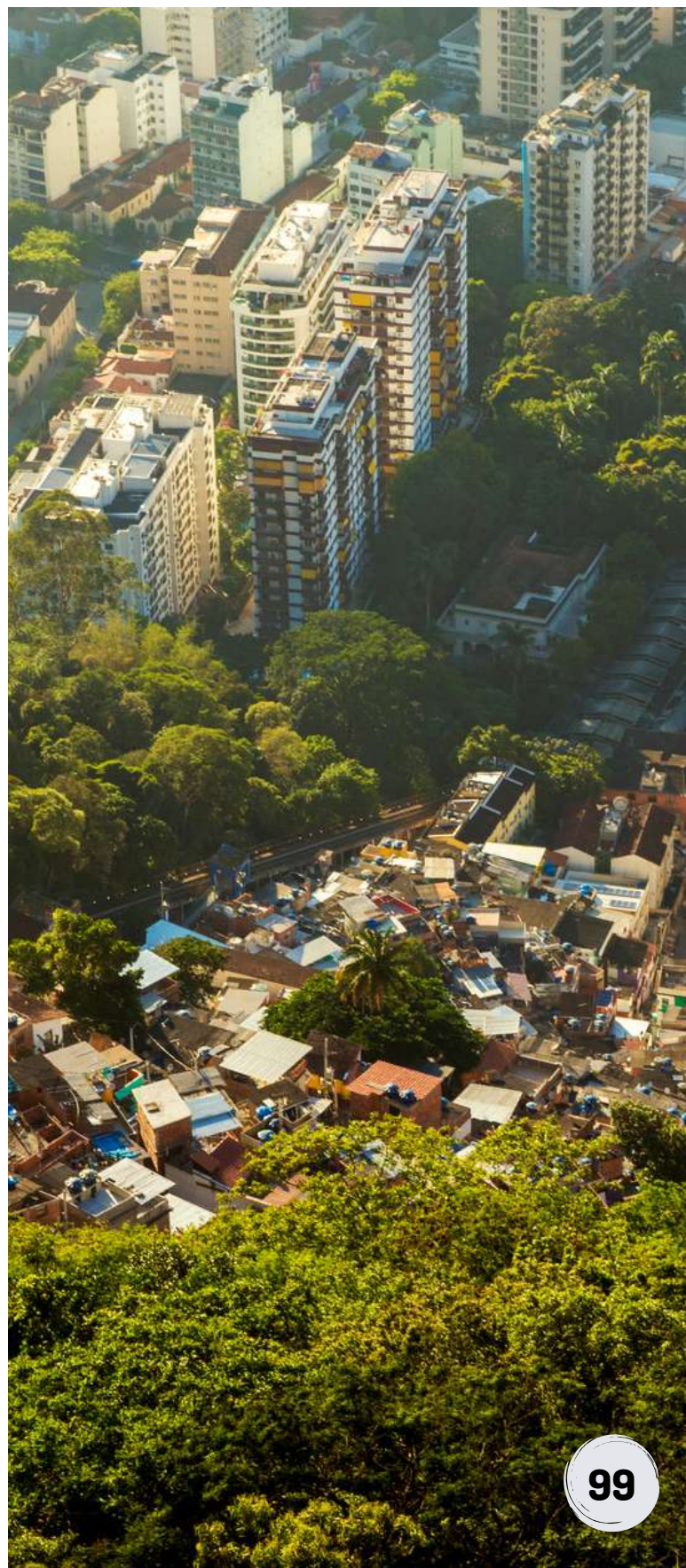
Tras examinar los conflictos en el ámbito correspondiente a las zonas urbanas, se hizo hincapié en el derecho a la ciudad, el cual se ha convertido en un nuevo paradigma para los programas y proyectos de instrumentos normativos de manera nacional e internacional, cuyo fin es orientar las voluntades de cambio.

El poder de decidir la planificación urbana debe ser una de las decisiones con mayor profundidad de debate y participación de los habitantes, donde la idea de lo común debe prevalecer a los intereses de un sector concentrado de la economía de mercado. En la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los instrumentos de planificación urbana es necesario garantizar la participación ciudadana permanente y efectiva.

El derecho a la ciudad posee una visión donde los asentamientos humanos se encuentren descentralizados, con la particularidad de lo sustentable, para que, de ese modo haya un acceso más sencillo y práctico a la salud, empleo, educación y cultura, entre otros. Este aspecto contrasta con lo visto regularmente en las zonas más densamente pobladas, en las cuales se han colocado los intereses económicos sobre los valores sociales.

Los resultados obtenidos en las ciudades han conducido al incremento de la segmentación y de las desigualdades, mismas que son más palpables en la actualidad; la mercantilización de la tierra urbana y la privatización de

espacios colectivos promueven la exclusión, con la cual sólo unos cuantos se hacen partícipes de ella y el resto se ve limitado a interactuar con los resultados, en muchas ocasiones desfavorables para ellos.



## Presencia legal en México

El concepto de derecho a la ciudad es de reciente formación y se ha estado trabajando con amplitud ya durante los últimos veinte años. En México aparece descrito en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el artículo 4º, fracción I.

Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia.

La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente plantea estándares y criterios para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda adecuada, a través del artículo 23º, fracción I.

Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio.

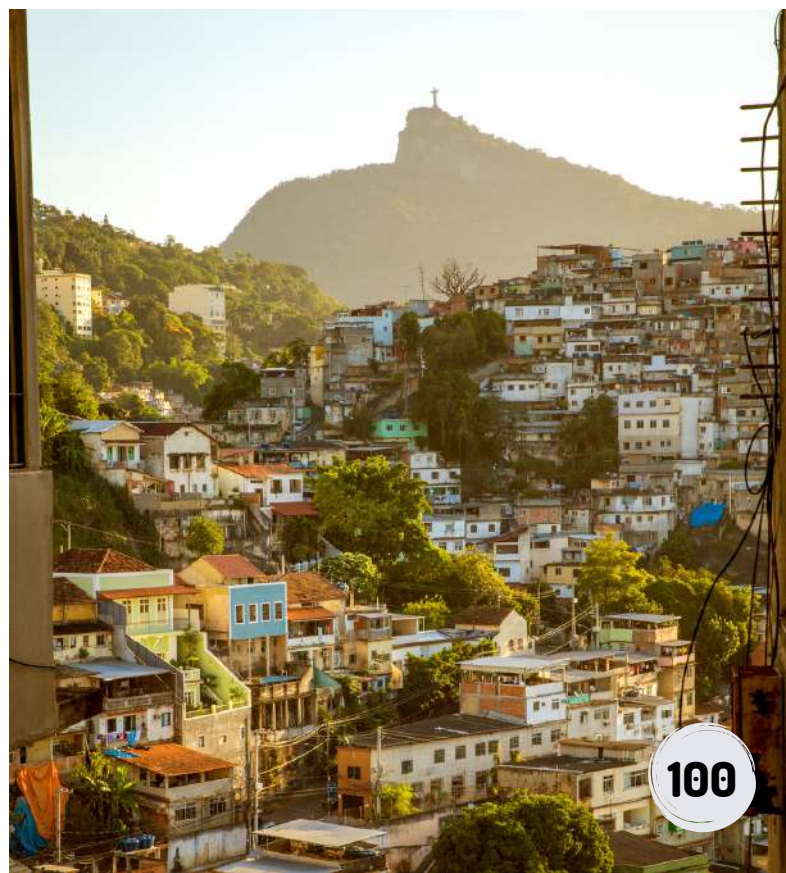
En la Constitución Política de la Ciudad de México, artículo 12º, se menciona la garantía al derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.

El derecho a la ciudad es colectivo y garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión

democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía (CPCDMX, 2019).

El Plan de Desarrollo Nacional 2019-2024 contempla dentro del segundo eje, el octavo programa, denominado “Desarrollo Urbano y Vivienda”, donde se menciona el mejoramiento de las ciudades a partir del impulso a las casas habitación con el fin de aminorar el contraste de las zonas consideradas como de lujo con las colonias de alta marginación, a través de obras de rehabilitación y el mejoramiento de los espacios públicos.

No obstante, el programa contempla únicamente 14 municipios del país, ubicados en su mayoría en los estados de la frontera norte del país. Cabe señalar que ubica a la vivienda social como una prioridad, y contempla al Infonavit como el encargado de la reestructuración prevista en estos lugares.



## Tratados internacionales

Por otra parte, se encuentra La Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible, es un plan de acción internacional, planteado por la Organización de las Naciones Unidas (ONU), el cual está cimentado por 17 objetivos rectores, entre ellos cuenta con uno encaminado a las Ciudades y Comunidades Sostenibles.

Las principales metas descritas en el documento en relación a garantizar las viviendas dignas para los habitantes se encuentran plasmadas en el objetivo 11, el cual se enuncia de la siguiente forma: “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”. (Agenda 2030, 2020).

Las metas más destacadas dentro de este objetivo son: asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros, asequibles y mejorar los barrios marginales; aumentar la urbanización inclusiva, sostenible, así como la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas de los asentamientos humanos; apoyar los vínculos económicos, sociales, ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales mediante el fortalecimiento de la planificación del desarrollo tanto nacional como regional (Agenda 2030, 2020).

A través de ellas se pretende lograr que los inmuebles empleados como casa habitación sean seguros, estén en armonía con el medio ambiente y, sobre todo, proporcionen los suficientes beneficios a los habitantes para llevar una vida estable. La asistencia técnica y financiera para la construcción de los edificios sostenibles es de suma importancia y sirve como una base para darle continuidad a un proyecto que deberá ser robusto.



Desde 2014, el Consejo de Derechos Humanos de las Naciones Unidas estableció un grupo de trabajo intergubernamental para elaborar un “Tratado Vinculante” con el fin de regular las actividades realizadas por las empresas locales y transnacionales en cuanto al respeto de los derechos humanos.

Dentro de los objetivos, se plantea combatir la impunidad de estas empresas, y evitar las agresiones en contra del medio ambiente. Se les considera a las ciudades como bienes comunes, por lo tanto, pertenecen a todos los habitantes, en consecuencia, son capaces de disfrutar los servicios y las oportunidades ofrecidas en ellas (Piolle, 2021).

Es así como se pone de manifiesto el papel del derecho a la ciudad, lo cual ha generado respuestas y alternativas para determinar modelos económicos y de desarrollo urbano para evitar la exclusión y las desigualdades que se han venido produciendo en múltiples ciudades alrededor del mundo. Las autoridades deben estar conscientes de los riesgos por no atender a estos llamados, considerando el impacto producido en los ambientes por las grandes empresas, o aquellas que laboran sin los cuidados suficientes.

## La problemática de la gentrificación derivada del marco legal

A pesar de esto, la gentrificación continúa ocurriendo, y lo hace de forma pronunciada, los efectos positivos son altamente extendidos y se introduce la imagen exclusiva de los beneficios que traen consigo, por ello ha trascendido y se mantiene en aumento.

Sin embargo, se trata de un fenómeno aún no contemplado de manera general en México, y por ello se le puede asimilar en estado de escalada. Son ciertos los señalamientos realizados a estas prácticas en ciudades como San Miguel de Allende, Querétaro y la misma Ciudad de México, entre otras, pero aún no han conseguido un impacto suficiente para lograr acciones con el fin de mediarlo.

Uno de los países en donde ha proliferado la gentrificación es en Estados Unidos, en gran parte se debe a una ley promulgada en 1977, la cual ha permitido que las zonas donde vivían afroamericanos e hispanos desfavorecidos, ahora estén inmersas en un ambiente de jóvenes *hipsters* con mayores ingresos.

Lleva por nombre “Ley de Reinversión Comunitaria”, su fin era llevar préstamos bancarios a las comunidades históricamente desatendidas; la cuestión es que tiene una cláusula, se le asigna una calificación a los solicitantes de acuerdo a los ingresos que

tienen, buscando beneficiar a quienes ganaban menos del 80% del promedio (Zuluaga, 2019).

Sin embargo, lo percibido es que, a partir del año 2000, estas solicitudes fueron realizadas por un 65% de personas cuyos ingresos superan el promedio. Los bancos igualmente reciben una puntuación por los préstamos realizados, sin fijarse realmente si son asignados a clientes en condiciones de necesitados (Zuluaga, 2019).

Esta ley nunca buscó ser un camino para la gente de clase alta o media alta en la obtención de viviendas, sino más bien se enfocaba en beneficiar a los estratos sociales bajos, sin embargo, la presencia de falencias en su composición, permitió a personas distintas a las consideradas inicialmente, aprovechar esta situación y hacerse de espacios y viviendas.

Los problemas en las zonas urbanas, han generado también la realización de estudios para determinar cómo se puede lograr una mejor convivencia entre los habitantes, donde predomina el hacerse conscientes sobre los cuidados del hogar, del cual se deben hacer todos partícipes para contribuir, con miras a darle continuidad y se pueda satisfacer a más generaciones.



## La Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad

Es un documento presentado por el Foro Social Mundial, celebrado en 2001 en la ciudad de Porto Alegre, Brasil, destinado principalmente a todas las personas que habitan en las zonas urbanas y metropolitanas del mundo.

Establece una serie de artículos, entre los cuales se puede destacar el primero, “todas las personas tienen derecho a la ciudad sin discriminaciones de género, edad, condiciones de salud, ingresos, nacionalidad, etnia, condición migratoria, orientación política, religiosa o sexual, así como a preservar la memoria y la identidad cultural en conformidad con los principios” (Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, 2001).

Explica también que se le considera ciudad a un “espacio colectivo culturalmente rico y diversificado que pertenece a todos sus habitantes”, las respectivas autoridades locales y nacionales deben estar comprometidas en la adopción de medidas considerando el máximo de recursos a disposición, esto con el fin de obtener de manera gradual y constante la plena efectividad de los derechos humanos, como los económicos, sociales, culturales y ambientales.

El desarrollo urbano equitativo es otro de sus puntos notables, establece que “las ciudades se comprometen a desarrollar, una planificación, regulación y gestión urbano ambiental que garantice el equilibrio entre el desarrollo urbano y la protección del patrimonio natural, histórico, arquitectónico, cultural y artístico”, la clave en este sector, es conseguir mayor armonía en su distribución. Se debe impedir la segregación y la exclusión territorial, y a su vez priorizar la producción social del hábitat para llevar a buenos términos las funciones sociales de la ciudad.

Otros documentos similares han sido elaborados en los años subsecuentes, como la Carta de Derechos y Responsabilidades de Montreal, Canadá en 2006, donde se expresan los derechos y responsabilidades de los habitantes en las ciudades.

En 2012, se expidió la Carta de Derechos Humanos de Gwangju, Corea del Sur, la cual expone que todos los actores están comprometidos con el proceso de implementación y la toma de decisiones para mejorar la calidad de vida en el contexto urbano para cultivar una ciudad, de manera inclusiva y equitativa, basada en principios de los derechos humanos.

Otro trabajo elaborado al respecto, es la Carta-Agenda Mundial de Derechos Humanos en la Ciudad, desarrollada por la Organización Mundial de Gobiernos Locales y Regionales en 2011, a través del Consejo Mundial llevado a cabo en Florencia. Ahí se estableció que todos los hombres y las mujeres se benefician de todos los derechos contemplados en la misma carta y son actores plenos de la vida de la ciudad.

En nuestro país, se desarrolló la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad en el año 2010, por medio de la cual se





pretende poner énfasis en las aspiraciones y necesidades ciudadanas ante un mundo en constante cambio y movimiento; y establece los compromisos de los diversos actores para atenderlas.

Define el Derecho a la Ciudad como “el usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad, democracia, equidad y justicia social... Es interdependiente de todos los derechos humanos internacionalmente reconocidos, concebidos integralmente, e incluye, por tanto, todos los derechos civiles, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales reglamentados en los tratados internacionales de derechos humanos” (Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad, 2011).

Se debe dirigir hacia una ciudad sostenible, mediante los principios de vivir en un ambiente sano, donde exista la protección y preservación del medio ambiente. El uso del territorio urbano forma parte de los ejes principales y de especial cuidado, se señala el derecho de acceso a él, así como las prácticas económicas sobre él, las cuales deben tener como meta ser sustentables.

Hace un señalamiento para garantizar que la función social de la ciudad y la propiedad sea sostenible a largo plazo. Se deben implementar políticas públicas para promover el equilibrio en la distribución del espacio y suelo, situación necesaria en zonas urbanas densamente muy pobladas.

Se pronuncia sobre la armonización de las políticas ambientales, de manera particular en el desarrollo urbano, vivienda y agua, para atender las necesidades sociales de estos elementos sin llegar a ejercer una presión extenuante sobre los recursos naturales y





que no se vean rebasados, otro de los aspectos a destacar en una ciudad con una población tan amplia.

Hace mención de la generación de políticas sociales de crédito y cofinanciamiento para brindar el acceso a la vivienda y suelo a las personas que lo requieran con mayores facilidades. Del mismo modo, se requiere de la gestión adecuada de las propiedades y de los registros públicos.

Es necesario la legislación correcta y el establecimiento de mecanismos destinados a garantizar el aprovechamiento social no lucrativo del suelo, de igual forma, los inmuebles públicos, no utilizados, subutilizados o no ocupados. Las nuevas leyes no deben limitarse a la propiedad privada individual, sino también respetar otras modalidades como el arrendamiento, la propiedad colectiva, comunitaria y familiar, y los derechos de superficie, uso o posesión y otorgar igualdad de condiciones para su ejercicio.

Actualmente está en proceso la actualización de la Carta Agenda por el Derecho de la Ciudad, para lo cual se ha hecho la invitación a todos los gobiernos o actores interesados, y para ello se pusieron a disposición dos formularios distintos, El primero se centra en la Acción territorial de los gobiernos locales en la promoción de los derechos humanos, y el segundo se centra en la Cooperación internacional y la participación de los gobiernos locales en la gobernanza global de los derechos humano. De igual manera, se pueden hacer aportaciones libres, para proponer enfoques o prioridades temáticas, y así conducir hacia una carta mejor.

Las campañas en contra de la gentrificación se han hecho notar, sobre todo, en ciudades como Nueva York, Atlanta, Londres, Berlín, entre otras, mismas que se han traducido en respuestas para evitar el desbordamiento de este proceso, sin embargo, en México no se han implementado leyes con ese propósito, y como resultado continúa acrecentándose; se puede decir que se encuentra en una etapa de desarrollo en la cual aún no se distinguen con facilidad los efectos negativos, y quedan muy por encima los beneficios adquiridos.

# Considerandos



- Los estudios coinciden en que el turismo sin planeación, trae consigo de manera implícita un proceso de gentrificación que implica una reconfiguración de la estructura sociodemográfica; traduciendo en consecuencias económicas, territoriales, sociales, políticas y culturales. La más grande tiene que ver con el desplazamiento de personas oriundas de las zonas gentrificadas, la desposesión y el detrimento de su calidad de vida.
- La gentrificación como proceso altamente dinámico, en constante reestructuración y evolución, encontrará un campo fértil en zonas con alto potencial turístico, con un rico acervo cultural, natural y arquitectónico, así como políticas públicas laxas o incentivadoras de inversión privada.
- La gentrificación no es un fenómeno aislado e individual, es alimentado principalmente desde los gobiernos y aprovechado mayormente por inversores privados, como principales agentes gentrificadores.
- Hablar de gentrificación, como fenómeno social hace obligatorio mirar a sus efectos negativos para las sociedades contemporáneas, algunos de los más evidentes son: la contaminación del medio físico, contaminación acústica, deterioro del paisaje urbano, la alteración de los patrones climáticos, encarecimiento de alimentos y vivienda, precarización del empleo, inseguridad, desplazamiento comercial y desposesión simbólica.
- Por otro lado, los positivos de la incentivación del turismo y con ello la gentrificación son: el crecimiento de negocios locales, revalorización de propiedades, revalorización de entornos y tradiciones, generación de empleos, mejoramiento y limpieza de espacios públicos, incremento de ingresos fiscales.
- La gentrificación como fenómeno mundial atiende a distintos aspectos propios de cada lugar donde se desarrolla, como son: las condiciones políticas y socioeconómicas locales y nacionales, el comportamiento de inversionistas y

gobiernos, la dinámica de los residentes y el rol del Estado dentro de este proceso, lo anterior determinará su nivel de impacto en la sociedad; de modo que los efectos no serán los mismos en modo e intensidad en todas las ciudades gentrificadas.

- El análisis del contexto internacional de ciudades gentrificadas nos muestra que no importa el tamaño territorial o demográfico de la ciudad, prácticamente cualquier territorio puede ser gentificado bajo la convergencia de factores catalizadores propios de los lugares o propiciados por los gobiernos.
- Las regulaciones emprendidas en algunas ciudades del mundo para combatir la gentrificación, están principalmente dirigidas a las aplicaciones móviles que ofrecen alojamiento temporal, como en Berlín, Ámsterdam o París. Tienen como propósito regular el alojamiento turístico eventual, asumiendo posturas y reglas que van desde la prohibición de la existencia de la oferta temporal de alojamiento en casa habitación en zonas turísticas hasta determinar el número de personas por cuarto y por unidad, así como establecer la temporalidad de renta.
- En México la gentrificación no solo es resultado del turismo *per se*, también confluyen las fuertes corrientes migratorias de los países del Sur, que buscan llegar a los Estados Unidos de Norteamérica o en su caso establecerse en México.
- Aproximadamente un poco más de la mitad de las ciudades con problemas de gentrificación en México han tomado algunas medidas para contrarrestar sus efectos negativos, la mayoría de estas impositivas dirigidas al turismo y a los usuarios del hospedaje temporal a través de plataformas digitales.



- Es notable que los gobiernos locales y estatales han contribuido en los procesos de gentrificación, a través de la implementación de políticas públicas por acción u omisión, debido a que apuestan al turismo como una solución rápida a problemas de índole económico.
- La falta de marcos normativos en materia de regulación de los catalizadores de la gentrificación, como es el caso de las plataformas digitales que ofrecen hospedaje temporal es otro aspecto sin atender en muchas de las ciudades gentrificadas de México; lo cual ha permitido la evasión fiscal y el incumplimiento de otras cargas legales por parte de estos actores que ponen en desventaja a los prestadores de servicios de alojamiento tradicionales (como los hoteles). Es así que el problema de esta nueva economía creciente radica en la incertidumbre regulatoria, provocando la práctica de actividades que pueden desencadenar situaciones de competencia desleal.
- Algunas de las consecuencias en México de la falta de regulación de aplicaciones como Airbnb comprende: el impacto fiscal, la facilidad para lavado de dinero, uso de viviendas arrendadas con fines ilegales, incumplimiento de medidas de seguridad y protección civil propias de un establecimiento de alojamiento y flagrantes violaciones al uso de suelo autorizado.
- Existe gentrificación en la ciudad de Oaxaca, de forma particular en los barrios de Xochimilco y Jalatlaco, así como en el andador turístico Macedonio Alcalá. Lugares con enormes cambios, tanto en la imagen de las edificaciones que en algún momento fueron hogares o talleres y ahora son restaurantes, cafés, tiendas o servicios de alojamiento. Esto se propició en gran parte por las condiciones del ofrecimiento turístico de la ciudad, tras ser declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad, se obtuvo un mejoramiento de las condiciones de vida y del aspecto general, así como del incremento de los costos.
- Este fenómeno comienza a dilucidarse en la ciudad, se habla de los beneficios y del gran atractivo de estos barrios, sin embargo, también cuenta con los problemas generalizados causados por el fenómeno, como lo son la separación de los habitantes originales, la modificación de los espacios, y el aumento desmedido de los precios. Aún no se han tomado las medidas suficientes para reducirlo o para evitar su propagación a otras zonas de la ciudad.
- En el caso de la regulación en el estado de Oaxaca a pesar de tener algunas bases fuertes en leyes secundarias a nivel estatal con respecto a la consideración del Derecho a la Ciudad, el ordenamiento territorial y protección del medio ambiente, en la práctica no se hace palpable en la calidad de vida de los oaxaqueños.



- Los municipios gentrificados de Oaxaca se han enfocado en la atracción del turismo con fines económicos y del mercado, sin considerar sus graves efectos, en los cuales se han colocado los intereses económicos sobre los valores sociales, de la misma manera sus reglamentaciones van enfocadas a incentivar el turismo y la reglamentación de uso de suelo, sin mirar un nuevo abordaje con respecto al turismo sustentable. A la fecha no existe reglamentación sobre el hospedaje temporal a través de aplicaciones digitales.
- El cuidado del medio ambiente se ha convertido en un tema de suma importancia, pensando en prolongar la vida de los recursos, para así tener la capacidad suficiente de dar sustento a los habitantes. Para el caso, la gentrificación podría llegar a ser sostenible bajo circunstancias específicas, priorizando la gestión energética, evitando la segmentación de clases sociales y enfocándose en el desarrollo social.
- El turismo es una moneda con dos caras; la que trae los efectos negativos y la de los efectos positivos, los cuales deben preverse, planearse, gestionarse y medirse, de tal modo que las ciudades contemporáneas a través de sus administraciones estatales o municipales estén obligadas a mirar al turismo sustentable y sostenible, que permita conseguir el bienestar urbano.
- Se ha hecho urgente, frente a los procesos de gentrificación de nuestras ciudades contemporáneas, hablar del “derecho a la ciudad” como una exigencia necesaria para la construcción de espacios más igualitarios, sustentables, resilientes, justos y equitativos para todos sus habitantes, lo que conlleva el acceso a los recursos urbanos, vivienda digna, empleo, movilidad, el acceso a áreas verdes, servicios y espacios públicos de calidad entre otros.
- Es urgente hablar de regulaciones nacionales y estatales que garanticen el equilibrio entre el desarrollo urbano y la protección del patrimonio natural, histórico, social, arquitectónico, cultural y artístico, impidiendo la segregación y la exclusión territorial, y a su vez priorizar la producción social del hábitat para llevar a buenos términos las funciones sociales de la ciudad.



# Bibliografía

Adams, T. (2022). Historia De La Misión San Francisco De Asís (Misión Dolores). Your trip agent. Recuperado de: <https://www.yourtripagent.com/1918-history-of-mission-san-francisco-de-as-s>

Aguayo Ayala, A. (2015). Nuevo Polanco: renovación urbana, segregación y gentrificación en la Ciudad de México. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades. Recuperado 14 de abril de 2022, de <http://www.scielo.org.mx/pdf/izta/v37n80/2007-9176-izta-37-80-101.pdf>

Airbnb (2022). Ser anfitrión en Airbnb. Recuperado de: <https://www.airbnb.mx/hospitality#getting-great-reviews-from-guests>

Albouy, E. (2017). ¿Qué es la gentrificación urbana? Espinet advocats. Recuperado de: <https://espinetadvocats.cat/noticias/que-es-la-gentrificacion-urbana/>

Almeida García, F.; Balbuena Vázquez, A. & Cortés Macías, R. (2015). Resident's attitudes towards the impacts of tourism. *Tourism Management Perspectives*, 13, 33– 40. <https://doi.org/10.1016/j.tmp.2014.11.002>

Álvarez, T. (2016). Pros y contras de la gentrificación. Pisos. Recuperado de: <https://www.pisos.com/aldia/pros-y-contras-de-la-gentrificacion/67870/>

Ancuta, C. (2010). "Territorial Disparities in the Romanian Banat: Assessment, Dynamics and Impact on the Territorial System". *Journal of Urban and Regional Analysis*, II (2), pp. 45-62.

Anduaga E. (2017). El Derecho a la Ciudad en la Constitución de la Ciudad de México. Una propuesta de interpretación. Instituto de Investigaciones Parlamentarias. Recuperado de: <http://www.aldf.gob.mx/archivo-097a88fcf1c98a0290a78755a98128ec.pdf>

Apaoloz, C. (2018). Cómo es la nueva ley de vivienda de Macron que tiene en contra a propietarios e inquilinos. Idealista. Recuperado de: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/07/31/766827-como-es-la-nueva-ley-de-vivienda-de-macron-que-enfada-a-propietarios-e-inquilinos>

Arqtualidad (2021). Gentrificación: proceso, causa y efectos. Arquitasa. Recuperado: <https://arquitasa.com/la-gentrificacion-o-conquistar-barrios-sin-derramar-sangre/>

Arte, cultura, curiosidades, turismo (s.f.). 9 curiosidades sobre Río de Janeiro que muy pocos viajeros conocen. Imagina Río de Janeiro. Recuperado de: <https://imaginariodejaneiro.com/9-curiosidades-sobre-rio-de-janeiro/#:~:text=9%20curiosidades%20sobre%20R%C3%ADo%20de%20Janeiro%20que%20muy,no%20siempre%20se%20celebra%20en%20R%C3%ADo%20de%20Janeiro>

Baer, L. (2010). Transformaciones urbanas y de la estructura social de un barrio de la ciudad de Buenos Aires. *Economía Sociedad y Territorio*, Vol.10, No.33.

Balam, Y. (2009). "Quintana Roo: turismo y cambios en su mapa político". *Ketxalcalli* (2), pp. 29-37.

Baldiviezo J. (2018). ¿Qué es el derecho a la ciudad? Observatorio del derecho a la ciudad. Recuperado de: <https://observatoriociudad.org/que-es-el-derecho-a-la-ciudad/>

Banzhaf, H. Spencer; McCormick, Eleanor (2006). "Más allá de la limpieza: identificando los crisoles de la gentrificación ambiental". Serie de documentos de trabajo de la NCEE.

Barra, M. (2019). La gentrificación, el fenómeno urbano que carcome París. Francia hoy. Recuperado de: <https://www.rfi.fr/es/francia/20190708-gentrificacion-paris-urbanismo-inmobiliario>

Bed-Stuy (s.f.). Qué ver en Bedford-Stuyvesant. Newyorkeando. Recuperado de: <https://www.newyorkando.com/bedford-stuyvesant/>

Benach Rovira, N. (2016). ¿Ciudades en el mapa o en la guía turística? Venta de la ciudad y sentido del lugar. *Revista CIDOB d`Afers Internacionals*, 13, 89- 116. <https://doi.org/10.24241/rcai.2016.113.2>

Bensch, F. (2016). Berlín también pone coto al alquiler de pisos turísticos. *El Periódico*. Recuperado de: <https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20160428/berlin-pone-coto-al-alquiler-de-apartamentos-turisticos-5094144>

Bernardo L. (2022). Gentrificación: ¿es malo que extranjeros vivan en México pero ganen en dólares? Oink Oink. Recuperado de: <https://www.oinkoink.com.mx/noticias/economia/gentrificacion-es-malo-que-extranjeros-vivan-en-mexico-pero-ganen-en-dolares>

Berrueta, J. (2019). Venecia se ahoga de turistas. Comercio y acción. Recuperado de: <https://ctxt.es/es/20170809/Politica/14394/venecia-turismo-gentrificacion-ctxt-alquiler.htm#:~:text=Venecia%20se%20inunda%20y%20no%20precisamente%20por%20el,altas.%20A%20este%20proceso%20se%20le%20llama%20gentrificaci%C3%B3n>.

Bienes raíces (2015). La ley de Alur sobre bienes inmuebles. Duitdesign. Recuperado de: <https://es.duitdesign.com/law-alur-on-real-estate-4877>

Binding Treaty (2021). El derecho a la Ciudad y el Tratado Vinculante. Recuperado de: <https://bindingtreaty.org/el-derecho-a-la-ciudad-y-el-tratado-vinculante/>



Blanchar, J. (2015). Brixton se mueve contra la gentrificación. Diagonal. Recuperado de: <https://www.diagonalperiodico.net/global/27172-brixton-lucha-contra-la-gentrificacion.html>

Blomley, N. (2004). *Unsettling the City: Urban Land and the Politics of Property*. Nova York: Routledge.

Brandis, D., & Río, I. del (1995). Turismo y medio ambiente en las ciudades históricas. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 15, 151–161. Retrieved from <https://revistas.ucm.es/index.php/AGUC/article/view/AGUC9595220157A>

Bravo, X. (2014). Gentrificación en Puerto Maravilla. *Contested cities*. Recuperado de: <http://contested-cities.net/CCsantiago/gentrificacion-en-puerto-maravilla/>

Briceño, G. (2021). Gentrificación. Euston. Recuperado de: <https://www.euston96.com/gentrificacion/>

Boarini, A. (2010). Comunicando: Madrid, Barrio Universidad ¿Transformaciones espontáneas o Gentrificación? Tesionline. Recuperado de: <https://www.tesionline.it/tesi/brano/Autores-que-hablan-de-Gentrificaci%C3%B3n/14115>

Buenos Aires (s.f.). La Boca. 101 viajes. Recuperado de: <https://www.101viajes.com/buenos-aires/boca>

Business insider (2021). ¿Qué es la gentrificación, quiénes son sus actores y qué hacen las ciudades para evitarla? Business insider México. Recuperado de: [https://businessinsider.mx/que-es-la-gentrificacion-actores-soluciones\\_politica/](https://businessinsider.mx/que-es-la-gentrificacion-actores-soluciones_politica/)

California Law (2020). CHAPTER 12.75. Residential Real Property [7060 - 7060.7]. California Legislative Information. Recuperado de: [https://leginfo.ca.gov/faces/codes\\_displayText.xhtml?lawCode=GOV&division=7.&title=1.&part=&chapter=12.75](https://leginfo.ca.gov/faces/codes_displayText.xhtml?lawCode=GOV&division=7.&title=1.&part=&chapter=12.75).

Can, A. (2022). How gentrification works in Istanbul, Turkey, ways to resist it and where we are falling short. *Minim*. Recuperado de: <https://minim-municipalism.org/magazine/how-gentrification-works-in-istanbul-turkey-ways-to-resist-it-and-where-we-are-falling-short>

Canal jubilación (2019). Qué es la gentrificación y cómo puede afectarte. Mapfre. Recuperado de: <https://www.jubilacionypension.com/generacion-senior/vivienda/gentrificacion-como-puede-afectarte/>

Cano, P. (2021). Qué es la gentrificación. Universidad Intercontinental. Recuperado de: <https://www.uic.mx/que-es-la-gentrificacion/>

Cardenete, P. (2019). Chueca, de barrio de cuarteles militares y conventos a cuartel general LGTBI. EFE: Tur. Recuperado de: <https://www.efetur.com/noticia/chueca-orgullo-madrid-lgtbi/#:~:text=Mucho%20antes%20de%20que%20Chueca%20fuese%20la%20zona,a%C3%B1os%2090%20y%20floreciesen%20los%20colores%20del%20arco%C3%ADris>.

Centro de ayuda (2022). Protección contra daños para anfitriones. Airbnb. Recuperado de: <https://www.airbnb.mx/help/article/279/protecci%C3%B3n-contra-da%C3%B1os-para-anfitriones>

Centro de ayuda (2022). Sé un anfitrión responsable en México. Airbnb. Recuperado de: <https://www.airbnb.mx/help/article/2834/s%C3%A9-un-anfitri%C3%B3n-responsable-en-m%C3%A9xico>

Centro de ayuda (2022). Seguro de responsabilidad civil para anfitriones. Airbnb. Recuperado de: <https://www.airbnb.mx/help/article/937/seguro-de-responsabilidad-civil-para-anfitriones>

CESTUR. (2016). El Turismo Cultural en México. Secretaría de Cultura. Recuperado 10 de marzo de 2022, de [https://www.cultura.gob.mx/turismocultural/pdf/Resumen\\_Ejecutivo.pdf](https://www.cultura.gob.mx/turismocultural/pdf/Resumen_Ejecutivo.pdf)

Ciudades y Gobiernos Locales Unidos (2021). Carta-Agenda Mundial de Derechos Humanos en la Ciudad. Comisión de Inclusión Social, Democracia Participativa y Derechos Humanos de CGLU. Recuperado de: [cisdp.org/sites/default/files/Gwangju%20Guiding%20Principles%20for%20Human%20Rights%20City%20adopted%20on%2017%20May%202014\\_ES\\_MGG.pdf](https://cisdp.org/sites/default/files/Gwangju%20Guiding%20Principles%20for%20Human%20Rights%20City%20adopted%20on%2017%20May%202014_ES_MGG.pdf)

Clark, E. (1994). Towards a Copenhagen Interpretation of Gentrification. *Urban Studies*, 31(7), 1033–1042. <http://www.jstor.org/stable/43196165>

Clark, E. (2005). "The order and simplicity of gentrification: a political challenge". In: ATKINSON, R. y BRIDGE, G. (org.). *Gentrification in a Global Context: the new urban colonialism*. Oxon, Routledge.

Cocola-Gant, A. (2019). Gentrification and displacement: Urban inequality in cities of late capitalism. En T. a. Schwanen, *Handbook of urban geography*. Cheltenham and Northampton: Edward Edgar Publishing.

Cocola-Gant, A. (2018). Tourism gentrification. En L. Less, & M. Phillips, *Handbook of Gentrification Studies*. Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing.

CONEVAL (2020). Informe de pobreza y evaluación 2020. Oaxaca. Ciudad de México: CONEVAL 2020.

CONEVAL (2020). Informe de evaluación de la política de desarrollo social 2020. CONEVAL. Recuperado de: [https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/IEPSM/Documents/IEPDS-2020/LA\\_POBREZA\\_EN\\_MEXICO\\_2008\\_2018.pdf](https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/IEPSM/Documents/IEPDS-2020/LA_POBREZA_EN_MEXICO_2008_2018.pdf)

Conceptos económicos (2021). Cómo funciona la gentrificación: efectos positivos y negativos de la gentrificación. How stuff Works. Recuperado de: <https://howstuffworks.wiki/dinero/ciencias-economicas/conceptos-economicos/gentrification2#:~:text=La%20gentrificaci%C3%B3n%20es%20una%20se%C3%B1al%20de%20crecimiento%20econ%C3%B3mico.,mejor.%20Los%20edificios%20y%20parques%20se%20renuevan%20embellecen.>

Constitución Política de la Ciudad de México [Const.]. 5 de febrero de 2017 (México).

Cordegat (s.f.). El derecho a la ciudad. Global Platform for the Right to the City. Recuperado de: <https://www.right2city.org/es/el-derecho-a-la-ciudad/>

Córdoba, J., y García, A. (2003). "Turismo, globalización y medio ambiente en el Caribe". Investigaciones Geográficas, No. 52, pp. 117-136.

Córdova, Y. (2017). Airbnb pagará 3% de impuestos en la CDMX a partir del 1 de junio. VLex. Recuperado de: <https://vlex.com.mx/vid/airbnb-pagara-3-impuestos-801865817>

Comisión (2011). La Carta-Agenda Mundial de los Derechos Humanos en la Ciudad. United Cities and Local Governments. Recuperado de: <https://uclg-cisdg.org/es/noticias/carta-agenda-mundial-los-derechos-humanos-ciudad>

Coulomb, R. (2012). Hábitat y centralidad en México. México. Un uso desafío sustentable. Recuperado el 20 de enero de 2014, de [http://archivos.diputados.gob.mx/Centros\\_Estudio/Cesop/Documentos/Habitat-centralidad-mexico.pdf](http://archivos.diputados.gob.mx/Centros_Estudio/Cesop/Documentos/Habitat-centralidad-mexico.pdf)

Cox, D. (2016). Syria's Gypsy refugees find sanctuary in an Istanbul ghetto – but for how long? The Guardian. Recuperado de: <https://www.theguardian.com/cities/2016/jun/02/syrias-gypsy-refugees-sanctuary-istanbul-turkey-ghetto-how-long-will-last>

Cruz, L. (2018). Así derrotó el capitalismo al 'barrio rojo de Hamburgo', corazón de la lucha antifascista. El Confidencial. Recuperado de: [https://www.elconfidencial.com/mundo/2018-02-19/gentrificacion-sankt-pauli-derrota-capitalismo\\_1523171/](https://www.elconfidencial.com/mundo/2018-02-19/gentrificacion-sankt-pauli-derrota-capitalismo_1523171/)

De la Calle Vaquero, M. (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. Universidad Complutense de Madrid. <https://doi.org/10.21138/bage.2829>

Delgado Ruíz, M. (2002). "Quién puede ser inmigrante en la ciudad". Institut Català d'Antropologia. Universitat de Barcelona. Barcelona.

Delgado, M. (2008). Artivismo y pospolítica. Sobre la estetización de las luchas sociales en contextos urbanos. Repositorio. Recuperado 14 de marzo de 2022, de [https://www.researchgate.net/publication/42091882\\_La\\_artistizacion\\_de\\_las\\_politicas\\_urbanas\\_El\\_lugar\\_de\\_la\\_cultura\\_en\\_las\\_dinamicas\\_de\\_reapropiacion\\_capitalista\\_de\\_la\\_ciudad](https://www.researchgate.net/publication/42091882_La_artistizacion_de_las_politicas_urbanas_El_lugar_de_la_cultura_en_las_dinamicas_de_reapropiacion_capitalista_de_la_ciudad)

DENUE (2022). Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. INEGI. Recuperado de: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>

Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid. Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid No. 87.

Decreto No. 2084, del 25 de noviembre de 2020, por el que se expide la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.

Derechos infancia (2021). Pobreza extrema en la infancia y adolescencia de México. Blog de datos e incidencia política de REDIM. Recuperado de: <https://blog.derechosinfancia.org.mx/2021/12/23/pobreza-extrema-en-la-infancia-y-adolescencia-de-mexico/>

DOF (19 de marzo de 1976). Diario Oficial de la Federación, Tomo CCCXXXV, No. 15.

Dooling, Sarah (2009). "Gentrificación ecológica: una agenda de investigación que explora la justicia en la ciudad". Revista internacional de investigación urbana y regional : 621–639.

EFE, (2016). Cooperativas de vivienda, frente a la gentrificación en el barrio de La Boca. Agencia EFE. Recuperado de: <https://www.efe.com/efe/america/cono-sur/cooperativas-de-vivienda-frente-a-la-gentrificacion-en-el-barrio-boca/50000553-2825866>

EFE (2017). La gentrificación en Madrid: de la Gran Vía a Chueca. Público. Recuperado de: <https://www.publico.es/opinion/gentrificacion-madrid-gran-via-chueca.html>

El blog de Mapfre (2019). ¿Qué es la gentrificación y qué consecuencias tiene? Mapfre. Recuperado de: <https://blogmapfre.com/inversiones/que-es-la-gentrificacion-y-que-consecuencias-tiene/>

El clima de club planeta (s.f.). Historia de Huatulco. El clima. Recuperado de: [http://www.elclima.com.mx/historia\\_de\\_huatulco.htm#:~:text=Historia%20de%20Huatulco.%20Durante%20el%20siglo%20XI%2C%20esta,fue%20el%20puerto%20m%C3%A1s%20important e%20para%20las%20](http://www.elclima.com.mx/historia_de_huatulco.htm#:~:text=Historia%20de%20Huatulco.%20Durante%20el%20siglo%20XI%2C%20esta,fue%20el%20puerto%20m%C3%A1s%20important e%20para%20las%20)

El Heraldo de León (2020). Aprueban Ley Airbnb. Recuperado de: <https://www.heraldoleon.mx/aprueban-ley-airbnb/#:~:text=El%20pleno%20del%20Congreso%20del%20Estado%20aprob%C3%B3%20por,de%20alojamiento%20a%20trav%C3%A9s%20de%20aplicaciones%20como%20Airbnb.>

Elizabethariasquixe (2021). Barrio de Jalatlaco, uno de los lugares más inspiradores del mundo. Revista de Fundación Guendavi 'chi '. Recuperado de: <https://revistaquixe.com/2021/05/13/barrio-de-jalatlaco-uno-de-los-lugares/>

Encuentro de diseño urbano (2014). Impactos de los mega-eventos deportivos: Los mega-proyectos urbanos y sus implicancias en la gentrificación, el caso de puerto maravilla en Río de Janeiro, Brasil. Issuu. Recuperado de: [https://issuu.com/disenourbano/docs/libro\\_dise\\_o\\_urbano\\_-\\_serie\\_iii/s/11137061#:~:text=Para%20atraer%20el%20inter%C3%A9s%20de%20los%20inversores%20y,actuales%2C%20a%20excepci%C3%B3n%20de%20las%20%C3%A1reas%20de%20conservaci%C3%B3n](https://issuu.com/disenourbano/docs/libro_dise_o_urbano_-_serie_iii/s/11137061#:~:text=Para%20atraer%20el%20inter%C3%A9s%20de%20los%20inversores%20y,actuales%2C%20a%20excepci%C3%B3n%20de%20las%20%C3%A1reas%20de%20conservaci%C3%B3n)

Espinar, E. (2018). Gentrificación y turistificación. Madrid: Universitat de les Illes Balears.

Estévez, R. (2013). Transformación urbana: gentrificación productiva en un barrio de Barcelona. Geoscena. Recuperado de: <https://geoscena.wordpress.com/2013/09/26/transformacion-urbana-gentrificacion-barrio-barcelona/>

ETN (2017). Puerto Escondido "El paraíso al descubierto". ETN Turistar lujo. Recuperado de: <https://etn.com.mx/blog/puerto-escondido-parasio-al-decubierto/#:~:text=En%201960%20se%20construy%C3%B3%20la%20carretera%20200%2C%20que,tur%C3%ADstico%2C%20con%20la%20construcci%C3%B3n%20de%20hoteles%20y%20resorts.>

Expansión (2021). Así es la pobreza en México. Recuperado de: <https://expansion.mx/economia/2021/08/05/pobreza-en-mexico-2020-estados-ingresos-edad>

Extranjeros en México (s.f.). Extranjeros en México. Recuperado de: <https://extranjerosenmexico.com/#:~:text=En%20total%20%28a%20partir%20de%20datos%20del%20INEGI,canadienses%2C%201%2C4%25%20de%20Salvadore%C3%B1os%20y%201%25%20de%20argentinos.>

Fernández, M. (2019). Decreto 29/2019 que regula los apartamentos y viviendas uso turístico. Admin Fergal. Recuperado de: <https://adminfergal.es/decreto-29-2019-que-regula-los-apartamentos-y-viviendas-uso-turistico/#:~:text=Decreto%2029%2F2019%20que%20regula%20los%20apartamentos%20y%20viviendas,Decreto%20completo%20en%20el%20siguiente%20enlace%3A%20Apartamentos%20tur%C3%ADsticos.>

- Fiori, M. (2014). Gentrificación, ¿presagio o realidad? Universitat Oberta de Catalunya. Recuperado de: <https://blogs.uoc.edu/ciudad/gentrificacion-presagio-o-realidad/>
- Flores, M. y Guerra, M. (julio - diciembre de 2016). Entre lo local y lo foráneo: Gentrificación y discriminación en San Miguel de Allende, Guanajuato. *Revista legislativa de Estudios sociales y de opinión pública*, 9 (18), 183-206.
- Foro Mundial de Ciudades (2014). Principios rectores de Gwangju para una Ciudad por los Derechos Humanos. Recuperado de: <https://www.uclg->
- Gaceta Municipal junio 2021, No. 30, Tomo II. Recuperado de: [https://transparencia.municipiodeoaxaca.gob.mx/gacetas/gaceta\\_2021\\_junio\\_tomo\\_II.pdf](https://transparencia.municipiodeoaxaca.gob.mx/gacetas/gaceta_2021_junio_tomo_II.pdf)
- Gaille, L. (2019). 21 Gentrification Pros and Cons. Vittana. Recuperado de: <https://vittana.org/21-gentrification-pros-and-cons>
- García, A. (2021). Gentrificación desplaza a habitantes del centro de Oaxaca. NVI Noticias. Recuperado de: <https://www.nvinoticias.com/oaxaca/general/gentrificacion-desplaza-habitantes-del-centro-de-oaxaca/121724>
- García, D. (2017). La Boca: Descubre la historia del barrio más famoso de Buenos Aires. El viajero fisgón. Recuperado de: <https://www.elviajerofisgon.com/magazine/la-boca-descubre-la-historia-del-barrio-mas-famoso-de-buenos-aires/>
- García, L. (2016). Gentrificación / Colonización de clase. AAAA Magazine. Recuperado de: <https://aaaamagazine.com/gentrificacion>
- Gobierno de México (s.f.). Objetivo de Desarrollo Sostenible 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles. Recuperado de: <https://www.gob.mx/agenda2030/articulos/11-ciudades-y-comunidades-sostenibles>
- Gobierno de México (s.f.). ¿Qué es la Agenda 2030? Recuperado de: <https://www.gob.mx/agenda2030>
- Golightly, L. (2014). San Francisco's Mission District: The Controversial Gentrification. The global grid. Recuperado de: <https://theglobalgrid.org/san-franciscos-mission-district-the-controversial-gentrification/>
- Gómez, L. (s.f.). Sankt Pauli: El barrio rojo de Hamburgo. Doiche living. Recuperado de: <https://www.doicheliving.com/blog/sankt-pauli-hamburgo>
- Gómez-Carmona, G. (2018). Gentrificación contemporánea y derecho a la ciudad: la defensa del espacio urbano en la ciudad de México. *Revista Urbanismo*, 39, 1-14.

González, R. y Quintero, J. (04 de diciembre 2018). La oleada inmobiliaria en este sexenio impactó servicios y la vida de capitalinos. La Jornada. Recuperado 04 de diciembre de 2018 de <https://www.jornada.com.mx/2018/12/04/capital/032n1cap#>

González, T. (2021). Venecia sin cruceros desde el 1 de agosto. Hosteltur. Recuperado de: [https://www.hosteltur.com/145491\\_venecia-sin-cruceros-desde-el-1-de-agosto.html](https://www.hosteltur.com/145491_venecia-sin-cruceros-desde-el-1-de-agosto.html)

Gotham, K. F. (junio de 2005). Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), 1099–1121.

Gotham, K. F. (2007). Destination New Orleans: Commodification, rationalization, and the rise of urban tourism. *Journal of Consumer Culture*. 7, p. 305-34.

González S. (2018). La «gourmetización» de las ciudades y los mercados de abasto. Reflexiones críticas sobre el origen del proceso, su evolución e impactos sociales. Researchgate. Recuperado 10 de marzo de 2022, de [https://www.researchgate.net/publication/332014292\\_La\\_gourmetizacion\\_de\\_las\\_ciudades\\_y\\_los\\_mercados\\_de\\_abasto\\_Reflexiones\\_criticas\\_sobre\\_el\\_origen\\_del\\_proceso\\_su\\_evolucion\\_e\\_impactos\\_sociales](https://www.researchgate.net/publication/332014292_La_gourmetizacion_de_las_ciudades_y_los_mercados_de_abasto_Reflexiones_criticas_sobre_el_origen_del_proceso_su_evolucion_e_impactos_sociales)

Gopar, L. (2020). El hermoso Barrio de Santo Tomás Xochimilco. Explora Oaxaca. Recuperado de: <http://exploraoaxaca.mx/16929/donde-ir/el-hermoso-barrio-de-santo-tomas-xochimilco/>

Gracia, O. (2019). Historia del barrio de Chueca. Bienvenido a Madrid. Recuperado de: <https://www.shmadrid.es/blog/es/historia-barrio-chueca/>

Grande, P. (2021). ¿Qué es la gentrificación? La mente es maravillosa. Recuperado de: <https://lamenteesmaravillosa.com/gentrificacion/>

Gravari-Barbas, M. y Guinand, S. (2017). Tourism and gentrification in contemporary metropolises. *International perspectives*. Londres: Routledge.

Greelane (2021). Gentrificación: ¿Por qué es un problema? Greelane. Recuperado de: <https://www.greelane.com/es/humanidades/cuestiones/gentrification-why-is-it-a-problem-5112456/>

Greenberg, M. y Smith, S. (s.f.). Environmental Gentrification. *Critical Sustainabilities*. Recuperado de: <https://critical-sustainabilities.ucsc.edu/environmental-gentrification/#:~:text=%22Environmental%20gentrification%20is%20the%20process%20whereby%20the%20seemingly,drive%20up%20property%20values%20and%20displace%20low-income%20residents.>

H. Ayuntamiento de Santa María Huatulco (s.f.). Santa María Huatulco. Enciclopedia de los Municipios y Delegaciones de México. Recuperado de: <http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM20oaxaca/municipios/20413a.html>

H. Ayuntamiento de San Pedro Mixtepec (s.f.). San Pedro Mixtepec Distr. 22. Enciclopedia de Los Municipios y Delegaciones de México. Recuperado de: <http://inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM20oaxaca/municipios/20318a.html>

Harding, B. (2014). Gentrification in Brixton: Cohesion, Conflict & Displacement. Billy Harding Wordpress. Recuperado de: <https://billyharding.wordpress.com/2014/02/22/gentrification-in-brixton-cohesion-conflict-and-displacement/>

Harvey, D. (2012). Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Ediciones Akal.

Hernández, A. (2016). "Gentrificación: Orígenes y perspectivas". Argentina: Revista del Departamento de Geografía, año 4, Vol. 6.

Hernández Armenta, M. (2020). Airbnb detalla su 'nueva normalidad' en impuestos y reactivación del turismo en México. Forbes México. Recuperado de: <https://www.forbes.com.mx/tecnologia-airbnb-nueva-normalidad-impuestos-turismo/>

HIC-AL (2019). Derecho a la ciudad. Recuperado de: <https://hic-al.org/que-hacemos/derecho-a-la-ciudad/>

Hoge, P. (2014). Salesforce and some other tech companies fight to block San Francisco evictions. San Francisco Business Time. Recuperado de: <https://web.archive.org/web/20140422154845/http://www.bizjournals.com/sanfrancisco/blog/2014/04/salesforce-san-francisco-housing-eviction-ellis.html?page=all>

Houser (2021). La gentrificación del barrio de Chueca. Housers Smart Investments. Recuperado de: <https://www.housers.com/blog/es/gentrificacion-chueca-consecuencias/#:~:text=La%20gentrificaci%C3%B3n%20del%20barrio%20de%20Chueca%20Se%20entiende,ciudadanos%20con%20un%20nivel%20econ%C3%B3mico%20y%20social%20a%20lto.>

Housfy (2018). Gentrificación, ¿qué es y dónde sucede? [España]. Housfy blog. Recuperado de: <https://housfy.com/blog/que-es-la-gentrificacion/>

Imagina (2016). Porto Maravilha, el gran proyecto de transformación de Río de Janeiro. Imagina Río de Janeiro. Recuperado de: <https://imaginariodejaneiro.com/porto-maravilha-el-proyecto-que-transformara-rio/>



Imwechsel (2020). Bedford Stuyvesant, Brooklyn: La guía completa. Recuperado de: <https://imwechsel.com/es/bedford-stuyvesant-brooklyn-la-guia-completa/>

INEGI (2021). Encuesta nacional de ingresos y gastos de los hogares 2020. Recuperado de: [https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/enigh/nc/2020/doc/enigh2020\\_ns\\_presentacion\\_resultados.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/enigh/nc/2020/doc/enigh2020_ns_presentacion_resultados.pdf)

Janoschka, M., Sequera, J. y Salinas, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234-1265.

Jordan, M. (2020). Kreuzberg y la gentrificación de Berlín. Tercera menor. Recuperado de: <https://terceramenor.wordpress.com/2020/03/31/kreuzberg-y-la-gentrificacion-en-berlin/>

Joseph, A. (2017). The Stereotypes About SF's Mission District You Shouldn't Believe. Culture trip. Recuperado de: <https://theculturetrip.com/north-america/usa/california/articles/8-stereotypes-about-sfs-mission-district-you-shouldnt-believe/>

Kemelmajer, C. y Fernández, D. (2018). Gentrificación, El lado oscuro de los barrios cool. Clarín. Recuperado de: [https://www.clarin.com/revista-enie/ideas/lado-oscurο-barrios-cool\\_0\\_BJxK7D5pz.html](https://www.clarin.com/revista-enie/ideas/lado-oscurο-barrios-cool_0_BJxK7D5pz.html)

Kendzior, S. (2014). Gentrificación: los peligros de la economía urbana hípster. Arch daily. Recuperado de: <https://www.archdaily.mx/mx/757323/gentrificacion-los-peligros-de-la-economia-urbana-hipster>

Kitt in dokumentuak (2019). Gentrificación: modelos, formas y experiencias de resistencia. Kutxiko txoko txikitxutik. Recuperado de: <https://kutxikotxokotxikitxutik.wordpress.com/2019/04/09/gentrificacion-modelos-formas-y-experiencias-de-resistencia/>

Kropman, A. (2020). Brixton, rebelión intercultural. Paseos por la ciudad. Recuperado de: <https://paseosporlaciudad.com/brixton-londres/>

Lebreault, J. (2022). 18 Ventajas Y Desventajas De La Gentrificación. Proyecto Vida Plena. Recuperado de: <https://proyectovidaplena.com/18-ventajas-y-desventajas-principales-de-la-gentrificacion/>

Lees, L.; Slater, T. y Elvin, W. (2007). *Gentrification*. Londres, Reino Unido: Routledge

Lees, L.; Bang-Shin, H. y López-Morales, E. (2016). *Planetary Gentrification*. Londres: Urban Futures, Polity Press

Ley de Impuesto sobre la renta del 11 de diciembre de 2013. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR.pdf>

Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, 6 de mayo de 1972. Recuperado de: [https://en.unesco.org/sites/default/files/mexique\\_ley\\_federal%20monumentos\\_1972\\_esp\\_orof.pdf](https://en.unesco.org/sites/default/files/mexique_ley_federal%20monumentos_1972_esp_orof.pdf)

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de 2016. 28 de noviembre de 2016. [https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU\\_010621.pdf](https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_010621.pdf)

Ley de Turismo del Estado de Oaxaca, del 22 de mayo de 2021. [http://docs64.congresooaxaca.gob.mx/documents/legislacion\\_estatals/Ley\\_de\\_Turismo\\_del\\_Estado\\_de\\_Oaxaca\\_\(Ref\\_dto\\_2447\\_aprob\\_LXIV\\_Legis\\_17\\_mzo\\_2021\\_PO\\_21\\_8a\\_secc\\_22\\_may\\_2021\).pdf](http://docs64.congresooaxaca.gob.mx/documents/legislacion_estatals/Ley_de_Turismo_del_Estado_de_Oaxaca_(Ref_dto_2447_aprob_LXIV_Legis_17_mzo_2021_PO_21_8a_secc_22_may_2021).pdf)

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente de 1988. 28 de enero de 1988. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGEEPA.pdf>

Lewis, G. y Booth, M. (1994). Are cities bad for your mental health? *Psychological Medicine*, 24, 913- 915.

Liévanos, J. (2020). Gentrificación turística en la ciudad patrimonial de San Miguel de Allende, Guanajuato. Toluca: UNAM.

Linhares, P. (2012). Gentrificação. Portal Maravilha. Recuperado de: <https://pitangacorp.wixsite.com/portalmaravilha/gentrificao>

López de Munain, I. (2014). ¿Cómo evitar la gentrificación de nuestras ciudades? Osoigo. Recuperado de: <https://www.osoigo.com/es/igor-lopez-de-munain-como-evitar-la-gentrificacion-de-nuestras-ciudades.html>

López-Morales, E. (2019). Gentrification. *The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies*, 1-11.

López-Morales, E. (2013). "Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria". Santiago de Chile: *Revista de Geografía Norte Grande*, 56: 31-52.

López-Morales (2015). Gentrificación y desplazamiento en América Latina: tres factores causales concatenados. *Contested cities*. Recuperado de: <http://contested-cities.net/working-papers/2015/gentrificacion-y-desplazamiento-en-america-latina-tres-factores-causales-concatenados/>

López- Trigal, L. (2015). *Diccionario de geografía aplicada y profesional. Terminología de análisis, planificación y gestión del territorio*. (J. A. Rio, E. Savério, & D. Trinca, Edits.) México: Universidad de León.

Loretta Lees, Slater Tom & Wyly Elvin. (2008). "Gentrification". New York Routledge.

Maciag, M. (2015). Gentrification in America Report. Governing. Recuperado de: <https://www.governing.com/archive/gentrification-in-cities-governing-report.html#:~:text=Gentrification%20greatly%20accelerated%20in%20several%20cities.%20N%20early%20,compared%20to%20only%209%20percent%20during%20the%201990s.>

Mansilla, J (2015). Cómo acabar de una vez por todas con la gentrificación. Diagonal. Recuperado de: <https://www.diagonalperiodico.net/global/25355-como-acabar-vez-por-todas-con-la-gentrificacion.html>

Mansilla, J. (2018). Turismo y gentrificación: visión global y casos de estudio. Barcelona: Ostelea.

Marchetti, P. (2019). Airbnb en el mundo: Cómo se ha regulado en otros países el uso de esta plataforma. Emol. Recuperado de: <https://www.emol.com/noticias/Economia/2019/05/23/948844/Airbnb-en-el-mundo-Como-funcionan-las-regulaciones-de-otros-paises-en-torno-a-la-plataforma.html>

Marcuse, P. (1985). Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. Wash. U.J. Urb. yContemp. L., 28, pp.195-240.

Marín, G. (2011). Historia de la costa oaxaqueña. Aquí Oaxaca. Recuperado de: [http://www.aquioaxaca.com/2/index.php?option=com\\_content&view=article&id=469:historia-de-puerto-escondido&catid=89&Itemid=164&lang=es-es](http://www.aquioaxaca.com/2/index.php?option=com_content&view=article&id=469:historia-de-puerto-escondido&catid=89&Itemid=164&lang=es-es)

Marín, G. (2012). "Turismo, áreas naturales protegidas y apropiación territorial: el caso del Parque Nacional Tulum" en Marín, G. García, A. y Daltabuit, M. (Coords.). Turismo, globalización y sociedades locales, Pasos revista de Turismo y patrimonio Cultural, núm. 7, pp. 139-156.

Martínez, F. (2009). Tarlabashi, un barrio maldito al que no todos quieren lavarle la cara. Soitu. Recuperado de: [http://www.soitu.es/soitu/2009/10/27/vidaurbana/1256624068\\_508094.html](http://www.soitu.es/soitu/2009/10/27/vidaurbana/1256624068_508094.html)

Martínez Lomemlí, L. (2022). Comida y gentrificación. El Economista. Recuperado de: <https://www.eleconomista.com.mx/opinion/Comida-y-gentrificacion-20220302-0143.html>

Mathivet C. (2009). El derecho a la ciudad: claves para entender la propuesta de crear "Otra ciudad posible". DPH. Recuperado de: <https://base.d-p-h.info/es/fiches/dph/fiche-dph-8034.html>

Mattos, Carlos A. de (2002), "Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización?" eure, 28 (85), pp. 5-10.

May, L. (2021). Brixton 40 years after it was rocked by riots. Daily Mail. Recuperado de: <https://www.dailymail.co.uk/news/article-9461291/The-gentrification-Brixton-40-years-1981-riots.html>

Mayans, L. (2022). Mission district: El barrio latina de los murales en San Francisco. For travel advise lovers. Recuperado de: <https://www.fortraveladvice.com/es/mission-district-el-barrio-latino-de-los-murales-en-san-francisco>

MCH (2020). ¿Qué es la gentrificación? Mas in Collective Housing. Recuperado de: <https://www.mchmaster.com/es/noticias/que-es-la-gentrificacion/>

Mendo, G. (2021). La historia de Chueca: ¿por qué es el barrio por excelencia del Orgullo en Madrid? Tikitakas. Recuperado de: [https://as.com/tikitakas/2021/07/02/portada/1625225763\\_925696.html](https://as.com/tikitakas/2021/07/02/portada/1625225763_925696.html)

Mexiquense (2021). Prepara Airbnb su reactivación en México y cumplimiento de impuestos. Radio y TV Mexiquense. Recuperado de: <https://radioyvmexiquense.mx/index.php/2020/07/15/prepara-airbnb-su-reactivacion-en-mexico-y-cumplimiento-de-impuestos/#:~:text=Toluca%2C%20Estado%20de%20M%C3%A9xico%3B%2015%20de%20julio%20de,la%20reactivaci%C3%B3n%20del%20sector%20turismo%20en%20el%20pa%C3%ADs>

Mi ciudad (2013). Barrio de Xochimilco, pasado colonial de la ciudad de Oaxaca. Ciudadanía express. Recuperado de: <https://www.ciudadania-express.com/2013/03/23/barrio-de-xochimilco-pasado-colonial-de-la-ciudad-de-oaxaca/>

Ministry of housing (2019). New law protecting tenants comes into force today. Gov UK. Recuperado de: <https://www.gov.uk/government/news/new-law-protecting-tenants-comes-into-force-today>

Mis itinerarios de viaje (2021). Barrios peligrosos en París y distritos más seguros de París con mapa. Maleta loca. Recuperado de: <https://maletaloca.com/barrios-peligrosos-en-paris/>

Mock, B. (2016). Tres posibles soluciones a la gentrificación. Univision Noticias. Recuperado de: <https://www.univision.com/noticias/citylab-vivienda/tres-posibles-soluciones-a-la-gentrificacion>

Molet, J. (2022). La gentrificación y sus efectos en la vivienda. Alto nivel. Recuperado de: <https://www.altonivel.com.mx/opinion/la-gentrificacion-y-sus-efectos-en-la-vivienda/>

Morales Parada, N. (2014). El proceso de gentrificación y sus implicaciones en la colonia Santa María la Ribera (1980-2014). Facultad de Estudios Superiores Acatlán.

Mora, M. (2016). ¿Qué es el Impuesto sobre hospedaje (ISH)? Rankia. Recuperado de: <https://www.rankia.mx/blog/sat-servicio-administracion-tributaria/3132543-que-impuesto-hospedaje-ish#:~:text=El%20ISH%20o%20impuesto%20por%20la%20prestaci%C3%B3n%20de,y%20promocionan%20la%20industria%20tur%C3%ADstica%20de%20la%20regi%C3%B3n.>

Moreno, R. (2018). Expresiones del proceso de gentrificación en el centro de Monterrey. COMECSO. Recuperado 25 de abril de 2022, de <https://vidauniversitaria.uanl.mx/expertos/transforma-gentrificacion-zona-centro-de-monterrey/>

Müller, J. (2011). Gentrification a matter of economics, not ethnicity. Greater Greater Washington. Recuperado de: <https://ggwash.org/view/9881/gentrification-a-matter-of-economics-not-ethnicity>

Nación 321 (2019). En México, 4 de cada 10 jóvenes viven en pobreza y no les alcanza para vivir. Recuperado de: <https://www.nacion321.com/millennials/en-mexico-4-de-cada-10-jovenes-viven-en-pobreza-y-no-les-alcanza-para-vivir>

Naciones Unidas (2016). Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible. CEPAL. Recuperado de: <https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/311197/agenda-2030-y-los-objetivos-de-desarrollo-sostenible.pdf>

Navarrete, D. (2017). Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano - arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México. (U. d. Chile, Ed.) INVI, 32(89), 61-83.

Nieva, M. (2019). El fenómeno de "gentrificación" en La Boca. Agencia Paco Urondo. Recuperado de: <https://www.agenciapacourondo.com.ar/deficit-habitacional/el-fenomeno-de-gentrificacion-en-la-boca>

Nofre, J. (2013). Gentrifying Lisbon downtown. *Annals of the Association of American Geographers*, 103(1), 106-121.

Norén, A. (2018). Gentrification in NYC. Rosenberg. Recuperado de: <https://eportfolios.macaulay.cuny.edu/genyc/williamsburg/>

Noticias (2017). Regulación de Airbnb en la Ciudad de México. Deloitte. Recuperado de: <https://www2.deloitte.com/mx/es/pages/dnoticias/articles/regulacion-airbnb-en-mexico.html>

Noticias de México (2022). Qué es la gentrificación y por qué provocó un debate sobre las colonias Roma y Condesa. Recuperado de: <https://noticias-de-mexico.com/mexico/2022/02/17/que-es-la-gentrificacion-y-por-que-provoco-un-debate-sobre-las-colonias-roma-y-condesainfobae.html#:~:text=Infobae%20M%C3%A9xico%20habla%20con%20el%20Dr.%20M%C3%A1ximo%20Ernesto%20Jaramillo%20sobre%20su%20ingreso%20se%20destina%20a%20la%20renta%20de%20la%20ciudad>.

OMT. (s.f.). ¿Por qué el Turismo? | OMT. UNWTO. Recuperado el 2 de marzo de 2022, de: <https://www.unwto.org/es/turismo>

ONU (2020). Componentes del Derecho a la Ciudad. ONU Hábitat. Recuperado de: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/componentes-del-derecho-a-la-ciudad#:~:text=El%20Derecho%20a%20la%20Ciudad%20es%20el%20derecho,definidos%20como%20bienes%20comunes%20para%20una%20vida%20digna>.

Oberto, M. (2010). Gentrificación Sustentable del Oeste de la Avenida 20 de Barquisimeto. Graciela Oberto. Recuperado de: <https://gracielaoberto.blogspot.com/2011/03/gentrificacion-sustentable-del-oeste-de.html>

Organización Mundial de la Salud (2015). Reducing global health risks through mitigation of short-lived climate pollutants, Scoping report for policymakers (Ginebra, 2015). Puede consultarse en <http://www.who.int/phe/publications/climate-reducing-health-risks/en/>.

Ortiz, J. (1992). "Problemas de conservación del Centro Histórico de la ciudad de Oaxaca". El Alcaraván, Boletín, Vol. III, No. 11, Instituto de Artes Gráficas de Oaxaca, Oaxaca, pp. 41-43.

Osegueda, R. (2020). Jalatlaco, uno de los lugares más padres del mundo. México desconocido. Recuperado de: <https://www.mexicodesconocido.com.mx/jalatlaco-uno-de-los-lugares-mas-padres-del-mundo.html>

Ostelea (2015). Qué es la sostenibilidad hotelera y cómo conseguirla. Tourism Management School. Recuperado de: <https://www.ostelea.com/actualidad/blog-turismo/que-es-la-sostenibilidad-hotelera-y-como-conseguirla>

Ostelea (2019). Turismo y gentrificación, una visión global. Tourism Management School. Recuperado de: <https://www.ostelea.com/actualidad/noticias/turismo-y-gentrificacion-una-vision-global>

Pacheco, A. (2022). Regulación de Airbnb en Oaxaca garantizará seguridad a los turistas. NVI Noticias. Recuperado de: <https://www.nvinoticias.com/oaxaca/general/regulacion-de-airbnb-en-oaxaca-garantizara-seguridad-de-turistas-amhm/124878>

Pablote (s.f.). Gourmetización. A fuego lento. Recuperado de: <https://www.afuegolento.com/articulo/la-gourmetizacion/6254/>

Perceval M. (2011). Derecho a la ciudad: por una ciudad para todas y todos. Secretaría de Derechos Humanos: Buenos Aires.

Pérez-Agote, A. (2010). Barrios multiculturales. Relaciones interétnicas en los barrios de San Francisco (Bilbao) y Embajadores/Lavapiés (Madrid). Madrid, Trotta

Pérez Avendaño, A. (2018). Habitar Oaxaca: precios de oro en zonas sin servicios. El Imparcial. Recuperado de: <https://imparcialoaxaca.mx/oaxaca/172732/habitar-oaxaca-precios-de-oro-en-zonas-sin-servicios/>

Pérez medina, S. y Torres pérez, M. (2016). "Nuevos usos y usuarios en la vivienda del centro histórico de Mérida, Yucatán". En: A. Balandrano, V. Valero y A. Ziccardi (eds.), Conservación y desarrollo sustentable de centros históricos. México: UNAM , pp. 179-207.

Pérez, S. y Caballero, F. (2019). El nuevo decreto de pisos turísticos de la Comunidad modifica el plan de Carmena al eliminar la exención de los 90 días. El Diario. Recuperado de: [https://www.eldiario.es/madrid/viviendas-turisticas-comunidad-madrid-ayuntamiento\\_1\\_1607787.html](https://www.eldiario.es/madrid/viviendas-turisticas-comunidad-madrid-ayuntamiento_1_1607787.html)

Piñera, D. (1985) Historia de Tijuana: semblanza general. Tijuana. Centro de Investigaciones Históricas UNAM-UABC

Pisarello, G. y Tedeschi, S. (2008). Transformar la ciudad en un mundo global. En C. I. Latina, El Derecho a la Ciudad en el mundo. Compilación de documentos relevantes para el debate. México: Lenguaraz.

Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024. 12 de julio de 2019. Disponible en: [http://dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5565599&fecha=12/07/2019](http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5565599&fecha=12/07/2019)

Planas, C. (2019). "La gentrificación de Berlín requiere una solución radical". El periódico. Recuperado de: <https://www.elperiodico.com/es/sociedad/20190714/thomas-mcgateh-gentrificacion-berlin-barcelona-vivienda-social-7521023>

Programa Nacional de Vivienda 2019-2024. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

Property market (2018). The Gentrification of Paris. French Property. Recuperado de: [https://www.french-property.com/news/french\\_property\\_market/gentrification\\_paris/](https://www.french-property.com/news/french_property_market/gentrification_paris/)

Pueblos mágicos (2021). Barrio de Jalatlaco, el más antiguo asentamiento colonial de la capital oaxaqueña. NVI Noticias. Recuperado de: <https://www.nvinoticias.com/pueblos-magicos/viaje/barrio-de-jalatlaco-el-mas-antiguo-asentamiento-colonial-de-la-capital-oaxaqueña/113889>

Quijano-Gómez, E. (2019). Ocio y gastronomía, las nuevas estrategias de gentrificación. El caso de Lisboa. *Revista Bitácora Urbano Territorial* 29(1), 109-119.

Quiroz, H. y Cadena, A. (2015). Una reflexión sobre las formas de transformación de la ciudad a partir de la experiencia del Taller Internacional sobre gentrificación en México y Alemania. En V. Delgadillo, & I. y. Díaz, *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (págs. 73-90). México: UNAM, Instituto de Geografía IG, *Contested Cities*.

Radio bilingüe (2019). Gentrificación golpea comercios y cambia hábitos latinos en La Misión.

Radio bilingüe. Recuperado de: <https://radiobilingue.org/features/gentrificacion-golpea-comercios-y-cambia-habitos-latinos-en-la-mision/>

Rafael, P. (2017). La gentrificación o cómo el centro de Madrid puede acabar convertido en un lugar sólo para turistas. *El diario*. Recuperado de: [https://www.eldiario.es/madrid/gentrificacion-madrid-acabar-convertido-turistas\\_1\\_3559081.html](https://www.eldiario.es/madrid/gentrificacion-madrid-acabar-convertido-turistas_1_3559081.html)

Raymond, J. (2014). The gentrification of Woodstock: from rundown suburb to hipster heaven. *The Guardian*. Recuperado de: <https://www.theguardian.com/cities/2014/aug/12/gentrification-woodstock-cape-town-suburb-hipster-heaven>

Real Academia Española. (2021). Gentrificación. *Diccionario de la lengua española*. Recuperado de: <https://dle.rae.es/gentrificaci%C3%B3n?m=form>

Redacción (2018). Airbnb y Sinaloa logran acuerdo sobre impuestos, impulsarán turismo. *Marcomares*. Recuperado de: <https://marcomares.com.mx/corporativos/airbnb-sinaloa-acuerdo-impuestos/>

Redacción (2017). Turistificación y Gentrificación. Nuevas formas de especulación urbanística. *Contrainformación*. Recuperado de: <https://contrainformacion.es/turistificacion-gentrificacion-nuevas-formas-especulacion-urbanistica/>

Redacción ciudad (s/f). ¿Qué es la gentrificación y cuáles son sus efectos? *Ciudad +*. Recuperado de: <https://ciudadmas.com/urbanismo/gentrificacion-que-es/>



Redacción obras (2022). La gentrificación en la CDMX, el tema que se debate en redes sociales. Obras Expansión. Recuperado de: <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2022/02/18/que-es-la-gentrificacion>

Redacción RCM (2017). Venecia, el ejemplo de la gentrificación turística. City manager. Recuperado de: <https://revistacitymanager.com/urbanistica/venecia-ejemplo-la-gentrificacion-turistica/>

Redacción viajes NG (2019). Venecia y su nuevo impuesto al turismo. Viajes National Geographic. Recuperado de: [https://viajes.nationalgeographic.com.es/a/venecia-y-su-nuevo-impuesto-turismo\\_13755](https://viajes.nationalgeographic.com.es/a/venecia-y-su-nuevo-impuesto-turismo_13755)

Rede Rio Hotéis (2017). ¿Usted conoce a Puerto Maravilla? Rede Rio Hotéis. Recuperado de: <https://rederiohoteis.com/es/voce-sabe-a-puerto-maravilla/>

Reglamento de Turismo para el Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca. Dictamen RGRN/006/2018. Recuperado de: [https://transparencia.municipiodeoaxaca.gob.mx/t/LGTAIP/70/I/Reglamento\\_de\\_Turismo.pdf](https://transparencia.municipiodeoaxaca.gob.mx/t/LGTAIP/70/I/Reglamento_de_Turismo.pdf)

Reportajes sobre Madrid (2020). El Barrio de Chueca. Todo sobre Madrid. Recuperado de: <https://todosobremadrid.com/reportajes-madrid/el-barrio-de-chueca/>

Reporteros Hoy (2017). En Yucatán se debe regular a Airbnb, coinciden turisteros. Reporteros Hoy. Recuperado de: <https://reporteroshoy.mx/wp/yucatan-se-regular-airbnb-coinciden-turisteros.html>

Reportur (2021). Descontrol con Airbnb en México: de 12 mil espacios a 329 mil. Recuperado de: <https://www.reportur.com/mexico/2021/09/04/airbnb-descontrol-mexico-12-mil-espacios-329-mil-7-anos/>

Research team (2021). SF Bay Area – Gentrification and Displacement. Urban displacement Project. Recuperado de: <https://www.urbandisplacement.org/maps/sf-bay-area-gentrification-and-displacement/>

Richards, G. (2004). “¿Nuevos caminos para el turismo cultural?” Association for Tourism and Leisure Education (ATLAS), Observatorio Interarts, Barcelona.

Rigney, R. (s.f.). Tarlabası: A Slum Quarter in Istanbul. Balkan Stories. Recuperado de: <https://balkanstories.net/import-export/tarlabasi-a-slum-quarter-in-istanbul/#:~:text=In%20Tarlabasi%20is%20drastic.%20Old%20buildings%20are,not%20earthquake-proof%20and%20therefore%20have%20to%20be%20replaced.>

Rodríguez, A., Calo, E. y Otero, R. (2021). Una revisión crítica sobre el análisis de la gentrificación turística en España. Vol. 15, pp. 1-21.

Rondón, L. (2020). Gentrificación inclusiva y sostenible. Una oportunidad para el desarrollo sostenible. El caso de "El encanto", en Mérida, Venezuela. Revista Diseño Urbano & Paisaje, No. 37.

SAHO (2020). Woodstock. Souh African History Online. Recuperado de: <https://www.sahistory.org.za/place/woodstock>

Santafuente, O. (2018). Historia pública y estudios del patrimonio. Convergencias y divergencias para el caso del turismo cultural. En J. Nordenflyncht, Estudios patrimoniales (págs. 153- 170). Chile: Colección de Arte. Ediciones UC. Centro UC Patrimonio y cultura.

Scott, B. (2019). La gentrificación de los pagos. Estado del Poder 2019. Recuperado de: <https://longreads.tni.org/es/stateofpower/gentrificacion-pagos>

Secretaría de finanzas (2020). Impuesto sobre servicios de hospedaje. Recuperado de: <http://www.finanzas.gob.mx/contenido/2020/Tramites/ISH.pdf>

Secretaría de Gobierno (2010). Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad. Rosa Luxemburg Stiftung: Ciudad de México.

SEGOB. (2022). Unidad de Política Migratoria. Portales SEGOB. Recuperado 8 de abril de 2022, de [http://portales.segob.gob.mx/es/PoliticaMigratoria/Mapa\\_estadisticas/?Mapa=2022](http://portales.segob.gob.mx/es/PoliticaMigratoria/Mapa_estadisticas/?Mapa=2022)

Sequera, J., & Nofre, J. (2018). Debates Shaken, not stirred. New debates on touristification and the limits of gentrification. *City*, 22(5-6). <https://doi.org/10.1080/13604813.2018.1548819>

Sieg, Holger; Smith, V. Kerry; Banzhaf, H. Spencer; Walsh, Randall (2004). "Estimación de los beneficios de equilibrio general de grandes cambios en bienes públicos delineados espacialmente". *Revista económica internacional*. 45 (4): 1047-77.

SINFRA (2021). Administración urbana. Secretaría de las Infraestructuras y el Ordenamiento Territorial y Sustentable. Recuperado de: <https://www.oaxaca.gob.mx/sinfra/administracion-urbana/>

Smartia Group (2013). ¿Qué es Sustentabilidad? Centro del Cambio Global y la Sustentabilidad A. C. Recuperado de: <http://ccgss.org/sustentabilidad/>

Smith, N. (2012). La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación. España: Creative Commons CC.

Socince (2020). La ley 341 un logro en la ciudad de Buenos Aires. Socince Agencia de Noticias. Recuperado de: <https://socince.com/2020/09/19/la-ley-341-un-logro-en-la-ciudad-de-buenos-aires/>

SFTU (2018). Ellis Act Evictions. San Francisco Tenants Union. Recuperado de: <https://sftu.org/ellis/>

Techo y tierra (2016). Nacionalización de la Ley 341: de los rincones del pueblo al congreso nacional. FM Riachuelo. Recuperado de: <https://fmriachuelo.com.ar/blog/2016/09/11/nacionalizacion-de-la-ley-341-de-los-rincones-del-pueblo-al-congreso-nacional/>

Temperton, J. (22 de abril de 2020). Is this the end of Airbnb? Obtenido de WIRED: <https://www.wired.co.uk/article/airbnb-coronavirus-losses?fbclid=IwAR2q-z-DAoQ4kok2-g8nw8MGkrB0cyMiV5EDbz7tV5wobkgdtFT6w6FLjLo>

Teodori, M. (2014). Gentrification in Brixton. Museo de los desplazados. Recuperado de: <https://www.lefthandrotation.com/museodelosdesplazados/colaboraciones/michele-teodori/>

Thompson, L. (2020). Bed-Stuy Gateway Streetscape Enhancement Project! Bed-Stuy Gateway. Recuperado de: <https://bedstuygateway.wordpress.com/2011/06/08/bed-stuy-gateway-streetscape-project/>

TNI (2021). El derecho a la Ciudad y el Tratado Vinculante de la ONU sobre Empresas Transnacionales y Derechos Humanos. Recuperado de: <https://www.tni.org/en/node/25568>

Turismo (2016). Barrio de Jalatlaco. Oaxaca México. Recuperado de: <https://www.oaxacamexico.com/turismo/lugares-de-interes/barrio-de-jalatlaco/>

Turismo (2016). Puerto Maravilla: la nueva cara del turismo en Río de Janeiro. Grupo Generación. Recuperado de: <http://www.generacion.com/noticia/210908/puerto-maravilla-nueva-cara-turismo-rio-janeiro>

Turismo urbano (s.f.). Barrio de chueca. Portal oficial de Turismo de España. Recuperado de: <https://www.spain.info/es/lugares-interes/barrio-chueca/>

UCLG (s.f.). Actualización de la Carta-Agenda Mundial Derechos Humanos en la Ciudad. UCLG meets. Recuperado de: <https://www.uclgmeets.org/processes/Charter-Agenda-HR?locale=es#:~:text=%C2%A1Vamos%20a%20co-crear%20un%20compromiso%20global%20renovado%20sobre,Carta-Agenda%20Mundial%20de%20Derechos%20Humanos%20en%20la%20Ciudad>

UCLG (s.f.). ¡Forma parte de la futura Carta-Agenda de Derechos Humanos en la Ciudad: Manda tu contribución! UCLG meets. Recuperado de: <https://www.uclgmeets.org/processes/Charter-Agenda-HR/f/1249/?locale=es>

Unda Padilla, M. J. (2018). La gentrificación comercial en las nuevas centralidades: la transformación del parque de Cumbayá (Master's thesis, Quito, Ecuador: Flacso Ecuador).

Ünsal, Ö. (2013). The Case of Tarlabaşı: "No to Pittance, Yes to Rights and Justice". Library. Recuperado de: <https://1library.net/article/aims-methods-tarlaba%C5%9F%C4%B1-light-manufacturing-renewal-zone-febru.8yde6n6q>

Uitermark, J. (2003). Social mixing and the management of disadvantaged neighbourhoods. *Urban Studies*. Glasgow, n. 40, pp. 531–549.

Urban Areas (s/f). Bedford-Stuyvesant, Brooklyn (History). *Urbanareas*. Recuperado de: <https://urbanareas.net/info/resources/neighborhoods-brooklyn/bedford-stuyvesant-brooklyn-history/>

Valera, M. (2016). Las autoridades alemanas prohíben parcialmente la actividad de Airbnb en Berlín. *Marketing4ecommerce*. Recuperado de: <https://marketing4ecommerce.net/airbnb-en-berlin/#:~:text=El%20C3%BAltimo%20afectado%2C%20Airbnb%20en%20Berl%C3%ADn.%20El%20gobierno,o%20casas%20completas%20a%20corto%20o%20largo%20plazo.>

Varillas, A. (2017). Regulan a Airbnb en Quintana Roo. *El Universal*. Recuperado de: <https://www.eluniversal.com.mx/estados/regulan-airbnb-en-quintana-roo>

Velásquez, R. (2020). Oaxaca gentrificada. *Estas letras que lees*. Recuperado de: <https://estasletrasquelees.wordpress.com/2020/08/05/oaxaca-gentrificada/>

Venegas, J. (2022). ¿Impuesto a quien rente un Airbnb? En SLP ya fue aprobado. *Líder empresarial*. Recuperado de: <https://www.liderempresarial.com/impuesto-a-quien-rente-un-airbnb-en-slp-ya-fue-aprobado/>

Veracruz Mas (2012). Hablemos (más) sobre gentrificación. *Gentrificación*. Recuperado de: <https://gentrificacionn.blogspot.com/2012/12/hablemos-mas-sobre-gentrificacion-por.html>

Verduzco, B., Bringas, N., y Valenzuela, M. (1995). La ciudad compartida. *Desarrollo urbano, comercio y turismo en la región Tijuana-San Diego*. México: Universidad de Guadalajara-El Colegio de la Frontera Norte.

Viajero peligro (2017). Estos son los 5 barrios que le dan vida a Oaxaca. *Medium*. Recuperado de: <https://medium.com/oaxaca-by-hotel-el-callej%C3%B3n/estos-son-los-5-barrios-que-le-dan-vida-a-oaxaca-6da703d8625a>

Vivanuncios. Tendencias de Precios de Inmuebles en Oaxaca. Recuperado de: <https://www.vivanuncios.com.mx/s-inmuebles/oaxaca/v1c30l1019p1>

Viva Puerto (s.f.). San Pedro Mixtepec en la historia de México. Viva Puerto. Recuperado de: [https://www.vivapuerto.com/spanish/vp13/mixtepec\\_es.php#:~:text=En%201629%20San%20Pedro%20Mixtepec%20recibi%C3%B3%20el%20t%C3%ADtulo,entre%20Santo%20Domingo%20Coatl%C3%A1n%20y%20San%20Sebasti%C3%A1n%20Coatl%C3%A1n.](https://www.vivapuerto.com/spanish/vp13/mixtepec_es.php#:~:text=En%201629%20San%20Pedro%20Mixtepec%20recibi%C3%B3%20el%20t%C3%ADtulo,entre%20Santo%20Domingo%20Coatl%C3%A1n%20y%20San%20Sebasti%C3%A1n%20Coatl%C3%A1n.)

Ward Thompson, Catharine (junio de 2013). "Actividad, ejercicio y planificación y diseño de espacios exteriores" (PDF). *Revista de Psicología Ambiental*. 34 : 79–96.

Whittingham, J. (2017). A Hipster Paradise: Gentrification in South Africa. *The unapologists*. Recuperado de: <https://www.theunapologists.com/hipster-paradise-gentrification-south-africa/>

World Urban Forum (2022). *Transforming our Cities for a Better Urban Future*. Recuperado de: <https://wuf.unhabitat.org/>

Yescas-Sánchez, M. (2018). "La turistificación en el centro histórico de Oaxaca". *Estudios críticos del desarrollo*, VIII 14, pp. 75-111.

Zambrano, E. (2018). En qué se ha convertido Londres: "Pasear por la ciudad es entrar en una distopía". *Alma, corazón, vida*. Recuperado de: [https://www.elconfidencial.com/alma-corazon-vida/2018-11-30/londres-capitalismo-ciudad-gentrificacion-ricos\\_1662030/](https://www.elconfidencial.com/alma-corazon-vida/2018-11-30/londres-capitalismo-ciudad-gentrificacion-ricos_1662030/)

Zhou, X.; Chen, H. (2018). Impact of urbanizationrelated land use land cover changes and urban morphology changes on the urban heat island phenomenon. *Sci Total Environ*. Sep 1; 635:1467-1476. doi: 10.1016/j.scitotenv.2018.04.091. Epub 2018 Apr 25. Acceso: Feb. 2019. <http://www.regionalclimateperspectives.com/uploads/4/4/2/5/44250401/zhouchen2018lulcuhiwuhan.pdf>

Ziccardi, A. (2016). Procesos y actores de la planeación participativa en centros históricos de ciudades mexicanas. En A. Balandrano, & V. y. Valero, *Conservación y desarrollo sustentable de centros históricos* (págs. 45-62). México: PUEC UNAM, CONACYT, INAH y CULTURA Secretaria de Cultura.

Zuluaga D. (2019). How a 40-year-old federal law is speeding gentrification. *The agenda*. Recuperado de: <https://www.politico.com/agenda/story/2019/07/24/gentrification-credit-discrimination-000937/>



**Laura Jacqueline Ramírez Espinosa**  
**Directora del Centro de Estudios Sociales y de**  
**Opinión Pública**

**Arturo Méndez Quiroz**  
**Departamento de Análisis y de Opinión Pública**

**Mario Samuel Ceballos López**  
**Investigador de Estudios Sociales**

**[www.congresooaxaca.gob.mx/centros-estudios/CESOP](http://www.congresooaxaca.gob.mx/centros-estudios/CESOP)**



**@Cesop\_Oax**



**Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública-  
Oaxaca**



**cesop@congresooaxaca.gob.mx**