



Universidad Autónoma del Estado de México



Facultad de Arquitectura y Diseño



Gentrificación turística en la ciudad patrimonial de San Miguel de Allende, Guanajuato.

Modalidad: Tesis
Para obtener el título de Doctora en Diseño

Presenta: **Jocelyn Elizabeth Liévanos Díaz**

Nombre del Director: Dr. Héctor P. Serrano Barquín

Tutores Adjuntos:

Dr. Rocío del Carmen Serrano Barquín

Dr. Rene Lauro Sánchez Vértiz Ruiz

Toluca, Estado de México a Noviembre del 2020



ÍNDICE.

INTRODUCCIÓN.....	5
CAPÍTULO 1.- TEORÍA DE GENTRIFICACIÓN, GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA Y TURISTIFICACIÓN.....	13
1.1.- Gentrificación.	14
1.1.1.- El nacimiento de la gentrificación.....	15
1.1.2.- Definiciones de gentrificación.	17
1.1.3.- Polémica del término gentrificación.	23
1.1.4.- Olas de la gentrificación.....	30
1.1.5.- La mutación de la gentrificación.....	39
1.2.- Gentrificación turística.....	44
1.2.1.- Ciudad turística, patrimonial y gentrificada.	53
1.2.1.1.- Modelos evolutivos de los espacios de destino turístico.....	59
1.2.1.2.- Teoría del Ciclo de Vida de los destinos turísticos.....	61
Conclusión del capítulo.	67
CAPÍTULO 2.- DINÁMICAS DE TRANSFORMACIÓN DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA.	70
2.1.- El proceso de gentrificación en Latinoamérica.....	71
2.2.- Casos de estudio de las ciudades con gentrificación turística y patrimonio urbano.	81
2.2.1.- Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter).....	81
2.2.2.- Barcelona, España: En transformación... Gentrificación en el Casc Antic de Barcelona.....	83
2.2.3.- Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México. .	86
2.2.4.- Tourism gentrification.....	88
2.2.5.- Resumen de casos de estudio.....	90
2.3.- Diseño metodológico de la investigación.	93
Conclusión del capítulo.	105
CAPÍTULO 3.- GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA EN SAN MIGUEL DE ALLENDE.....	107

3.1.- Gentrificación clásica, como factor de cambio en el centro histórico de SMA..	108
3.1.1.- Transformación del tejido social y urbano de San Miguel de Allende.	108
3.1.2.- Políticas públicas que han incentivado el proceso de gentrificación.	134
3.1.2.1.- Transformación de la vivienda en la ciudad y sus posteriores políticas. .	134
3.1.2.2.- Políticas públicas de patrimonialización, resguardo y conservación del espacio urbano y arquitectónico.	143
3.1.3.- Especulación inmobiliaria en San Miguel de Allende.....	151
3.3.- Gentrificación turística.....	182
3.3.1.- Ciclo de vida turístico en San Miguel de Allende.	182
3.3.2.- Transformación de comercios y servicios, elitizados dirigidos al turismo. .	193
3.3.2.2.- Desplazamiento versus persistencia de comercios tradicionales.	199
3.3.3.- Servicios de preparación de alimentos y bebidas.	206
3.3.4.- Servicios de alojamiento tradicional: hotelería y habitaciones.	214
3.3.4.2.- Hoteles boutique y de alta gama.....	226
3.3.5.- Plataforma de alojamiento: Airbnb, la aplicación que ha incentivado el proceso de gentrificación.	235
3.3.6.- Servicios culturales y artísticos.	251
Conclusión del capítulo.	258
CAPÍTULO 4.- CONCLUSIONES DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA DE LA CIUDAD PATRIMONIAL DE SAN MIGUEL DE ALLENDE.	264
4.1.- La mutación y transformación de San Miguel de Allende, una ciudad con gentrificación clásica y gentrificación turística.....	265
4.2.- Diseño de una metodología para estudiar a la gentrificación turística.	277
4.3.- Líneas de investigación.	285
BIBLIOGRAFÍA.....	287
ENTREVISTA	302
ANEXOS.....	305
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES.....	381
ÍNDICE DE TABLAS.....	384

INTRODUCCIÓN.

La presente investigación tiene por objetivo “analizar el proceso de gentrificación turística en la ciudad patrimonial de San Miguel de Allende”, la cual parte de un análisis teórico del eje central de la investigación “gentrificación” el cual se estructura con base en un estudio crítico del nacimiento del término, definiciones, manifestaciones y polémicas, hasta la transformación y mutación del fenómeno urbano en el siglo XXI, en el que se desarrollan nuevos tipos, clasificaciones y áreas polémicas, como la “gentrificación turística” en donde se produce una doble conexión entre el turismo y la gentrificación.

La ciudad patrimonial de San Miguel de Allende, Guanajuato, se analiza bajo un enfoque de evolución y transformación urbana, además de considerar las características físicas, sociales, históricas, económicas y culturales de dicho lugar. El estudio de caso se aborda por medio de dos dimensiones: “gentrificación clásica” y “gentrificación turística”, ambos fenómenos presentan cualidades propias y conexiones múltiples, por lo que resultó necesario establecer variables de análisis, que ayudaran a identificar qué factores han incentivado el proceso de gentrificación, como: la especulación inmobiliaria, residentes de mayor poder adquisitivo, políticas públicas urbanas, desplazamiento, comercio y servicios, alojamiento, turistas, cultura, entre otros.

El **planteamiento del problema** se da porque las ciudades en el ciclo de vida urbano han sufrido múltiples transformaciones y modificaciones, por lo que se han tenido que adaptar al contexto, variando en función y forma a lo largo de la historia; estos momentos fueron determinantes en la configuración actual de los centros históricos del siglo XXI, convirtiéndose en espacios complejos por tener contrastes morfológicos, urbanos y arquitectónicos (Coulomb, 2012; Gutiérrez, 1990; Zárate, 2012). En la cuarta y última fase de la Teoría del Ciclo de Vida Urbano de Pacione (2005) se produce un retorno al espacio central y se recupera la demanda ocupacional, económica y social.

Existen diversos autores quienes lo asocian con el proceso de gentrificación en los centros históricos de las ciudades.

El término gentrificación lo propuso Ruth Glass en la década de 1960 y lo utilizó para describir el remplazo de una población existente, por un fenómeno de retorno de la “gentry”, 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 (Less, Slater y Elvin, 2007). Desde esa época, el término ha estado expuesto a múltiples debates y posturas, pero es hasta Less, Slater y Elvin (2007) quienes proponen que el proceso de gentrificación ha atravesado por tres oleadas, que van desde la primera ola con Glass (1963) llamada gentrificación pionera o clásica, seguida por la segunda ola en donde se amplía el proceso, y la tercera ola que surge a partir de la década de 1990, con un proceso de maduración al ser un proceso internacional, que ha mutado a diferentes partes de la ciudad, no sólo en la ciudad central, sino que también se ubica en zonas rurales, costeras y fuera de las ciudades de primer mundo.

En la tercera oleada surge un vínculo entre la gentrificación y el turismo, dando como resultado la “gentrificación turística”, que es la transformación de barrios, ciudades históricas y/o centrales destinados 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 como lo aseguran Less y Ley (2008). Las principales desventajas de este proceso son: la exclusión, elitización y desplazamiento, en el cual Cocola-Gant (2018) proponen que se producen tres tipos de desplazamiento interrelacionado (desplazamiento residencial, desplazamiento comercial y desplazamiento basado en el lugar).

Por otra parte, en el caso latinoamericano y mexicano, en la última década del siglo XX e inicios del XXI se ha desarrollado un proceso de gentrificación turística [...], en ciudades de menor tamaño con patrimonio construido y bien conservado como el caso

de San Miguel de Allende (Navarrete, 2017; Ziccardi, 2016). Los principales factores que intervienen en las ciudades turísticas y patrimoniales son:

- La proliferación de servicios terciarios, entre los que destacan hotelería, tiendas departamentales, comercios especializados, restaurantes y bares.
- Desarrollo de fachadismo y/o dysneylandización de la ciudad.
- 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.

En este contexto, la ciudad patrimonial de San Miguel de Allende ha sufrido transformaciones del tejido social original, por la llegada de nuevos residentes extranjeros (pensionados, que residen temporal o permanentemente en casas del centro o cercanías), nacionales y turistas, quienes causan impacto en las condiciones de vida de la localidad, ya que los oriundos vendieron sus casas a nuevos residentes y/o inversionistas extranjeros, quienes han adquirido y rehabilitado esas casas para destinarlas a otros negocios, como: restaurantes, galerías, hoteles boutiques, etc. (De la Torre, 2018; Quiroz, 2015; Flores, 2016). Además de contar con una declaratoria patrimonial de UNESCO y políticas de regeneración urbana vinculadas al turismo, todas estas variables generan un fenómeno de gentrificación turística, que a la par propicia múltiples desventajas o problemáticas como:

- La inminente transformación (o sustitución) del tejido social, ha impactado de diversas formas, comenzando con el desplazamiento de los habitantes locales por residentes de más altos recursos.
- Llegada de servicios y comercios dirigidos al turismo, y la creación del turismo de alta gama que impacta en la creación de hoteles boutique de 4 y 5 estrellas, restaurantes gourmet, entre otros. En conjunto, se propicia el desplazamiento de servicios y comercios tradicionales de la población local.
- Sustitución de residencias, por servicios de alojamiento convencional (como Hoteles y Hostales) y plataformas de alquiler como Airbnb.

- Alza en los costos de predios y lotes, en especial en ciertas zonas de la ciudad, ya que el mercado se dirige a personas de altos ingresos, aquí es cuando comienza la especulación inmobiliaria.
- Creación de políticas públicas, dirigidas a la regeneración urbana y al turismo.
- Creación de servicios culturales y artísticos, como galerías, museos, cafés literarios, etc.

El proceso de gentrificación turística que vive la ciudad es de alto impacto y repercute directamente en el modo y estilo de vida de la población, que ha sido desplazado por la llegada de nuevos residentes y turistas, nuevos comercios y servicios que se dirigen al sector turístico y a la población de mayores recursos.

La **pregunta de investigación** parte de analizar: ¿qué factores han incentivado el proceso de gentrificación clásica y turística en la ciudad de San Miguel de Allende?

La **hipótesis** de trabajo parte de reconocer el proceso de gentrificación clásica y turística que presenta la zona de estudio, la cual se ha originado por la llegada de población de altos ingresos nacional y extranjera, motivado por especulación inmobiliaria y por políticas públicas que tratan de incentivar el turismo y resguardar el patrimonio, así como intereses empresariales; lo que ha derivado en una reconfiguración de la estructura sociodemográfica, económica y territorial, expulsión o desplazamiento de la población oriunda, provocando un cambio de uso habitacional a servicios dirigidos al turismo, especialización en servicios comerciales, de preparación de alimentos y alojamiento de alta gama, desplazando actividades económicas tradicionales y locales.

La presente investigación tiene como **objetivo general** “analizar los factores que han incentivado el proceso de gentrificación clásica y turística en la ciudad de San Miguel de Allende”, el cual se integra de los siguientes objetivos específicos:

1. Construir un marco teórico del fenómeno de gentrificación y su relación con el turismo, a través del origen del concepto, principales teorías y directrices teóricas de la gentrificación turística.

2. Desarrollar comparaciones de las dinámicas de transformación del proceso de gentrificación turística en ciudades patrimoniales (internacionales, latinoamericanas y mexicanas), para así proponer y desarrollar una metodología de investigación propia.
3. Identificar el proceso de gentrificación clásica en San Miguel de Allende, por medio de los cambios en la estructura de población, políticas públicas urbanas (dirigidas a estimular el turismo, resguardo del patrimonio y vivienda), especulación inmobiliaria que ha modificado a la ciudad.
4. Investigar la gentrificación turística a partir del ciclo de vida turístico, la transformación económica, proliferación de comercio y servicios dirigidos al turismo como son los de alojamiento, de preparación de alimentos y bebidas, servicios de arte y cultura; además de los servicios elitizados, que han desplazado a los establecimientos tradicionales de la ciudad patrimonial.
5. Diseñar una metodología para estudiar el proceso de gentrificación turística en las ciudades patrimoniales de México.

La presente investigación tiene un método de análisis mixto, con parámetros cualitativos y cuantitativos; el proceso metodológico se integra de tres fases de análisis y conclusiones (ver ilustración 1). El Capítulo 1 tiene como objetivo “construir un marco teórico del fenómeno de gentrificación y su relación con el turismo, a través del origen del concepto, principales teorías y directrices teóricas de la gentrificación turística”, el cual corresponde al marco teórico y conceptual, en donde se analiza el proceso de “gentrificación”, a partir de distintos rubros como el nacimiento de la gentrificación, definiciones de la gentrificación, polémica del término, olas de la gentrificación y la mutación de la gentrificación. Es en esta fase cuando surgen los diferentes tipos de gentrificación y aparece la “gentrificación turística”, que actúa como el eje central de la investigación; en este apartado se determinaron las cualidades, características y tipos de gentrificación turística. Además, se analizó teóricamente a la ciudad turística y a la Teoría del Ciclo de Vida de los Destinos Turísticos, de Richard Butler (1980), que actúa como base del contexto de una ciudad turística, desde su creación, transformación y especialización hacia el turismo.

En el Capítulo 2 se desarrollan comparaciones de la dinámica de transformación del proceso de gentrificación turística en ciudades patrimoniales (internacionales, latinoamericanas y mexicanas), con un especial énfasis al análisis del “proceso de gentrificación en Latinoamérica”, el cual se caracteriza por tener una dinámica propia. Posteriormente se realiza un análisis de diversos casos de estudio en las ciudades de Barcelona, España, New Orleans, EE.UU. y Guanajuato, México, donde las investigaciones tienen un especial énfasis en el análisis de gentrificación turística en ciudades con valor patrimonial. En el segundo apartado del capítulo se propone y se desarrolla una metodología de investigación propia, que cumple con los parámetros que establece la literatura especializada, para así brindar una propuesta que contribuya al conocimiento sobre la gentrificación turística en la ciudad patrimonial.

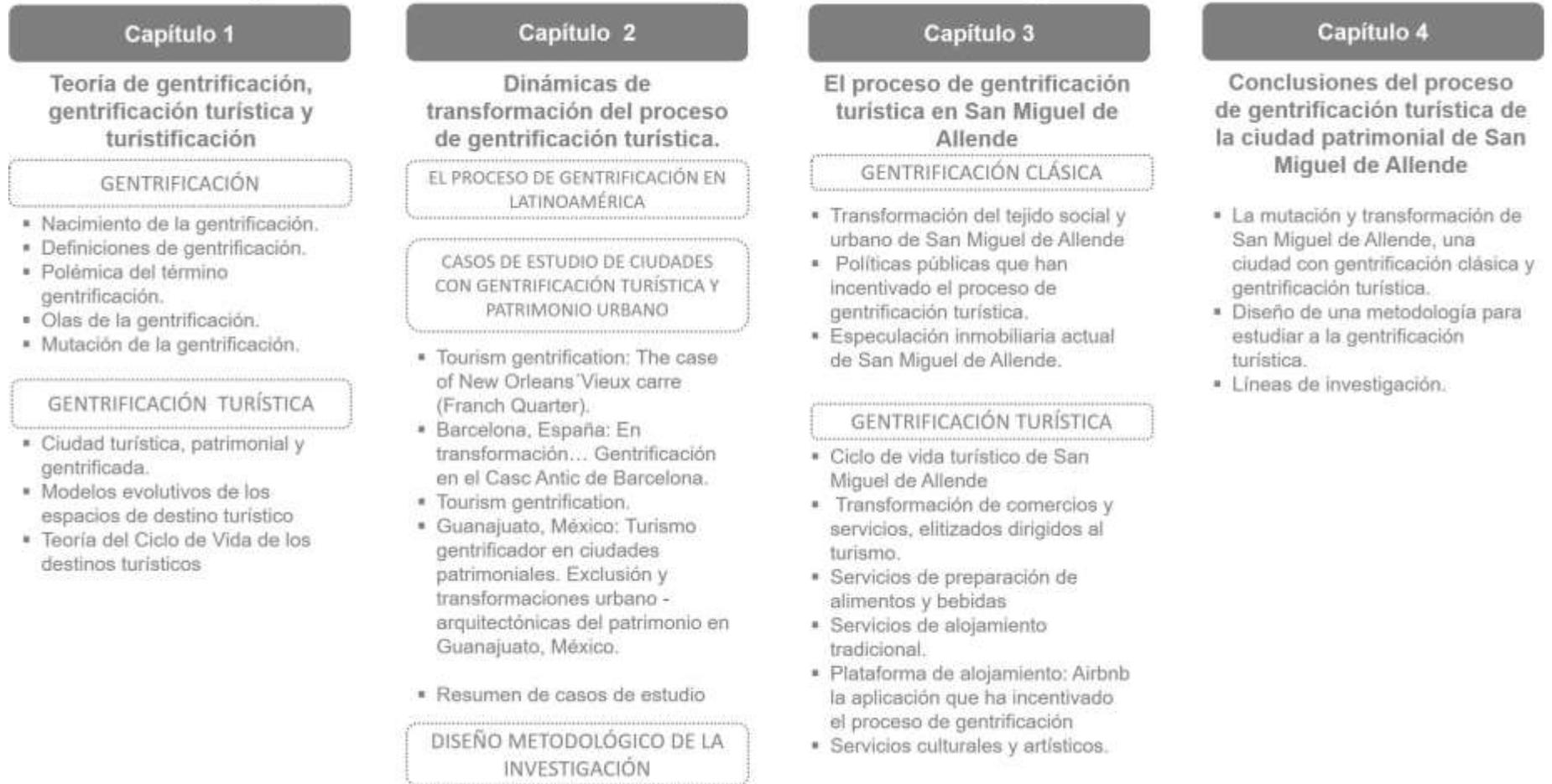
El Capítulo 3 comienza con el estudio de las transformaciones urbanas de la ciudad de San Miguel de Allende, el cual se integra de antecedentes históricos, las tres olas históricas y la mutación del tejido social, el cual se estructura en tres grupos: la población local y los nuevos residentes de mayor poder adquisitivo (nacionales y extranjeros). En la primera parte se analiza a la “gentrificación clásica” por medio de estudiar las políticas públicas-normativas y planes de desarrollo. Se estudió la “especulación inmobiliaria” de la ciudad, por medio de un breve recorrido histórico hasta llegar a establecer qué zona es la de mayor plusvalía, considerando el costo de venta y el costo por m² de los predios que están a la venta en línea, medios impresos y agencias inmobiliarias, entre otros aspectos.

La dimensión de “gentrificación turística” comienza con el análisis del Ciclo de Vida Turístico, por medio de la información del Observatorio Turístico del Estado de Guanajuato y de la Secretaría de Turismo del estado de Guanajuato. Asimismo, se investigó la transformación de comercios y servicios en la ciudad (ver tabla 1 de ANEXOS). Además de conocer el estado de establecimientos tradicionales, si éstos se han desplazado, desaparecen o persisten, con la llegada de más establecimientos de alta gama. Posteriormente, se estudiaron los servicios de alojamiento tradicional u hoteles, para así llegar a analizar a aquellos de alta gama (de 4, 5 estrellas y boutique

dirigida a un turismo selecto). También se realizó un análisis sobre la plataforma de alojamiento Airbnb, aplicación que ha incentivado el proceso de gentrificación. Por último, los “servicios culturales y artísticos”, que tienen un arraigo histórico en la ciudad desde el Instituto Allende y Bellas Artes, hasta lo que conocemos en la actualidad, una ciudad que se caracteriza por ofrecer un estilo de vida cultural y artístico, la cual cuenta con galerías, museos, bibliotecas, teatros, casa de cultura, entre otros.

Ilustración 1.- Estructura general de la tesis.

Gentrificación turística en la ciudad patrimonial de San Miguel de Allende.



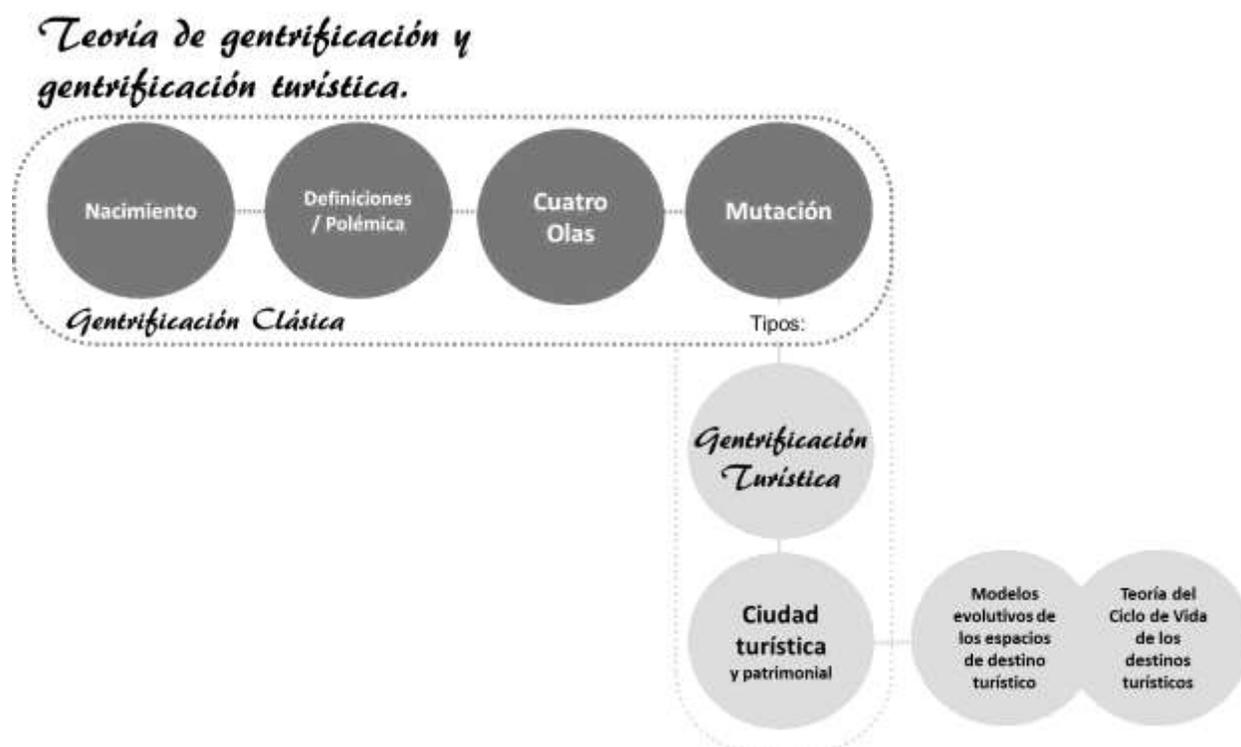
Fuente: Elaboración propia.

CAPÍTULO 1.- TEORÍA DE GENTRIFICACIÓN, GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA Y TURISTIFICACIÓN.

Introducción.

El objetivo del presente capítulo es construir un marco teórico del fenómeno de gentrificación y su relación con el turismo, a través del origen del concepto, principales teorías y directrices teóricas de la gentrificación turística. El desarrollo de la investigación parte del concepto rector “gentrificación”, el cual se integra de diversos parámetros de relevancia (ver ilustración 2), dentro de este proceso hay aspectos como: el nacimiento de la gentrificación, definiciones, polémica, olas de la gentrificación y la mutación de la gentrificación, la cual se caracteriza por el surgimiento de nuevos tipos del fenómeno urbano, dentro de los cuales se analiza a la “gentrificación turística”, que es el elemento central de la investigación.

Ilustración 2.- Diagrama del Capítulo 1.



Fuente: Elaboración propia.

1.1.- Gentrificación.

El eje central de la investigación es el proceso de gentrificación, por lo que se analizarán diversas fases, para así poder establecer un guión analítico, comenzando con el nacimiento del término, seguido de las diversas definiciones que han manifestado los especialistas e investigadores urbanos, la polémica que este término genera, ya sea en la academia, política y sociedad y, por último, la mutación y transformación desde la década de los años de 1960, a la actualidad del siglo XXI. Con la intención de explicar y analizar el caso de la ciudad de San Miguel de Allende, México (el cual se desarrolla en el capítulo 3).

El apartado de gentrificación tiene como autor clave a Loretta Less, quien produce el mayor impacto en el H-Index¹ en el tema de “gentrification” (en las plataformas de Scopus y Web of Science), y se generó un diálogo con autores de renombre en el tema de gentrificación como Neil Smith (autor más citado en ambas plataformas) y Tim Butler quienes son los dos principales representantes teóricos del proceso de gentrificación, seguido de Gale y Clark en la primera ola de gentrificación o también llamada gentrificación clásica o pionera. Además de referentes teóricos de gran relevancia dentro de los estudios de urbanismo y gentrificación, autores que sirven como fundamento teórico de este proceso como Smith, Zukin, Florida, Harvey, Ley, Butler, Lloyd, Jacobs (ver ilustración 1 de ANEXOS).

¹ El indicador más utilizado es el H-Index o de Hirsch, el investigador tiene un índice H, si todos sus trabajos H reciben al menos H citas cada uno, y el resto tiene como máximo H citas; también el Índice H tiende a penalizar a los autores, al tiempo que premia la calidad frente a la cantidad y no publican un número de documentos elevado, pero sus contribuciones terminan teniendo mucho impacto en base a Hirsch (2005).

1.1.1.- El nacimiento de la gentrificación.

El término lo propuso la socióloga británica, de origen alemán, Ruth Glass en el año 1964, el cual lo utilizó para describir algunos procesos nuevos y distintos, dentro de los cambios urbanos, que identificó en el centro histórico de Islington Londres, donde “gentry-fication” significa el remplazo de una población existente, por un fenómeno de retorno de la “gentry” (o gente), representando las dinámicas residenciales tradicionales del distrito. Glass identificó a la gentrificación como un proceso urbano complejo, que incluía la rehabilitación de antiguas viviendas, la transformación de la tenencia de la vivienda a la propiedad, el aumento de los precios de la propiedad y el desplazamiento de los residentes de la clase trabajadora por las clases medias entrantes. Chris Hamnett (2003), menciona que la autora utilizó el término para señalar el surgimiento de una nueva nobleza urbana, paralela a la nobleza rural de los siglos XVII a XIX (Less, Slater y Elvin, 2007); todos los procesos y cambios que identificó la autora, lo denomina “gentrificación clásica o pionera”.

Glass escribió sobre los vecindarios de Londres uno por uno, muchos de los barrios obreros han sido invadidos por las clases medias y altas; ya que *“han sido tomadas, cuando su contrato de arrendamiento ha expirado, y se han convertido en elegantes y costosas residencias”*. El proceso de gentrificación comienza en un distrito, y se expande rápidamente, hasta que la mayoría de la población oriunda u original de clase trabajadora es desplazada y “todo el carácter social del distrito cambia” menciona Gibson (2015).

Gale (1984) y Clark (2005) señalan que el término y el origen del fenómeno comenzó antes de lo propuesto por Ruth Glass en el año 1964, argumentan que la gentrificación comenzó en el año 1930, en las ciudades capitalistas avanzadas de la posguerra, y sus primeros acontecimientos se desarrollan en la década de 1950, en las grandes ciudades metropolitanas (como Boston, Washington, Londres y Nueva York), donde surgió la denominada “renovación urbana de la posguerra”, que consistió en la destrucción de los barrios antiguos para ser remplazados por viviendas modernas y carreteras (Less, Slater y Elvin, 2007). Este proceso ya lo había identificado Federico

Engels, en las ciudades inglesas del siglo XIX, donde detectó que los obreros eran desplazados del centro de la ciudad y barrios; también menciona que París fue un ejemplo para las ciudades (como Londres, Manchester, Liverpool, Viena y Berlín), en donde incorporaron programas de renovación urbana (López-Trigal, 2015).

En este mismo orden de ideas, Neil Smith (1996: 34-40) propone que este proceso comenzó antes de lo propuesto por Glass, ya que describe que uno de los precursores fue Georges-Eugene Haussmann en París, comenzando con la demolición de las áreas del centro de la ciudad, zona en donde vivían las personas con menores recursos, factor que generó un proceso de desplazamiento, el cual fue justificado bajo el concepto de ordenar y dejar espacio a los famosos bulevares arbolados y monumentos de la ciudad. Se aplicaron pautas rigurosas a los nuevos edificios a lo largo de los bulevares y las residencias se volvieron las más exclusivas de la ciudad, tal como lo mencionan Less, Slater y Elvin (2007). Asimismo, Neil Smith (2012: 81) menciona que a mediados del siglo XIX apareció algo semejante a la gentrificación, conocido con el nombre de aburguesamiento (*embourgeoisement*), Haussman o mejoras.

Harvey (2012) también manifiesta que la radicalidad de Haussmann fue muy extremosa y se justificó en una exploración supuesta del beneficio público, en nombre de los derechos de la ciudadanía, la restauración ambiental y la renovación urbana; pero lo que pasó en realidad fue un desalojo de los barrios obreros particularmente los situados en la zona central, justificándose por razones de salud pública, embellecimiento de la ciudad, demanda de grandes edificios de negocios en el centro, por la ampliación de las avenidas, principalmente. Esta postura ofendía a los tradicionalistas y al mismo tiempo excluía a los trabajadores, crítica que se retoma de Federico Engels (1872) en su folleto “Sobre el problema de la vivienda” (Harvey, 2012: 27, 36, 37). Engels (1975) llamó a la Haussmannización como uno de los primeros casos de renovación urbana y explicó que Haussman actuó como el bonapartista parisino, a través del París perfecto, que estaba construyendo bulevares atravesando los barrios obreros situados en el centro de una estrecha construcción, para bordearlos a cada lado con lujoso edificios, con el

objeto estratégico de hacer difícil la lucha de barricadas y transformar a París en una ciudad de lujo y embellecida (Harvey, 2012: 27, 36, 37 y Smith, 2012: 80,81).

Por otra parte, Hernández (2016) menciona que Lefebvre (1978) fue el primero en referirse al retorno de las clases medias y altas en el centro de la ciudad, generando que este espacio se volviera un lugar de consumo y que al mismo tiempo se consumiera como lugar.

La postura de los autores al establecer que el proceso de gentrificación comenzó con Haussmann en París y en las ciudades de la posguerra, nos deja como evidencia que el proceso a nivel urbano, social y económico es antiguo y latente, y que a pesar de la antigüedad de este fenómeno, fue sólo hasta la segunda mitad del siglo XX, con Ruth Glass, que se teorizó sobre el proceso de gentrificación (en donde se designó o estableció una etiqueta a este proceso, que anteriormente se veía como un fenómeno o transformación urbana en términos generales). La gentrificación es un fenómeno que no se detuvo, por el contrario, se intensificó con el paso del tiempo, hasta el punto de llegar a presentarse en casi todas las ciudades grandes de Europa y Estados Unidos, tal como lo mencionan Smith (2012) y Quijano-Gómez (2019).

1.1.2.- Definiciones de gentrificación.

Las primeras definiciones del proceso de gentrificación estaban estrechamente relacionadas con lo propuesto por Glass (1964), tal como lo establece Neil Smith (1982), quien menciona que es “el proceso en el cual los vecindarios residenciales de clase trabajadora son rehabilitados por compradores de viviendas de clase media, propietarios y desarrolladores profesionales” (Smith, 1982: 139). La postura de Smith enfatiza el proceso de rehabilitación de la ciudad, en particular de las zonas de vivienda (y no menciona al desplazamiento).

En los años de 1970, los geógrafos marxistas tomaron el concepto de gentrificación, para describir el proceso de sustitución de clases obreras, por clases medias-altas, en

zonas degradadas y abandonadas de la ciudad, un proceso que está vinculado a las políticas públicas de rehabilitación urbana (López-Trigal, 2015).

En la década de 1980, la gentrificación es definida por el Oxford American Dictionary, como el "movimiento de familias de clase media hacia áreas urbanas, factor que hace que los valores de las propiedades aumenten y tengan el efecto secundario de expulsar a las familias más pobres". Esta postura recalca el alza de valores (abre el tema de especulación inmobiliaria) y como consecuencia se genera un proceso de expulsión.

Dos años después, en el año 1982, el American Heritage Dictionary lo delimitó a la "restauración de la propiedad urbana deteriorada, especialmente en los barrios de clase trabajadora por las clases media y alta"; veintidós años después (en el año 2004) la definición se modificó ligeramente, refiriéndose a que es "la restauración y mejora de la propiedad urbana deteriorada por la clase media y la gente acomodada, lo que a menudo resulta en el desplazamiento de personas de bajos ingresos" (Less, Slater y Elvin, 2007). La idea inicial es sobre restauración urbana y su relación con la vivienda, y en la segunda definición se incorpora el proceso de desplazamiento.

Por otra parte, Sharon Zukin (1987) enfatiza que la palabra gentrificación, evocó más que un simple cambio de escena, sino que proyectó un nuevo vínculo simbólico entre los edificios antiguos y una sensibilización con el espacio y tiempo. También menciona que los barrios históricos se enfrentan a la modernidad con una rica y variada temporalidad del pasado; pero ¿qué pasa ahí?, con esta nueva perspectiva y temporalidad (se genera un área gentrificada), por su oscilación cultural, entre la realidad del área central de la ciudad contemporánea, y una reconstrucción imaginativa del pasado del área. La gentrificación fue visible por la restauración² arquitectónica de viviendas deterioradas, y el surgimiento de nuevas amenidades culturales en el núcleo

² Restaurar es "recuperar o recobrar; reparar, renovar o volver a poner algo en el estado o estimación que antes tenía" menciona la Real Academia Española. Por otra parte, en la Carta de Venecia cita que la restauración es de carácter excepcional, y busca preservar el significado cultural de los monumentos con un alto grado de autenticidad. Restaurar es la aplicación de una serie de métodos que tienen por objeto preservar y destacar los rasgos culturales característicos del monumento y su testimonio en un alto grado de autenticidad.

urbano; donde los gentrificadores contemporáneos de clase media tienden a comprar edificaciones antiguas, con un estilo arquitectónico, por sus gustos estéticos [...] hacia casas restauradas de piedra roja, ladrillo y adobe de estilo vernáculo. Zukin hace un especial énfasis en factores de renovación urbana y arquitectónica de barrios históricos y ciudades centrales, además de su vínculo con la cultura.

En el Diccionario de Geografía Urbana, Urbanismo y Ordenamiento del Territorio (2000), se establece que la gentrificación es un anglicismo que designa la recuperación de algunos centros urbanos, por las clases más pudientes (gentry), después de su rehabilitación urbanística y arquitectónica. Asimismo, el Diccionario de Geografía Aplicada y Profesional (2015) cita que es un proceso de transformación urbana en el que se revaloriza el patrimonio inmobiliario existente y se sustituye la población residente en un área urbana, por población de clase social más alta o alta burguesía o miembro de la aristocracia (su uso hace referencia a la entrada de una capa social más elevada). Las dos posturas enfatizan el valor de la recuperación y rehabilitación urbana y arquitectónica, pero la segunda definición destaca la postura sobre la sustitución de población.

Neil Smith fue uno de los principales teóricos del fenómeno urbano, pues en la década de 1980 analizó a la gentrificación desde una perspectiva marxista-económica a través de la “teoría de la oferta” (Hernández A., 2016). Neil Smith ha cambiado su definición de gentrificación de los años de 1960, ya que argumenta que la gentrificación se ha alejado de la descripción de Glass y se refiere a un fenómeno mucho más amplio; dicho autor argumenta que:

La gentrificación es un proceso altamente dinámico [...] no susceptible de definiciones demasiado restrictivas; en lugar de limitar el riesgo de entender este proceso de desarrollo imponiendo un orden de definición, debemos esforzarnos por considerar la amplia gama de procesos que contribuyen a esta reestructuración, y comprender los vínculos entre procesos aparentemente separados (Smith, 1986: 3).

N. Smith menciona que el término estaba destinado de acuerdo con la evolución del proceso, ya que a medida que las ciudades buscaban reinventarse de la desindustrialización, se reurbanizaron los frentes urbanos, se construyeron complejos

de hoteles y convenciones, y se desarrollaron los distritos de tiendas y restaurantes los cuales se construyeron como espacios de clase media en la ciudad central. Asimismo, Smith (1996) menciona que:

En el gran contexto de las cambiantes geografías sociales, debemos distinguir adecuadamente entre la rehabilitación de viviendas del siglo XIX, la construcción de nuevas torres de condominios, la apertura de mercados de festivales para atraer turistas locales y no tan locales, la proliferación de bares y boutiques, y la construcción de edificios de oficinas modernos y posmodernos que emplean a miles de profesionales, todos buscando un lugar para vivir... la gentrificación ya no se trata de una rareza estrecha y quijotesca en el mercado de viviendas, sino que se ha convertido en el borde residencial líder de un esfuerzo mucho más grande: la nueva versión del paisaje urbano central (Smith, 1996: 39).

Los desarrollos de nuevas construcciones no son propios para la mezcla social, sino que es el resultado del proceso de gentrificación, segregación y exclusión social. Neil Smith y Tim Butler son dos de los principales representantes teóricos del proceso de gentrificación, en este caso Butler (2005) propone que la gentrificación; es la yuxtaposición compartida de vida y trabajo, que corta con el área de globalización contemporánea (reestructuración) y un deseo para replicar ambientes domésticos, a través del capital social y cultural, basado en aspectos de la ciudad global. Asimismo, la gentrificación en las diferentes áreas se distingue por el desarrollo cultural, social y económico en diferentes proporciones, en donde se pueden crear vecindarios con ambientes domésticos armoniosos y ordenados.

Además, Butler (2005) cita que la gentrificación fuera de Londres (como ciudad primada, tiene una referencia en la vida urbana, dado su proceso histórico), puede ser vista como una “gentrificación temporal”. También enfatiza que en las áreas gentrificadas se debe considerar el capital económico, cultural y social, en diferentes áreas, con diversidad y multiculturalismo para dirigir la tensión de la globalización, economía y cultura. La propuesta de Butler enfatiza que se deben considerar las características económicas, sociales y culturales, dentro de los estudios de gentrificación.

En otro orden de ideas, Clark (1994) cita que para comprender a la gentrificación en la actualidad, es necesario contemplar conceptos abstractos de dicotomía como:

producción-consumo, la brecha de renta o valor³ el estilo de vida cultural y las explicaciones de base económica posindustrial. Por otra parte, Davidson y Less (2005: 1187) sugieren que es necesario aferrarse a los elementos centrales de la gentrificación, los cuales se dividen en cuatro rubros: (1) la reinversión del capital, (2) la sustitución por la clase social de los grupos de altos ingresos, (3) el cambio de paisaje y (4) el desplazamiento directo o indirecto de los grupos, que no son asociados a un paisaje o contexto.

Less y Ley (2008) mencionan que el concepto de gentrificación ha sido analizado desde dos corrientes teóricas que debaten la raíz del proceso, desde la oferta y demanda (un discurso que data desde 1970-1980). El enfoque de la “oferta” enfatiza que la gentrificación es el producto de la acumulación de la renta urbana en un contexto de economía de mercado. Por otra parte, el enfoque de “demanda”, sostiene que las fuerzas que impulsan el cambio es la estructura sociocultural y ocupacional, acompañado del aumento del número de servicios. Los autores resaltan la importancia de esta postura, en donde:

La gentrificación está estrechamente ligada con la dinámica social y las tendencias económicas, a través de sus signos, efectos y trayectorias que se determinan por su contexto local, por medio de las características físicas y sociales de cada barrio, la postura y objetivo de los actores, las funciones de la ciudad y por último la naturaleza de la reconstrucción económica y política del gobierno local (van Weesep, 1994:80).

Lo propuesto por Jan van Weesep (1994) es una concepción integral que busca incorporar diversos elementos del contexto local y dinámica propia del espacio en proceso de gentrificación. Por otra parte, Harvey (2012) hace hincapié en el valor del capital, el arte de la renta y la inversión inmobiliaria en las edificaciones. La gentrificación se identifica con el aumento de los precios e impuestos de las propiedades, los cuales aumentan a medida que la propiedad inmobiliaria ofrece a los ricos un carácter multicultural, animado y diverso al barrio; estos factores propician que los residentes originales se han visto desposeídos de ese bien que habían creado, y a

³ La “brecha de valor” es la relación entre el valor de la inversión alquilada de un edificio (medida de los ingresos anuales de alquiler del edificio alquilado) y su posesión de valor (medida del precio de venta futuro de la propiedad cuando se convierte en ocupación del propietario, el propietario vende el edificio cuando la brecha se amplió lo suficiente) y su consecuente transformación de la tenencia que fue el principal “productor” (Less, Slater y Elvin, 2007).

menudo expulsados por el aumento de los alquileres y de los impuestos sobre la propiedad.

Las posturas de Clark (1994), Less y Ley (2008) y Harvey (2012), anteriormente expuestas, muestran una tendencia hacia los estudios de gentrificación en donde se debe considerar a la especulación inmobiliaria considerando el valor, brecha de renta, producción y consumo, oferta y demanda, y cómo la especulación repercute e impacta en la dinámica de un barrio y una ciudad.

Al plantear diversas definiciones de autores especialistas en el tema y diccionarios, es complejo defender o apegarse a una sola, por lo que se tomarán diversos elementos y variables que coexisten dentro de la gentrificación, que nos ayuden a desfragmentar y estudiar el proceso. Las posturas sobre gentrificación muestran un claro ciclo o fases (ver ilustración 3), comenzando con la recuperación de centros y la restauración urbana y arquitectónica, seguido de la llegada de residentes de mayor poder adquisitivo; la segunda fase repercute directamente en el aumento de valor y costos de las propiedades generando una especulación inmobiliaria (que se rige bajo la oferta y demanda, brecha de renta, etc.), y por último la exclusión y desplazamiento de la población local con menor poder adquisitivo.

Ilustración 3.- Elementos y características clave del proceso de gentrificación.



Fuente: Elaboración propia.

Además de diversas palabras clave que enriquecen el concepto, Smith (2000) menciona que la gentrificación es un proceso altamente dinámico y está en constante reestructuración y evolución. Van Weesep (1994) considera el contexto local, por medio de las características físicas, sociales y funcionales de cada barrio, además de su naturaleza política del gobierno local y su temporalidad (propuesto por Zukin, 1987); además, Butler (2005) enfatiza el valor del capital cultural y social, en diferentes áreas, con diversidad y multiculturalismo.

1.1.3.- Polémica del término gentrificación.

La aparición de la gentrificación ha desencadenado intensos debates en el ámbito académico, en los cuales Chris Hamnett ha señalado algunas razones como que la gentrificación es un proceso novedoso y contribuye a las principales vanguardias de la reestructuración metropolitana contemporánea. Además de que la gentrificación produce un importante desplazamiento, y expone la pertinencia de las políticas públicas y, por último, la gentrificación se ha transformado en un campo de batalla teórico e ideológico clave, según establece Smith (2012: 88).

La década de los años 1980 fue una etapa controversial para el término, ya que varios autores establecieron que la gentrificación es un concepto que describe diferentes procesos y contextos, que operan de distinta manera. Beauregard (1986) reconoce que el concepto es caótico, que connota muchos eventos, procesos diversos, que están interrelacionados, en donde se puede reconocer la diversidad de la gentrificación, en lugar de combinar diversos aspectos en un fenómeno único, en donde discute que el reconocimiento de la complejidad de los procesos involucrados fomenta nuestra sensibilidad a la "gentrificación", como un concepto caótico. Smith (2012) menciona que las luchas anti gentrificación más intensas se dieron en la década de 1980.

En este mismo orden de ideas, Rose (1984) cuestiona la forma en que se conceptualizaba a la gentrificación; además fundamenta que la gentrificación es un

concepto “caótico”, que necesita desagregarse, ya que coexisten diferentes procesos y efectos, actores, tenencia de viviendas, motivos y lealtades (Less, Slater y Elvin, 2007). Los términos gentrificación y gentrificadores son empleados en la literatura como conceptos caóticos, ya que ocultan una multiplicidad de procesos, pues son los responsables de la transformación de zonas urbanas deprimidas. El proceso que describe Rose se enfatiza en la reconstrucción y en los cambios en la estructura de hogares, estilos de vida, transformación en las formas de empleo y de la población, como la menciona Smith (2012).

En oposición a esta postura de los años de 1980, Clark (2005) rechaza enfocarse en el caos y la complejidad de la gentrificación, al argumentar que:

Se debe buscar identificar el orden y la simplicidad en la gentrificación como equivalente al reduccionismo y la sencillez, donde ese adelgazamiento crítico requiere que nos atengamos al caos y la complejidad. La tendencia primordial en la investigación de gentrificación no está relacionada con las tendencias más generales en las ciencias sociales, donde ha existido un cambio notable en las sensibilidades políticas radicales que ha visto que la construcción social de los objetos de estudio domina sobre otros discursos de comprensión (Clark, 2005: 256-257).

Clark (2005) también enfatiza que centrarse en factores negativos como la complejidad y el caos hacen que las definiciones sean estrechas y quisquillosas, por lo que él propone realizar definiciones más amplias. Asimismo, Clark (2005) y Davidson y Less (2005) mantienen una postura semejante al argumentar que el término debe ser lo suficientemente elástico, amplio y flexible, para permitir nuevos procesos de gentrificación, y al mismo tiempo poder hacer declaraciones políticas (se debe mantener una definición y operacionalización amplia, simple y laxa), tiene que ser "una definición elástica, pero específica".

Smith (2012) relata que en la década de 1980 a 1990 se acuñó el término “degentrificación”, la muerte de la gentrificación y la predicción acerca de la desaparición de la gentrificación, a la par de su menor importancia como expresión espacial del cambio social dentro del discurso y literatura; también menciona que:

El lenguaje de la degentrificación no sólo justifica el ímpetu político de la ciudad revanchista, sino que también alimenta el interés de los promotores inmobiliarios y de las empresas de la construcción. En efecto, la gentrificación se ha vuelto una palabrota (Smith, 2012: 352).

Esto se aplicó como una retórica de la degentrificación y suprimía rápidamente la violencia de la gentrificación, con el tratamiento de la regentrificación de la década de los 1990. Las predicciones acerca de la desaparición de la gentrificación se dieron fundamentalmente desde la perspectiva de consumo (Smith, 2012).

Otro punto de conflicto es la utilización del término. Williams (1986) y Neil Smith (1982) argumentan que diversos analistas se sintieron incómodos con el término gentrificación, por lo que prefirieron cambiar la etiqueta llamándolo “movimiento de regreso a la ciudad”, “revitalización de vecindarios”, “esquema de Cenicienta”,⁴ “whitewalling” en Toronto, “granja” en Baltimore, “homesteading” al este de Nueva York y “tonificación de marrones”;⁵ pero todas estas etiquetas o sobrenombres presentan una actitud particular hacia el proceso (Less, Slater y Elvin, 2007). Hay algo en el hecho de que en las cinco décadas transcurridas desde el trabajo de Ruth Glass, la palabra gentrificación describe lo que vio en Londres, y todos los demás términos urbanos como: Thoreaus y brownstoneurbia, se han desvanecido, y sólo queda el de gentrificación (Gibson, 2015).

Asimismo, Hernández (2016) plantea que al ser vetado el concepto en cierto grupo de académicos y políticos que lo consideraban negativo, fue por lo que se comenzaron a utilizar los términos de regeneración y renovación urbana, y términos asociados como aburguesamiento, aristocratización y elitización. Apoyando estas dos posturas, Palen y London (1984) mencionan que:

La existencia de tales términos (y citan regeneración urbana, revitalización urbana, gentrificación, renovación de vecindarios, rehabilitación, renovación, movimiento de regreso a la ciudad y re-invasión urbana), para describir el mismo fenómeno no es

⁴ El esquema de Cenicienta buscó restaurar “lo feo que se hizo hermoso, como Cenicienta”, este esquema intentó generar un cambio estimulando en el sector privado e invertir en la revitalización de los barrios amenazados, el plan fue financiado por el Greater New York Savings Bank y la Federal Housing Association (Civic News, 1972: 10-13).

⁵ Tonificación de marrones o tonalidades de color marrón, surge en Nueva York en el año 1968, por un grupo pro-gentrificación del Comité Brownstone Revival.

simplemente emprendimiento terminológico sin sentido. Una de las lecciones de la sociología del conocimiento es que las palabras no son pasivas; de hecho, ayudan a dar forma y crear nuestras percepciones del mundo que nos rodea. Los términos que elegimos para etiquetar o describir eventos deben transmitir connotaciones o imágenes apropiadas del fenómeno en consideración para evitar malentendidos graves (Palen y London, 1984: 6).

Tal como lo manejan Palen y London (1984) se tiende a usar conceptos como sinónimos, o como si representaran el mismo proceso urbano; el término debe describir el fenómeno y no buscar un re-escenificado con otra etiqueta. Asimismo, Quijano-Gómez (2019) establece que:

La palabra gentrificación trae consigo una fuerte connotación social, muchas veces estigmatizada, suele reemplazarse por términos como recuperación, regeneración, rehabilitación o renovación, sin tener en cuenta que cada uno de ellos alude a procesos urbanos distintos y que difícilmente pueden igualarse al concepto de gentrificación (Quijano-Gómez, 2019: 113).

Es importante plantear que cada concepto trae consigo su propia definición y connotación, como “aburguesamiento”, que alude a un proceso social. El término “rehabilitación⁶ y mejoramiento” tiene una connotación física y se refiere a la preservación de las estructuras y materiales. Por otra parte, el discurso de “renovación urbana” lo propuso Abrams (1965), el cual se intensificó en las décadas de 1970 y 1980, con la rehabilitación de casas y departamentos, que se volvieron cada vez más simbólicos de una nueva forma de renovación urbana como lo establece Smith (2012). También, el concepto “renovación” hace alusión a las acciones más radicales sobre el entorno construido, incluye acciones de preservación de estructuras envejecidas, pero se vincula directamente con la demolición y sustitución de los edificios tal como lo cita Quijano-Gómez (2019). En este mismo orden de ideas, Janoschka, Sequera y Salinas (2014) citan que el concepto “renovación” se ha convertido en el proceso de “gentrificación” en Latinoamérica, ya que está profundamente arraigado en los discursos económicos, sociales y simbólicos. Los autores establecen que en

⁶ La rehabilitación es aquella acción constructiva o edificatoria que se realiza para mejorar algunas de las condiciones como: mejorar la habitabilidad de la construcción, seguridad estructural y constructiva, protección contra la presencia de agua y humedad, protección de sus instalaciones, de accesibilidad, de su eficiencia energética, aprovechar las condiciones de iluminación natural y ventilación interior, carácter de los espacios, a través de las dimensiones de los espacios interiores, entre otros (Brian, 2009: 134-140).

Latinoamérica y en España se utiliza la palabra “renovación urbana”, como sinónimo de la gentrificación en la ciudad contemporánea.

En el caso latinoamericano, Janoschka, Sequera y Salinas (2014: 12, 22) mencionan que el debate de gentrificación se sigue produciendo, ya que los autores prefieren aplicar los términos “renovación urbana, revitalización, rehabilitación” y otros neologismos, para referirse a las estrategias de transformación urbana supuestamente exitosas. Varios estudios latinoamericanos esquivan el término gentrificación, por ser un concepto anglosajón (Jaramillo, 2006), proponiendo adaptaciones semánticas como “ennoblecimiento” (Bortolozzi, 2009; Leite, 2010) o “elitización” (González- Hernández, 2009).

Los autores reiteran el uso de juego de palabras, donde es muy fácil estar en contra de la gentrificación, pero son más amigables o bien recibidos los términos “revitalización, regeneración o renacimiento”. El gobierno evita deliberadamente usar la palabra “gentrificación” en sus documentos políticos, ya que ellos promueven la revitalización, la regeneración o el renacimiento, según mencionan Less, Slater y Elvin (2007). La gentrificación se ha estudiado en conexión con las políticas de regeneración urbana, ya que ésta se implementó para mejorar el interior de las ciudades por medio de políticas públicas como lo mencionan Gravari-Barbas y Guinand (2017).

Algunos autores prefieren llamar “reurbanización”, al desarrollo de nuevas construcciones en el centro de la ciudad, ya que existe un temor a usar el término de “gentrificación” (Lambert y Boddy, 2002; Boddy, 2007; Buzar, Hall y Ogden 2007). Como el caso de la Teoría del Ciclo de Vida Urbano propuesto por Michael Pacione (2005), la cual se integra de cuatro estados⁷ (ver ilustración 2 de ANEXOS), donde en la última fase se genera un proceso de reurbanización ya que la ciudad tradicional o centro histórico recupera y retoma su demanda ocupacional, económica y demográfica. Pacione (2005) define a la gentrificación como un proceso de cambio socio-espacial, en

⁷ La teoría del Ciclo de Vida Urbano se integra de cuatro estados comenzando por la urbanización, suburbanización, desurbanización y reurbanización, ver ilustración 2 en ANEXOS.

donde surge un proceso de rehabilitación de las propiedades en un barrio obrero por una población de mayores recursos económicos; ese factor produce un desplazamiento de los residentes, ya que no pueden pagar el costo de las propiedades residenciales. Pacione lo relaciona directamente con el proceso de recuperación urbana del espacio central de la ciudad, tal como lo menciona Quijano-Gómez (2019).

Por su parte Less, Slater y Elvin (2007) relatan que en los últimos años se pretendió eliminar por completo el término “gentrificación”; donde Bondi (1999) advirtió sobre los peligros de intentar sobrecargar el concepto, con re-conceptualizaciones:

Los enfoques creativos para la producción de conocimiento académico implican procesos cíclicos de conceptualización y reconceptualización. En este contexto, la acuñación de Ruth Glass (1964) del término "gentrificación" abrió nuevas preguntas sobre el cambio urbano. Pero cuantos más investigadores han intentado precisarlo, más cargas ha tenido que llevar el concepto. Tal vez la pérdida de impulso en torno a la gentrificación refleja su incapacidad para abrir nuevas ideas, y tal vez sea hora de permitir que se desintegre bajo el peso de estas cargas (Bondi, 1999: 255).

Como resultado de todas las posturas anteriormente expuestas, Davidson y Less (2005) definen que la gentrificación debería ser un término o concepto importante para analizar el cambio urbano en la ciudad del siglo XXI; por lo que los expertos en gentrificación deben permitir que el término tenga suficiente elasticidad para “abrirse a nuevas ideas”, y para reflejar las mutaciones de este proceso que es cada vez más complejo y diferente. Hernández (2016) menciona que el término gentrificación se popularizó a partir del 2000, en los medios de información como el periódico español El País y el New York Times, en obras literarias, entre otros.

También sostiene que la definición de Glass (1964) como proceso es una reliquia de su tiempo, pero ésta puede ser muy útil “*como trampolín para abrir la definición, en lugar de algo que lo restrinja*” (Less, Slater y Elvin, 2007). Dejando lejos la discusión de los años de 1980 como una aberración, la gentrificación ha resurgido como parte de este creciente revanchismo, en un esfuerzo por retomar el control de la ciudad (Smith, 2012: 24).

Al plantear toda la disputa y polémica que ha causado el término, es importante plantear la postura de Smith (2012: 87) en donde menciona que *“ya no se puede concebir a la gentrificación como una rareza limitada y quijotesca del mercado de la vivienda, pues éste se ha transformado”*. También tiene que ser lo suficientemente elástico y reflejar las mutaciones del proceso (Davidson y Less, 2005).

La discusión conceptual en torno a la gentrificación es muy controversial (ver ilustración 4), ya que tiene un vínculo con el proceso de “reurbanización” propuesto por Pacione (2005). Asimismo, se acompaña de procesos urbanos tales como el desplazamiento, desposesión y desapropiación (es el concepto más cercano a la gentrificación que menciona Coulomb, 2010, ya que te quitan territorio, pierdes tu suelo y también tus redes afectivas y sociales).

Ilustración 4.- Conceptos clave vinculados a la gentrificación.



Fuente: Elaboración propia.

Por otra parte, las estrategias de transformación urbana y arquitectónica son exitosas, porque se integran de conceptos como: renovación, revitalización, regeneración, rehabilitación y mejoras (ver ilustración 4). Este punto no excluye que el proceso de gentrificación se asocie a alguno de los anteriores, pero dentro de la literatura estudiada no explican el mismo proceso y fenómeno, a pesar de que sean conceptos arraigados en la literatura latinoamericana y europea, tal como lo proponen Janoschka, Sequera y Salinas (2014). Asimismo, René Coulomb (2020) menciona que el concepto de

gentrificación ha sido controversial por su origen en inglés, ya que al incorporarlo al español se tiende a tropicalizar, buscando palabras que sustituyan al concepto gentrificación, por medio de adaptaciones semánticas al español como: elitización, ennoblecimiento, aburguesamiento, entre otros.

Para concluir la polémica del término, se tiene que considerar una tendencia errónea, en la cual Tim Butler (citado en Lees, Bang-Shin y López-Morales, 2016) menciona que muchos cambios están siendo etiquetados bajo la “marca de gentrificación”; esta tendencia incita a que el concepto se diluya y el fenómeno urbano tiene que ser entendido o explicado. Asimismo, Rodrigo Hidalgo Dattwyler (en pláticas presenciales en el mes de junio y julio del 2019) considera que el término gentrificación se tiende a asociar erróneamente a cualquier fenómeno urbano, por lo que es necesario conocer y explorar a conciencia las características, patrones del proceso, la concepción original y la mutación del proceso de gentrificación, antes de etiquetar a la ciudad. Si se continúa utilizando (o sobreutilizando) el concepto sin conocimiento del término, éste se perderá. A pesar de maquillar el proceso con otros nombres se tiene que buscar el trasfondo de este proceso, que surge con el apoyo de diversos actores, etapas, dimensiones y fases históricas en la ciudad, las cuales se conocen como “olas” de gentrificación.

1.1.4.- Olas de la gentrificación.

Los primeros indicios del análisis del proceso de gentrificación es por medio de los “modelos de etapa temprana”, que se desarrollaron en las décadas de 1970 y 1980, para explicar el proceso y predecir el futuro de la gentrificación. Clay (1979) fue uno de los primeros en proponer fases o etapas del proceso de gentrificación, a través de un modelo de gentrificación integrado por cuatro etapas (ver tabla 1), el cual se basó en observaciones y datos de varias ciudades, mediante una tipología de barrios gentrificados para fines predictivos. El modelo de Clay se divide en cuatro etapas, donde la primera se caracteriza por la llegada de un primer pequeño grupo de artistas y

diseñadores. En la segunda etapa comienza la llegada de pocos agentes inmobiliarios con una especulación a menor escala, y los medios empiezan a visualizar el lugar.

Tabla 1.- Modelo de gentrificación de Clay (1979).

Etapas	Características
Etapa 1	<p>Un pequeño grupo de personas ajenas se mudan y renuevan propiedades para su propio uso.</p> <p>Se presta poca atención pública a la renovación en esta etapa, y se produce poco desplazamiento porque los recién llegados a menudo toman viviendas que están desocupadas o que son parte de la rotación normal del mercado, en lo que a menudo es un mercado extremadamente blando.</p> <p>El primer grupo de recién llegados, generalmente contiene un número significativo de profesionales del diseño o artistas, que tienen la habilidad, el tiempo y la capacidad de emprender una rehabilitación extensa.</p>
Etapa 2	<p>Se inician actividades promocionales sutiles, a menudo por unos pocos agentes inmobiliarios perceptivos.</p> <p>Los especuladores a pequeña escala pueden renovar algunas casas en lugares visibles para revenderlas o rentarlas.</p> <p>Raramente un especulador grande entra en esta etapa, porque el capital para inversores y residentes aún es escaso.</p> <p>Los que entran en esta etapa buscan unidades que sean relativamente fáciles de adquirir: edificios vacíos con propietarios ausentes, propiedades embargadas por impuestos.</p> <p>Aquellos que vengan en las etapas uno y dos serán considerados los veteranos en este nuevo vecindario.</p> <p>Los medios comienzan a prestar atención al área.</p>
Etapa 3	<p>Los principales medios de comunicación o interés oficial se dirigen al vecindario.</p> <p>Los pioneros pueden seguir siendo importantes en la configuración del proceso, pero no son los únicos importantes.</p> <p>La renovación urbana puede comenzar o un desarrollador puede mudarse.</p> <p>Los inversores individuales que restauran o renuevan viviendas para su propio uso continúan comprando en su vecindario.</p> <p>La tendencia se establece para el tipo de actividad de rehabilitación que dominará.</p> <p>Las mejoras físicas se hacen aún más visibles debido a su volumen y a la mejora general que realizan en toda el área.</p> <p>Los precios comienzan a aumentar rápidamente.</p> <p>Las llegadas en esta tercera etapa incluyen un número creciente de personas que ven la vivienda como una inversión además de un lugar para vivir.</p> <p>La comunidad organizada se vuelve exterior para promover el vecindario a otras personas de clase media y para hacer demandas de recursos públicos.</p> <p>Las tensiones entre los antiguos residentes y la nobleza comienzan a surgir.</p> <p>Los nuevos residentes, especialmente los recién llegados, son menos tolerantes con el comportamiento de la clase baja o trabajadora; estas tensiones pueden volverse serias.</p> <p>El vecindario ahora se considera seguro para un gran número de jóvenes profesionales de clase media.</p>
Etapa 4	<p>Un mayor número de propiedades están gentrificadas, y la clase media sigue llegando. Lo importante de los nuevos residentes es que provienen de la clase media empresarial y gerencial, que de la clase media profesional.</p> <p>Se pueden hacer esfuerzos para ganar la designación histórica del distrito.</p> <p>Los edificios que se han mantenido para especulación aparecen en el mercado.</p>

	<p>Comienzan a surgir pequeños servicios especializados y comerciales o actividades comerciales, especialmente si el vecindario está ubicado cerca del centro o de una institución importante.</p> <p>Se disparan los precios y alquileres.</p> <p>El desplazamiento ahora afecta no sólo a los inquilinos, sino también a algunos propietarios.</p> <p>Surge cierta controversia, especialmente relacionada con el desplazamiento, se hace relativamente poco para amortiguar la reinversión de la clase media.</p>
--	--

Fuente: Elaboración propia con base en Clay (1979: 57-59) citado en Less, Slater y Elvin (2007).

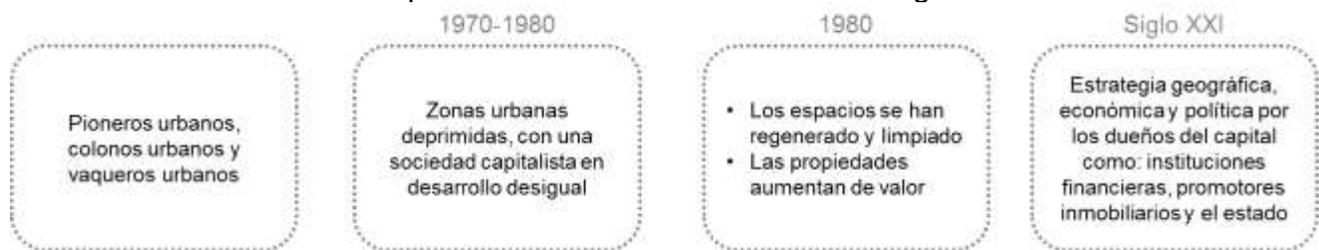
En la tercera etapa los pioneros urbanos siguen siendo importantes en la configuración del proceso, pero ya no son los únicos; por otra parte, las mejoras físicas son notables en el área, por lo que suben rápidamente los precios y aumenta la visión de inversiones en vivienda. Todos estos factores provocan tensión entre los antiguos y nuevos residentes. Por último, en la etapa 4 llega un mayor número de nuevos residentes que pertenecen a la clase empresarial y gerencial, y surge el proceso de especulación inmobiliaria factor por el que se disparan los precios y alquileres, produciendo un desplazamiento que impacta a inquilinos y propietarios. Less, Slater y Elvin (2007) mencionan que la gran deficiencia del modelo de Clay es que se desarrolló en la primera fase del proceso de gentrificación, por lo que el análisis se quedó sesgado; además, el modelo de Clay muestra semejanzas con la tesis de la “clase creativa” de Richard Florida (2003), veintitrés años antes de que se desarrollara.

Asimismo, Gale (1979) también formuló un modelo clásico de gentrificación, enfatizando la distinción y estatus de clases, entre los residentes antiguos y los nuevos residentes del barrio gentrificado; su investigación se basó en tres diferentes etapas. Ambas propuestas se publicaron en el mismo año, pero la principal diferencia entre los modelos de gentrificación de Clay y Gale radica en que los investigadores tienen diferentes imágenes e historias del proceso de gentrificación.

Por otra parte, Smith (2012), en su publicación “La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación”, propone cuatro etapas marcadas dentro del lenguaje de la gentrificación (ver ilustración 5), la cual surge o comienza con los “pioneros urbanos, colonos urbanos y vaqueros urbanos”, que son los nuevos héroes de la frontera urbana

de la gentrificación. La “frontera de la gentrificación” surge en las décadas de 1970 y 1980, con un especial énfasis en la población de la zona urbana deprimida, la cual es vista como un elemento natural del entorno físico. El discurso de frontera ha servido para racionalizar y legitimar el proceso de conquista, en especial en las zonas deprimidas del siglo XX. La frontera de la zona urbana deprimida, no es un accidente, sino que ocurre como un vínculo ideológico en una sociedad capitalista con desarrollo desigual.

Ilustración 5.- Etapas de la nueva frontera urbana de gentrificación.



Fuente: Elaboración propia con base en Smith (2012).

La nueva frontera de la gentrificación tiene una postura optimista desde la década de 1980, en donde los espacios hostiles se han regenerado y limpiado, las propiedades han aumentado de valor, los yuppies⁸ consumen, se difunde una sensibilidad de la clase media, el refinamiento de la élite se democratiza y masifica, destilado optimismo de una nueva ciudad, con la promesa de una oportunidad económica, todo desde un imaginario en donde las fronteras son erradicadas, pero su realidad es totalmente opuesta (Smith, 2012).

El discurso de la nueva frontera urbana de fin de siglo es una estrategia geográfica y política para racionalizar y legitimar un proceso de reconquista económica, donde las características urbanas se modifican, codifican y transforman física, medioambiental y espacialmente, todo en relación a la clase y raza, y a una semántica más amplia de la frontera como un estilo y lugar. La ideología de la nueva frontera urbana borra las historias, diferencias sociales, geografías sociales, exclusión y luchas de clases que

⁸ El término “yuppie” describe el comportamiento típico según el estereotipo del joven ejecutivo común en Estados Unidos. Básicamente son personas entre 20 y 39 años, recién graduados en la universidad, que ejercen sus profesiones y tienen ingresos medio-altos.

dieron vida, hasta volverlos un mito. Al igual que la frontera real, la frontera de la gentrificación avanza, no por los pioneros urbanos, sino por las acciones de los dueños del capital como: las instituciones financieras, los promotores inmobiliarios y el estado, que se vinculan al progreso económico, al optimismo nacional y a la superioridad de raza y clase.

Las cuatro etapas que propone Smith (2012) de la frontera urbana de la gentrificación explican el proceso de gentrificación desde su concepción con los pioneros, su posterior transformación en diversos procesos temporales, sociales, económicos, inmobiliarios, las instituciones y el estado, hasta generar la actual frontera que forma la gentrificación en las ciudades.

Los modelos de las etapas de gentrificación se diseñaron para representar a la gentrificación de manera ordenada y temporal; estos modelos se desarrollaron en etapas para poder hacer frente a las variaciones temporales de la gentrificación. Less, Slater y Elvin (2007) propusieron un esquema o modelo que se divide en cuatro olas distintas de gentrificación (ver ilustración 6 y tabla 2), separada por periodos de transición y reestructuración inducida por la recesión del contexto institucional y los mecanismos a través de los cuales se generó la gentrificación.

En la primera ola (ver ilustración 6 y tabla 2) existía una “gentrificación esporádica”, ya que este proceso estaba aislado en pequeños vecindarios de Estados Unidos y Europa, donde los barrios descuidados del centro de la ciudad son mejorados por los gentrificadores pioneros y los residentes oriundos son desplazados. Las ciudades de posguerra de los países con capitalismo avanzado, en casos concretos y esporádicos, son incentivados por los poderes públicos locales a través de la inversión en los centros urbanos, en donde son relevantes los casos de Greenwich Village, Nueva York; Society Hill, Filadelfia; Glebe y Sydney (López- Trigal, 2015). En la década de 1970 se alentó el cambio de capital de los sectores improductivos a los productivos, a través de la reinversión de las actividades de oficinas, recreación, ventas minoristas y residencias en la ciudad central.

Ilustración 6.- Las olas de la gentrificación.



Fuente: Elaboración propia con base en Less, Slater y Elvin (2007).

En la segunda ola (ver ilustración 6 y tabla 2) se “ancla el proceso de gentrificación”, que se caracterizó por la integración de la gentrificación en una mayor gama del proceso económico y cultural a escala nacional y global (Hackworth y Smith, 2001; Wylie y Hamme, 2001). Se distinguió por el desarrollo de asociaciones público-privadas, los desarrolladores se destacaron por tener un papel de mayor importancia en el proceso y subsidios; allí la globalización fue en parte responsable de la introducción de una "nueva política urbana" (Cox y Mair, 1988). Algunos de los casos más significativos son Soho, Tompkins Square Park y Lower East Side de Nueva York (López- Trigo, 2015).

Gotham (2005), citado en Less, Slater y Elvin (2007: 177) argumenta dos características que marcaron la segunda ola; la primera es la integración de la gentrificación con nuevas estrategias culturales de reurbanización económica, lo que significa nuevas inversiones en museos y galerías de arte.

Tabla 2.- Cuatro olas del proceso de gentrificación.

Periodo	Tipo u ola	Clasificación	Características	Territorio	Población	Actores y sector
1968-1973	Primera ola	Gentrificación clásica o pionera	Existía una “gentrificación esporádica”; antes del año 1973, el proceso estaba aislado, principalmente en pequeños vecindarios en el noreste de EE. UU., Europa occidental y Australia. Representa el nacimiento de la gentrificación como un proceso.	Falta de inversión en áreas centrales (barrios pequeños).	Gentrificadores pioneros.	Inversión principalmente del sector público, sin seguro o ganancias.
1974-1976	Transición	Los gentrificadores compraron propiedades en Nueva York y otras ciudades. Los desarrolladores e inversionistas utilizaron la caída de los valores de las propiedades para consumir grandes porciones de vecindarios urbanizados, preparando así el escenario de gentrificación de los años de 1980.				
1978-1988	Segunda ola	Ampliación de la gentrificación	En esta fase surge el “anclaje de la gentrificación”, ya que el proceso se implanta en los vecindarios de la ciudad. Se sitúa en los países de EE. UU., Europa occidental, Australia y Canadá. Después del año 1973, la experiencia del proceso de gentrificación se vuelve común en ciudades más pequeñas y no globales, durante la década de 1980.	Ciudades globales (barrios centrales de mayor tamaño).	Gentrificadores adinerados, artistas y trabajadores de cuello y corbata.	Asociaciones público-privadas (espíritu empresarial agresivo).
1989-1992	Transición	La gentrificación se hace lenta, ya que la recesión restringe el flujo de capital, hacia la gentrificación de algunos para proclamar la gentrificación o regresión del proceso que estaba en marcha.				
1993-presente	Tercera ola	Gentrificación madura	La gentrificación posterior a la recesión parece estar más vinculada al capital a gran escala que nunca, ya que los grandes desarrolladores vuelven a trabajar barrios enteros, a menudo con el apoyo del estado. La gentrificación ha mutado a diferentes partes de la ciudad, no solo a la ciudad central, a ubicaciones rurales, costeras y fuera de las ciudades de primer mundo. Se localiza en EE. UU., Europa y tercer mundo.	Ciudades de todo el mundo (barrios centrales, periferias, etc.).	Artistas de moda, yuppies, gentrificador del sector terciario.	Intervención activa del gobierno y del sector privado (desarrolladores inmobiliarios).
	Cuarta ola	Supra-gentrificación	Esta cuarta ola no es fácil de identificar fuera de los Estados Unidos, en Reino Unido (se relaciona con la extensión y consolidación de la política urbana nacional) y ciudades globales.		Supergentrificadores y artistas de moda.	Intervención del gobierno nacional y local. Políticas públicas e incentivos hipotecarios.

Fuente: Elaboración propia con base en Less, Slater y Elvin (2007).

Su regeneración urbana se basó en seis elementos clave: (1) una visión industrial para la ciudad; (2) alterar la imagen de la ciudad; (3) transformar su entorno físico, enfocándose en símbolos del Renacimiento (por ejemplo, centros de exhibición y salas de conciertos); (4) un enfoque explícito en el centro y sus áreas abandonadas; (5) la importancia de las economías de ocio urbano como el efecto Guggenheim, y (6) un nuevo sistema de gobernanza urbana basado en asociaciones público-privadas (Vicario y Martínez Monje, 2005 citado en Less, Slater y Elvin, 2007). Y la segunda característica es el aumento y la conexión entre la gentrificación y los sistemas globales de bienes raíces y el financiamiento bancario.

La gentrificación de la “tercera ola” o posterior a la recesión (ver ilustración 6 y tabla 2), descrita como “pausa recesiva y posterior expansión”, comenzó a mediados de la década de 1990. La gentrificación posterior a la recesión parece estar más vinculada al capital a gran escala, ya que los grandes desarrolladores vuelven a trabajar en barrios enteros, a menudo con el apoyo del estado. Hackworth y Smith (2001) sugieren que la evolución de la gentrificación se dirige hacia una estrategia generalizada de acumulación de capital; como se ve en la segunda ola, se extendió e intensificó en la tercera ola del proceso, que es más puro. Hackworth (2002a) argumenta que la gentrificación se convirtió en “más corporativa, más fácil para el estado y menos resistente que nunca”; la tercera ola se caracterizó por cuatro cambios, que son:

- Los desarrolladores corporativos se convirtieron en los principales iniciadores de la gentrificación, menos los gentrificadores pioneros.
- Los gobiernos federales y locales fueron más abiertos y firmes al facilitar la gentrificación.
- Los movimientos anti-gentrificación se hicieron más marginados.
- La gentrificación se difundió en barrios más remotos.

La gentrificación ha mutado a diferentes partes de la ciudad, no sólo a la ciudad central, ubicándose en zonas rurales, costeras y fuera de las ciudades de primer mundo.

Gotham (2005) menciona que la tercera ola esboza la complejidad de la gentrificación, donde retrata una gentrificación que no sólo está conectada a los procesos de

globalización, sino que también tiene nuevas conexiones institucionales. El proceso de gentrificación comenzó en los entornos dinámicos, de un número limitado de ciudades globales de alto orden (o también metrópolis occidentales), en la actualidad estas condiciones se pueden encontrar en muchas provincias de nivel inferior, pero en ciudades globales (Williams, 1984; N. Smith, 2002; Atkinson y Bridge, 2005).

En la actualidad la gentrificación, debe verse en el contexto de la globalización (Atkinson y Bridge, 2005). Asimismo, Smith (2002) menciona que la gentrificación se ha “generalizado”, en una “estrategia urbana global”, que está “densamente conectada a los circuitos del capital global y la circulación cultural”, que se vincula a una nueva etapa de globalización y de nuevo urbanismo, donde el estado neoliberal es el agente de mercado y no el regulador del mismo.

La cuarta ola implica la consolidación de un poderoso cambio político nacional, que favorece los intereses de los hogares más ricos, combinado con un audaz esfuerzo para dismantelar lo último de programas de asistencia social. Esta cuarta ola no es fácil de identificar fuera de Estados Unidos y Reino Unido, ya que se relaciona con la extensión y consolidación de la política urbana nacional. Esta ola combina una financiación intensificada de la vivienda, combinada con la consolidación de las políticas pro-gentrificación y las políticas urbanas polarizadas.

Tal como lo mencionan Hackworth y Smith (2001), la gentrificación actual es muy diferente a la gentrificación de principios de los años de 1970, finales de 1980 e incluso a principios de 1990. A partir de los tres modelos de gentrificación, en especial el propuesto por Less, Slater y Elvin (2007), es posible plantear que existen fases o etapas temporales que escenifican el desarrollo del fenómeno urbano “gentrificación”; a partir de este modelo es posible establecer las diferencias temporales de la gentrificación, ya que cada ola presenta peculiaridades dentro del proceso como los actores, sectores, grupos de interés, políticas de la actual dinámica de un barrio o ciudad con gentrificación que están en constante mutación.

1.1.5.- La mutación de la gentrificación.

Saskia Sassen (1991), citado en Less, Slater y Elvin (2007), menciona que la gentrificación se ha transformado y mutado con el tiempo, ya que es un proceso dinámico y cambiante, por lo que los términos han tenido que capturar los cambios temporales y espaciales, provocando una expansión de su definición para poder explicar y describir los fenómenos actuales, donde:

La gentrificación se entendió inicialmente como la rehabilitación de viviendas en descomposición y de bajos ingresos por personas de la clase media en las ciudades centrales. A fines de la década de 1970 comenzó a surgir una conceptualización más amplia del proceso y, a principios de la década de 1980, una nueva investigación había desarrollado un significado mucho más amplio de gentrificación, vinculándolo con procesos de reestructuración espacial, económica y social. La gentrificación surgió como un componente espacial visible de esta transformación. Fue evidente en la reurbanización, el surgimiento de complejos hoteleros y de convenciones en ciudades centrales, oficinas de lujo a gran escala y desarrollos residenciales, y distritos comerciales de moda y de alto precio (Sassen, 1991: 255).

Sassen (1991) declaró que se había desarrollado un significado mucho más amplio de gentrificación, uniéndose a los procesos de reestructuración espacial, económica y social ya que la gentrificación es un proceso mucho más amplio vinculado a la profunda transformación en el capitalismo avanzado (Less, Slater y Elvin, 2007).

Por otra parte, David Harvey (2012) sitúa que la actual gentrificación se encuentra en los presentes procesos urbanos de la nueva geografía urbana (que está bajo el capitalismo, y supone inevitablemente un desplazamiento y desposesión, a través de una imagen que muestra la absorción del capital excedente, mediante el desarrollo urbano). La "geografía de la gentrificación" toma en cuenta el contexto, la localidad, la temporalidad y también en varios niveles (internacional y nacional), con más detalle a pesar de mucho progreso analítico, tensiones teóricas; explicando que estas tensiones podían mantenerse vivas en nuevas investigaciones centradas en la geografía del proceso (Less, 2000). El autor señala que la geografía de la gentrificación es *“una investigación más detallada sobre la geografía de la gentrificación... nos permitiría considerar los méritos o los peligros de las ciudades más abajo de la jerarquía urbana y con una geografía muy diferente”* (Less, 2000: 405).

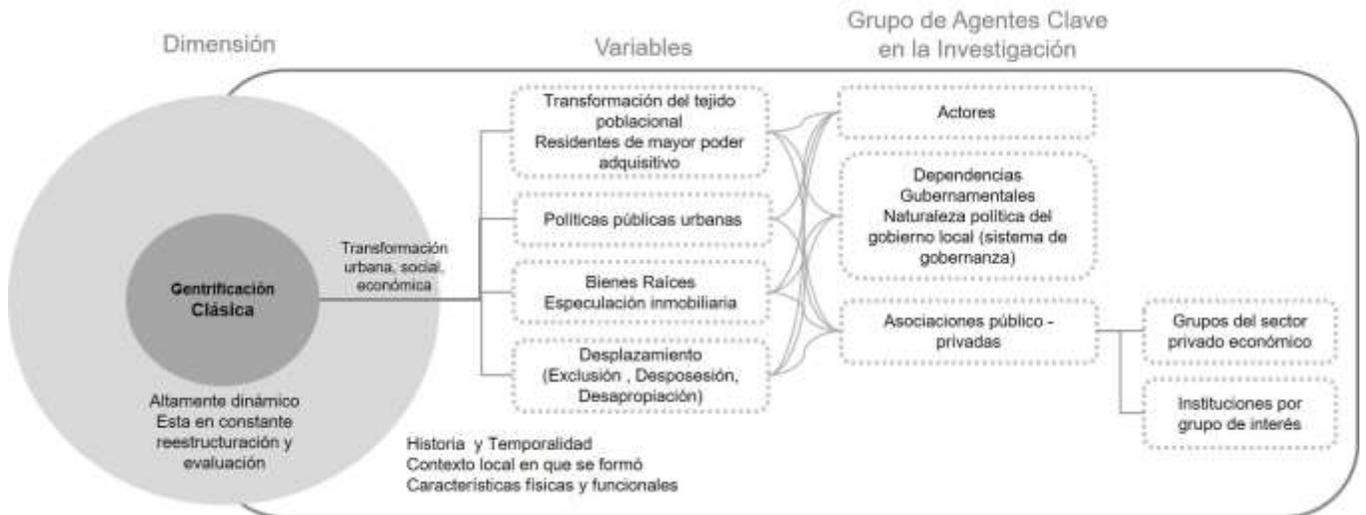
Por otra parte, Slater (2002) señala que en la geografía de la gentrificación, “el proceso es diferente, dependiendo del lugar, que si bien puede tener corrientes comunes como el flujo del capital, especulación inmobiliaria y profesionalización, la gentrificación siempre es diferente, por su trayectoria y experiencia”. Enfatiza que las interpretaciones de la gentrificación no se pueden separar del contexto en que se formó, y resalta que este factor ha tenido poca atención en las investigaciones sobre gentrificación.

Lees, Bang-Shin y López-Morales (2016) en su libro “Planetary Gentrification”, mencionan que es necesario desarrollar un nuevo urbanismo comparativo, ya que en las últimas dos décadas el término “gentrificación” se ha extendido conceptualmente en todo el mundo (más allá de Gran Bretaña, Europa y América del Norte), ya que la gentrificación se está volviendo cada vez más influyente y se desarrolla a escala planetaria. La gentrificación planetaria hace avanzar a la gentrificación poscolonial y su configuración, identificándose una gentrificación orgánica, entre otros casos. La gentrificación se ha globalizado y se ha extendido geográficamente, fenómeno al que Neil Smith llamó “gentrificación generalizada”.⁹ Al establecer que la gentrificación es ahora global, se discute como un nuevo colonialismo urbano en el contexto global, ya que se asume que la gentrificación no es autóctona de ese contexto, y que es nueva.

Los elementos y características clave del proceso de gentrificación (ver ilustración 3), en donde Slater (2002) considera que no se debe separar del contexto en el que se formó, y Harvey (2012) manifiesta que se debe tomar en cuenta el contexto, localidad y temporalidad en distintos niveles, además de que este proceso inevitablemente atravesará un desplazamiento y desposesión (ver ilustración 7). Estas dos posturas coinciden con lo propuesto por van Weesep (1994) y Zukin (1987).

⁹ Zukin (2010: 9) sostiene que la “gentrificación generalizada” es un amplio proceso de reurbanización, en el que la ciudad es ocupada por población de cuello blanco, en donde sus gustos y hábitos de consumo crean una nueva economía y una barrera cultural entre personas pobres y ricas, viejos y jóvenes.

Ilustración 7.- Elementos clave de la gentrificación en constante mutación.



Fuente: Elaboración propia.

Asimismo, Less (2012) también hace énfasis en que la geografía de la gentrificación fuera del mundo anglosajón, requiere explicaciones sustanciales y estudios comparativos innovadores, tal como lo citan Janoschka, Sequera y Salinas (2014). Los autores esbozan la complejidad y matices del proceso de gentrificación en la contemporaneidad, en donde la geografía es una expresión del urbanismo neoliberal, la cual se demuestra con la postura de Less, Slater y Elvin, por lo que es necesario recurrir a la geografía de gentrificación.

Por otra parte, Less, Slater y Elvin (2007) señalan que la dinámica de las ciudades ha cambiado, por lo que el término se ha tenido que reformular, ya que su referente clásico ha sido rebasado por las dinámicas actuales de las ciudades metropolitanas, por lo que han surgido diversas clasificaciones o derivados de la gentrificación con dinámicas muy concretas, como el caso de la gentrificación de nuevas construcciones, supergentrificación,¹⁰ estudiantrificación,¹¹ gentrificación rural, gentrificación comercial,¹² gentrificación turística, entre otras.

¹⁰ El prefijo súper se usa para demostrar que tiene el nivel más alto de gentrificación, así como también uno superpuesto en un vecindario ya gentrificado, con conexiones globales: sociales, económicas y culturales; que implican una mayor inversión financiera o económica en el barrio, que las oleadas de gentrificación anteriores. Este fenómeno va en contra de los modelos de etapas de gentrificación que supone un punto final del proceso, sino el punto final de la gentrificación madura. La supergentrificación sólo ocurre en vecindarios de ciudades globales y sedes financieras globales como la ciudad de Londres

Asimismo, Cocola-Gant (2019) lo denomina como nuevas formas de gentrificación; Sanmartín (2019) menciona que es una evolución de la gentrificación y Zukin (1987) indica cuatro áreas polémicas y sugerentes del tema de gentrificación que son: (1) la preservación histórica en la constitución de una nueva élite urbana, (2) la contribución de la gentrificación a la falta de vivienda y el desplazamiento, (3) la racionalidad económica del papel del gentrificador y (4) la relación entre la gentrificación y la transformación económica.

Dentro de esta dinámica, los autores Janoschka, Sequera y Salinas (2014) se dieron a la tarea de indagar las investigaciones acerca de gentrificación; después de revisar la producción académica propusieron una clasificación del fenómeno por tipos de investigación y ubicación geográfica (en España y Latinoamérica) llegando a los resultados planteados (ver tabla 3). En España existen cinco tipos de investigaciones de gentrificación, las cuales se integran de gentrificación con migración transnacional, gentrificación turística impulsada por el estado, gentrificación productiva y comercial, simbólica y producción cultural, nuevas geografías de la gentrificación que se integra de gentrificación provincial, rural y resistencia a la gentrificación.

Tabla 3.- Tipos de gentrificación en España y América Latina.

Gentrificación en España.	Gentrificación en América Latina.
Gentrificación y migración transnacional	Gentrificación simbólica: - racial, étnica - gentrificación turística, patrimonial - migración por ocio, turismo residencial - mecanismos de control, zonas especiales de 'rescate'
Gentrificación turística (impulsada por el Estado)	Políticas neoliberales de gentrificación: - gentrificación turística - gentrificación impulsada por el Estado - revitalización y gentrificación
Gentrificación productiva y comercial	Nuevos mercados inmobiliarios y gentrificación:
Gentrificación simbólica y producción	

"Golden Square Mile", Wall Street y un caso muy específico, Silicon Valley. Es la cuarta ola del proceso de gentrificación.

¹¹ Se refiere al proceso de cambio social, ambiental y económico efectuado por un gran número de estudiantes, que invaden áreas particulares de las ciudades y pueblos, donde se ubican las universidades populares, propuesto por Darren Smith (2002) a través de Less y Slater (2007).

¹² Se refiere a la gentrificación de locales comerciales, calles o áreas comerciales; también llamado boutiqueización o gentrificación minorista.

cultural
Nuevas geografías de la gentrificación: - gentrificación provincial - gentrificación rural - resistencia a la gentrificación

- gentrificación de barrios populares en sitios periféricos y centrales
Resistencia a la gentrificación: - movimientos sociales contrahegemónicos - de-gentrificación

Fuente: Elaboración propia con base en Janoschka, Sequera y Salinas (2014: 13, 17 y 18).

En el caso latinoamericano, los autores establecen cuatro tipos de abordajes sobre el proceso de gentrificación, integrado por la gentrificación simbólica, políticas neoliberales de gentrificación, nuevos mercados inmobiliarios, gentrificación y resistencia a la gentrificación. Los autores mencionan el especial énfasis que en Latinoamérica se tiene hacia los estudios de gentrificación turística y simbólica. Estas cinco posturas nos muestran un panorama de la gentrificación y las nuevas áreas, que se han desarrollado a través de los procesos de transformación urbana del siglo XXI. Todos estos tipos o nuevas formas de gentrificación comparten algo en común: una transformación socioeconómica y cultural, debido a la colonización o recolonización de la clase media. Dentro de todos los tipos y clasificaciones del proceso se enfatiza la dinámica de gentrificación turística.

1.2.- Gentrificación turística.

El proceso de gentrificación turística se consolida en la “tercera ola”, en la cual Less, Slater y Elvin (2007) indican que la gentrificación turística es la transformación de barrios, ciudades históricas y/o ciudades centrales destinadas fundamentalmente a turistas, donde se modifica el alojamiento y se incorporan restaurantes, tiendas y servicios dirigidos al consumo de turistas; en este proceso hay una fuerte participación de autoridades locales, que ven una fuente económica en el turismo.

Asimismo, Less, Slater y Elvin (2007) establecen que Kevin Fox Gotham fue uno de los primeros autores en adentrarse en el tema de la “gentrificación turística”, con la publicación *Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre*.¹³ Gotham (2005) define que la “gentrificación turística” comienza con la transformación de un barrio al convertirse en rico y exclusivo, en donde proliferan los lugares de entretenimiento y turismo corporativo, el cual define como:

La gentrificación turística actúa como un dispositivo heurístico para explicar la transformación de un barrio de clase media, en un enclave relativamente rico y exclusivo marcado por una proliferación de lugares de entretenimiento corporativo y turismo [...]. La gentrificación no es un resultado de las preferencias grupales, ni un reflejo de las leyes de mercado de la oferta y la demanda. Un mito particular es la afirmación de que los deseos del consumidor son fuerzas a las que el capital simplemente reacciona. El gusto del consumidor por los espacios gentrificados es, en cambio, creado y comercializado, y depende de las alternativas ofrecidas por poderosos capitalistas que están interesados principalmente en producir el entorno construido del cual pueden obtener el mayor beneficio (Gotham, 2005: 1102, 1114).

Gotham (2005) argumenta que el turismo ha aumentado por la importancia de las actividades orientadas al consumo en el espacio residencial, donde reitera que la gentrificación emerge tanto comercial como residencial. El proceso de gentrificación turística, parte de señalar que es de vital importancia establecer un análisis “turístico” con el cual puede salir a la luz las causas y consecuencias de la gentrificación, en lugar del clásico análisis en donde se identifica a la población y variables demográficas, responsables del cambio residencial y comercial en las ciudades, en donde Gotham (2005) cita que:

¹³ Con base en un bibliométrico con las palabras clave de búsqueda, “gentrification y tourism” es el paper más citado en Scopus.

El turismo tiene que ver con el crecimiento impulsado por el consumo y la creciente importancia de la producción de bienes culturales, imágenes del patrimonio y otros simulacros. Además, el desarrollo turístico es un proceso dinámico que involucra interacciones sociales, relaciones y conflictos que son de escala global y de carácter altamente complejo. A medida que las ciudades contemporáneas recurren cada vez más al turismo como un medio de desarrollo económico, y a medida que la gentrificación se expande en muchas ciudades, necesitamos relatos más críticos del nexo del turismo y la gentrificación. De hecho, los estudios de turismo pueden contribuir mucho a los debates en curso sobre transformación étnica urbana, globalización y gentrificación (Gotham, 2005: 1115).

Gotham (2005) propone dos razones para considerar a la gentrificación turística. La primera es que la gentrificación turística destaca los procesos de globalización del urbanismo moderno y el proceso de reurbanización, en la cual estudia al turismo como una “industria global” que se rige por grandes cadenas internacionales de hoteles, agencias turísticas, agencias de alquiler de automóviles, servicios financieros, entre otros; y por otro lado, el turismo como una “industria local”, que se caracteriza por la producción cultural, el producto turístico y el consumo local del lugar. El turismo se impulsa como una fuerza global, pero se rige bajo un conjunto local de actividades y organizaciones que se involucran en la producción y distribución local, cultura local y diferentes historias locales que atraen a los visitantes con gustos exóticos y únicos, como mencionan Teo y Li (2003) citados en Gotham (2005).

En segundo lugar, Gotham (2005) señala que la gentrificación turística presenta un desafío ya que no se comporta como la gentrificación tradicional, que se rige bajo factores de demanda y producción. La “demanda” incluye los factores demográficos y económicos, y las preferencias individuales de los consumidores, por otra parte la “producción” enfatiza la importancia de las políticas y su regulación, las inversiones y desinversiones, las acciones de actores o grupos poderosos (Clay, 1979; Berry, 1985 y Kasarda, 1999). En el caso de la gentrificación turística, por el lado de la producción el turismo participa en cambiar los patrones de inversión del capital y producción, nuevas formas de financiamiento de inmobiliarios y la creación de espacios de consumo; y en el lado de la demanda, los espacios socio-físicos relacionados con la gentrificación son expresiones de los patrones de consumo en las ciudades (Carpenter y Less, 1995). Estas dos visiones enfatizan que la gentrificación es un proceso multidimensional, que

está lleno de conflictos y tensión, y por otra parte también actúa como estrategia de desarrollo económico, que conecta las transformaciones socioeconómicas a nivel global, con la producción de uso de suelo comercial y residencias para personas de altos ingresos.

Gotham (2005) define que el concepto de gentrificación turística se asocia con diversas variables de análisis, como el papel de la “política estatal” en el desarrollo de la gentrificación y del turismo; las “estrategias de regeneración urbana” que utilizan al turismo y sirven para explicar el proceso de gentrificación; el flujo del capital en el “mercado inmobiliario” combinado con el turismo explica el proceso de gentrificación y las “grandes empresas” que son sus acciones reconstruyen un espacio y lo vuelven un sitio de entretenimiento y consumo. Asimismo, menciona que las investigaciones de gentrificación turística no se justifican por la magnitud o intensidad de la gentrificación, sino por el énfasis original de sus características y patrones del proceso.

Por último, Gotham (2005) propone que los principales grupos que impulsan este fenómeno es la clase creativa y los intermediarios culturales, que comercializan el destino turístico, también está impulsado por grandes firmas financieras, corporaciones de entretenimiento, inmobiliarias nacionales e internacionales, entre otras. El turismo se asocia con el crecimiento impulsado por el consumo, creciente producción de bienes culturales, imágenes del patrimonio, entre otras variables. En la actualidad las ciudades contemporáneas recurren cada vez más al turismo como un medio de desarrollo económico, y la gentrificación se expande en muchas más ciudades.

Por otra parte, Cocola-Gant (2018) “Tourism Gentrification” en el caso Español, menciona que la gentrificación se vuelve un precursor y/o detonante que actúa como promotor del lugar, para los turistas y los residentes de clase media, ya que ambos sectores se sienten cómodos en paisajes de consumo semejantes, puesto que las áreas gentrificadas crean espacios amigables para el turista, ya que ofrecen espacios limpios e higiénicos, con diversidad en comercios y servicios, sitios culturales y de esparcimiento. Asimismo, el autor enfatiza que el turismo y la gentrificación tienden a

coexistir en entornos urbanos similares y se refuerzan mutuamente; esto se desarrolla bajo dos enfoques, el primero es la tendencia de consumir entornos similares a las clases medias y turísticas, y la segunda es la implementación de instalaciones culturales y de consumo, como estrategias de desarrollo económico. Cocola-Gant (2018) menciona que:

El turismo no existe de manera aislada, sino que se superpone y coexiste con otros procesos de consumo y producción del espacio urbano. [...] La aparición del turismo urbano está vinculada a la implementación de estrategias de revitalización destinadas a atraer capital, residentes y visitantes al lugar. En otras palabras, el turismo urbano refleja la lógica del regreso a la ciudad, movimiento que explica el proceso de gentrificación. [...] El turismo ha contribuido al aumento de los alquileres y desalojos y ha causado que los residentes de bajos ingresos culpen a los visitantes por una nueva ola de gentrificación. La forma en que el turismo aumenta las posibilidades de extracción de rentas y, en consecuencia, exacerba la presión del desplazamiento inducido por la gentrificación (Cocola-Gant, 2019:3,6).

Cocola-Gant y Gotham (2005) enfatizan las cualidades y desventajas de la coexistencia entre “gentrificación y turismo”, las cuales se han desarrollado por el crecimiento del turismo y de los visitantes, ya que éstos amenazan con los derechos de la población local, y es ahí cuando el turismo impulsa a diferentes formas de desplazamiento. Cocola-Gant (2018) cita que el proceso de gentrificación turística produce un proceso latente de “desplazamiento”, donde se detectan tres tipos interrelacionados, comenzando con el “**desplazamiento residencial**”, el cual se ve afectado por el crecimiento exponencial del turismo, y que perturba al mercado inmobiliario por el aumento de costos en la tierra y propiedades (generando especulación inmobiliaria); esto genera una elitización de la población, ya que sólo la población con mayor poder adquisitivo vivirá en la zona, por este efecto se genera un desplazamiento de las personas con bajos ingresos que no pueden permanecer en este espacio gentrificado.

La creciente demanda de alojamientos dirigidos al turismo y visitantes, comienza con un proceso de inversión en alojamiento, implementación y rehabilitación de viviendas o residencias, para la apertura de hoteles y/o alquileres vacacionales, en donde se producía un desplazamiento directo de residentes. En el cambio de una residencia a un alojamiento temporal se produce un desplazamiento, en diversas dimensiones; por una

parte, las viviendas que quedan fuera del mercado (por que poseen un nuevo uso de alojamiento temporal ya sea hoteles o Airbnb) aceleran exponencialmente el precio de las viviendas que aún están en el mercado (Cocola-Gant, 2016; Opillard, 2016; Peters, 2016 citado en Cocola-Gant, 2018). Este proceso propició que sea muy difícil encontrar alojamiento accesible para los residentes, y se acelera la gentrificación clásica en donde sólo las personas de clase alta pueden darse el lujo de mudarse a este espacio; a este proceso Marcuse (1985) lo llama "desplazamiento excluyente". También el alquiler vacacional tiene una relación con el mercado, por las inversiones en donde los inversionistas almacenan dinero, en el mercado de residencias temporales dirigidas a turistas y en años recientes detrás de Airbnb existe una nueva oportunidad de acumulación de capital (en donde las propiedades residenciales las alquilan de manera permanente).

El segundo tipo es el “**desplazamiento comercial**”, que surge durante las décadas de 1980 y 1990, periodo en el que se modificó la actividad de consumo, por la expansión de tiendas minoristas, restaurantes, bares nocturnos y entretenimiento, a la par del desplazamiento de la clase trabajadora, tiendas locales y residentes locales. Después del año 2000 se observó un repunte del crecimiento turístico, el proceso de gentrificación comercial es observable en todo el mundo y la gentrificación impulsada por el turismo, desplaza a los servicios y tiendas locales, que son necesarios para el desarrollo de la vida diaria de los residentes. El aumento en el valor del suelo también afecta a las propiedades comerciales, ya que las empresas locales son remplazadas 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).

Por último, la tercera dimensión que propone Cocola-Gant (2018) es el “**desplazamiento basado en el lugar**”, en el cual la gentrificación crea un nuevo contexto social y cultural, en donde los residentes locales presentan una sensación de despojo del lugar en el que habitan, en especial de los lugares que llamaban “vecindarios”, que se convierten en lugares ajenos a lo que ellos conocían. Los

residentes se preocupan sobre su calidad de vida, la cual se relaciona con el aumento de ruido y actividades nocturnas, la sobreocupación del espacio público (que 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 u oriundos, como las tiendas locales y las áreas públicas, por su desplazamiento los residentes pierden las áreas de reunión que son centrales en la vida comunitaria.

Por otra parte, Gravari-Barbas y Guinand (2017)¹⁴ en su libro “Tourism and gentrification in contemporary metropolises”, señalan que el fenómeno de la gentrificación turística tiene un equilibrio sutil entre las múltiples y complejas relaciones entre turismo y gentrificación, por medio de sus resultados y manifestaciones en las ciudades. La gentrificación turística es un fenómeno incrustado en el contexto de la globalización y formas del neoliberalismo. Las autoras cuestionan: ¿cuándo se volvió el turismo un proceso de gentrificación?; el turismo tiene un impacto en los lugares visitados, por la implementación de nuevas infraestructuras o servicios que se ofrecen, y también por las nuevas perspectivas y mirada de los turistas.

El proceso de gentrificación turística comienza con el turismo en la ciudad y la segunda etapa es cuando las áreas urbanas turísticas son ocupadas por nuevos individuos (ya sean propietarios, inquilinos o consumidores), instituciones y actores (agentes inmobiliarios, desarrolladores, prestamistas hipotecarios, entre otros), los cuales se sienten atraídos por la atmósfera y servicios, dinámica que promueve a atraer a un mayor número de visitantes locales, nacionales e internacionales, generando lo que las autoras denominan como el desarrollo de un “proceso multidimensional”. Gravari-Barbas y Guinand (2017) mencionan que:

Existe una doble conexión entre el turismo y la gentrificación. El turismo se entiende como resultado de la gentrificación y como condiciones previas para la gentrificación. También muestra la relación dinámica de estos fenómenos en el tiempo: lejos de ser una relación

¹⁴ La publicación de Gravari-Barbas y Guinand (2017) se sitúa como la publicación de mayor impacto en el H-Index en Web of Science, con base en un bibliométrico con las palabras clave de búsqueda “gentrification y tourism”.

estable, la gentrificación temprana puede fomentar el turismo en sus inicios, mientras que puede resistirlo ferozmente en etapas posteriores (Gravari-Barbas y Guinand, 2017: 17).

Las autoras mencionan que la gentrificación turística es un desafío para las ciudades del siglo XXI, ya que existe una conexión doble entre el turismo y la gentrificación, por la interacción y apoyo recíproco entre ambos fenómenos.

Por otra parte, Hiernaux y González (2014a) hablan sobre el “Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación” en el caso de los centros históricos latinoamericanos. Ellos mencionan que las ciudades turísticas e históricas tienen una mayor relevancia desde la perspectiva de la correlación entre el turismo y la gentrificación. La relación entre turismo urbano y el proceso de gentrificación anticipan que:

La gentrificación producida por el turismo no es solamente un cambio de las actividades o los residentes (visto como grupo, generalmente, los turistas), sino también los producidos de un conjunto de interacciones entre turistas y residentes permanentes que opera no solo en el plano material, sino también en el plano simbólico (Hiernaux y González, 2014: 58).

En la actualidad se inicia un proceso de nuevos intereses de capital y de las clases dominantes las cuales se interesan por el espacio central. Además, mencionan que en los espacios con gentrificación abundan los conflictos clásicos como: la expulsión de residentes tradicionales, encarecimiento del suelo y propiedades, entre otros.

En otro orden de ideas, Janoschka, Sequera y Salinas (2014), después de revisar la producción académica, propusieron y establecieron una clasificación a partir de la ubicación geográfica y de los tipos de gentrificación turística (ver tabla 4). Por una parte, en “España” se distinguen dos rubros de importancia; la gentrificación turística (impulsada por el Estado), la gentrificación simbólica y la producción cultural. Comenzando por la “gentrificación turística impulsada por el Estado”, enfatizan la importancia turística del país por lo que ha realizado importantes reajustes a su modelo de turismo en masas basado en “playa y sol” (actividad con baja tasa de ganancia), hacia un turismo urbano inspirado en el valor patrimonial histórico y cultural.

Tabla 4.- Gentrificación turística en España y América Latina.

	Tipo y Descripción	Ciudades	Autores
Gentrificación en España.	Gentrificación turística (impulsada por el Estado).	Palma de Mallorca, Santa Cruz de Tenerife, Valencia, Bilbao.	Franquesa, 2007; García, 2003; García <i>et al.</i> , 2007; Morell, 2009; Prytherch & Boira, 2009; Romero & Trudelle, 2011; Vicario & Martínez, 2003, 2005; Vives, 2011.
	Gentrificación simbólica y producción cultural.	Madrid, Bilbao, Barcelona.	Cañedo, 2006; Delgado, 2008; Díaz Orueta, 2007; Fraser, 2007; Rodríguez & Vicario, 2005; Sequera, 2010.
Gentrificación en América Latina.	Gentrificación simbólica: - racial, étnica. - gentrificación turística, patrimonial. - migración por ocio, turismo residencial. - mecanismos de control, zonas especiales de 'rescate'.	Buenos Aires, Ciudad de México, Quito, Salvador de Bahía, Recife, Fortaleza, Vitória, San Luis, Tiradentes, São Thomé das Letras, La Habana, Cuenca, Boca del Toro.	Bailey (2008); Bélanger (2008); Botelho (2005); Bromley & Mackie (2009); Checa-Artasu (2011); Crossa (2009); Donovan (2008); Frúgoli & Sklair (2008); Herzer (2008); Hiernaux (2006); Jackiewicz & Crane (2010); Jones & Varley (1999); Leite (2010); Middleton (2003); Monterrubio (2009); Nelle (2009); Nobre (2002); Portela (2009); Scarpaci (2000); Steel & Klafus (2010); Swanson (2007); Walker (2008); Zolini (2007).
	Políticas neoliberales de gentrificación: - gentrificación turística.	Santiago de Chile, Ciudad de México, Río de Janeiro, São Paulo, Recife, Salvador.	Crossa (2009); Frúgoli & Sklair (2008); Hiernaux (2006); Inzulza-Contardo (2012); Rivière (2006); Rubino (2005); Walker (2008).

Fuente: Elaboración propia con base en Janoschka, Sequera y Salinas (2014: 13,17 y 18).

En segunda instancia, la “gentrificación simbólica y producción cultural institucionalizada”, es la introducción de nuevos estilos de vida, basados 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”,¹⁵ un proceso implementado por políticas públicas que abarcan 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).

Un ejemplo sobre el capital simbólico lo realiza Harvey (2012) cuando menciona que la ciudad de Barcelona se caracteriza por su continua acumulación de capital simbólico colectivo y marcas de distinción, en donde enfatiza su historia, herencia cultural, tradiciones propias, modos de vida, tradiciones literarias y su propio idioma catalán; además de la comercialización de sus grandes logros artísticos y arquitectónicos como

¹⁵ Sharon Sukin (1982) cita que es cuando el artista actuó como gentrificador pionero.

Antonio Gaudí; estas peculiaridades vuelven irresistible esta ciudad, por lo que la comunidad española atrae una mercantilización multinacional cada vez más homogénea, por medio de la creación de grandes almacenes que sustituyen a las tiendas locales. Surge el proceso de gentrificación, en donde se desplaza a los antiguos residentes y se destruye el viejo tejido urbano, con lo que Barcelona pierde parte de sus elementos distintivos, e incluso el autor menciona que se ha llegado a la disneylandización de Cataluña.

El capital simbólico colectivo que ha acumulado Barcelona depende de valores de autenticidad, singularidad y cualidades particulares no reproducibles; su marca de distinción local es difícil de acumular sin plantear una cuestión de empoderamiento local, movimientos populares y de oposición. Estos momentos de controversia son los guardianes del capital simbólico y cultural colectivo, al hablar de los museos, galerías y universidades. Harvey (2012) establece que se tiene que determinar a qué sector de la población catalana se va a beneficiar, si al capital simbólico colectivo al que todos han contribuido (en su propia forma peculiar, ahora y en el pasado), a los sectores del conocimiento y el patrimonio histórico, a la vitalidad y fomento de la producción cultural, o a la arquitectura de firma y juicios estéticos peculiares. Estos elementos han constituido un empresarialismo urbano en muchos lugares (en particular en Europa), en donde se trata de acumular marcas de distinción y capital simbólico, memoria colectiva y estética, en un mundo altamente competitivo, fundamenta el autor.

Janoschka, Sequera y Salinas (2014) clasifican a la gentrificación turística en América Latina en dos tipos: la gentrificación simbólica y la gentrificación con políticas neoliberales (ver tabla 4). La gentrificación simbólica forma parte de los estudios cuantitativos más importantes en Latinoamérica, los cuales se relacionan frecuentemente con las políticas de re-escenificación y resaltan el valor del patrimonio arquitectónico de los centros históricos latinoamericanos.

El proceso de gentrificación turística se experimenta en ciudades especializadas en el sector turístico, el cual posteriormente se tiende a especializar en ofrecer servicios de

lujo y alta gama. También es necesario analizar a las ciudades turísticas y patrimoniales con un proceso de gentrificación, los tipos de turismo que presenta una ciudad patrimonial y las características de una ciudad patrimonial que experimenta gentrificación.

1.2.1.- Ciudad turística, patrimonial y gentrificada.

El crecimiento del turismo es un fenómeno mundial, en donde los residentes experimentan una gentrificación impulsada por el turismo; éste puede variar según el proceso y las características del lugar; por ejemplo, en las ciudades de economía avanzada el turismo se ha impulsado desde la década de 1970, que se utilizó como una herramienta para la rehabilitación urbana, desde el declive de las industrias antiguas, provocando una inversión de capital destinado para estas zonas en decadencia [...] según Eisinger (2000) citado en Cocola-Gant (2019). Las ciudades turísticas se fundamentan en un turismo contemporáneo, que tiene un poder de atracción del capital simbólico colectivo, en donde se genera una marca de distinción, que se atribuye a un determinado lugar, donde el atractivo y ambiente 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).

Las ciudades turísticas y patrimoniales se distinguen por su especialización en un turismo de tipo cultural y de turismo residencial. El “**turismo cultural**” se distingue por ser un movimiento temporal que es atractivo por sus atracciones culturales del pasado y contemporáneas que generan un conocimiento; en el caso de los productos culturales del pasado se distinguen por los monumentos históricos y artísticos, sitios patrimoniales, festividades que den 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, folclore, gastronomía y eventos artísticos. Este tipo de turismo

tiene un papel de importancia ya que da a conocer, preservar y ayudar al disfrute del “patrimonio cultural”¹⁶ de una ciudad o región (López-Trigal, 2015).

El desarrollo cultural tiene un alto impacto en la comunidad, específicamente con las actividades artísticas y culturales, con respecto al desarrollo de la comunidad, a través de un desarrollo personal, por medio de la cohesión social, en donde se recrean las imágenes locales y la identidad del sitio como lo proponen Bassett, Smith y Buck (2005). Al introducir cultura y arte en los procesos de planificación se incrementa la participación pública y comunitaria, se estimula el diseño colaborativo, se añade valor a los proyectos de desarrollo y se generan lugares positivos, holísticos y destacables, y se enfatiza el sentido de pertenencia. La cultura y el arte son esenciales en el entorno urbano y edificado, donde la arquitectura, el paisaje, el arte, el diseño experimental y el espacio público mejoran la calidad de vida, benefician la economía e impulsan la creación de espacios para la experiencia sensorial (vista, oído, olfato, tacto y gusto) según establece Richard Stephens, (citado en UNESCO, 2016).

La ciudad patrimonial con un ambiente cultural es concentradora de “cultura”, ya que es esencial para garantizar la interacción y cohesión social en las ciudades, por la capacidad para crear vínculos, generando relaciones, equidad, identidad y reconciliación. También el patrimonio cultural y la creatividad pueden ayudar a fortalecer la identidad y el orgullo de las comunidades; se tiene que considerar que la diversidad cultural es un atributo positivo, antes que un factor de división, ya que promueve el entendimiento intercultural que es 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 con los que es posible aumentar la toma de conciencia acerca del lugar, la identidad y el sentido de pertenencia (UNESCO, 2016).

¹⁶ El patrimonio cultural se mueve por el interés de descubrir sentido en el pasado y crear sentido en el presente para todos aquellos que buscan en el conocimiento histórico un anclaje en el mundo o una fuente de conocimiento y placer (Santafuente, 2018).

El segundo tipo de turismo de las ciudades turísticas y patrimoniales es el **“turismo residencial”**, el cual se practica por personas que se desplazan por motivos de ocio y recreación a una residencia propia o rentada, este es el momento en donde se desarrollan nuevas áreas de vivienda para fines turísticos. El turismo residencial comenzó en el siglo XIX por las clases altas, y en la actualidad es una práctica que es desempeñada por las clases alta y media, éste se puede generar en el mismo país o por medio de flujos internacionales de vacacionistas o residentes temporales (López-Trigal, 2015). Asimismo, este autor menciona que el turismo residencial está asociado a:

las estrategias neoliberales de reactivar la acumulación de capital mediante el impulso a la construcción, lo cual ha sido uno de los elementos detonadores de la “burbuja inmobiliaria” [...] las consecuencias del turismo residencial son vistas como muy negativas: presión temporal altísima sobre los recursos y las infraestructuras; desplazamiento de la población local que se siente invadida; afectaciones sin precedentes al medio ambiente; elevación del costo de la vida para los locales; pérdida de identidad de la localidad; elevación de problemas sociales como robos y adicciones (López-Trigal, 2015: 608).

El turismo residencial funciona con una temática diferente en cuanto a los servicios, ya que no se utilizan la infraestructura y los servicios enfocados al turismo, como el servicio hotelero. Asimismo, Mathis Stock (2005) señala que el turismo residencial se caracteriza porque diversos grupos tienden a repartir su vida entre diversas localizaciones, para ciertas actividades, denominada como politopía o prácticas pluriespaciales.

El turismo modifica los patrones cotidianos de la ciudad, por la masificación de los turistas; dentro de este discurso, en la actualidad han surgido diversos neologismos a partir de los lexemas turismo y turístico como: turistificación, turismofobia,¹⁷ vecinofobia,¹⁸ además de otros neologismos como airbnización, turismo masivo. La

¹⁷ Sanmartín (2019) establece que la “turismofobia” se utiliza desde hace tiempo en los medios de comunicación como el rechazo por el modelo turístico masificado y las consecuencias negativas sobre la población y trabajadores; es la aversión o rechazo al turismo masificado y a los problemas que este exceso de turistas suscita.

¹⁸ La “vecinofobia”, que es el odio a los nuevos vecinos turistas, es el miedo a que tu vecino sea un visitante que está de vacaciones todo el año o que sea diferente cada cuatro días. Los turistas toman los centros urbanos y zonas muy pobladas, y no respetan el descanso de los autóctonos del lugar, con

“turistificación” representa el impacto que tiene la masificación turística en el tejido comercial y social de un barrio o ciudad, se refiere al impacto que tienen los residentes de un barrio o ciudad, por la llegada de servicios, comercios e instalaciones dirigidos al turismo y no a la población que vive ahí de manera permanente y los termina llevando a la gentrificación. La turistificación vista bajo una concepción positiva se refiere al proceso en el que se transforma un hecho histórico, social y cultural como un producto valioso al interior del mercado de viajes o turístico como afirma Sanmartín (2019). Canalis (2017) cita que el término turistificación tiene mayor proyección en los medios, en comparación con la gentrificación o síndrome de Venecia, los cuales se enfatizan en los factores negativos del proceso.

El turismo es fundamental para atraer inversiones a las zonas históricas; sin embargo, el turismo transforma la composición de las comunidades locales, así como contrarrestar el declive a través de nuevos incentivos, para garantizar que estas comunidades permanezcan estables mientras aumenta el valor de las propiedades, y la demanda de nuevas experiencias por parte de los visitantes (UNESCO, 2016). Asimismo, el turismo intenta mostrar lugares con “valor patrimonial”, representativos de una historia de relevancia y autenticidad, que se impone sobre otras; allí las historias y el patrimonio valorado generan una oferta turística, en donde diversos actores muestran una versión sobre el patrimonio y la historia, al hacerla pública, que en ocasiones se llega a masificar (Santafuerte, 2018).

El “turismo del patrimonio urbano” se enfatiza en vender productos únicos, diferentes, auténticos y universalmente excepcionales en una ciudad; éstos pueden conducir a la museificación, disneyficación, boutiquización y gentrificación de esa herencia edificada, que controversialmente se vuelve foco para inversionistas foráneos como establece Quiroz (2015). Al tratar de vender a una ciudad como auténtica y única se genera un proceso de comercialización tal como lo cita Harvey (2012); en cuanto más se

fiestas y ruidos hasta altas horas de la madrugada. No se ha generado un movimiento contra el turismo, sino contra un turismo masivo, que deteriora la convivencia en los barrios (Sanmartín, 2019).

comercialice un producto éste pierde sus características especiales y únicas, y en algunos casos la comercialización tiende a destruir sus cualidades únicas.

Delgadillo (2016) cita que el patrimonio urbano apareció como un capital cultural, económico único y diferente, que puede generar recursos económicos, en donde atrae a nuevos consumidores y turistas, a la par de convertirse en un espacio único, al ser diferente frente a todas las ciudades. El “**patrimonio**”¹⁹ urbano o patrimonio cultural urbano es un concepto que se relacionaba con la idea de monumentos, pero en el siglo XXI se transformó a conceptos de patrimonio histórico y bienes culturales. El patrimonio cultural apunta a los centros históricos o ciudades enteras, plazas, calles producto del pasado (remoto o reciente), que está constituido por la cultura heredada. Los centros históricos o ciudad antigua tienden a turistificar y parquematizan progresivamente, como el autor cita:

La ciudad clásica reducida a los centros históricos y algunos barrios históricos (el llamado patrimonio urbano) se han reducido a excepciones: pequeños territorios que cada vez más se constituyen en “un lujo” cuyo placer urbano disfruta sólo una minoría; por otro lado, se pretende museificarlos (momificarlos) y turistificarlos para supuestamente y paradójicamente “salvarlos o rescatarlos” (Delgadillo, 2016:14).

El patrimonio, desde una visión estética, se aborda como un producto de conservación arquitectónica y urbana, por medio de procesos de preservación, conservación, reconstrucción, recreación e interpretación (Santafuente, 2018). En este mismo orden de ideas, Jane Jacobs (2013) en su obra Muerte y vida de las grandes ciudades, enfatiza la importancia de las ciudades históricas, al citar que:

Las ciudades necesitan edificios antiguos de tal manera que, sin ellos, es probable que nunca se desarrollaran calles y distritos vigorosos. Por edificios antiguos no entiendo esas casas de museo, ni edificios en un excelente y caro estado de restauración –aunque son buenos ingredientes–, sino, una buena cantidad de casas sencillas y de poco valor, incluyendo unas cuantas desvencijadas (Jacobs, 2013:221).

La ciudad histórica y patrimonial enfocada al turismo, tiende a atravesar un proceso de “museificación” del patrimonio histórico, la cual llega a generar controversias sobre su

¹⁹ El patrimonio es un producto del proceso cultural y social, que adquiere cierto valor o valores para una comunidad a través de procesos históricos y sociales, por medio de actos de memoria, con los cuales se generan modos de comprender y establecer vínculos con el presente (Santafuente, 2018).

conservación²⁰ y mercantilización; no es el único obstáculo que dificulta los esfuerzos de preservación en las ciudades con valor histórico, patrimonial y turístico (UNESCO, 2016). Asimismo, David Harvey (1990) establece que la ciudad “se parece más a un teatro”, donde todos los bienes comunes (como los bienes culturales), en la actualidad también se ven sometidos a la mercantilización, en especial los bienes comunes culturales que son mercantilizados y a menudo expurgados, por el sector de la “industria del patrimonio”, generando un proceso de disneyficación.²¹ Este proceso se podría asociar con el fachadismo, ya que se recrean escenarios como en la disneylandización, por medio de la restauración de ciudades históricas y espacios centrales.

En el caso del turismo de las ciudades históricas, Asworth y Turnbridge (2001) mencionan que la evolución de la ciudad histórica y turística se constituye por medio de la superposición de la ciudad histórica y la ciudad turística. Esto lo dividen en cuatro etapas (ver ilustración 8): inicialmente la ciudad histórica es un centro en donde conviven todas las funciones urbanas; en la segunda etapa se produce una segregación del centro y de los barrios centrales en donde se concentra el interés turístico; en la tercera fase existe una yuxtaposición de la ciudad histórica, ciudad turística y distrito comercial, como resultado de la incorporación de actividades comerciales y de negocios en la ciudad histórica, mientras que la ciudad turística se extiende fuera del centro histórico y, finalmente la cuarta enfatiza el potencial de la

²⁰ Conservar implica algo mucho más complejo que la mera restauración. Conservar no es solamente el trabajo técnico científico de tratar las edificaciones; implica, además, una administración adecuada, vigilancia suficiente; programas de conservación a corto, mediano y largo plazo; investigación científica del deterioro y sus posibles soluciones; evaluación constante de estado de conservación, medidas preventivas, medidas curativas, etc. La responsabilidad de conservar recae directamente en las instituciones oficiales del Estado.

²¹ Harvey (2012) menciona una anécdota donde un estudiante se quejaba de su experiencia en Europa, comparada con una visita a Disney World, en donde externaba que en Disney World todos los países están muy cerca unos de otros y ofrecen lo mejor de cada uno de ellos, en cambio Europa era muy aburrida, las personas hablan diversos idiomas, no se ven cosas interesantes en días, mientras que en Disney World sucede algo diferente cada minuto, la gente es feliz y es mucho más divertido, citado en Douglas Kelbaugh (1997). El autor enfatiza que puede parecer un argumento vago, pero vale la pena reflexionar sobre la forma en que Europa, está tratando de rediseñar, por una parte, siguiendo los parámetros y estándares de Disney (y no solo en beneficio de los turistas estadounidenses), aquí es donde está el núcleo de la contradicción ya que en cuanto más se disneysifica Europa, menos única y excepcional es.

ciudad histórica, ya que son sólo una parte del producto turístico urbano y también se relaciona con la evolución de los mercados turísticos en ciudades históricas.

Ilustración 8.- Etapas de la ciudad histórica y turística.



Fuente: Elaboración propia con base en Asworth y Turnbridge (2001).

Las fases propuestas por Asworth y Turnbridge (2001) son de gran aportación, ya que incorporan la evolución y mutación de una ciudad histórica y turística, como el caso de estudio que se describe en el capítulo 3. Las ciudades turísticas se han analizado por medio de diversos modelos de destinos turísticos, por lo que se realiza un análisis breve de los modelos para llegar a la Teoría del Ciclo de Vida de Destinos Turísticos, en el que se exponen la evolución, desarrollo y funcionamiento de las ciudades turísticas, hasta llegar a una fase de declive o rejuvenecimiento.

1.2.1.1.- Modelos evolutivos de los espacios de destino turístico.

Existen numerosos estudios de carácter espacio-temporal que abordan la evolución de los destinos turísticos, por medio de los cuales se plantea que las características y dimensiones varían según la demanda de servicios e infraestructura. La evolución de los espacios turísticos depende de tres factores clave, los cuales son: los cambios en las necesidades y preferencias de los visitantes, la degradación de las estructuras y el cambio de las atracciones originales naturales y culturales como mencionan Vera, Marchena y Salvador (2013).

Los destinos turísticos se transforman en función de la evolución de su imagen y el capital, en relación con la red de actores o agentes; bajo esta tendencia se ha

propuesto una serie de teorías que tratan de generalizar las transformaciones espaciales y estructurales que se observan en las ciudades turísticas por medio del proceso o etapas de cambio, para facilitar futuros escenarios. Dentro de la diversidad de modelos destacan tres, los cuales son: el Modelo de Evolución del Espacio Turístico de Miossec (1977), el Modelo Diacrónico de Chadeffaud (1987) y en especial el Ciclo de Vida de los Centros Turísticos de Butler (1980). Más allá de su formulación inicial han tenido múltiples reformulaciones y aplicaciones, y su validez en los estudios dentro del marco de modelos y teoría de la reestructuración.

Comenzamos con el modelo funcional de Miossec (1977), donde se aborda la evolución del espacio turístico, a partir de la configuración de espacios de consumo recreativo y turístico, fuera de los principales centros de producción. El modelo es uno de los intentos más complejos de comprensión teórica de la formación de espacios turísticos y de su evolución; el modelo es especialmente útil para explicar la teoría de la evolución de destinos turísticos de nueva creación con un carácter regional dentro de los cuales se observan cuatro elementos: los núcleos turísticos, las redes de transporte, la conducta de los turistas y la actitud de las autoridades, y la población local (Vera, Marchena y Salvador: 2013).

Posteriormente, el modelo historicista de Chadeffaud (1987), el cual se basaba en la teoría clásica de los ciclos económicos, divide la evolución del espacio turístico en tres grandes momentos: la creación, la madurez y la obsolescencia. Su propuesta tiene una concepción teórica de corte radical del espacio turístico como producto social, con un carácter abstracto y especulativo, el cual se caracteriza por representar de manera simbólica la oferta y la demanda, como elemento condicionante del proceso de desarrollo. Las fases de evolución del destino turístico comienzan con la fase de “creación” del producto, en la cual se relaciona la demanda y los componentes de la oferta, la cual se dirige a una demanda potencial que se impulsa y acelera por medio de la oferta de la infraestructura, equipamientos y servicios. La segunda fase es la “madurez” del producto, la cual se caracteriza por la expansión y complejidad, que se relaciona con la acumulación de inversiones que desarrollan la oferta de alojamiento,

actividades recreativas y transporte. La tercera fase, la “obsolescencia”, es donde se suscitan diversos problemas que afectan al producto, por medio de cambios en la demanda, alteraciones en la llegada de turistas, factores que provocan el declive de la demanda.

Por último, el autor admite una cuarta fase, que nombra “mutación-reconversión”, donde hace referencia a la aparición de un nuevo producto turístico que dota de un nuevo significado al destino, conservando los componentes simbólicos y míticos de su contenido inmaterial (como la creación de dos nuevos productos turísticos, las estaciones de esquí y el turismo rural). El siguiente modelo es el que ha sido más utilizado y se ha convertido en el modelo de referencia dentro de los procesos de evolución de los destinos turísticos, y en el modelo más debatido y comentado sobre el tema.

1.2.1.2.- Teoría del Ciclo de Vida de los destinos turísticos.

La teoría “The Concept of a Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources” (Ciclo de Vida de los Destinos Turísticos CVDT), la propuso Richard Butler (1980), a través de un análisis de las fases evolutivas del desarrollo de los destinos turísticos. Este análisis se explica a partir de los cambios en el crecimiento de las ciudades por medio de los visitantes o turistas, con la consecuente expansión de la infraestructura tanto de alojamiento como de transporte, dando especial relevancia a la planificación y gestión, así como a las características de los visitantes, locales y la relación entre ambos. A continuación, se describen las seis fases del CVDT (ver ilustración 9): exploración, implicación, desarrollo, consolidación, estancamiento y rejuvenecimiento, con base en Butler (1980) y Garay (2007: 19-23):

1. Exploración, primera fase donde surge un pequeño grupo de visitantes o turistas que se interesan por el sitio, que pueden ser atraídos por particularidades naturales, culturales e históricas. En esta fase existe un contacto fluido y cordial

con la población local; por otra parte, el entorno físico y social se altera mínimamente por la aparición de los primeros visitantes o turistas.

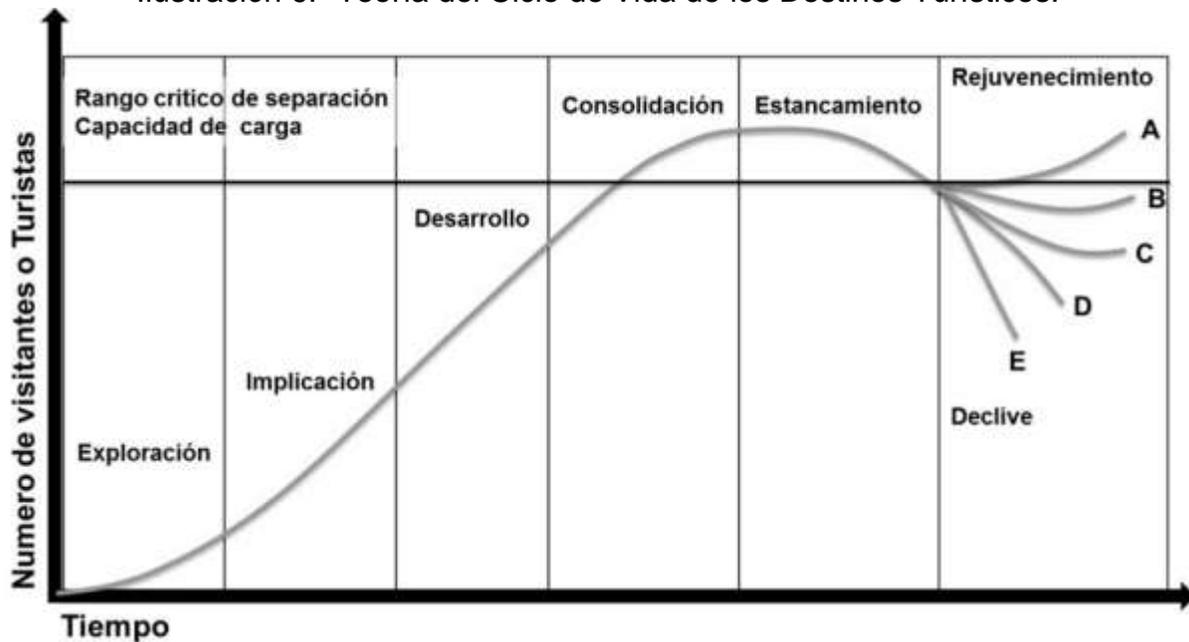
2. Implicación, fase donde comienzan las primeras iniciativas locales de impulso como el desarrollo de una planta turística, promoción del lugar, para atraer a un mayor número de visitantes y que aumente esta tendencia de manera regular. En este fenómeno regularmente se desarrolla un área de mercado cercana al centro del nuevo destino turístico. También surgen nuevos emprendedores locales, los cuales propician que la administración pública del gobierno local incorpore nueva infraestructura relacionada con el transporte.
3. Desarrollo, es cuando el número de visitantes o turistas evolucionan con base en una tasa de crecimiento progresiva, ya sea por la promoción, difusión, etc. En ocasiones, el negocio turístico pasa de la gente local a compañías foráneas, que producen cambios significativos en el sitio, como son los que se presentan en servicios de alojamiento; también existe una modificación en los atractivos culturales y naturales, con la aparición de nuevos atractivos artificiales. El prestigio del destino trae consigo los primeros problemas de sobreocupación y deterioro en la calidad de lo que se ofrece. También comienza el desencanto de la población local respecto al turismo, por lo que es importante un buen control político regional y/o nacional.
4. Consolidación, fase donde la tasa de crecimiento de los visitantes comienza a bajar por primera vez (aunque en términos absolutos las cifras son ascendentes) y el número de visitantes comienza a hacer mayor al número de residentes; además, el residente interpreta una invasión a su ciudad por parte de los turistas y también el sitio comienza a sufrir desgaste en su infraestructura. El destino se identifica como una economía que vive del turismo, todos los esfuerzos se encaminan en aumentar el periodo de estancias turísticas en el destino, se procura un mayor gasto *per cápita*, con el aumento de actividades que atraigan al visitante no sólo en las temporadas turísticas. Estos factores producen un distanciamiento con respecto al entorno geográfico y cultural.
5. Se genera un proceso de “estancamiento” en el número de visitantes, factor que llega a su máximo nivel de actividad económica, el destino comienza a dejar de

estar a la moda y se consolida como un turismo “más conservador”, en ocasiones se vincula a la segunda residencia y a segmentos de población en específico como en el de la tercera edad, según Foster y Murphy (1991) o alternativo. También la infraestructura turística se utiliza para otro tipo de negocios. El destino comienza a tener problemas sociales, medioambientales y económicos, y no se pueden mantener los antiguos niveles de ocupación, ya que son cada vez mayores y el desarrollo turístico se produce en las periferias del destino. A partir de este momento existen diferentes escenarios posibles para la sexta fase:

6. Declive o rejuvenecimiento. Si no se efectúa una importante reorientación de la actividad turística del destino se iniciará la “etapa de declive”, donde se producirá una baja en la llegada de los visitantes y también se puede producir un exceso en la capacidad de carga del destino. Todo comienza con la aparición de los visitantes en fin de semana o excursionistas; la infraestructura se utilizará en actividades ajenas a las turísticas, lo que será menos atractivo para los turistas, y algunos hoteles pueden convertirse en casas o residencias particulares.

Por otra parte, en la “etapa de rejuvenecimiento” se tiene que establecer un trabajo conjunto entre organizaciones públicas y privadas; se cambian por completo las atracciones del destino y se incorporan atractivos artificiales y novedades al destino (por ejemplo: parques de atracciones, casinos, complejos hoteleros singulares, etc.). Esto a través de una nueva forma de explotación de los recursos naturales, la cual implica un gran esfuerzo por parte de los agentes y actores, que se enfocan en atraer a un grupo selecto de visitantes o a un segmento de mercado específico. Tal como lo cita Plog (1973) se ofrece el destino turístico a jóvenes que busquen el contacto con la naturaleza, adultos mayores, familias con hijos, turistas con alto poder adquisitivo, parejas sin hijos, jubilados, etc.; también existe una gama importante de segmentos de población que se pueden atraer.

Ilustración 9.- Teoría del Ciclo de Vida de los Destinos Turísticos.



Fuente: Elaboración propia con base en Butler (1980).

No todos los destinos evolucionan de la misma manera, según menciona Butler (1980); en la última fase se desarrollan cinco nuevas trayectorias (A, B, C, D y E), que se describen a continuación:

- A. Consigue recuperar el número de viajeros (incorporando una nueva atracción que puede incrementar el número de visitantes).
- B. En el destino se producen modificaciones menores, especialmente en la capacidad de carga, a través de una protección de los recursos.
- C. Por medio de un reajuste en los límites de la capacidad de carga se procura que el número de visitantes se estabilice.
- D. Existe una continua sobreexplotación de los recursos, la falta de renovación de una planta turística anticuada y la pérdida de competitividad en relación con otros destinos.
- E. Se debe al impacto de catástrofes naturales o humanas (guerras, epidemias e inundaciones), que puede resultar en una caída sustancial en el número de visitantes al destino.

El autor establece que las inversiones son determinantes para mejorar el acceso al destino, se puede precipitar su evolución y que pase a un estado de desarrollo rápidamente; también los agentes pueden facilitar el acceso a los turistas, donde se puede prologar el tiempo de la fase de exploración o implicación. Por otra parte, Garay (2007) establece que el ciclo de los destinos turísticos formulado por Richard Butler (1980), encaja en cada uno de los paradigmas turísticos, prefordista, fordista o postfordista de las ciudades catalanas que analizó. También establece que a la teoría CVDT le falta contemplar:

- Una segmentación de la demanda, ya sean turistas nacionales e internacionales.
- En cuanto al análisis gráfico, cada ciudad presenta un patrón determinando y no todas formarán una S.
- Sería importante precisar en qué momento se produce el tránsito a la siguiente fase, a través de fechas y años.
- Si el número de visitantes es la variable utilizada para medir el CVDT se tendría que considerar en qué medida los visitantes están provocando cambios en las actividades.

Asimismo, Vera, Marchena y Salvador (2013) mencionan que sus principales limitaciones son:

- Es una propuesta monosectorial;
- Presenta a los destinos como productos singulares, cuando son un mosaico de elementos diferentes (como hoteles, restaurantes, parques, etc.), cuando cada uno presenta su propio ciclo;
- No contempla la posibilidad de diversos ciclos evolutivos,
- Ignora el papel de los factores externos a la localidad.

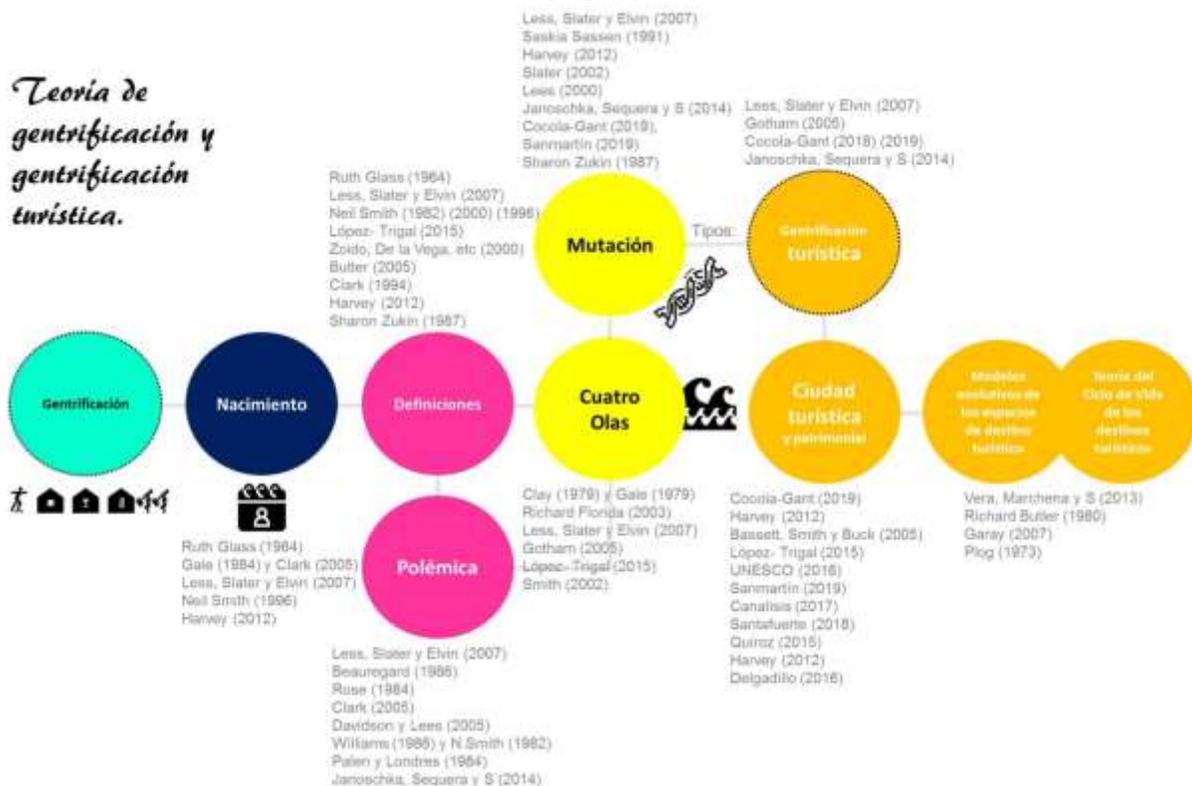
El principal objetivo de la teoría CVDT es establecer una conciencia entre los diversos agentes, sobre el desarrollo del destino, en donde la evolución de las actividades depende de las actuaciones de la trayectoria pasada, posibilidades y propuestas futuras. Además, los agentes deben tener presente la sostenibilidad del crecimiento turístico, a través de los recursos que hacen atractivo al destino y se preserve el destino

para que sea competitivo en el futuro, ya sea por sus recursos naturales y/o artificiales reconocidos y de carácter único. Esta teoría es una de las más utilizadas y reconocidas en el desarrollo de nuevos destinos turísticos, ya que contempla ciclos evolutivos semejantes a los productos y servicios. Es importante mencionar que el autor aclara que no todos los destinos turísticos pasan por todas las etapas, ya que depende de la naturaleza con que se desarrollen.

Conclusión del capítulo.

Con relación al primer capítulo de investigación se concluye que el proceso de gentrificación no se puede visualizar y comparar con lo propuesto por Ruth Glass, ya que esta postura marca su origen teórico y es el parteaguas, de este fenómeno urbano, social y económico. La gentrificación es diferente en las décadas de 1970, 1980 y 1990, ya que está evolucionando y mutando hasta la actual gentrificación dinámica del siglo XXI. El capítulo busca establecer un recorrido sobre el proceso de gentrificación, desde su origen y nacimiento, hasta definiciones, polémicas, teorías, principales directrices, autores e investigadores (ver ilustración 10).

Ilustración 10.- Recorrido y construcción de la teoría de gentrificación y gentrificación turística.



Fuente: Elaboración propia.

El fenómeno de la gentrificación se desarrolla por medio de ciclos, etapas o fases, el cual se caracteriza por ser un proceso altamente dinámico y está en constante reestructuración y evolución (Smith, 2000), en el que se tiene que considerar el

contexto local en el que se formó (Slater, 2002), considerando las características físicas, sociales y funcionales de cada barrio, además de la naturaleza política del gobierno local (van Weesep, 1994), su temporalidad (Zukin, 1987 y Harvey, 2012), y enfatizar el valor del capital cultural y social, en diferentes áreas, con diversidad y multiculturalismo (Butler, 2005). El proceso de gentrificación repercute en diversas directrices y variables (ver ilustración 11) como:

- La llegada de residentes de mayor poder adquisitivo que modifican y transforman el tejido poblacional.
- El aumento de valor y costos de las propiedades generando una especulación inmobiliaria en bienes raíces (que se rige bajo la oferta y demanda, brecha de renta, etc.).
- El inevitable desplazamiento, desposesión y desapropiación de la población local con menor poder adquisitivo (Harvey, 2012 y Coulomb, 2010).

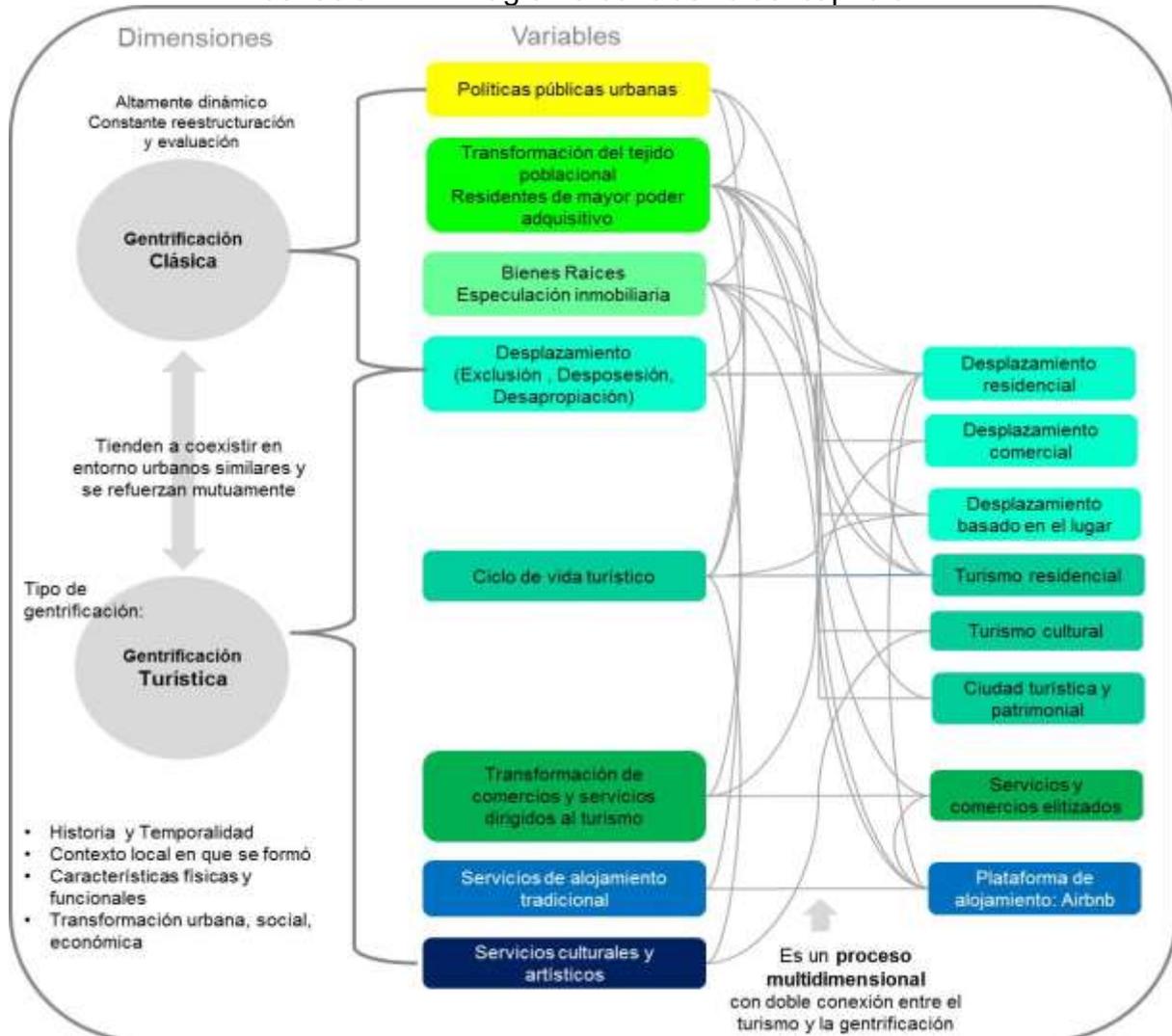
La mutación y evolución del proceso de gentrificación desarrollaron nuevas áreas polémicas o tipos, es ahí cuando surge la “gentrificación turística” (Cocola-Gant, 2019; Less, Slater y Elvin, 2007; Sanmartín, 2019 y Zukin, 1987), la cual coexiste en entornos similares y se refuerzan mutuamente con la gentrificación clásica (Cocola-Gant, 2018) y es un proceso multidimensional (Gotham, 2015; Gravari-Barbas y Guinand, 2017), con doble conexión entre el turismo y la gentrificación (Gravari-Barbas y Guinand, 2017). Este fenómeno se integra de diversos elementos que tienen que ser considerados para su estudio (ver ilustración 11) como:

- El desplazamiento, el cual se integra de tres tipos: el desplazamiento residencial, desplazamiento comercial y el desplazamiento basado en el lugar (Cocola-Gant, 2018).
- Analizar la evolución del espacio turístico y el ciclo de vida turístico (Butler, 1980 y Garay, 2007), además de las características del turismo residencial y turismo cultural (Lopez-Trigal, 2015), y las peculiaridades de una ciudad turística y patrimonial (Asworth y Turnbridge, 2001).
- Transformación de comercios y servicios dirigidos al turismo y su posible elitización (Gotham, 2015 y Cocola-Gant, 2018). También, los servicios de

preparación de alimentos como restaurantes y bares, entre otros (Cocola-Gant, 2018).

- Servicios de alojamiento temporal y la plataforma Airbnb (Gravari-Barbas y Guinand, 2017; Cocola-Gant, 2018).
- Servicios culturales y artísticos, por el vínculo con los estudios de gentrificación simbólica y producción cultural (Janoscka, Sequera y Salinas, 2014; Zukin, 1987).

Ilustración 11.- Diagrama conclusivo del capítulo 1.



Fuente: Elaboración propia.

CAPÍTULO 2.- DINÁMICAS DE TRANSFORMACIÓN DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA.

Introducción.

El objetivo del presente capítulo es desarrollar comparaciones entre las investigaciones que abordan las dinámicas de transformación del proceso de gentrificación turística en ciudades patrimoniales, para así proponer y desarrollar una metodología de investigación propia (ver ilustración 12). En el primer apartado se analiza el proceso de gentrificación en Latinoamérica con una visión general sobre cómo se comporta el fenómeno urbano en América latina (con el caso de Chile y México). En la segunda parte se exponen casos de otras investigaciones y/o estudio de ciudades con gentrificación turística como es el caso de Barcelona, España, New Orleans, EE.UU. y Guanajuato, México, casos que se exponen con una lógica diacrónica, es decir, de acuerdo con la fecha de publicación al más reciente; para así poder proponer en el tercer apartado una metodología de investigación, que cumpla con los parámetros que establece la literatura especializada, y así también poder brindar una propuesta que contribuya al conocimiento sobre el tema de gentrificación turística en la ciudad patrimonial.

Ilustración 12.- Diagrama del Capítulo 2.

Dinámicas de transformación del proceso de gentrificación turística



Fuente: Elaboración propia.

2.1.- El proceso de gentrificación en Latinoamérica.

La gentrificación está estrechamente asociada al turismo, en las últimas décadas del siglo XX e inicios del XXI en Latinoamérica y en el mundo; en ambos periodos se han reconocido en las grandes metrópolis nacionales–regionales, centros urbanos, ciudades de menor tamaño y pueblos históricos, que posean un sustancial patrimonio construido y bien conservado; además de poseer con declaratorias internacionales de protección por la UNESCO y políticas de regeneración –incluida la rehabilitación urbana–, que incluye al turismo (Navarrete, 2017; Quiroz, 2015). Asimismo, Janoschka, Sequera y Salinas (2014) mencionan que el proceso de gentrificación en Latinoamérica se caracteriza por tener una dinámica propia, y se especializan en estudios de gentrificación turística y simbólica (ver tabla 4).

López-Morales, Bang-Shin y Lees (2016 b) mencionan que en la actualidad *“las ciudades latinoamericanas están experimentando un proceso simultáneo de reinversión y reurbanización de las áreas históricas y centrales [...] provocando el desplazamiento de población originaria”* por lo que experimentan gentrificación. Los autores mencionan que en Latinoamérica es engañoso hablar de una tercera ola de gentrificación, cuando apenas se está pasando por la primera y segunda ola (o está ocurriendo simultáneamente). Las ciudades y vecindarios no se comportan de la misma manera en el contexto latinoamericano, por lo que se tienen que considerar *“las condiciones políticas y socioeconómicas locales y nacionales de cada caso, el comportamiento de inversionistas y gobernantes, dónde, cuándo y cómo los residentes originales resisten, se adaptan y/o se rinden a las fuerzas o intereses del desplazamiento y cuál es el rol del estado dentro de este proceso”*. Asimismo, los autores mencionan que dentro del proceso latinoamericano se tendría que buscar una definición de gentrificación simple, genérica y elástica, como la propuesta por Clark (2005) en la que argumenta que es:

Un proceso que implica un cambio en la población de usuarios de la tierra de tal manera que los nuevos usuarios tienen un nivel socioeconómico más alto que los usuarios anteriores, junto con un cambio asociado en el entorno construido a través de una reinversión en capital fijo. Cuanto mayor sea la diferencia en el nivel socioeconómico, más notable será el proceso, sobre todo porque cuanto más poderosos sean los nuevos usuarios, más marcado será el cambio relacionado en el entorno construido. No importa

dónde, no importa cuándo. Cualquier proceso de cambio que se ajuste a esta descripción es gentrificación (Clark, 2005:263).

Por medio de la definición de Clark, los autores consideran que es lo suficientemente amplia para reconocer diferencias contextuales entre los casos, sin perder la perspectiva racional y sensible de la gentrificación. López-Morales, Bang-Shin y Lees (2016 b) citan que en los estudios de gentrificación de Latinoamérica se tiene que considerar que son regiones que se caracterizan por el “*desequilibrio entre las áreas urbanas centrales con abundante infraestructura pública y periferias extendidas de privación y exclusión*”. Entre los países de Latinoamérica también existen diferencias en las prácticas de inversión de capital y reproducción social en México, Brasil, Argentina y Chile.

Por otra parte, Hiernaux y González (2014a) enfatizan que, para conocer por completo el turismo y gentrificación, es necesario realizar una “trayectoria histórica del centro urbano latinoamericano”, dentro de la cual existe una tendencia comenzando en la época colonial con una ocupación socialmente mezclada y marcada por una segregación normalizada, con un abandono de los sectores populares. El espacio en donde se produce un proceso turístico es un espacio en vía de gentrificación, a este proceso los autores lo denominan como un “modelo criollo”, ya que la gentrificación no sólo la realizan las clases pudientes del lugar (como en el modelo clásico de gentrificación), sino habitantes que no son residentes temporales: los turistas. Asimismo, los autores mencionan que los casos latinoamericanos se caracterizan por su dimensión turística como de gentrificación, los cuales muestran un modelo diferente, pero consiente, de dicho proceso.

Rodrigo Hidalgo y Michael Janoschka (2014) en su publicación “La Ciudad Neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid”,²² mencionan que existe una lucha urbana y oposición a los procesos de

²² En la publicación se abordan cuatro ciudades, Santiago de Chile (negocios inmobiliarios y el acceso a los servicios sanitarios privatizados), Buenos Aires (la movilidad en la era del neoliberalismo), Ciudad de

gentrificación, las cuales se manifiestan con la llegada de megaproyectos, la revalorización y renovación de barrios o el centro de la ciudad, la privatización, negocios inmobiliarios, exclusión y la lucha por la vivienda.

Al proceso de gentrificación en Latinoamérica, Jorge Inzulza (2012 a) lo denomina “latinogentrificación”, el cual se caracteriza porque los barrios históricos son modificados por proyectos de conversión de vivienda a comercio y oficinas, con proyectos nuevos de vivienda con altura; estos desplazamientos se observaron aceleradamente desde 1990 en adelante (Borsdorf, 2003). Jorge Inzulza (en pláticas presenciales en el mes de junio y julio del 2019) mencionó que el proceso de gentrificación en Latinoamérica tiene ciertas peculiaridades propias de su formación, historia, política, sociedad y economía, que no se pueden comparar con Estados Unidos, ni Europa. Además, Inzulza (2012 b) señala que existen cambios en el tejido social y físico de los barrios históricos de ciudades latinoamericanas como La Condesa en Ciudad de México, La Boca en Buenos Aires, en La Candelaria en Bogotá y en Chile existe un proceso de gentrificación como densificación en parcelas, sin que existan grandes desplazamientos.

En el caso chileno, existen diversos investigadores que han contribuido a la discusión y análisis del fenómeno de gentrificación, entre los que destacan el citado Jorge Inzulza Contardo con sus aportaciones desde la concepción de “latinogentrificación”, Francisco Sabatini con múltiples publicaciones siendo la más representativa “gentrificación sin expulsión”, Rodrigo Hidalgo Dattwyler, Luis Rodríguez Morales, entre otros. El país tiene registro del proceso de gentrificación y turistificación, de las zonas denominadas como Zonas típica y pintoresca²³ de Santiago de Chile, entre las que destacan el Barrio

México (exclusión, megaproyectos y gentrificación) y Madrid (crisis capitalista, gentrificación y lucha por la vivienda).

²³ Se refiere a la protección de conjuntos urbanos o rurales, entornos de monumento histórico, áreas con valor histórico, artístico, ambiental como: las calles y plazas; que presentan valores estéticos, arquitectónicos e históricos, que se distinguen por su unidad y singularidad, representan un conjunto de valores de una determinada época.

Italia, Barrio Lastarria y Barrio Bellavista (ver ilustración 13), además de Valparaíso (ver ilustración 14) que es una ciudad patrimonial con declaración por parte de la UNESCO. Comenzando con el Barrio Bellavista, éste ha experimentado muchos cambios físicos y socioeconómicos en los últimos 20 años, con su vida urbana moderna, su influencia internacional, consumo extranjero y globalización, factores que han modificado la identidad del sitio. En el barrio coexisten dos grupos sociales, los residentes antiguos y los nuevos residentes; por una parte están los nuevos residentes, que sólo buscan alquilar temporalmente por la ubicación estratégica, y el acceso a actividades culturales (como teatros, galerías, escuelas de arte, etc.) en Santiago, estas variables propician el incremento del costo de las viviendas, generando un desplazamiento de los residentes antiguos (Inzulza, 2012 a).

Ilustración 13.- Barrio Bellavista, Lastarria e Italia en Santiago de Chile.



Fuente: Liévanos (2019).

Barrio Italia (ver ilustración 13) ha tenido un auge en los últimos años, con la modificación y reinención de la ocupación de sus predios, ya que las edificaciones

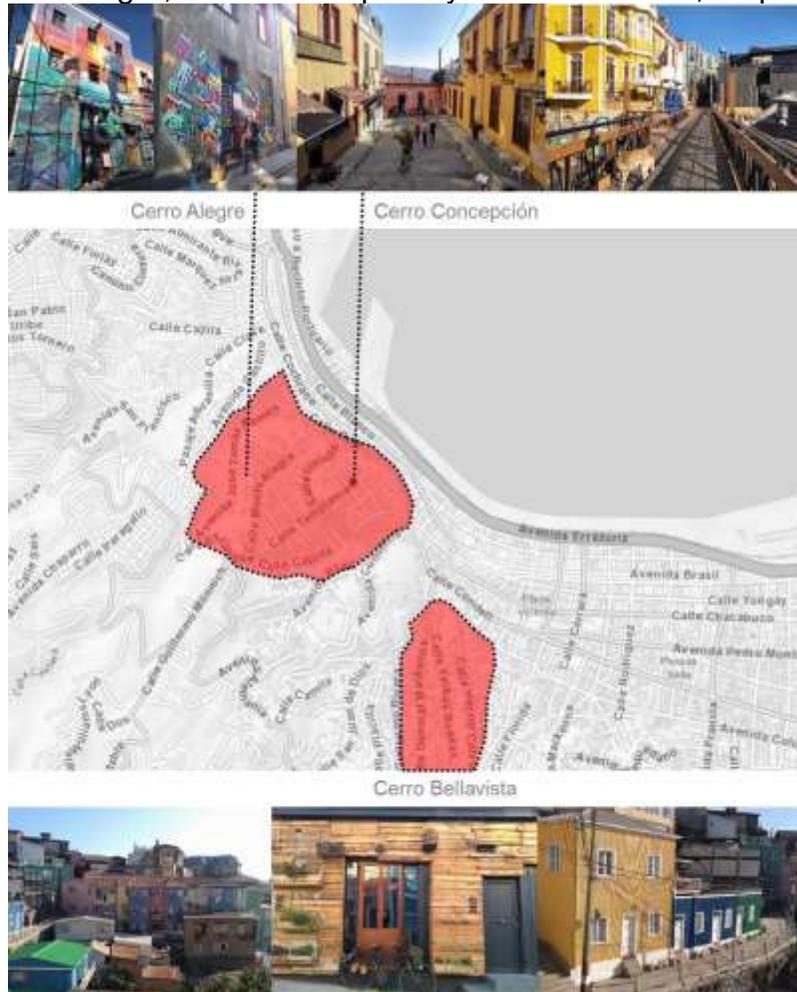
históricas albergan usos de ocio, esparcimiento, creación, comerciales, galerías interiores, restaurantes, bares y cafés, a la par de hostales para turistas y habitaciones para estudiantes extranjeros, que están de intercambio y es el único barrio patrimonial, que está ubicado en una comuna de clase media alta dentro de Santiago (Rodríguez, 2018). En el Barrio Italia los establecimientos se dividen en diversos tipos como diseño y decoración, gastronómico, hotelería y turismo, patrimonial, estilo y cultural. Por otra parte, el Barrio Lastarria (ver ilustración 13) tiene una tendencia élite, que se relaciona con el arte, cultura y gastronomía, este espacio lo prefieren empresarios, profesionales de ingresos medios y altos por su peculiar toque bohemio y turístico, también el lugar cumple un rol significativo como espacio arquitectónico, patrimonial, histórico y cultural, mencionan Rodríguez e Hidalgo (2018).

Valparaíso, en 2003, fue declarado como Patrimonio de la Humanidad; dos años después, en 2005, comienza a surgir la gentrificación temprana de Cerro Alegre / Concepción (ver ilustración 14), posteriormente en 2007 comienza la artistificación de estos cerros y en el año 2009 se consolidó (Cofre, 2015). Pero fue en el año 2014, cuando la UNESCO sugirió implementar el enfoque HUL, lo que implica un enfoque holístico e integrado de la gestión del patrimonio, y las prácticas de planificación urbana, pero fue hasta fines del siglo XX, donde el estado chileno promovió una renovación urbana intensiva, la promoción del patrimonio, el turismo y la expansión del mercado; estas estrategias propiciaron el proceso emergente de gentrificación, principalmente centrado en las colinas de Cerro Alegre y Cerro Concepción (Ortega, 2018). Este caso sería lo que Less, Slater y Elvin (2008) mencionan como un proceso de gentrificación de ciudad costera, dentro de los tipos de turistificación.

En Cerro Alegre, Cerro Concepción y Cerro Bellavista (ver ilustración 14) se encuentran en buen estado las fachadas, conservando sus materiales característicos y colores llamativos. Las zonas con mayor flujo de turistas se encuentran en buen estado, en

comparación con áreas que están fuera de los recorridos turísticos, en los que el paisaje se modifica por completo.

Ilustración 14 Cerro Alegre, Cerro Concepción y Cerro Bellavista, Valparaíso Chile.



Fuente: Liévanos (2019).

Escuchar la palabra gentrificación en Valparaíso es común, ya que es utilizada por la población local y el personal de turismo con un total dominio, los cuales exponen cómo se ha modificado su ciudad, con la llegada de inversiones y personas de mayores recursos económicos a partir de la declaratoria de la UNESCO. Después de esta declaratoria, los costos se elevaron, las rentas aumentaron y la población que alquilaba

tuvo que cambiarse de residencia, a otros les ofrecieron fuertes cantidades por su propiedad y optaron por vender una parte o toda la propiedad.

Como el caso de la casa número 395 de la calle Julio César, en donde mencionan “Qué triste salir de la que ha sido tu casa por más de 30 años y estar dentro de un restaurante”, junto a la propiedad se ubica el Restaurante Espiritu Santo sobre las calles Héctor Calvo y Julio César en el Cerro Bellavista (ver ilustración 15).

Ilustración 15.- Sentimiento de expulsión, por la llegada de nuevos establecimientos de alta gama.



Fuente: Liévanos (2019).

Este acto es una muestra de inconformidad de la población local, por el destino de sus predios con la llegada de servicios elitizados a su ciudad. Éste es un ejemplo de inconformidad de la población, y también lo expresa con el arte urbano.

Por otra parte, en Quito, Ecuador, el urbanista Fernando Carrión (2005) define a los centros históricos de las ciudades latinoamericanas como “objetos de deseo”, pues sus aportaciones ayudaron a reconfigurar el centro de Quito por medio de acciones políticas que respondían a las necesidades, aspiraciones y demandas comerciales (de agentes ricos internacionales y locales) acorde a la economía del país. Su plan se basó en transformar en conjunto las características físicas, económicas y socioeconómicas de

los espacios centrales en las ciudades latinoamericanas. En la misma línea se ubica la publicación “Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales” (Rojas, 2004), la cual se concentró en recopilar prácticas y políticas de una gentrificación suave, en relación con las inversiones privadas que aseguraran entornos positivos. La postura de Fernando Carrión y Eduardo Rojas es diferente, ya que proponen mejorar la ciudad construida en especial los centros históricos, ya que es benéfico para la preservación de estos espacios de alto valor simbólico, histórico y cultural; este proceso ayuda a que estos espacios no se pierdan, bajo una mirada de valorización y patrimonio. Carrión y Rojas fundamentan que este proceso, considerado tan negativo, es benéfico para la conservación y preservación patrimonial e histórica de la ciudad.

En el caso mexicano, los primeros estudios sobre gentrificación se centraron en el análisis del patrimonio y la inversión en actividades culturales y simbólicas de sitios históricos y de clase media alta (López-Morales, Bang-Shin y Lees, 2016b). Estos estudios concuerdan con lo propuesto por Janoschka, Sequera y Salinas (2014) sobre las vertientes o tipos de gentrificación en Latinoamérica (ver tabla 3). En los últimos años se han popularizado los trabajos sobre gentrificación en México, con numerosas contribuciones y estudios en la Ciudad de México con autores como: Jaime Sobrino (2016), Víctor Delgadillo (2015),²⁴ René Coulomb (2012), Iban Díaz-Parra (centro histórico CDMX), Luis Salinas (Colonia Condesa), Angela Giglia (centro de la ciudad y la Alameda), especialistas en estudios urbanos. Además de diversas contribuciones teóricas sobre gentrificación y turismo en centros históricos mexicanos, dirigidas por el Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (PUEC),²⁵ Universidad Nacional

²⁴ Delgadillo, Díaz y Salinas (2015) realizaron la publicación “Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina”, coordinado por CONTESTED_CITIES y el Instituto de Geografía de la Universidad Nacional Autónoma de México. La publicación fue resultado de un congreso con especialistas del fenómeno de gentrificación, en donde se abordó la concepción del término, apropiación y reformulación del proceso por medio de cuatro ejes temáticos: (1) Producción del espacio y producción de la gentrificación, (2) Patrimonio, turismo y gentrificación, (3) Desplazamiento, justicia socioespacial y resistencia y (4) Consumo del espacio y gentrificación.

²⁵ Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México (con Vol. 1, 2 y 3).

Autónoma de México (UNAM)²⁶ y la Red Temática Conacyt Centros Históricos de Ciudades Mexicanas,²⁷ la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM), entre otras.

René Coulomb (2012) analiza la historia de colonias centrales de la Ciudad de México, tras los procesos de devaluación-abandono, y el movimiento de regreso a la ciudad acompañado por políticas de rehabilitación, inversionistas privados apoyados por fondos y agencias internacionales como la UNESCO. Esto repercute en la formación y explotación de la brecha de renta y la reestructuración del concepto de “centralidad” (López-Morales, Bang-Shin y Lees, 2016b). Posteriormente, Coulomb en el podcast Diccionario Urbano de la Ciudad de México ABCDMXYZ (2020) con el tema de gentrificación, menciona que no existe un proceso de gentrificación en el Centro Histórico de la Ciudad de México, ya que aún habitan residentes locales y se ha evitado el desplazamiento. Coulomb cita que en el espacio central existe un 30% de vivienda social y 45% de viviendas subsidiadas, y también hay movimientos en contra del proceso de gentrificación que evitan este fenómeno urbano.

Luis Salinas Arreortua, en el Taller de gentrificación, centralidad urbana y valorización objetiva y simbólica del espacio (en el Instituto de Geografía, UNAM, 2018), menciona que es necesario que se realicen estudios de gentrificación fuera de la Ciudad de México, ya que se han centralizado los estudios urbanos en el centro del país, y este proceso existe en diversos sitios y latitudes. Fuera de la capital son escasos los trabajos de gentrificación en especial en metrópolis como Guadalajara, Monterrey y Puebla; además de investigaciones en ciudades medias del centro del territorio nacional, pero con un patrimonio construido sustancial y bien conservado como el caso de Guanajuato, Morelia, San Miguel de Allende (Ziccardi, 2016) y Querétaro, todas ciudades con declaratoria por parte de la UNESCO.

²⁶ Bournazou, Eftychia (2017). Gentrificación. Miradas desde la academia y la ciudad. Facultad de Arquitectura, UNAM.

²⁷ Ciudades y centros históricos: los restos de la vivienda y la habitabilidad (2017) en colaboración con la Universidad de Guanajuato.

La ciudad de Querétaro ha sido estudiada por Daniel Hiernaux desde una perspectiva crítica al turismo, patrimonio y gentrificación con diversas publicaciones teóricas y de aplicación al caso de estudio. Por otra parte, en la ciudad patrimonial de Guanajuato se han realizado diversas contribuciones por parte de la Universidad de Guanajuato (UG), entre las que podemos destacar ciudades y centros históricos: los restos de la vivienda y la habitabilidad (2017) en colaboración con la UNAM, además de especialistas como Norma Mejía Morales²⁸ (contribuye al análisis del centro histórico y de la ciudad de Guanajuato) y David Navarrete²⁹ especialista en temas de gentrificación y turismo, del área de urbanismo y patrimonio de la UG.

La ciudad de interés es San Miguel de Allende (SMA), la cual mencionan que posee un proceso latente de gentrificación como el caso de Quiroz (2015) que sólo da como ejemplo a la ciudad de SMA dentro de su trabajo. Investigaciones que analizan el fenómeno urbano de gentrificación en la ciudad son las de De la Torre (2018), y Flores y Guerra (2016), publicaciones que se tomaron de apoyo dentro del discurso del Capítulo 3 en el caso de estudio; y Navarrete ha realizado comparaciones entre Guanajuato y SMA, y en específico de SMA, las cuales servirán de apoyo metodológico y dentro del discurso en el caso de estudio de SMA.

²⁸ Algunas de las publicaciones de Mejía son: (1) Impacto de las intervenciones de mejoramiento urbano en la condición patrimonial y habitabilidad urbana de los centros históricos. Guanajuato, México, (2) Reflexiones sobre la habitabilidad del centro histórico de Guanajuato en el siglo XXI, (3) El impacto del turismo en el centro histórico de Guanajuato desde una perspectiva urbana sustentable, (4) Propuesta metodológica en la intervención de sitios históricos, por citar algunas de sus publicaciones.

²⁹ Algunas de las publicaciones de Navarrete son: (1) Turismo: vector de gentrificación en los centros de las ciudades mexicanas, (2) Turismo y gentrificación en ciudades patrimoniales mexicanas: exclusiones sociales a través de las transformaciones urbanas y arquitecturales en sitios patrimonio de la humanidad, (3) Turismo: vector de gentrificación en los centros de las ciudades mexicanas. Tourism: Vector of Gentrification on Mexican Cities' Downtown, entre otras que se abordan en el documento.

2.2.- Casos de estudio de las ciudades con gentrificación turística y patrimonio urbano.

Dentro de la literatura especializada analizada se han encontrado investigaciones que pueden servir como base metodológica, considerando que tiene que ser una ciudad con gentrificación turística y características patrimoniales, como los siguientes trabajos:

- Gotham, Kevin (2005). *Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter)*.
- Hernández, Adrián (2016). *En transformación... Gentrificación en el Casc Antic de Barcelona*.
- Navarrete, David (2017). *Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México*.
- Cocola-Gant, Agustín (2018). *Tourism gentrification*.

Se considera que estas investigaciones tienen mayores aportaciones, por el enfoque de abordaje de la gentrificación turística, y se miden a través de diversas variables y factores de relevancia.

2.2.1.- Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter).

Gotham (2005) en su investigación examina el proceso de gentrificación turística, analizando la transformación socioespacial del Viex Carre (Barrio Francés) de Nueva Orleans en el último medio siglo, ya que en las últimas dos décadas ha aumentado el valor de las propiedades y los alquileres (factor por el cual se han desplazado las personas de bajos ingresos y los afroamericanos); además, se han incorporado atracciones turísticas y clubes de entretenimiento.

Las variables de análisis que utilizó Gotham (2005) para estudiar y demostrar el proceso de gentrificación turística, el cual comienza con la dimensión de "gentrificación clásica", con la variable de "inversionistas inmobiliarios", en donde recrea un recorrido

histórico el cual comenzó con pequeñas inmobiliarias en las décadas de 1980 y 1990 entre los mercados nacionales y globales respaldado por hipotecas, bienes raíces y valores comerciales, considerando que el entretenimiento y el turismo se volvieron aspectos primarios en la vida del mercado. Además de considerar el papel del estado local, y su relación con los inversionistas inmobiliarios, generando una especulación de las “políticas públicas”.

Las variables de “vivienda” y “renovación urbana-arquitectónica”, las cuales comienzan con un análisis histórico desde 1720 relatando las características del barrio o vecindario, incluidos el uso residencial y comercial, estilo arquitectónico, hasta llegar al 2000 que se caracteriza por un porcentaje de viviendas vacías, alto costo del alquiler, pérdida de población acompañada de la formación de un vecindario socialmente homogéneo, por una dramática reestructuración de la base comercial del barrio, orientada al turismo. Las ciudades tienen nuevos patrones de consumo, visibles con la creación de nuevos condominios los cuales han aumentado su valor significativamente entre 1990 a 2003, además de la creación de nuevos condominios de alto valor en donde los agentes de bienes raíces manejan que se está comprando un “estilo de vida”.

Hay una variable de “desplazamiento de la pérdida del sentido social del lugar”, ya que el autor enfatiza que los residentes oriundos sienten que con la llegada de los nuevos residentes temporales se genera una pérdida de la sensación de un vecindario, entre otros factores negativos que percibe la población local.

También existe una variable de “residentes de mayor poder adquisitivo”, donde el entretenimiento del turismo ha atraído a una población exclusiva y acomodada al vecindario, a la par del aumento del costo de las propiedades, atracción de cadenas nacionales e internacionales, factores que han impactado y afectado a los residentes de clase trabajadora y erosionado el carácter bohemio de la ciudad. Los patrones de consumo han cambiado significativamente durante las últimas dos décadas, ya sea en los nuevos gustos hacia la comida, música, arquitectura y otros rubros se han alineado a la gentrificación, por medio de tiendas de moda de alta clase o gama, donde han

desaparecido tiendas de menor tamaño (variable de desplazamiento comercial), por la proliferación de cadenas de restaurantes, tiendas de souvenirs, galerías, etc.

Por otra parte, en la dimensión de “gentrificación turística” el autor aborda la variable de “comercio y servicios” generales y los dirigidos a la “cultura”, la cual inició con pequeñas empresas comerciales (como galerías de arte, museos, etc.), con la construcción de clubes de música y baile, clubes nocturnos, hoteles exclusivos (variable de alojamiento), factores que propiciaron el aumento del alquiler de un 40 al 50 por ciento desde mediados de la década de 1990 y el posterior “desplazamiento comercial”, por el alza de las rentas. El autor obtuvo estos datos en base a trabajo de campo, revisión bibliográfica y censos de población (ver tabla 6).

2.2.2.- Barcelona, España: En transformación... Gentrificación en el Casc Antic de Barcelona.

Hernández (2016), en su trabajo de tesis doctoral, estudia las implicaciones de las reconfiguraciones en el centro histórico de Barcelona, y tiene como objetivo analizar el proceso de gentrificación y sus implicaciones socioespaciales en el casco antiguo de Barcelona. Dentro de ellos, el autor despliega ejes temáticos, a través de conceptos como espacio público, comercio y cultura, los cuales están inmersos en estrategias urbanas para justificar e intensificar la transformación del centro de la ciudad que es compleja, porque las políticas públicas se yuxtaponen con los cambios sociales y demográficos, que experimenta una metrópolis como Barcelona. El autor interpreta el contexto de las dinámicas de transformación y funcionamiento de Barcelona, por medio de una escala, que va de lo macro a lo micro, donde la investigación se articula a través de cuatro ejes analíticos: cambio en la estructura de la población, transformaciones comerciales, conflictos en el espacio público y aprovechamiento de la cultura.

Dentro de la dimensión de “gentrificación clásica” considera la variable de “políticas públicas” y realiza una revisión de los principales planes urbanísticos que se han implantado, como los Planes urbanísticos para el Casc Antic: del Plan Cerdà al peri de

Miralles, El Plan de Reforma y Ensanche de Barcelona, El Plan de Reforma Interior, Plan Macià de Barcelona, Plan Comarcal, Plan General Metropolitano, entre otros. Además realiza un análisis de las políticas urbanas en la producción del espacio público, los fenómenos reguladores y su privatización, además de la experiencia de residentes y testimonios vecinales, que debaten entre la lógica neoliberal del uso y el disfrute del espacio público como el caso de Forat del Vergonya (entre los planes urbanísticos y la lucha vecinal), espacio público que surgió de un conflicto entre el ayuntamiento y los habitantes, y se volvió un referente en la reivindicación social. Lo analiza a partir de observaciones; estudió la forma en que el espacio público es utilizado para generar transformaciones urbanísticas; estudia la gestión que impone el control social, y una mercantilización que impacta en las prácticas de uso y apropiación de los sectores menos favorecidos. Contempla las intenciones gubernamentales como respuesta a las peticiones vecinales, para resistir los embates del urbanismo neoliberal.

La variable de “población” desde su concepción con el estudio de la dinámica demográfica a través de la estructura de la edad, sexo y lugar de nacimiento del año 1991 a 2011, evolución de la población extranjera según su nacionalidad de 1991-2014, actividad y categoría socioeconómica, estado civil y formas familiares; por medio de estas variables de análisis el autor estableció que existe un rejuvenecimiento de la población, que va en aumento de la población extranjera y que aumentaron los niveles de estudios y profesionalización.

Además de la variable de “residentes de mayor poder adquisitivo”, en el que aborda las transformaciones sociodemográficas desde el rejuvenecimiento y elitización, en donde describe que existe una sustitución de vecinos de bajos ingresos por otros de mayor capacidad económica, la información se obtuvo mediante indicadores estadísticos que permiten explicar las transformaciones experimentadas en Barcelona.

En la dimensión de “gentrificación turística” estudia la variable de “comercio y servicios” donde la gentrificación genera una mutación del comercio de proximidad (el comercio tiene un papel central), generando un cambio en la fisonomía urbana y transformación

socioespacial. El comercio tiene que ser un elemento primordial, un factor de anclaje, por la creación de un negocio atractivo al barrio, a la par que se genera el cierre y/o desplazamiento de un negocio tradicional, es un fenómeno de expulsión de la población menos favorecida; aquí el autor describe la variable de “desplazamiento”. El autor analiza la reconstrucción del Mercado Santa Caterina, como motor de la transformación (plantea desde la destrucción de barrios, reformas de gestión neoliberal y turismo, y cómo generó éste un desplazamiento habitacional y comercial); posteriormente realiza un censo comercial por medio de siete tipologías que son: comercios gentrificados, tradicionales, globalizados–turísticos, étnicos, mini supermercados, equipamientos públicos y vacíos, en los cuales detectó una tendencia a la agrupación comercial, como las siguientes calles de Carrer Rec (boutiquización), Carrer Portal Nou (momento decisivo), Carrer Flassaders (triunfo de la gentrificación), Passeig del Born el emblema de la gentrificación, el cual menciona que el 68% de los establecimientos están gentrificados de los cuales el 30% son restaurantes, 26% textiles y 19% bares, este paseo es un espacio de ocio y gastronomía), Carrer Argenteria (el comercio turístico), Carrer Carders (entre la gentrificación avanzada y el comercio tradicional), también reflexiona sobre la nueva imagen comercial a través de las políticas del ayuntamiento y los medios de comunicación.

En la variable de “cultura” el autor analiza el papel de la cultura en el proceso de transformación a través de dos centros culturales; plantea que la cultura contribuye a justificar y comenzar con las operaciones urbanísticas de la década de 1960, donde presenta reflexiones teóricas sobre la relación de la gentrificación y el uso de la cultura, como elemento transformador, después de abordar el proyecto urbano de rehabilitación de una casona a museos, dinámica que generó la proliferación de instituciones culturales. También analizó la proliferación, surgimiento de espacios culturales y comerciales (museos e instituciones culturales). Por medio de los datos obtenidos en el trabajo de campo, y la forma en que la cultura es el motor de transformación urbana en el proceso de gentrificación, en especial con la construcción del equipamiento cultural, que ha modificado el barrio artístico, como los museos de Picasso y el Born Centre

Cultural, que si bien pertenecen a distintas épocas, responden a un mismo fenómeno de patrimonialización, tematización y mercantilización de la ciudad.

2.2.3.- Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México.

Navarrete (2017) establece que numerosos centros históricos en América Latina experimentan diversos grados de gentrificación asociada al turismo, como en el caso de varias ciudades mexicanas patrimoniales, que transforman sus usos y espacios al consumo de los visitantes, a través de la hotelería de lujo como vector transformador de la vocación del patrimonio construido de una ciudad. En Guanajuato se analizan las principales transformaciones arquitectónicas y urbanas, que derivan de la elitización de las ciudades turísticas patrimoniales, por medio de nuevos usos turísticos, que cambian las tipologías patrimoniales y tradicionales, generando un fachadismo, a la par de acentuar el proceso de exclusión y fragmentación social.

La dimensión de “gentrificación clásica” considera la variable de “políticas públicas”, en donde los centros históricos, para ser merecedores de títulos nacionales e internacionales, sirven de marca de explotación turístico-comercial, por ejemplo el de Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, o el de Pueblos Mágicos por SECTUR en México; cabe resaltar que sólo algunos centros históricos cuentan con declaratorias internacionales de protección por dicha organización internacional, políticas de regeneración urbana que incluyen el turismo. Hay algunos casos que cuentan con patrimonio construido sustancial y bien conservado como Cartagena, Guanajuato, Morelia, San Miguel de Allende, Valparaíso, entre otros.

La variable de “renovación urbana” explora aquellas intervenciones de conservación y restauración que tienen efecto en el valor cultural del patrimonio construido, es decir, proyectos con vocación turística y/o cultural, cuyas adaptaciones y modificaciones a la tipología arquitectónica tradicional implican una transformación radical de su valor

patrimonial, y también contempla a la gentrificación como el efecto de exclusión social y espacial del turismo sobre el patrimonio, por medio de la reutilización de edificios protegidos para uso hotelero.

Navarrete (2017) identificó 15 unidades de análisis de la hotelería de lujo en el centro histórico de la ciudad de Guanajuato, a través de DENU, la Asociación Mexicana de Hoteles Delegación Guanajuato y la Secretaría de Finanzas del Estado de Guanajuato, y por otra parte consultó el Catálogo de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), para determinar qué hoteles de alta gama coinciden al ser edificios protegidos con una fecha de elaboración entre 1988-1991 (13 casos) y de 1994 (2 casos), y elaboró un instrumento de análisis de edificios patrimoniales de hotelería de lujo (ver tabla 5).

Tabla 5.- Instrumentos de análisis de los edificios patrimoniales de hotelería de lujo.

Características	Indicadores	Evaluación
Aspectos estructurales	Fachada, muros, espesor de muros, entresijos, formas de entresijos, cubiertas, formas de cubiertas.	Estado de conservación. Material de construcción. Modificaciones a la tipología original.
Aspectos expresivos	Color de la fachada, colores interiores, materiales de recubrimientos, ornamentación, estructuras adheridas (anuncios o lonas).	Estado de conservación. Material de construcción. Modificaciones a la tipología original.
Aspectos funcionales	Extensiones, remodelaciones e instalaciones especiales.	Modificaciones a la tipología original. Adaptaciones estructurales.
Uso de suelos	Habitacional, comercial, equipamiento y/o mixto	Modificaciones al uso original. Expansión al espacio público.

Fuente: Elaboración propia con base en Navarrete (2017).

Posteriormente, el autor realizó visitas de campo, levantamientos fotográficos y análisis de las tipologías arquitectónicas. Por otra parte, la dimensión de “gentrificación turística” considera la variable de “alojamiento” de alta gama, con el estudio de hoteles boutique o los de 4 y 5 estrellas, con estas categorías se acentúan la desigualdad del disfrute patrimonial no sólo entre grupos sociales, sino entre locales y visitantes, donde el autor analiza 15 hoteles, dirigidos a “residentes de mayor poder adquisitivo”.

En la variable de “desplazamiento de comercio y servicios”, el autor resalta que la transformación urbana y el turismo actúan como una nueva modalidad de la

gentrificación, en donde identificó cómo el comercio tradicional (tiendas de abarrotes, carnicerías, ferreterías, papelerías, librerías y zapaterías) y de proximidad ha desaparecido por cadenas internacionales de comida (Subway, 100 montaditos, pizzería y bistrós), tiendas de conveniencia (Oxxo´s), bares, boutiques de lujo y tiendas de souvenirs. Todos estos nuevos comercios y servicios están dirigidos para “residentes de mayor poder adquisitivo”, nos referimos a un sector económico más alto que la población oriunda, el cual se considera como “comercios elitizados”.

2.2.4.- Tourism gentrification.

Cocola-Gant (2018) señala que el turismo amenaza el derecho a quedarse de su población local u oriunda, ya que el turismo puede interpretarse como un proceso de gentrificación, puesto que causa diferentes formas de desplazamiento; considerando que el crecimiento del turismo es un fenómeno mundial, los residentes experimentan una gentrificación impulsada por el turismo, donde las economías capitalistas mencionan que el turismo y gentrificación coexisten, y se alimentan entre sí.

Dentro de la dimensión de gentrificación clásica, el autor considera la variable de “especulación inmobiliaria”, menciona que los migrantes modifican el estilo de vida de la población local, ya que tienen un capital económico mayor a los residentes locales, dinámica que impulsa la economía en las ciudades y juega un papel de importancia en el mercado inmobiliario, como compradores de vivienda para consumo personal y como inversionistas. 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 y valor de la tierra y propiedades, y el gentrificador clásico es reemplazado por los turistas o visitantes como consumidores.

La variable de “desplazamiento”, en donde las residencias habitacionales son sustituidas por Hoteles o Airbnb, ya que el alquiler vacacional tiene una relación con el mercado, por las inversiones en donde los inversionistas almacenan dinero, en el

mercado de residencias temporales dirigidas a turistas y en años recientes detrás de Airbnb existe una nueva oportunidad de acumulación de capital (en donde las propiedades residenciales las alquilan de manera permanente). Además de la creciente demanda de alojamientos dirigidos al turismo, propicia un proceso de desplazamiento residencial, por la inversión de alojamiento para visitantes, además de la infraestructura tradicional como los hoteles y Airbnb, en relación con la variable de “alojamiento”.

Continuando con la variable de “desplazamiento” basado en el lugar, la gentrificación crea un nuevo contexto social y cultural, en donde los residentes locales sienten una sensación de despojo del lugar que habitan o pérdida del lugar; “los lugares a los que ellos llamaban vecindarios se convierten en espacios que ya no lo son”.

La dimensión de “gentrificación” turística considera la variable de “políticas públicas”, donde el autor menciona que el proceso de gentrificación es resultado de la turistificación y de las políticas urbanas de los gobiernos locales, basados en las acciones de gentrificación clásica. Desde la economía política cultural, es simultáneo el proceso de gentrificación y turismo, ya que es clave en el desempeño de actividades culturales y de consumo, dentro de las estrategias de desarrollo económico urbano.

La variable de “comercio y servicio”, parte del análisis de cómo coexisten el turismo y la gentrificación, en donde se han producido nuevos servicios y comodidades dirigidas a los consumidores de clase media, factor por el cual se ha comercializado al turista y a los gentrificadores, éstos se asocian y estimulan la creación de espacios comerciales y servicios como restaurantes gourmet, cafés, etc. La gentrificación y la “cultura” se preocupan por el consumo de placer y entretenimiento por lo que se enfatizan en implementar instalaciones de entretenimiento como museos, galerías de arte, entre otros.

La variable de “desplazamiento” comercial se detona por el aumento en el valor del suelo y también afecta a las propiedades comerciales, ya que las empresas locales son remplazadas por franquicias; los últimos cafés de la esquina o cafeterías locales

compiten con algunas de las corporaciones más grandes del mundo. La gentrificación impulsada por el turismo elimina los servicios y las tiendas locales, que los residentes necesitan en su vida diaria.

2.2.5.- Resumen de casos de estudio.

Los estudios de Gotham (2005), Hernández (2016), Navarrete (2017) y Cocola-Gant (2018) brindan un panorama sobre el análisis de las dimensiones de gentrificación turística y gentrificación clásica. Por medio de los cuatro estudios es posible establecer qué variables, indicadores y técnicas (ver tabla 6) son necesarios para determinar si existe un proceso de gentrificación.

Todos los estudios cuentan con un enfoque mixto, con un análisis cualitativo y cuantitativo, y cada estudio tiene variables de análisis propio, de acuerdo con las características del lugar, información de fácil acceso, el énfasis que se le pretende dar a la investigación, etc. A pesar de que los estudios se realizaron en ciudades diferentes (Estados Unidos, España y México) se encuentra una tendencia de análisis de las variables, al procesar este fenómeno de transformación urbana, ya que se apegan a la literatura al utilizar variables e indicadores para medir el proceso de gentrificación turística (ver tabla 6).

A pesar de que las cuatro investigaciones se enfatizan en el estudio de gentrificación turística, es posible apreciar que abordan a la gentrificación clásica y gentrificación turística, para poder estudiar el proceso.

Tabla 6.- Resumen de casos de estudio.

Autor de la investigación	Dimensión	Variable	Indicador	Técnica / Instrumento
Gotham (2005)	Gentrificación	Especulación inmobiliaria.	Costo de los predios (Comparación).	<ul style="list-style-type: none"> - Revisión bibliográfica. - Trabajo de campo. - Censos de población. - Censos económicos.
		Vivienda.	No. viviendas vacías. Costo del alquiler o rentas.	
		Renovación urbana.	Estilo arquitectónico de los predios.	
		Políticas públicas urbanas.	Relación entre el estado local y las inmobiliarias.	
		Residentes de mayor poder adquisitivo.	No. de tiendas de moda de alta clase o gama y cadenas de restaurantes, etc.	
		Desplazamiento.	Pérdida del sentido social del lugar (características).	
	Turismo	Comercio y servicios.	No. de servicios financieros, clubes nocturnos, centros comerciales, parques temáticos y despachos de publicidad. No. de establecimientos e industria local. No. de cadenas nacionales e internacionales. No. de tiendas de souvenirs.	
		Alojamiento.	No. de grandes cadenas internacionales de hoteles.	
		Desplazamiento.	No. de locales tradicionales sustituido por franquicias.	
Cultura.		No. de museos, galerías de arte, etc.		
Hernández (2016)	Gentrificación	Políticas públicas urbanas.	No. y características de planes de ordenamiento urbano, etc. Creación de espacios públicos y transformaciones urbanas.	<ul style="list-style-type: none"> - Revisión bibliográfica. - Revisión de planes de ordenamiento territorial. - Trabajo de campo (guiones de observación, entrevistas). - Censos de población. - Censos económicos.
		Población.	Estructura de la edad, sexo y lugar de nacimiento. No. de población nacional y extranjera. Actividad socioeconómica, estado civil y formas familiares. No. del nivel de estudios y profesionalización.	
		Residentes de mayor poder adquisitivo.	Indicadores estadísticos.	
	Turismo	Comercio y servicios.	No. de locales tradicionales sustituido por franquicias. No. de mercados gourmet. No. de comercios gentrificados. No. de comercios globalizados – turísticos. No. de comercios étnicos. No. de mini supermercados. No. de locales tradicionales. No. de equipamientos públicos. No. de comercios vacíos.	
		Desplazamiento.	No. de locales tradicionales sustituido por franquicias.	
		Cultura.	No. de museos, casas de cultura, etc. Trabajo de campo y un análisis histórico de las	

			instituciones culturales.	
Cocola-Gant (2018)	Gentrificación	Especulación inmobiliaria.	Costo o valor de los predios (Comparación).	<ul style="list-style-type: none"> - Revisión bibliográfica. - Trabajo de campo. - Censos de población.
		Desplazamiento.	No. Residencias habitacionales sustituidas por hoteles o Airbnb. Pérdida del sentido social del lugar (características por medio de entrevistas).	
	Turismo	Políticas públicas urbanas.	No. de estrategias de rehabilitación que estimulan el turismo.	
		Alojamiento.	No. de hoteles y Airbnb.	
		Comercio y servicios.	No. de restaurantes gourmet, cafés, etc. No. de locales tradicionales.	
		Cultura.	No. de muros, galerías de arte y espacios de entretenimiento.	
		Desplazamiento.	No. de locales tradicionales sustituido por franquicias.	
Navarrete (2017)	Gentrificación	Residentes de mayor poder adquisitivo.	No. de comercios elitizados. No. de hoteles de lujo (de 4 y 5 estrellas).	<ul style="list-style-type: none"> - Revisión bibliográfica. - Trabajo de campo (guiones de observación). - Revisión de documentos oficiales Censos económicos DNUE. - Consulta del catálogo de monumentos históricos del INAH. - Información de la Asociación Mexicana de Hoteles. - Información de la Secretaría de Finanzas del Estado de Guanajuato.
		Políticas públicas urbanas.	Declaratoria de Patrimonio de la Humanidad por UNESCO Anteriormente la categoría de Pueblos Mágicos por SECTUR	
		Renovación urbana.	No. de edificios protegidos renovados para hoteles de lujo. No. de proyectos turísticos que modifican a la arquitectura patrimonial. No. de monumentos históricos construidos y/o modificado. No. de permisos de construcción para los hoteles de lujo. Trabajo de campo.	
	Turismo	Alojamiento.	No. de hoteles de lujo (de 4 y 5 estrellas).	
		Desplazamiento.	No. de comercios tradicionales cerrados. No. de locales tradicionales sustituido por franquicias.	
		Comercio y servicios.	No. de comercios elitizados. No. de m ² para servicios turísticos (restaurantes, comercios, etc.).	

Fuente: Elaboración propia con base en Gotham (2005), Hernández (2016), Cocola-Gant (2018), Navarrete (2017).

2.3.- Diseño metodológico de la investigación.

Por medio de la bibliografía anteriormente expuesta es posible establecer ciertas variables e indicadores que son necesarios contemplar en la investigación, comenzando con establecer que el estudio estará integrado por información con enfoque *cuantitativo*³⁰ y *cualitativo*,³¹ abordando ambos enfoques en una misma investigación con modelo *mixto*,³² para que tenga una visión integral.

Por medio de la bibliografía analizada se establecen ciertas variables de análisis que consideran los autores para demostrar y/o estudiar el proceso de gentrificación turística, dentro de los cuales se establecieron dos dimensiones de análisis: “gentrificación y turismo”; la primera dimensión se integra de siete *variables*³³ (residentes de mayor poder adquisitivo, población, políticas públicas urbanas, vivienda, especulación inmobiliaria, renovación urbana y desplazamiento), y la dimensión de turismo se estudia por medio de cinco variables (comercio y servicios, alojamiento, turistas, cultura y desplazamiento), por lo que se contemplan doce variables de análisis en el trabajo de investigación (ver tabla 7, Matriz de variables de la gentrificación turística).

³⁰ El enfoque cuantitativo se basa en una realidad objetiva única, donde el investigador es imparcial, asegura procedimientos rigurosos, se basa en objetivos de recolección, describe y analiza los datos (e instrumentos que se han demostrado ser válidos y confiables), para evitar sesgos, explicar - predecir los fenómenos y tendencias en los resultados que representan por medio de tablas, diagramas y modelos estadísticos (Hernández Sampieri, 2010: 16-19).

³¹ El enfoque cualitativo usa la recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de interpretación. También se basa en diversas realidades, varía en su forma y contenido entre individuos, grupos y culturas. El investigador aprende por observación y descripción de los participantes en una discusión abierta y sus datos se representan a través de textos, imágenes, pieza audiovisual, documentos y objetos personales, y los resultados se representan por medio de narraciones, fragmento de textos, videos, audios, fotografías, mapas, diagramas, matices y modelos conceptuales (Hernández Sampieri, 2010: 16-19).

³² El modelo mixto integra y combina el enfoque cuantitativo y cualitativo, donde ambos se mezclan en todo el proceso de investigación o en la mayoría de sus etapas. El autor considera a este modelo mixto como un matrimonio cuantitativo y cualitativo (Hernández Sampieri, 2010: 21).

³³ Las variables son características, atributos, rasgos, cualidades o propiedades que se dan en grupos, objetos e individuos. También las variables son condiciones elementales de la investigación y representan dimensiones mensurables con diferentes valores (Zorrilla, 2012: 123).

Tabla 7.- Matriz de variables de la gentrificación turística.

Dimensión	Variable	Indicador	Tipo de datos	Técnica / Instrumento
Gentrificación clásica.	Población.	No. de población. No. de población extranjera. Actividad socioeconómica. No. del nivel de estudios y profesionalización.	Cuantitativo	Consulta estadística de INEGI, Censo de Población y Vivienda.
		Población local. Cronistas de San Miguel de Allende. Cronistas de Guanajuato.	Cualitativo	Entrevista.
	Políticas públicas urbanas / Vivienda	Políticas públicas urbanas a favor de la vivienda	Cualitativo	Revisión de documentos oficiales.
		No. de viviendas en el área patrimonial. No. de viviendas habitadas en el área patrimonial. No. de viviendas no habitadas en el área patrimonial.	Cuantitativo	Consulta estadística de INEGI, Censo de Población y Vivienda.
	Políticas públicas urbanas / Renovación urbana	Políticas públicas urbanas a favor de la renovación o resguardo de la ciudad.	Cualitativo	Revisión de documentos oficiales.
		Delimitación de la declaratoria patrimonial de UNESCO.	Cualitativo	Declaratoria patrimonial de UNESCO.
		No. de predios en el área con declaratoria patrimonial. No. de construcciones adaptadas en el área con declaratoria patrimonial.	Cuantitativo	Consulta del catálogo de monumentos históricos del INAH
		Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN.	Cualitativo	Entrevista a Subdirector.
		Dirección de patrimonio cultural y planeación sustentable	Cualitativo	Entrevista ha Empleado.
	Especulación inmobiliaria	Costo y ubicación de predios a la venta. Costo x m ² de los predios.	Cuantitativo	Consulta de páginas de internet y medios impresos.
		No. de Inmobiliarias y servicios de bienes raíces. No. de Personas ocupadas en Servicios inmobiliarios.	Cuantitativo	Consulta estadística de INEGI, DENUÉ.
		Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios en SMA.	Cualitativo	Entrevista al Presidente de inmobiliarios.
		Dirección de Catastro y predial en SMA.	Cualitativo	Información de la dependencia
	Desplazamiento.	No. Residencias habitacionales sustituidas por Hoteles, establecimientos o Airbnb.	Cualitativo	Entrevista.
Pérdida del sentido social del lugar (características).		Cualitativo	Entrevista.	
Gentrificación turística.	Turistas.	Políticas públicas a favor del turismo.	Cualitativo	Revisión de documentos oficiales.
		No. de turistas mensual y anual. No. de turistas nacionales y extranjeros. Motivo y duración del viaje. Promedio de edad del turista.	Cuantitativo	Información del Observatorio Turístico del Estado de Guanajuato, OTEG.
		Consejo de Turismo en SMA.	Cualitativo	Entrevista al Subdirector.

	Comercio y servicios.	No. de servicios y comercios (sector terciario). No. de Personas ocupadas en Servicios terciarios. No. de Servicios de preparación de alimentos y bebidas. No. de Personas ocupadas en Servicios de preparación de alimentos. No. de Servicios dirigidos al turismo (servicios financieros, clubes nocturnos, tiendas de souvenirs, inmobiliarias, etc.).	Cuantitativo	Consulta estadística de INEGI, DENUÉ.
		No. de comercios de bajo impacto y alto impacto (restaurantes gourmet, hoteles boutique, tiendas de diseñador, etc.).	Cualitativo	Recorridos en sitio, trabajo en campo.
		No. de establecimientos - industria local o tradicional en la ciudad.	Cualitativo	Recorridos en sitio Entrevistas
	Desplazamiento.	No. de nuevos comercios de elite establecidos.	Cualitativo	Recorridos en sitio, trabajo en campo.
		No. de comercios tradicionales cerrados. No. de locales tradicionales sustituido por franquicias.	Cualitativo	Recorridos en sitio Entrevistas
	Alojamiento.	No. de Servicio de Alojamiento Temporal. No. de Personas ocupadas en Servicios de Alojamiento.	Cuantitativo	Consulta estadística de INEGI, DENUÉ.
		No. de hoteles y hostales según clasificación. No. de Habitaciones. % de ocupación de los hoteles.	Cuantitativo	Observatorio Turístico del Estado de Guanajuato, OTEG.
		No. de Hoteles de alta gama (de 4 y 5 estrellas).	Cuantitativo	Observatorio Turístico del Estado de Guanajuato, OTEG.
		Costo por noche de Hoteles de alta gama (de 4 y 5 estrellas).	Cuantitativo	Plataformas de hospedaje (Booking, Trivago, etc)
		Personal de Hoteles de Lujo.	Cualitativo	Entrevista.
		Asociación Mexicana de Hoteles en SMA.	Cualitativo	Entrevista al Presidente.
	Plataforma Airbnb	No. de alojamientos en Airbnb. Tipos de alojamientos en Airbnb. Costo de alojamiento en Airbnb.	Cuantitativo	Información del sitio web Airbnb.
		Semblanza de anfitriones de Airbnb.	Cualitativo	Información del sitio web Airbnb.
		Anfitriones de Airbnb. Huéspedes de Airbnb.	Cualitativo	Entrevista.
	Arte y Cultura.	No. de museos, galerías, bibliotecas y centros culturales. No. de Personas ocupadas en Servicios culturales y artísticos.	Cuantitativo	Consulta estadística de INEGI, DENUÉ.
		Artistas de Fábrica la Aurora.	Cualitativo	Entrevista.
		Dirección de Cultura y Tradiciones. No. de eventos artísticos.	Cualitativo	Entrevista ha Empleado.
		Instituto Allende.	Cualitativo	Entrevista a Director.
Bellas Artes Centro Cultural Ignacio Ramírez el Nigromante.		Cualitativo	Entrevista a Subdirectora.	

		Museo histórico de San Miguel de Allende.	Cualitativo	Entrevista a Directora.
		Casa de Cultura CitBanamex. Casa del mayorazgo de la Canal.	Cualitativo	Entrevista a Directora.

Fuente: Elaboración propia.

Dichas variables permitirán esclarecer y analizar el proceso de gentrificación turística, al establecer un estudio integral de las transformaciones que incentivaron o aceleraron la gentrificación. La matriz de variables de la gentrificación turística se integra por cuatro rubros de estudio: dos dimensiones, variables, indicadores, técnicas y/o instrumentos (ver tabla 7).

Comenzando con la primera dimensión de “gentrificación clásica” se analiza la variable de los “**residentes de mayor poder adquisitivo**” por medio de establecer qué viviendas, comercios y servicios fueron adaptados y dirigidos para un sector de mayores ingresos. La segunda variable es por medio del estudio de la “**población**” a partir de la información del Censo de Población y Vivienda del INEGI, y del Instituto Nacional de Migración, además de realizar entrevistas a nuevos residentes (nacionales y extranjeros) y a la población oriunda o local, para así poder establecer un estudio sobre las transformaciones sociodemográficas de SMA.

Las “**políticas públicas**” se abordan a nivel municipal y estatal; considerando los diversos planes, programas y estudios en la ciudad, además de entrevistar a diversas personas que trabajan en dependencias municipales como el Instituto Municipal de Planeación IMPLAN, la Dirección de Patrimonio Cultural y Planeación Sustentable (es una nueva dependencia que se encarga de regular a diversas dependencias, para continuar con el resguardo de la declaratoria de la UNESCO), el Consejo de Turismo, la Dirección de Catastro y Predial, etc. La variable de “**renovación urbana**” se estudia por medio de la delimitación propuesta por la UNESCO la cual se sitúa en la zona centro de la ciudad, qué propiedades en esta zona han cambiado su uso y ocupación, en relación con información de la Dirección de Patrimonio Cultural y Planeación Sustentable, que es la encargada del resguardo de este espacio, y es de importancia mencionar que el INAH no tiene una injerencia directa como en otras ciudades patrimoniales.

La cuarta variable, “**vivienda**”, se estudia por medio de la información del Censo de Población y Vivienda del INEGI, sobre las viviendas habitadas y viviendas particulares habitadas, recopilación de bibliografía que muestre aspectos históricos como la

clasificación de las zonas de tipo de vivienda y la necesidad de viviendas de interés social y/o accesibles para la población local y oriunda.

Posteriormente, el análisis de la “**especulación inmobiliaria**” se estructura en base a una breve narrativa de su evolución y antecedentes de los bienes raíces en la ciudad, también se consideró el número de inmobiliarias, ubicación y población ocupada en este sector por medio de la información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del INEGI 2010, 2015 y 2020. Dentro del trabajo de campo en 2019 se realizó un levantamiento de los inmuebles a la venta por medio de impresos y digitales para así delimitar el costo x m² y costo de predios en el espacio central de la ciudad. Además de entrevistar al Presidente de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios y solicitar información a la Dirección de Catastro y Predial.

La variable de “**desplazamiento**” se analiza en las dos dimensiones, por medio de cuatro variables que son el número de viviendas que se sustituyeron por servicios de alojamiento, ya sea Hoteles y/o Airbnb; por medio de pláticas con la población, ellos establecerán su sentir sobre la pérdida (o permanencia) del sentido social del lugar y qué comercios tradicionales han cerrado y cuáles locales tradicionales se sustituyeron por franquicias.

Por otro lado, la dimensión de “**turismo**” se integra de la variable de “**turistas**” y la información estadística se obtendrá por medio del Observatorio de Turismo del Estado de Guanajuato (OTEG), ya que son los que analizan el número de turistas mensual-anual, y su procedencia ya sea nacional, internacional y estatal; estos datos se cotejaron con el Consejo de Turismo del municipio para establecer similitudes o diferencias, observación y pláticas con turistas nacionales y extranjeros.

La variable de “**comercio y servicios**” se estudia por medio de la información estadística del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, DENUE, del INEGI (ver tabla 1 de ANEXOS), para conocer cuántos y el tipo de comercios y servicios que tiene la ciudad, dirigidos al sector terciario y al turismo, desde servicios financieros, clubes nocturnos, centros comerciales, tiendas de souvenirs, inmobiliarias, etc. Además de identificar cuáles son establecimientos dirigidos al sector turístico como servicios de alojamiento, servicios de preparación de alimentos, guías, comercios de artesanías, entre otros; y detectar cuáles son comercios de alto impacto o elitizados como hoteles boutique y de 5 estrellas, campos de golf, comercios dirigidos a diseño de interiores y decoración, etc. Asimismo, ayuda a conocer qué establecimientos tradicionales aún persisten y cómo éstos conviven con la llegada de más establecimientos de alta gama, a través de recorridos de campo, plática con el cronista e historiadora de SMA, dueños de establecimientos, etc.

Los cambios en el “**servicio de alojamiento**” se estudiarán por medio de la información estadística del Observatorio de Turismo del Estado de Guanajuato (OTEG) (la cual cuenta con el número de hoteles, tipo de estrellas y número de habitaciones) y del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, DENUE, del INEGI (número de hoteles y hostales), y entrevista al presidente de la Asociación Mexicana de Hoteles. Los servicios de hospedaje de SMA son muy diversos, por lo que es importante conocer cuáles son los hoteles de alta gama (de 4 y 5 estrellas) dirigidos a un turismo selecto, por lo que se necesita detectar la ubicación y costo por noche del alojamiento, ya que los costos por noche son muy variados (ya sea en días festivos, fines de semana, entre semana y puentes). En este mismo rubro se estudia el impacto de Airbnb, ya que la plataforma llegó a sustituir o competir con los servicios de alojamiento convencional, considerando el número de viviendas disponibles para alquilar en Airbnb, conocer si los propietarios son nacionales o extranjeros, el costo por noche, el tipo de alquiler que ofrece la ciudad, qué había antes en este inmueble y cómo ha afectado a la zona en la que se encuentra.

Por último, la variable de “**arte y cultura**” que es de vital importancia en la formación y estilo de vida de la ciudad, comenzando con el número de museos, galerías y bibliotecas se analizan por medio de la información estadística, del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, DENUE, recorridos de campo y por medio de la Dirección de Cultura y Tradiciones (que tiene una relación directa con la casa de cultura, bibliotecas, teatros, anteriormente con escuelas y museos), que son los encargados de organizar todos los eventos culturales y artísticos de la ciudad. Además de realizar entrevistas a personal de museos, galerías, bibliotecas, Fábrica la Aurora, Bellas Artes y el Instituto Allende, y observar quiénes son las personas que frecuentan estos lugares.

La investigación se integra de “grupos de *Instituciones*³⁴ y *Agentes*³⁵ clave” (ver ilustración 16), que se dividieron en seis rubros: el primero son las “dependencias gubernamentales”, que son los primeros involucrados dentro de la toma de decisión en la ciudad, dentro de los cuales se entrevistará a personal del Instituto Municipal de Planeación IMPLAN, Dirección de Patrimonio Cultural y Planeación Sustentable, Consejo de Turismo, Dirección de Cultura y Tradiciones en la ciudad de San Miguel de Allende, Dirección de Catastro y Predial (se solicitó información); a nivel estatal se entrevistó a personal del Observatorio Turístico del Estado de Guanajuato y el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

El segundo es el “grupo del *sector privado*³⁶ económico”, el cual tiene un fuerte impacto en la economía y toma de decisión dentro de la ciudad, y forma parte del Consejo de

³⁴ Las instituciones se consideran en automático como eficientes, a pesar de que su eficiencia depende de las características internas y de la forma en que los actores los usan. Blondel divide a las instituciones en tres enfoques a partir del contexto político, social y económico, ya que desde el contexto en el que mire las instituciones estos se rigen. La institucionalización es el proceso por el cual las organizaciones y procedimientos adquieren valor y estabilidad, en la cual cuatro características les afectan: adaptabilidad, complejidad, autonomía y coherencia (Blondel, 2006).

³⁵ Los individuos son los “agentes” de la máquina económica, social e institucional (ya sea como individuo físico, asociación o empresa), que menciona Blondel (2006).

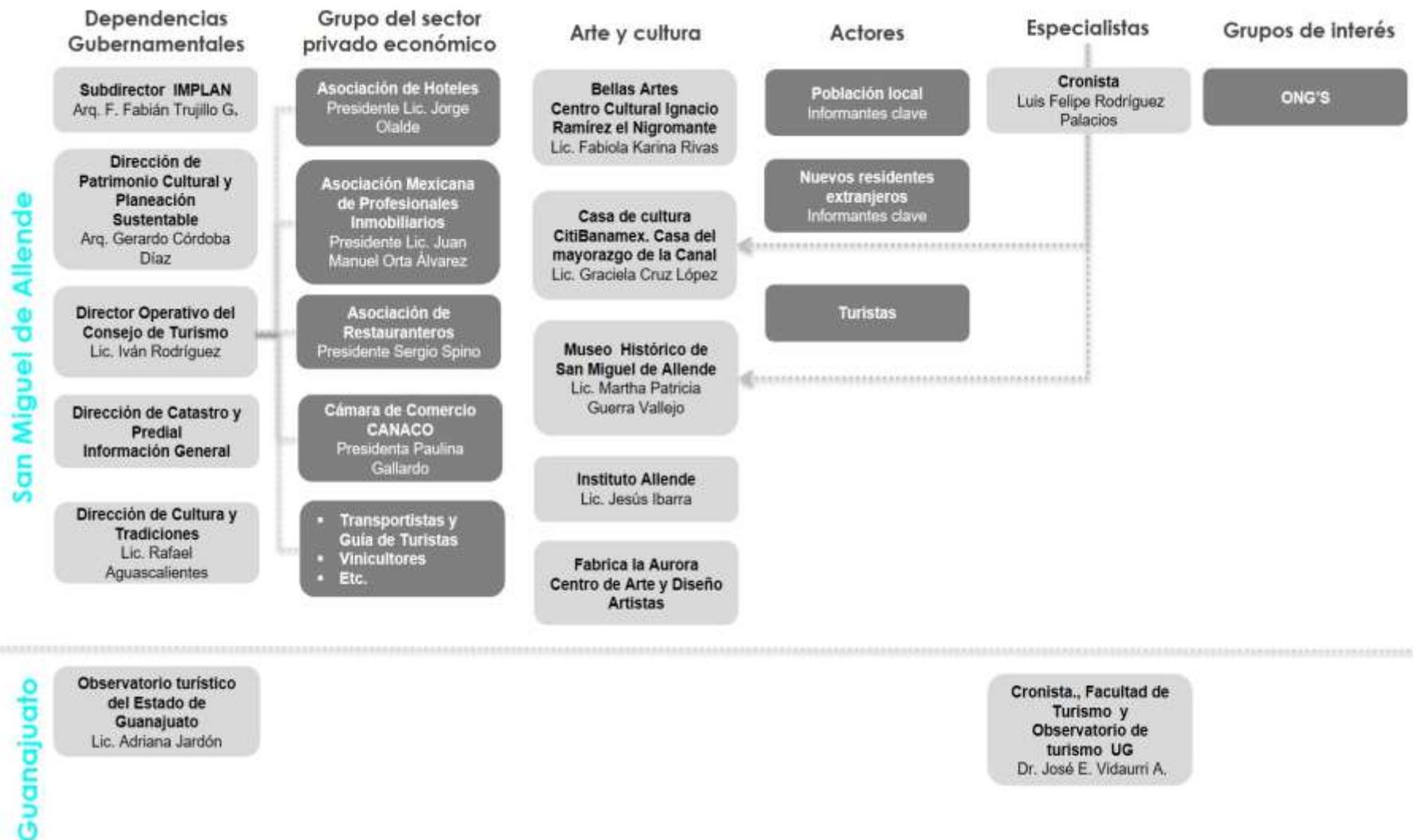
³⁶ Los agentes privados no existen bajo la naturaleza del gobierno. Pero el gobierno y los agentes privados mantienen un juego, colaboración, negociación, intercambios o enfrentamientos, aunque lo ideal sería un modelo equilibrado (Masahiko, 2010).

Turismo de San Miguel de Allende (el Consejo realiza reuniones cada mes para analizar el contexto actual y determinar alcances), integrado por la Asociación de Hoteles, Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, Asociación de Restauranteros, Cámara de Comercio CANACO, Asociación de Transportistas y Guías de Turistas, Asociación de Vinicultores, entre otros.

El tercer grupo es “arte y cultura”, rubro considerado ya que la gentrificación turística se impulsa por estos servicios culturales y artísticos, por lo que se analizó la historia de Bellas Artes, el Centro Cultural Ignacio Ramírez el Nigromante y el Instituto Allende (se entrevistó a la subdirectora BA y al director de IA), ya que fueron las instituciones que atrajeron a un grupo importante de extranjeros retirados que se interesaban por el arte. Además de entrevistar a personal de los dos museos principales de la ciudad, el Museo Histórico de San Miguel de Allende el cual lo dirige la Licenciada en Antropología Martha Patricia Guerra Vallejo (que en paralelo hace investigaciones como “Entre lo local y lo foráneo: Gentrificación y discriminación en San Miguel de Allende, Guanajuato”) y la Casa de Cultura de CitiBanamex, Casa Mayorazgo de la Canal el cual es dirigido por la Lic. Graciela Cruz López (formó parte del grupo que realizó la Declaratoria de Patrimonial de la UNESCO en el año 2007). Asimismo, de la Fábrica la Aurora, el Centro de Arte y Diseño, que en la actualidad actúa como concentrador de artistas nacionales e internacionales.

Los principales “actores” de la ciudad patrimonial de San Miguel de Allende son tres grupos poblacionales que son los residentes locales y oriundos, quienes han vivido la transformación de la ciudad, los nuevos residentes nacionales o extranjeros que decidieron vivir en SMA, y los turistas que forman parte de esta población flotante que sólo transita por la ciudad.

Ilustración 16.- Grupo de Instituciones y Agentes Clave en la Investigación (Entrevistados)



Fuente: Elaboración propia.

Seguido de los “grupos de interés”³⁷ tal como lo denomina Masahiko (2010), el cual se integra de las Organizaciones No Gubernamentales (ONG), que juegan un papel de gran importancia en la ciudad; se nombra la Dirección de vinculación con las ONG y atención a extranjeros, con un total de 107 organizaciones que se dividen en 15 tipos y uno de éstos es la Biblioteca Pública de San Miguel de Allende.

En el caso de los “especialistas” se entrevistó al cronista de San Miguel de Allende, Lic. Luis Felipe Palacios y al cronista de Guanajuato, Dr. José Eduardo Vidaurri Aréchiga (Investigador de la Facultad de Turismo de la Universidad de Guanajuato y Director del Observatorio de Turismo de la UG), quienes brindaron un panorama histórico detallado sobre los procesos y transformaciones de la ciudad.

Por otra parte, la “entrevista personal *semiestructurada*”³⁸ de esta investigación (ver entrevista de ANEXOS), se estructura a partir de 30 reactivos que se dividen en nueve rubros (que se relaciona con la tabla 7, Matriz de variables de la gentrificación turística), los cuales son:

1. Descripción de la ciudad y Transformación urbana.

Gentrificación Clásica:

2. Población, Vivienda y Residentes de mayor poder adquisitivo.
3. Políticas públicas urbanas y Renovación urbana.
4. Especulación inmobiliaria.
5. Desplazamiento.

Gentrificación Turística:

6. Comercio y servicios (tradicionales, elitizados, de alta gama, de alto y bajo impacto).
7. Servicios de alojamiento tradicional y Airbnb.

³⁷ Los agentes privados se catalogan según “grupos de interés”, como los bancos y entidades no financieras, corporaciones, industriales y la clase campesina, corporaciones comerciales y las Organizaciones No Gubernamentales (ONG). Esto nos permitirá identificar a las corporaciones de una manera específica y concreta (Masahiko, 2010).

³⁸ Las entrevistas semiestructuradas se basan en una guía de asuntos o preguntas y el entrevistador tiene la libertad de introducir preguntas adicionales para precisar conceptos u obtener mayor información sobre los temas deseados, ya que no todas las preguntas están predeterminadas (Hernández Sampieri, 2010: 418).

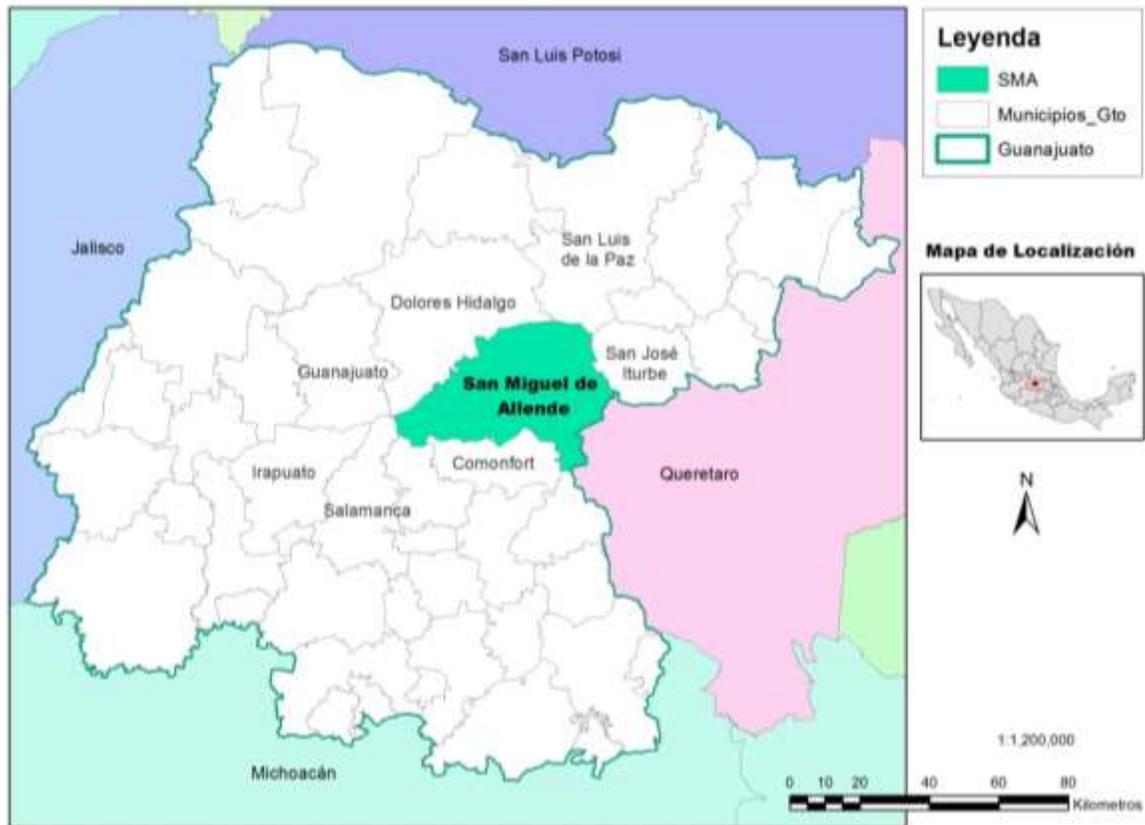
8. Turismo.
9. Servicios de eventos culturales y artísticos.

En la primera parte de la entrevista se pretende romper el hielo y conocer la percepción sobre la ciudad patrimonial, del segundo apartado al noveno son las variables que se analizan en la investigación (de la pregunta siete a la veintisiete); en la pregunta veintiocho se cuestiona si existe un proceso de gentrificación turística en San Miguel de Allende -esta pregunta se adaptará y ejemplificará al entrevistado, ya que no toda la población conoce el concepto o bien conocen una definición errónea-, esta pregunta será la que causará mayor ruido o confusión, es por lo que se localiza casi al final de la entrevista. Por último, se realiza una pregunta prospectiva, en donde se establece cómo se imaginan a la ciudad en 10 años y se cierra con comentarios finales o aportaciones (ver entrevista de ANEXOS).

Las entrevistas semiestructuradas se realizaron a personas que forman parte del Grupo de Agentes Clave en la Investigación (ver ilustración 16), considerando que cada uno es especialista en su área y conoce el caso de estudio, con el fin de poder recabar información que enriquezca la investigación. Por otra parte, también se platicó sobre el tema central de la investigación “gentrificación” con especialistas del área de urbanismo, arquitectura, geografía, antropología, sociología y turismo, con lo cual fue posible establecer un diálogo con especialistas de diversos espacios académicos y países como el caso del Dr. Jorge Inzulza de la Universidad de Chile, Dr. Rodrigo Hidalgo de la Pontificia Universidad Católica de Chile, Dr. Iban Díaz de la Universidad de Sevilla, Dr. Luis Salinas de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Dr. David Navarrete Escobedo de la Universidad de Guanajuato, Dr. Alejandro Agudo Sanchíz y Dr. Yerko Castro Neira, ambos de la Universidad Iberoamericana de la Ciudad de México.

La presente investigación tiene como delimitación espacial, el municipio de San Miguel de Allende el cual forma parte del estado de Guanajuato, ubicado en la región del Bajío, también llamado Altiplano Central de México (ver ilustración 17).

Ilustración 17.- Mapa de localización de San Miguel de Allende.



Fuente: Elaboración propia.

El municipio se encuentra rodeado por los municipios de Dolores Hidalgo, Guanajuato, Comonfort, Salamanca, Irapuato, San Luis de la Paz, San José Iturbe. En cuanto a la delimitación temporal será por medio de la información disponible y fechas de importancia dentro de la mutación y transformación de la ciudad.

Conclusión del capítulo.

En este capítulo se desarrolló un análisis del proceso de gentrificación en Latinoamérica, ya que este fenómeno urbano tiene ciertas particularidades por lo que se realizó un estudio con base en las características distintivas mostrando contextos latinos como el chileno hasta llegar al caso mexicano, de Guanajuato y San Miguel de Allende. Además se realizó un estudio de las dinámicas de transformación del proceso de gentrificación turística en ciudades patrimoniales, por medio de las investigaciones

de Gotham (2005), Hernández (2016), Cocola-Gant (2018) y Navarrete (2017), las cuales cumplían con una fuerte aportación teórica y metodológica sobre el proceso de gentrificación y turismo. El capítulo se centró en desintegrar el proceso metodológico de los trabajos de investigación, en los cuales se logró identificar el proceso de abordaje con sus dimensiones, variables, indicador, técnicas e instrumentos (ver ilustración 18).

Con toda la información obtenida se clasificó y se desarrolló el diseño metodológico de la presente investigación, el cual se integró por dos dimensiones: gentrificación clásica y gentrificación turística, ya que están vinculadas y no se pueden analizar de manera aislada en el caso de estudio. Cada dimensión se integra de diversas variables e indicadores, que son necesarios para integrar un fundamento sólido, además de las técnicas e instrumentos con lo que se podrá obtener la información. El grupo de agentes central de la investigación juegan un papel clave en el desarrollo y evolución de la ciudad, por lo que es de vital importancia conocer su perspectiva desde su visión y enfoque, ya que aportarán al diálogo y discusión sobre la ciudad de estudio.

Ilustración 18.- Diagrama conclusivo del Capítulo 2.

Diseño Metodológico de La Investigación



Fuente: Elaboración propia.

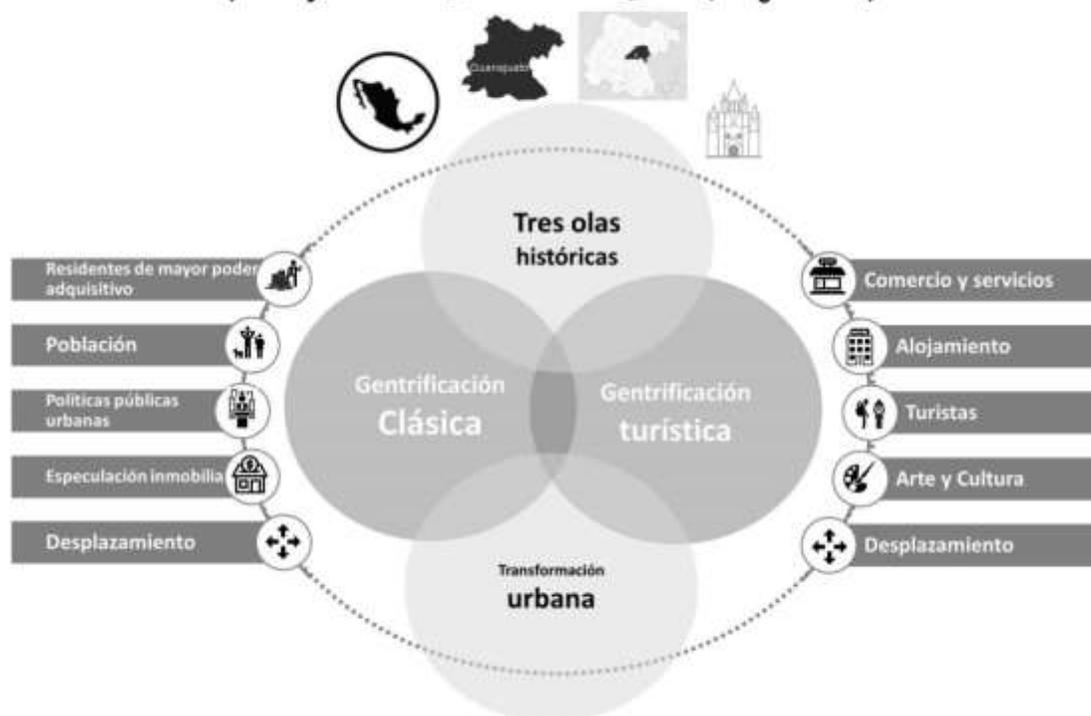
CAPÍTULO 3.- GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA EN SAN MIGUEL DE ALLENDE.

Introducción.

El capítulo comienza con un análisis de la transformación urbana de la ciudad y las olas históricas (ver ilustración 19), para posteriormente abordar dos apartados de vital importancia, comenzando con identificar el proceso de gentrificación clásica en San Miguel de Allende, por medio de los cambios en la estructura de población, políticas públicas urbanas y especulación inmobiliaria que ha modificado a la ciudad. En la segunda parte se investiga a la gentrificación turística a partir del ciclo de vida turístico, la transformación económica, proliferación de comercio y servicios dirigidos al turismo como los servicios de alojamiento, de preparación de alimentos y bebidas, servicios de arte y cultura; además de los servicios de alto impacto y elitizados, que han desplazado a los establecimientos tradicionales de la ciudad patrimonial.

Ilustración 19.- Diagrama del Capítulo 3.

Gentrificación Turística en San Miguel de Allende



Fuente: Elaboración propia.

3.1.- Gentrificación clásica, como factor de cambio en el centro histórico de SMA.

En este apartado se analiza la dimensión de gentrificación clásica en San Miguel de Allende, por medio de los cambios en la estructura de población, las políticas públicas urbanas que han incentivado este proceso, las cuales se dirigen a estimular el turismo, el resguardo y conservación del patrimonio construido; y la especulación inmobiliaria que ha modificado el funcionamiento, valores y costos de las propiedades (desde lotes y viviendas) en la ciudad.

Recordando la discusión teórica sobre el proceso de gentrificación, Slater (2002) menciona que se tiene que considerar el contexto local en el que se formó. Por lo que se analizarán brevemente los antecedentes y características históricas, sociales, funcionales, físicas (Van Weesep, 1994), además de enfatizar en su capital cultural, multiculturalismo (Butler, 2005) y su temporalidad (Zukin, 1987 y Harvey, 2012). Asimismo, Hiernaux y González (2014a) enfatizan que es necesario realizar una “trayectoria histórica del centro urbano latinoamericano”, para conocer por completo el fenómeno urbano de gentrificación y turismo.

3.1.1.- Transformación del tejido social y urbano de San Miguel de Allende.

La ciudad se funda en el año 1542 por el Fray Juan de San Miguel, quien quedó a cargo del pueblo; en un principio la Villa de San Miguel formó parte de la Alcaldía Mayor de Xilotepec, posteriormente en el siglo XVII se le consideró con la categoría de Alcaldía Mayor, al implantarse el régimen de las intendencias en el año de 1787, dispuesto en la real ordenanza de 1786, en la cual se constituyó la Alcaldía Mayor de San Miguel el Grande, en donde se le nombró “El Grande” (Domínguez e Izaguirre, 1984).

Durante los siglos XVII y XVIII perteneció al camino de la plata, factor que convirtió a la ciudad en un importante centro de la economía novohispana, donde la opulencia y la riqueza quedaron plasmadas en la arquitectura religiosa y civil (Flores, 2016). El pueblo de San Miguel el Grande se destacó durante la Guerra de Independencia de México y fue elevada a la categoría de ciudad, dándosele el nombre de “Ciudad de San Miguel de Allende” el 8 de marzo de 1826 por decreto del Congreso Constituyente del Estado Libre de Guanajuato, en nombre al héroe nacional *Ignacio Allende*³⁹ nativo de San Miguel, promotor del movimiento de independencia de México.

En el siglo XVIII y principios del XIX, San Miguel el Grande era un centro mercantil, industrial, agrícola y artesanal (los cuales se especializaron en elaborar productos de hierro y acero); por los bajos salarios en estos rubros la población prefería trabajar en las minas de Guanajuato, San Luis y Zacatecas (Domínguez e Izaguirre, 1984). La Villa de San Miguel era ubicada principalmente por el Santuario de Atotonilco y en segunda instancia e importancia estaba la ciudad, tal como se muestra en la ilustración 20.

En el año 1895, San Miguel de Allende tenía un total de 47 mil 761 habitantes (ver tabla 8 e ilustración 20) con un 51% de hombres y 49% de mujeres; cinco años después, en el año 1900, había un total de 46 mil 933 habitantes, la población total del lugar disminuyó en este periodo (con más de 800 habitantes) y la cabecera municipal concentraba el 22% del total de la población del municipio a más de 10 mil habitantes, con base en información de INEGI. Por otra parte, la ciudad fundacional de San Miguel de Allende de principios del siglo XIX se constituía en una superficie de 423 mil 112 metros con un total de 22 manzanas (ver ilustración 21) en el año de 1990, con base en el primer mapa de la ciudad, tomado del Archivo Histórico de la ciudad. En cuanto al mapa de crecimiento de la superficie urbana de SMA, la ciudad fundacional de 1900 se representa en color vino (ver ilustración 22).

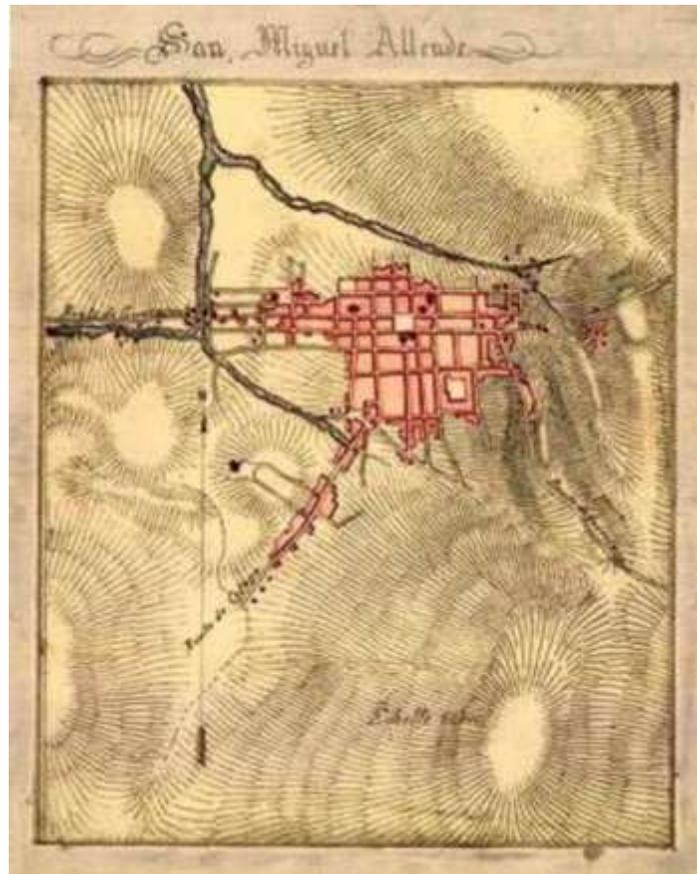
³⁹ Ignacio Allende fue un líder clave en la Guerra de Independencia, contra la dominación española. Él fue capturado cuando se dirigía a buscar armamento a Estados Unidos, fue juzgado, sentenciado y fusilado en Chihuahua. Su cabeza fue expuesta en una de las esquinas de la Alhóndiga de Granaditas en Guanajuato, junto con Juan Aldama, Mariano Jiménez y Miguel Hidalgo.

Ilustración 20.- Descripción de la Villa de San Miguel, Camino y Santuario de Jesús Nazareno de Atotonilco, de la segunda mitad del siglo XVIII.



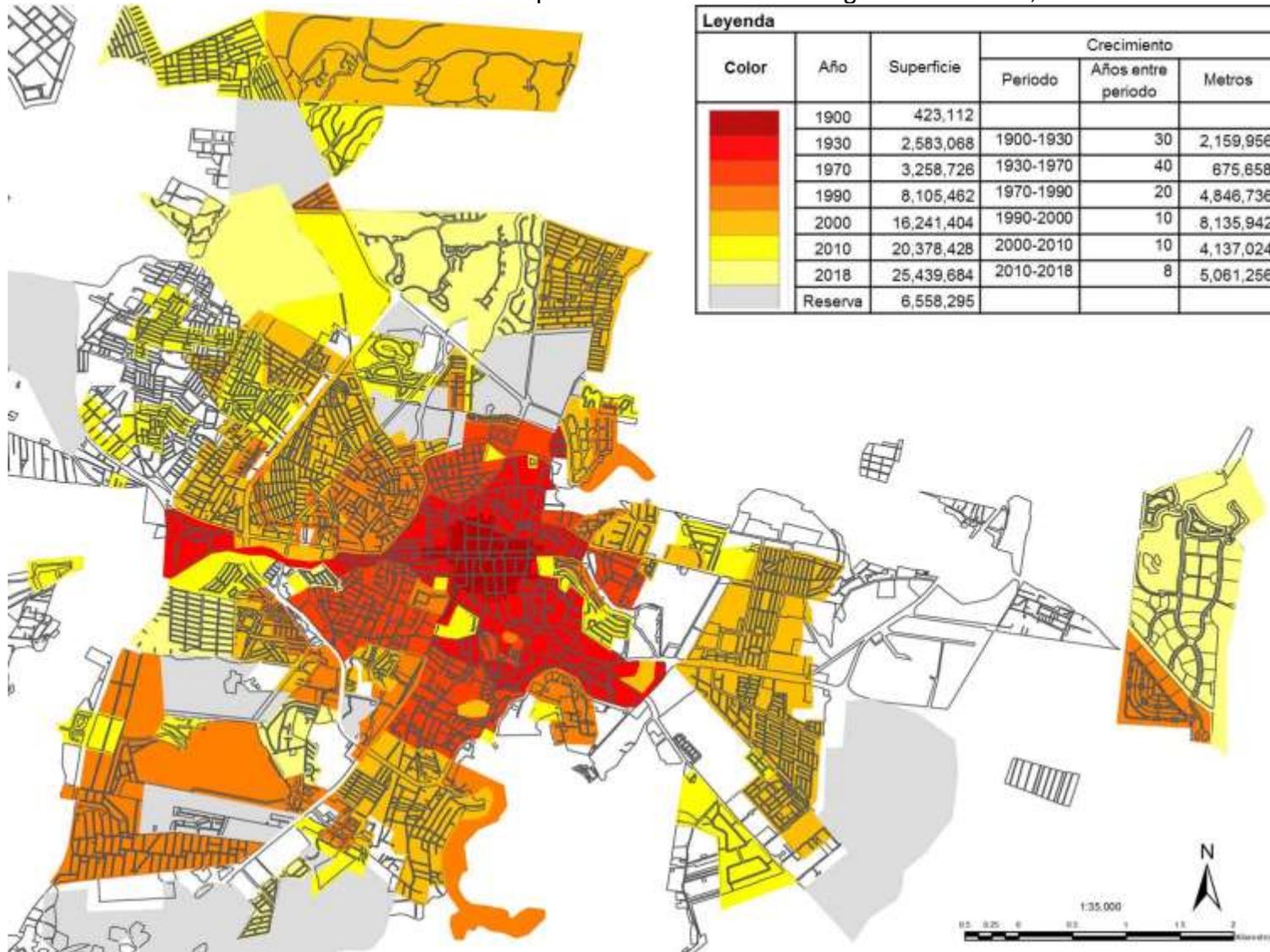
Fuente: Pintura del Museo Histórico de San Miguel de Allende, atribuida a Miguel Antonio Martínez de Poca Sangre, de la Pinacoteca del Oratorio de San Felipe Neri.

Ilustración 21.- Primer mapa de San Miguel Allende en el Siglo XIX.



Fuente: Archivo de Atotonilco, San Miguel de Allende.

Ilustración 22.- Crecimiento de la superficie urbana de San Miguel de Allende, 1900-2018.



Fuente: Elaboración propia con base en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de San Miguel de Allende, Guanajuato, 1919-2040, Pág. 159.

Tabla 8.- Población municipal y de la Cabecera municipal de San Miguel de Allende.

Año	Municipal			Cabecera municipal						
	Total	Hombres	Mujeres	Total	% de población en la cabecera	Locales	Extranjeros	Hombres	Mujeres	
1895	47,761	24,117	23,584							
1900	46,933	24,148	22,785	10,547	22			4,623	5,924	
1910	44,640	22,651	21,989	9,847	22			4,298	5,554	
1920	35,288	17,360	17,928	8,199	23			3,581	4,618	
1930	32,680	16,179	16,501	8,716	27			3,906	4,810	
1. ^a Ola	1940	34,984	17,800	17,184	9,030	26	9,030		4,209	4,821
	1950	41,571	20,868	20,703	11,629	28	11,629		5,406	6,223
	1960	51,069	25,612	25,457	14,891	29	14,891		7,163	7,728
	1970	64,794	32,531	32,263	24,286	37	24,286			
2. ^a Ola	1980	77,624	38,779	38,845	30,003	39	24,853	5,150	14,237	15,766
	1990	110,692	54,018	56,674	48,935	44	40,360	8,575	23,165	25,770
	1995	118,769	57,922	60,847	52,966	45			25,419	27,547
3. ^a Ola	2000	134,880	64,507	70,373	59,691	44	55,471	4,220	28,388	31,303
	2005	139,297	65,487	73,810	62,034	45			29,236	32,798
	2010	160,383	75,878	84,505	69,811	44	57,811	12,000	33,071	36,740

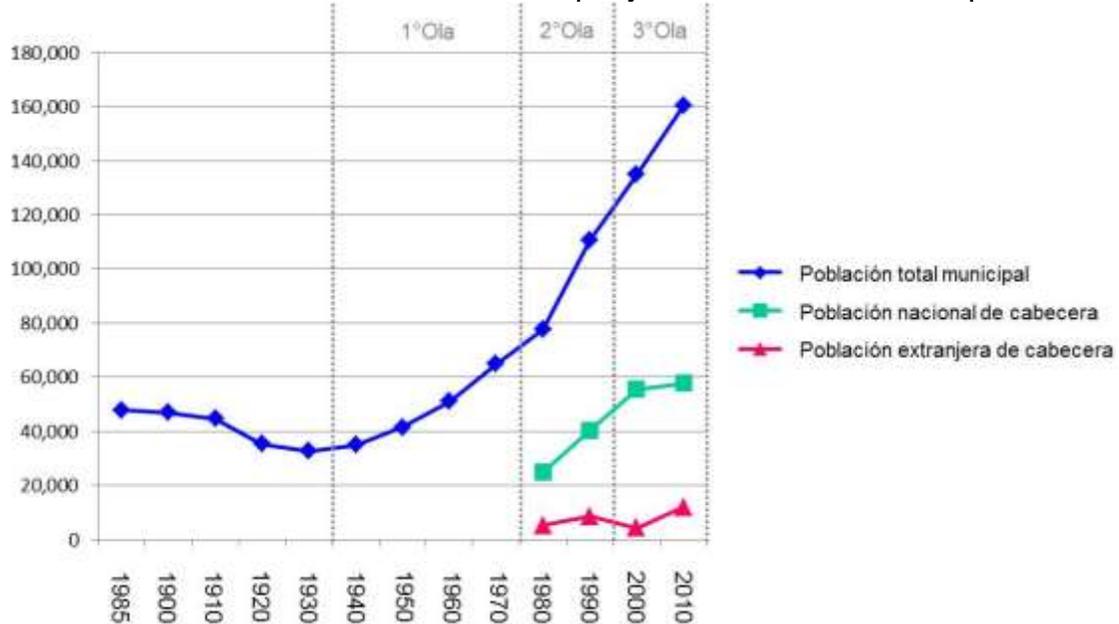
Fuente: Elaboración propia con base en el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), y el Instituto Nacional de Migración.

En la década de 1900, San Miguel de Allende estuvo a punto de convertirse en un pueblo fantasma, como lo menciona el historiador de la ciudad, Luis Felipe Palacios y Pinley (2017). De 1910 a 1930 la población del municipio disminuyó significativamente (ver tabla 8 e ilustración 23), ya que en el año 1910 el municipio tenía 44 mil 640 habitantes y en diez años la población se redujo (disminuyeron más de 2 mil habitantes) y la cabecera concentraba el 22% del total de la población, a causa de la Revolución Mexicana (1910-1917).

A partir de la Revolución Mexicana, San Miguel de Allende ha tenido diferentes florecimientos en áreas como la textil, la agricultura y por supuesto la cultural (NudoGaleria, 2017). En el año 1920, San Miguel de Allende tenía un total de 35 mil 288 habitantes, la población total en diez años experimentó una disminución de más de 9 mil habitantes. Diez años después, en 1930, la ciudad concentraba un total de 32 mil 680 habitantes (la población continuaba disminuyendo con más de 2 mil habitantes) y el centro de la ciudad contenía el 27% de la población total con 8 mil 716 habitantes. En este periodo, San Miguel tenía una superficie de 2 mil 583 kilómetros y en un periodo de treinta años la ciudad se sextuplicó en superficie (ver ilustración 22), lo cual se representa en color rojo.

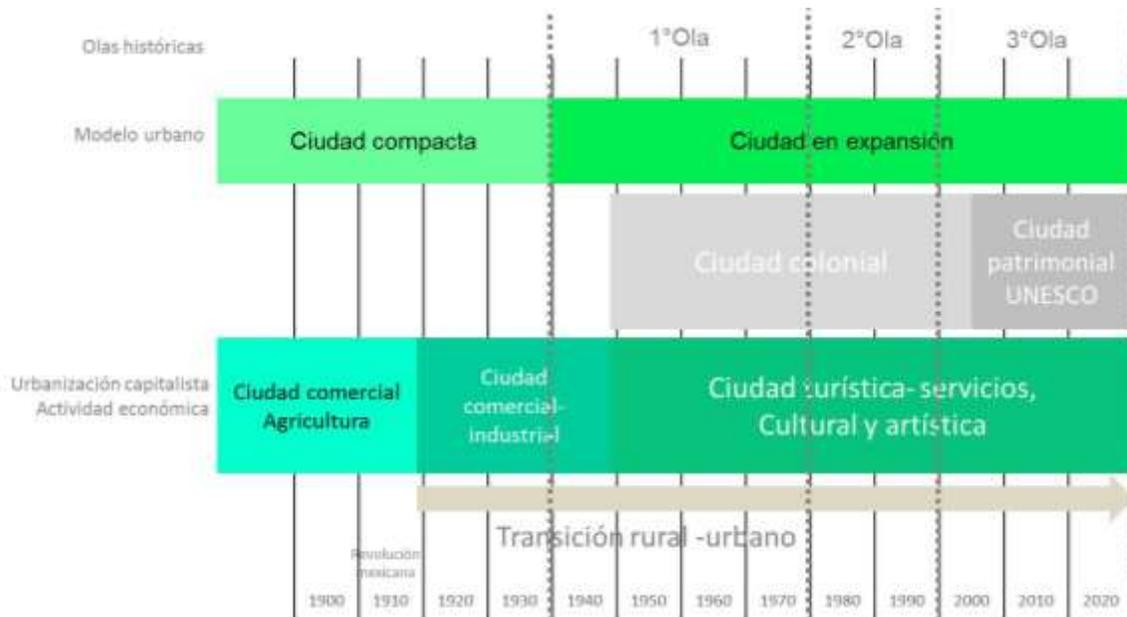
En la ciudad de San Miguel de Allende se han identificado tres olas de transformación histórica, según mencionan De la Torre (2018), Flores y Guerra (2016), las cuales se diferencian por su temporalidad, motivación y composición (ver ilustración 24). Las tres olas históricas se manejan claramente entre los actores clave de la ciudad como: el cronista, guías de turistas, funcionarios del Ayuntamiento, personal del sector privado y cierto sector de la población local (este dato fue posible detectarlo en el trabajo en campo realizado a finales del año 2019).

Ilustración 23.- Población municipal y de la Cabecera municipal.



Fuente: Elaboración propia con base en el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), y el Instituto Nacional de Migración.

Ilustración 24.- Línea de tiempo de San Miguel de Allende y sus tres olas históricas.



Fuente: Elaboración propia.

La **primera ola histórica** comienza con la llegada de Felipe Cossío del Pomar⁴⁰ en 1937 a San Miguel; al año siguiente a Felipe Cossío y Stirling Dickinson,⁴¹ en conjunto con líderes de la sociedad y amigos de la ciudad, funda la Escuela Universitaria de Bellas Artes en el año de 1938, en la primera fotografía se muestran a los primeros doce estudiantes norteamericanos en este mismo año (ver ilustración 25). Pomar y Dickinson diseñaron un catálogo en inglés y español para la difusión y promoción en institutos y universidades de Latinoamérica, Estados Unidos y Canadá.

En la década de 1940 con el programa GI Bill, ley aprobada en junio de 1944 por el Gobierno de Estados Unidos, la cual financio la educación gratuita para los veteranos de la Segunda Guerra Mundial y la Guerra de Corea, a realizar estudios técnicos o universitarios en escuelas de arte (Flores, 2016). El principal vocero fue Stirling Dickinson, ya que al tener conexión con muchas universidades vende la idea de realizar cursos para estudiantes y veteranos de guerra en San Miguel, según menciona el cronista de SMA, Luis Felipe Rodríguez Palacios. En el año de 1949 cierra la Escuela Universitaria de Bellas Artes, y ese mismo año se inaugura la nueva escuela de artes,

⁴⁰ Felipe Cossío del Pomar (1888-1981), fue un pintor peruano procedente de San José de Piura, Provincia de Morropón, y activista político de izquierda. Por deseo de sus padres a que fuera abogado se fue a estudiar Derecho a Europa en la Universidad de Lovaina, la cual abandonó y decidió mudarse a Bruselas y se matriculó en la Universidad Libre para estudiar Bellas Artes. Posteriormente estudió y trabajó como artista en París en donde se integró a un círculo bohemio dirigido por Pablo Picasso, Marc Chagall y Henri Matisse. Cossío en 1927 visitó Haya de la Torre en la Ciudad de México, es allí cuando conoce al pintor Diego Rivera quien lo introduce a las formas y colores del arte tradicional azteca; también visita el pueblo de San Miguel de Allende del cual quedó encantado con la calidad de la luz. Durante su exilio de Perú fundó la primera escuela de arte en San Miguel de Allende (en el año 1938) en México (la cual fracasó después de su salida del país) y a su regreso funda el Instituto Allende en el año de 1950 (Cossio, 1974).

⁴¹ Stirling Dickinson (1909-1998), fue un artista y escritor estadounidense procedente de Chicago, estudió en la Berkshire School y luego en la Universidad de Princeton y estudió un posgrado en el Art Institute of Chicago y en Écoles d'Art Américaines en Francia. En el año de 1929 decide viajar con Heath Bowman por México para el desarrollo del libro *Mexican Odyssey*, posteriormente los dos deciden volver a México y eligen vivir en San Miguel mientras escribían "Death is incidental". En ese periodo compraron una casa que era parte de una antigua curtiduría la cual costó 90 pesos. En el año de 1957 en el periódico *New York Herald Tribune* público el artículo "más de 100 expatriados rojos en México vistos como un peligro para Estados Unidos", los cuales se ubicaron en las ciudades de Cuernavaca y San Miguel de Allende sede de comunistas ricos; asimismo, la revista *Time* público su versión "Red Haven" en donde Dickinson abrió las puertas de la ciudad a comunistas (Virtue, 2001). El *New York Times Herald* acusó a Dickinson de ser un líder de expatriados rojos, con ayuda de familiares y un bufete de abogados de Chicago ayudaron a mejorar su reputación y se publicó un artículo como disculpa alabando al Instituto y a toda la comunidad de artistas de San Miguel, el cual llevó por título "The sorbonne, of Latin America", el artículo describía el bajo costo de la vida de San Miguel y la diversidad de estudiantes que tenía el instituto (Pinley, 2010: 209). Pasó gran parte de su vida en San Miguel de Allende y fue director de la Escuela Universitaria de Bellas Artes y del Instituto Allende hasta su jubilación en 1983.

el “Instituto Allende”, en un antiguo palacio renacentista del siglo XVIII. Muchos veteranos aprovecharon la oportunidad para estudiar arte en San Miguel, en donde el costo de vida era muy bajo (Pinley, 2010), afluencia de estudiantes que trajo nueva prosperidad a la ciudad (Virtue, 2001).

Ilustración 25.- Primeros estudiantes norteamericanos de Bellas Artes (1938 y 1950).



Fuente: Exposición del Aniversario de Felipe Cossío del Pomar, en el Centro Cultural Ignacio Ramírez el Nigromante (2019) y Cossío (1974).

San Miguel de Allende decayó y estuvo en peligro de convertirse en un pueblo fantasma, sin embargo, gracias a los artistas extranjeros, atraídos por la arquitectura colonial del lugar, empezaron a llegar y fundaron institutos culturales, lo que atrajo a estudiantes internacionales de arte, entre otros factores comenta el Consejo de Turismo de SMA (López A., 2015; Pinley, 2017). Se volvió un lugar atractivo por su tranquilidad, belleza, vida cultural y académica, factores que detonaron una fuerte llegada de turistas y extranjeros.

En esta misma década (1940), San Miguel tenía un total de 34 mil 984 habitantes (ver tabla 8 e ilustración 23), la población aumenta gradualmente con más de 2 mil habitantes en diez años, y la cabecera municipal concentra el 26% del total de la población del municipio (con 9 mil 30 habitantes). Por otra parte es importante mencionar que el estado de Guanajuato tiene una fuerte historia de migración entre México y Estados Unidos de la población campesina mexicana, desde el Programa Bracero de las décadas de 1940 a 1960, incorporando a los campesinos a una noción de geografía agroindustrial; este programa es parte de un Plan integral del modelo de

desarrollo estabilizador, para los estados que no fueron beneficiados por la política agraria de la época como Guanajuato (Jalisco y Zacatecas), en los años de guerra y posteriormente. Las comunidades tienen una larga trayectoria migratoria que les permitió conectarse en la región fronteriza que conecta Zacatecas, Michoacán o Guanajuato con California, Colorado y Texas, según mencionan Besserer, Gil y Oliver (2008).

El milagro mexicano (de la década de 1940 hasta 1960), fue un periodo de extraordinario crecimiento económico, en el que se crearon nuevas oportunidades (puestos intermedios, empleos sindicalizados en el sector manufacturero) que contribuyeron al aumento de las clases medias urbanas de México. Las industrias culturales como el cine, televisión, radio y turismo contribuyeron al crecimiento económico de México; algunos llaman esta década como la edad de oro de la producción cultural mexicana. El gobierno local de SMA presentaba una división en cuanto al futuro de la ciudad, por una parte, estaba la participación financiera en el turismo y otros querían apostar a la industria como la esperanza de SMA, también se creían que la construcción de grandes fábricas disminuiría el ambiente histórico y auténtico (Pinley, 2017).

En la década de 1950 la ciudad tenía 41 mil 571 habitantes (de 1940 a 1950 la población se incrementó con más de 6 mil habitantes), y el centro de la ciudad concentra a 11 mil 629 habitantes los cuales representan el 28% del total de la población (ver tabla 8 e ilustración 23); en la ilustración se muestra a la población total del municipio la cual ha experimentado una tendencia grafica en forma de U con crecimiento exponencial a partir de 1950. En la ilustración 26 se muestra la población local de las décadas de 1950 a 1960, el dato de su fecha es con base a la publicidad de la pared mostrando a Los Raffles y Los Cautivos, radionovelas de las décadas de 1950 y 1960.

Ilustración 26.- Población local en la década de 1950 y 1960.



Fuente: Archivo histórico fotográfico de SMA.

Después de la década de 1950, San Miguel de Allende se convirtió en un lugar turístico conocido por su bella arquitectura colonial, y sus fuentes termales, entre otras atracciones. Después de la Segunda Guerra Mundial (1939-1945), San Miguel se volvió un lugar atractivo para muchos exsoldados estadounidenses, ya que los servicios educativos de Estados Unidos se podían acreditar en el Instituto Allende, factor que garantizaba la educación de su familia y empezaron a pasar largas temporadas en esta ciudad (Pinley, 2017).

Las dos escuelas de arte, primero la Escuela Universitaria de Bellas Artes y después el Instituto Allende generaron una dinámica artística, cultural y pictórica en la ciudad. En dicha década es cuando llegaron más de 100 veteranos estadounidenses, factor que provocó que se generará una mezcla de veteranos y jóvenes estudiantes estadounidenses y canadienses; algunos se quedaron a vivir y trabajar menciona el Cronista de San Miguel de Allende, Luis Felipe Rodríguez Palacios. La etapa que relata el cronista e información bibliográfica del lugar, se asemeja con el proceso que describen Clay (1979), Smith (2012), Less, Slater y Elvin (2007), con la llegada de un pequeño grupo interesado en el arte, también llamados por Smith (2012) “pioneros urbanos, colonos urbanos y vaqueros urbanos”.

Esta dinámica social propició que durante las décadas de 1950 y 1960, la ciudad se volviera un centro internacional y cultural, para la actividad creadora y artística, por la presencia de personalidades extranjeras y nacionales vinculadas al arte y la cultura (Flores y Guerra, 2016). En la década de los años 1950, 1960 y 1970 el estado de Guanajuato y sus alrededores tienen un florecimiento en las artes por la llegada de famosos muralistas mexicanos como Rufino Tamayo, David Alfaro Siqueiros y Diego Rivera, quienes vivieron y trabajaron tanto en San Miguel de Allende (como en Guanajuato) y sus cercanías, además de la Generación Beat de poetas y escritores (como Jack Kerouac y Neal Cassady), artistas plásticos mexicanos destacados que fueron docentes en el Instituto Allende y reconocidas personalidades que vivieron en la ciudad (NudoGaleria, 2017).

Los extranjeros en SMA aumentaron drásticamente durante las décadas de 1950 y 1960, creando oportunidades y desafíos; por una parte, los extranjeros ayudaron a sostener la economía local, ya sea como turistas o como parte de la creciente comunidad de expatriados. Estos nuevos residentes se enfrentaban a dualidades: por una parte, muchos desarrollaron vínculos estrechos con mexicanos ya que se les consideraba una influencia social y cultural positiva en la ciudad; y por la otra causaron incomodidad, ya que algunos lo llamaban “imperialismo”, puesto que experimentaban un sentimiento de invasión por parte de estadounidenses y que este grupo volverían irreconocible San Miguel. Los extranjeros de San Miguel rápidamente generaron un impacto económico, por medio de los hábitos de consumo, a través de emprender establecimientos. Pinley (2017) menciona que *“a finales de la década de 1940 los edificios y establecimientos de la plaza principal eran propiedad de mexicanos, pero a principios de la década de 1960 la mayoría de los nuevos establecimientos eran propiedad de extranjeros o atendían a una clientela extranjera”*.

La población extranjera que llegó a residir de manera definitiva en SMA, emprendieron algún negocio como: una tienda de suministros de arte y libros, Colibrí, Academia Hispano Americana, tienda de muebles y artículos decorativos Maxwell, lechería y productos lácteos, negocio de hotelería (como el caso de Ruth Hyba). A finales de la

década de 1950 habían invertido en el negocio de la construcción y finalmente se mudaron al cada vez más lucrativo mercado inmobiliario local (Pinley, 2017).

Tenemos el caso de Ruth Hyba una joven estudiante de la Academia de Arte de Memphis, quien recorrió México, durante el verano de 1952, la Ruta de la Independencia, en el otoño de 1953 comenzó a tomar cursos en el Instituto Allende, donde estudió acuarela y pintura en óleo y teñido textil, posteriormente regresó a México para casarse con José Torres y adquirir un hotel. Hyba y Lucha Maxwell ejemplifican a dos de los muchos estadounidenses que se casaron con mexicanos y del número creciente de estadounidenses que viajaron a México durante las décadas de 1950 y 1960, ejemplo de extranjeros que finalmente decidieron quedarse a vivir en San Miguel de Allende (Pinley, 2017).

En la década de 1960 había un total de 51 mil 69 habitantes (ver tabla 8 e ilustración 23), periodo donde la población aumentó más de 9 mil habitantes, y la cabecera municipal tenía 14 mil 891 habitantes representando al 29% de la población del municipio. Diez años después, en la década de 1970, la ciudad tenía una superficie de 3 mil 258 kilómetros (ver ilustración 22) y en un periodo de cuarenta años (del año 1930 a 1970) el municipio creció más de 600 mil metros, el cual se representa y delimita en color naranja fuerte. En esta misma década, San Miguel de Allende concentra a 64 mil 794 habitantes (ver tabla 8 e ilustración 23), aumentaron más de 13 mil habitantes (del periodo de 1960 a 1970) y la cabecera municipal tiene el 39% de la población total, con 24 mil 286 habitantes con base en el Censo de Población y Vivienda de INEGI.

En la década de 1970 La ciudad concentraba un gran número de extranjeros (ver ilustración 27), esto la volvía sumamente atractiva para la población local y cercana al municipio y estado, que *“asistía a SMA sólo para ver a los extranjeros, en especial los grupos de jóvenes que venían a ver a las extranjeras, en este periodo se fundaron los primeros lugares con baile y música”*. Algunas personas nombran esta década como la oleada hippie o de Rock & Roll, ya que se distinguía por la llegada de estudiantes y artistas propiciando una temática bohemia en la ciudad, como menciona el Cronista de

SMA, Luis Felipe Rodríguez Palacios (en entrevista presencial a finales del año 2019). Asimismo, Pinley (2017) menciona que la propia comunidad extranjera se convirtió en uno de los mayores atractivos de San Miguel.

Ilustración 27.- Población extranjera en el Instituto Allende, en la década de 1970.



Fuente: Archivo del Instituto Allende.

Los nuevos residentes extranjeros (de manera temporal) se hospedaban en alojamientos como: el Hotel Aristos (data de los años de 1950 y 1960), Rancho Hotel el Atascadero (1956), Hotel Quinta Loreto (1968) y la Mansión del Bosque (1971), primeros hoteles que se enfocaron a dar alojamiento a extranjeros como menciona el Presidente de Hoteleros, Lic. Jorge Olalde (esta información se detalla en el inciso 3.3.4 Servicios de alojamiento temporal). Estos nuevos residentes se ubicaron cercanos al jardín principal por sus servicios y en la zona del Hotel el Atascadero, zona que actuó como concentradora de población de altos ingresos y estadounidenses desde la década de 1960 (menciona el Cronista de SMA, Luis Felipe Rodríguez Palacios y población oriunda, información que se detalla en el apartado 3.2.1 Especulación inmobiliaria).

La **segunda ola histórica** de extranjeros se generó en la década de 1980, integrada por jubilados y empresarios estadounidenses que se instalaron como residentes y de tiempo parcial, fueron atraídos por los medios internacionales que mostraban a la ciudad como un lugar ideal, para visitar, retirarse e invertir en restaurantes, bienes

inmuebles, hoteles, gimnasios, venta de muebles, artesanías, entre otros (De la Torre, 2018; Flores, 2016). En esta década (1980) había más de 77 mil habitantes (ver tabla 8 e ilustración 23), de 1970 a 1980 la población aumentó a más de 12 mil nuevos habitantes, y la cabecera municipal congregó a 30 mil personas que representaban el 39% de la población total de SMA; dentro del espacio central habían más de 5 mil residentes extranjeros, quienes representaban el 17% de la población de la cabecera.

La década de 1990 fue el periodo en el que se experimentó el mayor crecimiento demográfico de la entidad, ya que de 1980 a 1990 aumentaron más de 33 mil nuevos habitantes, con un total de 110 mil 692 (ver tabla 8 e ilustración 24), y la cabecera municipal también experimentó la mayor concentración de personas en el espacio central con 48 mil 935 habitantes (incrementando más de 18 mil habitantes) que representaban el 44% de la población del municipio; asimismo, en el espacio central residían más de 8 mil habitantes de procedencia extranjera. En esta misma década la superficie urbana era de 8 mil 105 kilómetros la cual se representa en color naranja (ver ilustración 23); en un periodo de veinte años, de 1970 a 1990, la superficie casi se triplicó ya que aumentó más de 4 mil kilómetros.

La década de 1990 se caracterizó por el ingreso de capital externo y su importancia artística, donde los negocios tenían un carácter local, ya que el giro comercial se comenzaba a concentrar en el turismo, con más de 100 establecimientos de preparación de alimentos y bebidas, y más de 30 hoteles (con un mayor número de hoteles 3 estrellas) según mencionan Domínguez e Izaguirre (1984). Estos factores propiciaron un incremento poblacional, cambios en la dinámica social y una nueva reconfiguración del territorio urbano (De la Torre, 2018; Flores, 2016).

La **tercera ola histórica** de llegada de extranjeros comienza en la década del 2000, año en que había 134 mil 880 habitantes (ver tabla 8 e ilustración 23); en diez años la población aumentó a 24 mil habitantes, y la cabecera municipal representa el 44% de la población total de SMA con 59 mil 691 habitantes y sigue representando una mayor tendencia de población nacional y local en la zona centro. En esta década la superficie

urbana se integraba de 16 mil 241 kilómetros, pero en diez años (de 1990 al 2000) la superficie se duplicó (de 8 a 18 mil km), crecimiento que se delimita en color amarillo fuerte (ver ilustración 22).

En el año 2000 se tiene registro que el estado de Guanajuato recibió a 18 mil 359 extranjeros, cifra que en diez años se incrementó a 39 mil 207 extranjeros en territorio guanajuatense (CONAPO, 2015). La cantidad de población se duplicó en una década y tiene un potencial ascendente en los próximos años por la llegada al Bajío de empresas automotrices internacionales procedentes de Estados Unidos, Japón, Alemania e Italia, por medio de datos del Instituto Nacional de Migración (De la Torre, 2018).

Del año 2000 al 2005 la población del municipio pasó de 134 mil personas a 139 mil, con un incremento de cuatro mil nuevos habitantes (ver tabla 9); cinco años después, en 2010, se registró una población de 160 mil habitantes, o sea 21 mil nuevos habitantes, con una tasa de crecimiento de 2.9 puntos porcentuales, quintuplicando lo registrado en el lustro anterior. La población urbana del municipio se mantuvo sin cambios con 62 mil 459 habitantes en el año 2000 y 64 mil 829 habitantes en 2005, pero cinco años después en 2010 aumentó significativamente a 75 mil 291 habitantes, con una tasa de crecimiento de 3.0%, datos que revelan un proceso de urbanización acelerado, ya que el ritmo de crecimiento de la población se quintuplicó (de 2005 al 2010), y el grado de urbanización se mantuvo estable con un 46%.

Cambiando de escala de análisis, en la cabecera municipal de San Miguel de Allende se destaca un ligero aumento de los indicadores en el periodo 2000 al 2005 y un crecimiento significativo de 2005 a 2010 (ver tabla 9). La población total en el primer periodo incremento 2 mil 343 nuevos residentes, con una tasa de crecimiento de 0.8%, el siguiente lustro (2005- 2010), sube al 2.4% la tasa de crecimiento, con un incremento de 7 mil 777 nuevos residentes.

Tabla 9.- Población total, población urbana, viviendas y tasas de crecimiento del municipio de San Miguel de Allende, 2000-2010.

Indicador	2000	2005	Incremento 2000-2005	TCMA 2000-2005 (%)	2010	Incremento 2005-2010	TCMA 2000-2005 (%)
Población del municipio	134,880	139,297	4,417	0.6	160,383	21,086	2.9
Localidades	494	496	2	0.1	512	16	0.6
Población urbana*	62,459	64,829	2,370	0.7	75,291	10,462	3.0
Grado de urbanización	46.31	46.54	0.23	0.1	46.94	0.40	0.2
Viviendas habitadas	25,697	28,073	2,376	1.8	35,699	7,626	4.9
Viviendas particulares habitadas	25,215	27,800	2,585	2.0	35,190	7,390	4.8

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de los censos de población y vivienda 2000 y 2010 y el conteo de población 2005 del INEGI.

* Se considera para este caso la población residente en localidades mayores a 2 mil 500 habitantes, que es el criterio oficial del INEGI.

En la estructura de población por edades, sobresale el grupo de población entre 15 y 64 años, que representa respectivamente, el 58, 63 y 64% (en 2000, 2005 y 2010) de la población total, con la mayor tasa de crecimiento en estos periodos; este sector de población está en edad laboral, la cual requiere vivienda y empleo (ver tabla 9).

En esta década, San Miguel de Allende recibe el título de Pueblo Mágico en el año 2002 y seis años después (2008) forma parte de las ciudades declaradas como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO. Además, en el año 2004 comenzó el auge de centros comerciales y el sector de servicios, desde este periodo surge una tendencia de crecimiento, en donde se crean grandes desarrollos inmobiliarios, proyectos turísticos y comerciales con inversionistas multinacionales, como Rosewood 2011 (hoteles, resorts y bienes raíces), Orient Express (hoteles de gran lujo), BBVA (banco), entre otros (Flores, 2016).

Por otra parte, Guanajuato es el cuarto estado en México, con más migrantes que se desplazan a Estados Unidos (después de Michoacán, Guerrero y Nayarit), pues del año 2009 al 2014 se tiene un registro de 66 mil personas que han migrado, donde la población migrante del municipio representa el 9.1% de los migrantes del país, con un índice de intensidad migratoria muy alta, con base en la información del Sistema Estatal

de Migración y Movilidad de Guanajuato (SEMMOG). El estado pertenece a la región tradicionalmente expulsora de migrantes a Estados Unidos (los cuales son Zacatecas, Guanajuato, Michoacán y Nayarit), a través de Consejo Nacional de Población (2015) y De la Torre (2018). El estado se integra de 46 municipios, dentro de los cuales los que tienen un mayor número de migrantes son León, Celaya, San Felipe, Irapuato y San Miguel, por lo que el municipio se posiciona en el quinto lugar con 3 mil 257 migrantes permanentes en Estados Unidos, con una edad promedio de 28 años, con una fuerte presencia masculina con 3 mil 32 representando el 93% (SEMMOG). Mezzadra (2005) menciona que este proceso repercute económicamente, con la remesa de divisas que los migrantes envían a sus familiares; en el caso de San Miguel tiene 1,799 hogares que reciben remesas.

La literatura y teoría sobre gentrificación hace especial énfasis en el proceso de inmigración de nuevos residentes, como principal factor que incentiva el proceso de gentrificación. Se seleccionaron los indicadores censales disponibles, relativos a la población nacida en otra entidad y la población que residía en otra entidad 5 años antes (ver tabla 10). La población no nacida en la entidad es de 7 mil 416 personas en el año 2000, y en 2010 disminuyó a 7 mil 17 personas no nacidas en la entidad (considerando que son datos de la cabecera municipal), en diez años se presentó un equilibrio del número de nuevos residentes nacidos en otra entidad en el centro de la ciudad. En el caso de la inmigración residente (población que residía en otra entidad 5 años antes), del periodo 2005 al 2010, el número de nuevos residentes pasó de 896 a 1,526, con una tasa de crecimiento del 11.2%.

La literatura marca que el grupo de nuevos residentes profesionales con mayor grado de escolaridad paulatinamente desplazan a la población local con menores recursos, dentro del proceso de gentrificación. El indicador de grado promedio de escolaridad a nivel localidad (ver tabla 10), del periodo 2000-2005 se presentó un crecimiento mínimo de 8 a 8.34, y del periodo 2005-2010 pasó de 8.34 a 10 con un incremento significativo. Estos datos no son concluyentes ya que cada lustro se eleva el promedio de escolaridad, pero no se tiene la certeza si es por la llegada de población con mayor

grado de estudios, o si es bajo la dinámica gradual educativa de la población local y oriunda del municipio.

Tabla 10.- Población total, viviendas, población por grupos de edad, lugar de nacimiento y residencia anterior, escolaridad y tasas de crecimiento de la localidad de San Miguel de Allende, 2000-2010.

Indicador	2000	2005	Incremento neto 2000-2005	TCMA 2000-2005 (%)	2010	Incremento neto 2005-2010	TCMA 2005-2010 (%)
Población cabecera municipal	59,691	62,034	2,343	0.8	69,811	7,777	2.4
Área (ha)	1,335.07	1,561.00	226	3.2	2,306.96	746	8.1
Densidad	44.71	39.74	-5	-2.3	30.26	-9	-5.3
Viviendas habitadas	12,052	13,089	1,037	1.7	16,254	3,165	4.4
Viviendas particulares habitadas	11,862	13,043	1,181	1.9	15,976	2,933	4.1
Población de 0 a 14 años	20,565	19,368	-1,197	-1.2	19,615	247	0.3
% población 0 a 14 años con respecto al total	34.45	31.22	NA	NA	28.10	NA	NA
Población de 15 a 64 años	34,635	38,855	4,220		44,370	5,515	2.7
% población 15 a 64 con respecto al total	58.02	62.64		NA	63.56	NA	NA
Población 65 y más años	3,374	3,811			4,997	1,186	5.6
% población de 65 y más años con respecto al total	5.65	6.14	NA	NA	7.16	NA	NA
Población nacida en otra entidad*	7,416	SD	NA	NA	7,017	-399	-1.1
% población nacida en otra entidad con respecto al total	12.42	SD	NA	NA	10.05	NA	NA
Población que residía en otra entidad 5 años antes**	SD	896	NA	NA	1,526	630	11.2
Grado promedio de escolaridad	8	8.34	0.34	0.8	10	1.66	NA

Fuente: Elaboración propia a partir de los censos de población y vivienda 2000 y 2010 y el conteo de población 2005 del INEGI a nivel localidad; censos de población y vivienda 2000 y 2010 del INEGI a nivel AGEb.

* Datos sólo disponibles para los años 2000 y 2010.

** Datos sólo disponibles para los años 2005 y 2010.

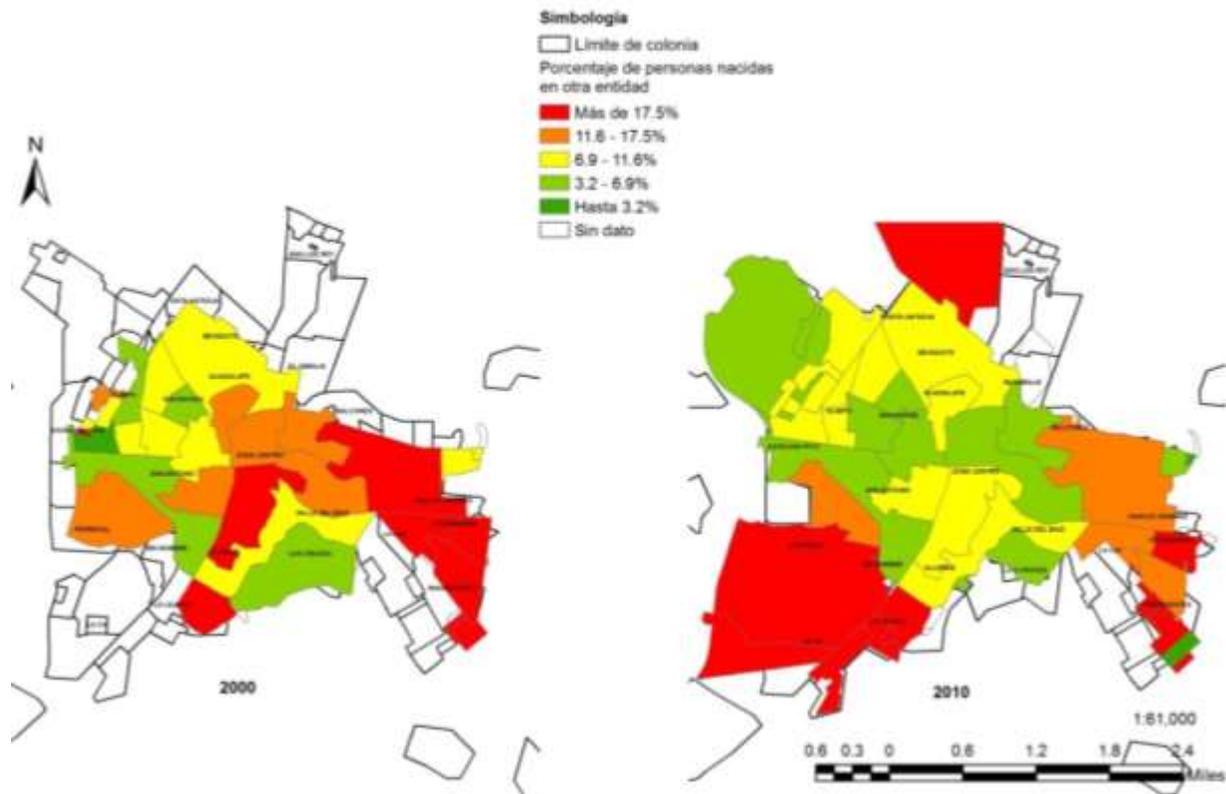
** Datos sólo disponibles para los años 2005 y 2010.

Nota: para el año 2005 se tomaron los datos del Iter de localidades

En el año 2000 las zonas con un mayor número de población no nacida en la localidad (ver ilustración 28 primera imagen, que se presenta en color rojo), son la zona del centro histórico, en conjunto con la zona con mayor plusvalía de la ciudad (Zona Centro, Ojo de Agua, el Parque y Caracol), colonias colindantes (como Allende, Nuevo Pantoja) y la zona que por tradición alberga a residentes extranjeros y nacionales de altos ingresos desde 1960, en el año 2000 continúa con esta dinámica, ya que desde la Colonia Atascadero hacia la Salida Real a Querétaro se presenta una alta

concentración de residentes que nacieron fuera de SMA, en las colonias de Arcos de San Miguel, La Luz, Ignacio Ramírez, Insurgentes e Itzquinapan.

Ilustración 28.- Porcentaje de población no nacida en la entidad por AGEB's de SMA.



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, 2000 y 2010.

Posteriormente, las zonas que presentan un porcentaje de 11 al 17% de personas nacidas en otra entidad está la zona centro marcada en color naranja (ver ilustración 28), la delimitación de cono central de la UNESCO y colonias colindantes (El Paraíso, Guadiana, Azteca y La Colina) llegando hasta la colonia Guadalupe, la cual presenta una fuerte presencia de población extranjera. El centro de la ciudad muestra una clara dinámica de concentración espacial de población nacida en otra entidad.

Diez años después, en 2010, la dinámica de distribución se modificó con base en los datos censales, ya que la mayor concentración de población nacida en otra entidad (ver ilustración 28 segunda imagen representada en color rojo), es fuera del espacio central, a excepción de la colonia La Lejona (hacia el Sureste) y dos colonias de la Salida Real

a Querétaro (Insurgentes e Itzquinapan). En esta década surgen nuevas colonias que albergan al mayor número de nuevos residentes, a partir de la colonia La Lejona se incorporan a esta dinámica la colonia Villa de los Frailes, Pedregal, entre otras. En la parte norte de la ciudad se sitúa una concentración en el Fraccionamiento Ventanas de San Miguel, una zona con campo de golf, el cual aún tiene propiedades y terrenos a la venta. Posteriormente, en la segunda zona (representada en color naranja), en 2000 y 2010 la colonia Bellavista continúa su tendencia y en el caso de la zona de la colonia el Atascadero (Balcones, Arcos de San Miguel, Ignacio Ramírez y La Luz) bajó porcentualmente la concentración de población.

En la década de 2010 había un total de 160 mil 383 habitantes (ver tabla 8 e ilustración 23); del año 2000 a 2010 se integraron 25 mil habitantes a la ciudad y el espacio central concentró a 69 mil 811 habitantes, en diez años aumentaron más de 10 mil habitantes en el espacio histórico, en esta área habitan 12 mil habitantes extranjeros con base en información del Censo de Población y Vivienda del INEGI. Los nuevos residentes extranjeros de San Miguel de Allende se integran de 12 mil, de los cuales el Ayuntamiento menciona que existe un rango de 12 a 16 mil extranjeros (ver ilustración 29), procedentes principalmente de Estados Unidos con un 70% (Texas, Nueva York, Illinois y California), 20% de Canadá y el resto de Europa (en menor medida italianos, suizos, ingleses y franceses), Centro y Sur América, y la mayoría son personas retiradas o jubiladas de la tercera edad (pertenecen a la generación de los *baby boomers*⁴²). Se concentran en el centro de la ciudad alrededor de 11 a 13 mil, y los demás residen en las afueras de la ciudad y representan el 10% de la población total del municipio (Flores, 2016). En el año 2015 se tiene registró que la ciudad concentró a más de 13 mil extranjeros permanentes, pero falta considerar que en periodos invernales estos números aumentan, en específico los meses de noviembre a febrero, aumentan los hospedajes de estadounidenses y canadienses (que huyen del frío de sus países para hospedarse en la ciudad). San Miguel de Allende es uno de los municipios que concentra un mayor número de extranjeros en el país, ya que los extranjeros

⁴² La generación Baby Boomers, son las personas que nacieron tras la Segunda Guerra Mundial, entre los años 1945 y 1964, cuando hubo una explosión demográfica causada por el aumento en la tasa de natalidad, llamado "Baby boom".

representan el 17% de la población del centro de la ciudad (desde que se tiene registro del año 1980 al 2010), y el centro de la ciudad concentra al 44% de la población total del municipio (ver tabla 8).

Esta dinámica nos muestra cómo en 2000 había una concentración de población no nacida en SMA en el área central y colonias colindantes (como la zona el Atascadero), y diez años después con el desarrollo de nuevas colonias en conjunto de la expansión urbana, los nuevos residentes optaron por ocupar propiedades fuera del área central (ya que no aplica el término periferia por la cercanía a la zona centro), generando una ocupación en el segundo círculo concéntrico de la ciudad. La población de la cabecera municipal de 2000-2010 se mantuvo estable con 7 mil nuevos residentes en todo el municipio y el Ayuntamiento estima que existe un rango de 12 a 16 mil extranjeros, esto indica que fuera del área central residen de 5 a 9 mil extranjeros.

Los nuevos residentes extranjeros con mayor poder adquisitivo, representan lo que Jerrems (2012) denomina como “viajeros deseados”. En estos procesos existe un intercambio de hábitos, que repercuten directamente con el tejido social del país de origen y se producen efectos en países de llegada, ya que la migración no implica un corte total de las condiciones de origen, sino que el tejido social del país de origen se verá modificado por las nuevas relaciones con el país de llegada, tal como lo menciona Sandro Mezzadra (2005).

En ese mismo año (2010) había 20 mil 378 kilómetros (ver ilustración 22) de superficie urbana, la cual se identifica en color amarillo, en diez años (del 2000 al 2010) aumentaron más de 4 kilómetros de área urbana en la ciudad. A partir del 2010 la ciudad se integra de inversionistas privados, extranjeros, pensionados y mexicanos provenientes de otros estados del país, con un alto poder adquisitivo, que 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). Posteriormente, en el año 2018 San Miguel de Allende tenía una superficie urbana de 25 mil 439 kilómetros (la

delimitación se representa en color amarillo claro, ver ilustración 22), en ocho años aumentaron más de 5 kilómetros de área urbana, donde existe un área protegida o en reserva integrada por más de 6 kilómetros.

Tres generaciones de extranjeros han llegado a SMA durante los siglos XX y XXI, y la tercera oleada histórica ha sido la más negativa a través de la experiencia de los residentes locales, quienes externan que es una generación que no ha tratado de integrarse a la cultura local, sino todo lo contrario, tienen conducta xenofóbica y etnocentrismo hacia la población oriunda, como por ejemplo: “por qué hay calles empedradas”, “cómo es que no se tengan semáforos”, “por qué las banquetas son irregulares”, “cómo no existen ciertas franquicias internacionales”, afirman Flores y Guerra (2016).

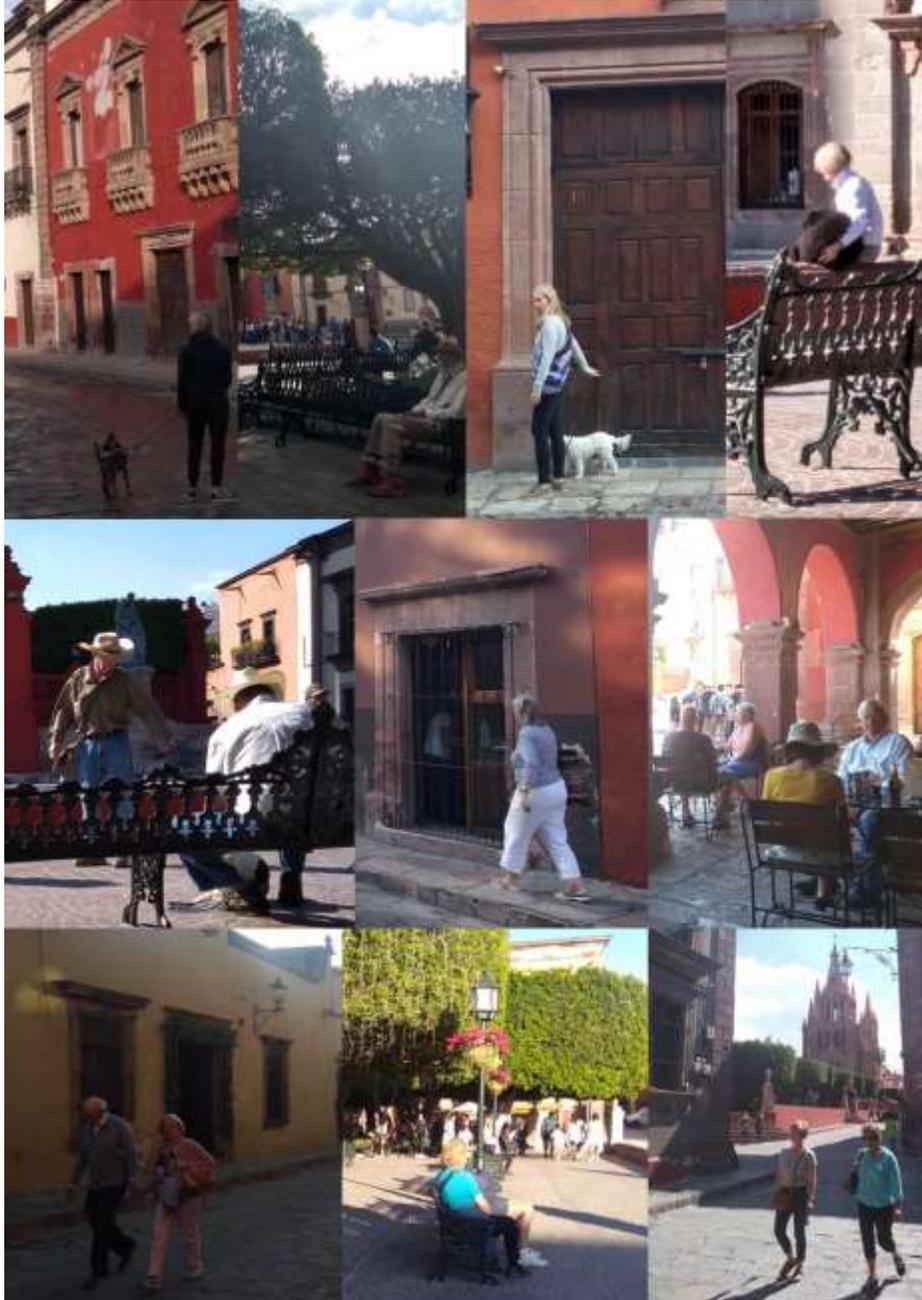
La ciudad de San Miguel de Allende ha experimentado múltiples mutaciones y transformaciones, comenzando con el tejido poblacional, el cual experimenta:

- Una corriente migratoria en doble sentido o dualidad migratoria, donde por una parte existe un grupo de migrantes del estado de Guanajuato, que se desplazan a Estados Unidos para mejorar su modo de vida; y por la otra la llegada de un importante grupo de extranjeros que llegaron a vivir su jubilación a un espacio que les garantiza un estilo de vida tranquilo; a este grupo, Jerrems (2012) lo llama “viajeros deseados”.

San Miguel de Allende es una ciudad tan popular entre los expatriados que los mexicanos comúnmente se refieren a ella como “Gringolandia” (López, 2015); en este mismo orden de ideas el historiador de Guanajuato, Dr. José Vidaurri, comenta que entre los pobladores de municipios aledaños lo nombran “San Mike”, por la fuerte influencia de la población extranjera. Dentro del trabajo de campo en San Miguel de Allende, fue posible observar la gran cantidad de residentes extranjeros que viven en la ciudad (ver ilustración 29) y los que transitan por el centro, ya sea para caminar, pasear su mascota, comprar, reunirse con amigos, asistir a sitios culturales y recreativos, entre otros sitios (en los meses de noviembre y diciembre del 2019).

Esta gente se distingue de los turistas extranjeros (ver ilustración 29), ya sea por conocer el lugar, por la familiaridad con que saludan a las personas, cómo recomiendan lugares a turistas y disfrutan el lugar (y no están sacando fotos de todo, como un turista), utilizan las instalaciones culturales y artísticas exclusivas de los residentes como: las dos Bibliotecas, Casa de Cultura, restaurantes no tan turísticos sino más locales, entre otros.

Ilustración 29.- Residentes extranjeros en San Miguel de Allende, 2019.



Fuente: Liévanos (2019).

Dentro de la población local y oriunda de San Miguel existe el mismo sabor agridulce que en las décadas de 1950 y 1960 que relataba Pinley-Cover (2017), ya que una parte de la población local sabe que estos nuevos residentes sostienen parte de la economía local (en conjunto con la llegada de turistas), y los nuevos residentes extranjeros son considerados como una influencia social y cultural positiva, ya que en la comunidad juegan un papel de importancia por la ayuda que brindan a la comunidad por medio de Organizaciones No Gubernamentales (ONG).⁴³ Por otra parte, la población se siente invadida, ya que atribuyen a este grupo el alza de costos en las propiedades y servicios, consideran que les han robado sus tierras e identidad, en donde existe una apropiación de SMA por parte de la población de mayores recursos (ya sea nacional y extranjera) y continúan con la idea de imperialismo.

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

- Cambios y mejorías 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.

Por otra parte, San Miguel de Allende tiene un 50% de población que vive en cientos de comunidades rurales e indígenas (Heraldo, 2019). Las zonas habitacionales en las ciudades se ubican en las periferias, lo cual provoca que la población se desplace al espacio central para trabajar (Ascher, 2004; Besserer & Gil, 2008). Este caso es palpable en San Miguel de Allende ya que, por las mañanas, a la hora de entrada de las

⁴³ En San Miguel de Allende tiene un total de 107 Organizaciones No Gubernamentales, las cuales tienen un vínculo con la Dirección de vinculación con ONG y atención a extranjeros. Ésta se integra de quince tipos de ONG las cuales son: 16 de arte y cultura, 1 de apoyo económico y asociaciones civiles, 1 colegio, 17 de deporte, 3 de desarrollo social, 26 de educación, 10 de medio ambiente, 5 de protección animal, 12 de salud, 3 de salud alimentaria, 2 de servicios de emergencias, 2 sociedad y gobierno, 4 orfanatos y guarderías, 3 organización de preservación del patrimonio y 2 de vivienda y albergues.

8:00 a 9:00 am, las personas locales llegan a la zona centro en autobús o caminando para dirigirse a sus respectivos trabajos, ya sea en hoteles, establecimientos comerciales, restaurantes, oficinas de gobierno. Este patrón de movilidad es habitual dentro de la población, ya que los habitantes viven afuera y trabajan en la zona centro, que se caracteriza por la proliferación de comercios y servicios dirigidos al turista, oficinas, alojamientos temporales de Airbnb, hoteles, entre otros (información obtenida en trabajo de campo en SMA en 2019).

El Cronista de la Ciudad, Luis Felipe Rodríguez Palacios, menciona que para poder experimentar la experiencia de lo que antes era SMA, “es necesario ir a las afueras de la ciudad, a las zonas habitacionales o fraccionamientos en donde viven las familias y puedes ver a los niños correr y jugar, estas zonas son las que representan al San Miguel de antes, en donde encontraras familias y una convivencia que hace recordar lo que antes era San Miguel”. Asimismo, el dueño de la Panadería la Colmena, Sr. José Antonio Rayas Trejo, menciona que “en su calle (Relox a una cuadra del Jardín), ya no es nada parecido a lo que era SMA, cuando era pequeño o joven, ya que antes había familias viviendo en su calle, ahora sólo queda su familia y la Nava propietaria de la Botica de Santa Teresita (establecimiento antiguo y de tradición en SMA), ahora está lleno de restaurantes costosos, tiendas de suvenires y hoteles, ya no ves familias”. El fenómeno que comentan el Cronista y el Sr. Antonio Rayas se asemeja al proceso que describe Cocola-Gant (2018) como un “**desplazamiento basado en el lugar**” (el cual se caracteriza por que la gentrificación crea un nuevo contexto social y cultural, en donde los residentes locales presentan una sensación de despojo del lugar en el que habitan, en especial de los lugares que llamaban “vecindarios”, que se convierten en lugares ajenos a lo que ellos conocían). Además, ciertos habitantes tienen incomodidad ya que experimentan un sentimiento de invasión por parte de los nuevos residentes estadounidenses, extranjeros y de población de mayor capital económico (además de turistas nacionales y extranjeros).

3.1.2.- Políticas públicas que han incentivado el proceso de gentrificación.

Las políticas públicas inciden e incentivan el proceso de gentrificación y éstas impactan en diversos factores de la ciudad como el desplazamiento de la población menos favorecida a lugares más alejados del espacio central, así como la fuerte especulación inmobiliaria con el alza de los costos de un predio a partir del mejoramiento de las construcciones antiguas y espacios públicos (Clerval, 2015).

Este apartado se divide en dos secciones, primero se abordan las políticas públicas desde la evolución de la vivienda y sus diversas políticas, seguido de políticas de patrimonialización, resguardo y conservación del espacio urbano-arquitectónico a nivel nacional e internacional UNESCO, y cómo éstas modifican la dinámica de las ciudades patrimoniales y turísticas. Por último, se hará un breve análisis de los planes de desarrollo de la ciudad de SMA.

3.1.2.1.- Transformación de la vivienda en la ciudad y sus posteriores políticas.

La ciudad se ha constituido históricamente con 22 manzanas en una superficie de 423 mil 112 metros (tal como se muestra en la ilustración 30); fuera de la ciudad histórica, el vecindario más antiguo de San Miguel fue la Colonia Aurora donde los propietarios de la Fábrica Aurora, la familia Garay, proporcionaron viviendas de la empresa, al otro lado de la calle a sus trabajadores a principios del siglo XIX. Los trabajadores compraron su casa en la Colonia Aurora a través de deducciones de nómina, en el año 2007 los familiares de ex trabajadores de la fábrica aun poseen casas originales de la compañía, menciona Lisa Pinley (2017).

A principios de la década de 1960, al presidente Adolfo López Mateos en su recorrido por el estado de Guanajuato, el Ayuntamiento de San Miguel le solicitó financiar ciertos proyectos sobre diversas necesidades locales, y uno fue la creación de “viviendas

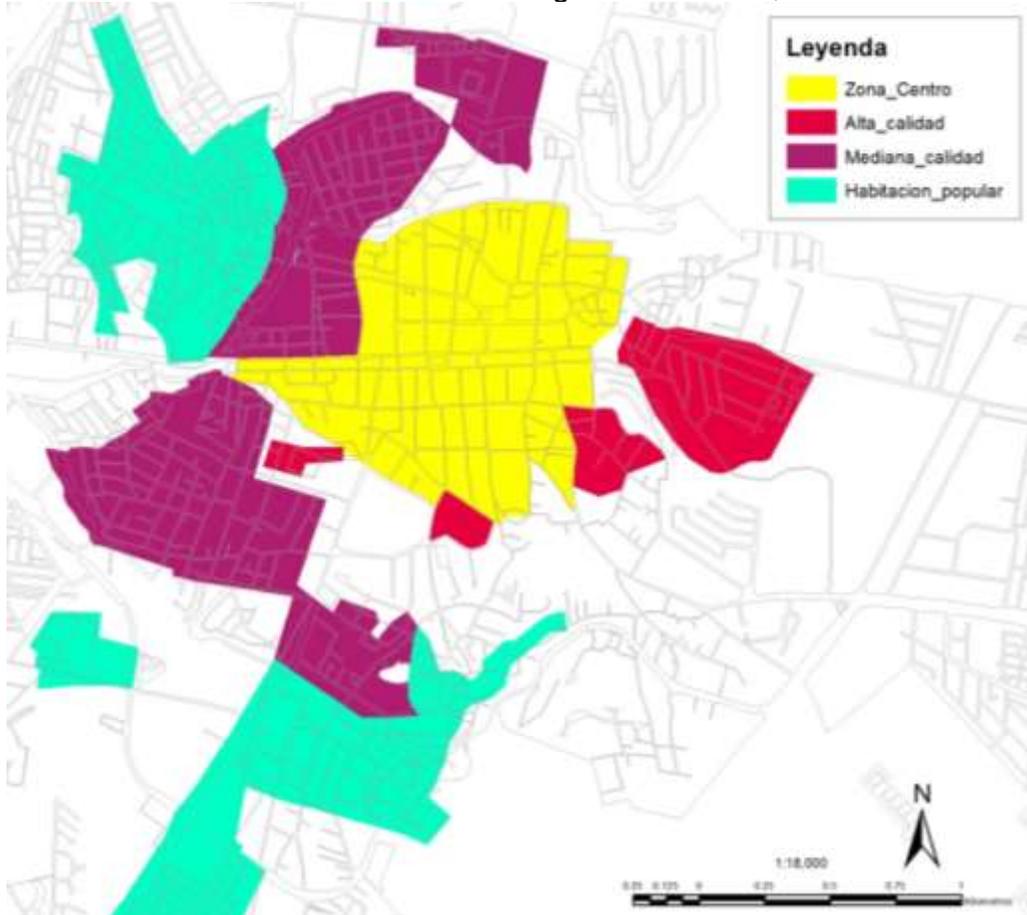
subsidiadas para empleados del gobierno que ya no podían permitirse vivir en el centro de la ciudad, debido a la inflación de los precios relacionados con el turismo” (Pinley, 2017). Este factor histórico revela que desde 1960 el espacio central actuaba como expulsor de la población local, por la preferencia al turismo.

En la década de 1980, San Miguel tenía 12 mil 548 viviendas, en la cabecera municipal, con una demanda de 6 mil viviendas, sin considerar las viviendas campesinas las cuales corresponden a un estimado de 812 viviendas en el medio rural. En la ciudad se identificaban 4 zonas de tipo de vivienda, según mencionan Domínguez e Izaguirre (1984), las cuales son:

- Zona habitacional de uso mixto e histórico, donde se agrupan construcciones de alta inversión o tradición, las cuales se han destinado o rentado a la oferta turística y vacacional de fin de semana, en las áreas que integran el llamado primer cuadro o traza constituida por la zona catalogada como centro histórico, con aproximadamente 82 hectáreas (la cual se representan en color amarillo en la ilustración 30). La capacidad económica de propietarios y usuarios es alta, y participa como un inyector de economía en la ciudad.
- Zona habitacional de calidad media, integrada por construcciones destinadas a viviendas de la cual el 90% de sus habitantes son propietarios; este espacio urbanizado dispone de todas las redes de infraestructura, como los barrios o colonias de La Aurora, INFONAVIT, Guadalupe, Tecolote, San Juan de Dios, San Antonio y Guadiana (que se localizan en el poniente y sur de la ciudad) con un área aproximada de 116 hectáreas, zonas delimitadas en color morado en la ilustración 30.
- Zona habitacional de alta calidad, con viviendas de lujo, ocupada por propietarios y en algunos casos por personas que residen temporalmente procedentes del extranjero, quienes son atraídos por el clima y la naturaleza. Las colonias o fraccionamientos que están clasificados como exclusivos son: el Atascadero, Parador de San Miguel, la Aldea, la Ermita, Villas del Molino, la Siesta, Villa de los Frailes y algunas viviendas del Parque Benito Juárez, con un total de 95 hectáreas aproximadamente. Las zonas de mayor plusvalía en esta década se

ubicaban colindantes al área central tal como se puede mostrar en color rojo en la ilustración 30.

Ilustración 30.- Zonas habitación en San Miguel de Allende, en la década de 1980.



Fuente: Elaboración propia con base en Domínguez e Izaguirre (1984).

- Zona de habitación popular, con colonias muy peculiares, ya que las edificaciones son construidas paulatinamente por los propietarios, donde su aspecto generalizado es una casa sin acabados o recubrimientos exteriores, estas características señalan una realidad económica latente en México, las colonias que están dentro de esta clasificación son los Barrios de San Rafael, el Caracol, la Lejona, San Felipe Neri, Santa Julia, Allende y San Antonio. Estas colonias y barrios delimitados en color turquesa son los más alejados al centro de la ciudad tal como se puede mostrar en la ilustración 30.

En el año 2000, el proceso de urbanización (ver tabla 9) también se asocia al número de viviendas habitadas y viviendas particulares habitadas, en el periodo 2000 a 2005 se registró un incremento de más de 2 mil viviendas, con una tasa de crecimiento del 2%. En el siguiente lustro (2005-2010) el crecimiento fue más significativo con un incremento de 7 mil viviendas y una tasa de crecimiento arriba del 4.8 %, estos datos revelan que en un lustro se triplicó el número de viviendas, con base en el INEGI. El indicador de vivienda en relación con la población, registra un crecimiento superior de la población en ambos casos, patrón que indica una *“dinámica de construcción y renovación de ciertos espacios para dar cabida a estratos de la población con capacidad de compra”* (Campos, Sosa y Vázquez, 2009).

En la década de 1980 la ciudad experimentaba una dinámica social y económica con diferencias sociales, pero no tan radicales como las que enfrenta en el siglo XXI; casi cuarenta años después, en el año 2019, San Miguel enfrenta una política en relación a la vivienda compleja, ya que la ciudad ha experimentado un cambio y crecimiento exponencial desde el año 2010, con la creación de nuevos fraccionamientos y la ausencia de vivienda de interés social, en la cual el Lic. Jorge Olalde, Presidente de Hoteleros, comenta que:

Sólo existe un Infonavit que tiene una antigüedad de 40 años, el cual se localiza enfrente de la Fábrica de la Aurora, en Infonavit Allende se concentra todo tipo de habitantes entre ellos los residentes extranjeros. Un extranjero actualmente vende una casa en 168 mil dólares, y es una casa de interés social en 3 millones de pesos, en la cual ha vivido 15 años y sí tiene mejorías con nuevos acabados, pero reitero, es una casa de interés social.

Al no existir viviendas de interés social, los costos más bajos dentro del mercado inmobiliario en SMA, explorando en la página de Facebook, serían: “renta casas / depas / cuartos en San Miguel Allende”, las personas publican que buscan casa por 550 mil pesos aproximadamente en SMA, y las respuestas son diversas como: no hay nosotros hemos buscado y nada, y se presentan opciones de fraccionamientos fuera de la ciudad como: el Fraccionamiento la Esmeralda (en la carretera hacia Guanajuato a 30 minutos en automóvil), Lomas de San José (en la Colonia las Golondrinas sobre la carretera a Dolores Hidalgo a 20 minutos en automóvil), y a 5 minutos la Colonia el Nigromante, el Fraccionamiento la Parroquia (sobre la carretera de salida a Celaya a 15

minutos en automóvil), las viviendas están arriba de 600 mil pesos mexicanos. Esta información coincide con lo que menciona el Presidente de Inmobiliarios de SMA, Lic. Juan Manuel Orta:

En la ciudad se pueden encontrar propiedades baratas, puedes encontrar propiedades muy baratas y el precio puede andar en los 600 mil pesos, todo depende qué facilidades tengas. Cuál es la parte más barata en las orillas de la ciudad por el libramiento, ya que esta rodea $\frac{3}{4}$ partes de San Miguel, esta área fuera del libramiento puede crecer sin restricciones (caso opuesto dentro del libramiento no se permite exceder ciertas alturas), por lo que esta zona va a aumentar su valor. Tenemos todos estos nuevos desarrollos fuera del libramiento, es porque precisamente existe un interés en vivir en SMA tanto del extranjero como del nacional.

Platicando con diversos actores en relación con el tema, todos coinciden en que las propiedades más baratas están en la orilla de la ciudad, comentan que “sí existen viviendas de menor costo, pero éstas aún son caras” en relación con ciudades cercanas, y que no es posible encontrar vivienda en menos de 600 mil pesos, ya que el mercado inmobiliario se rige con base en la economía de los extranjeros y para ellos el punto de referencia es su país.

Gibson (2015) menciona que la vivienda es, en muchos sentidos, el problema existencial para la ciudad, en donde se busca que las viviendas y vecindarios tengan una diversidad; su composición social es el mayor desafío de la próxima década. En el caso de San Miguel es un problema actual, que se intensifica con el paso del tiempo.

El 52% de los mexicanos viven por debajo del umbral de pobreza y San Miguel, y el estado de Guanajuato, es uno de los más pobres de México. También existe un San Miguel que no aparece en las revistas de viajes y promocionales de turismo, un SMA en donde las personas no tienen una casa digna, con palos en cuatro esquinas y de ellos penden lonas, costales o maderas apolilladas, crean espacios de vida provisional, carecen de servicios básicos, con condiciones insalubres con pulgas y falta de baños, cocinan al aire libre y también tienen que resistir el frío, la lluvia e inundaciones. En el Ejido de Tirado⁴⁴ y Palo Colorado⁴⁵ las personas habitan en chozas, no pueden siquiera

⁴⁴ El Ejido de Tirado se ubica a 17 minutos en auto y una hora caminando al centro de la ciudad.

⁴⁵ Palo Colorado se encuentra fuera del camino a Dolores Hidalgo (a 30 minutos en auto y dos horas con veinte minutos caminando al centro). Desde la comunidad se obtiene una vista del relleno sanitario de la

pensar en adquirir una casa de interés social, porque sus salarios son muy bajos, no tienen un empleo formal, y no existen desarrollos o fraccionamientos de interés social en la ciudad (los desarrollos que actualmente se construyen son departamentos adquiridos como segunda casa y viviendas exclusivas para alquiler), como lo menciona Agudo (2019).

Por esta necesidad, en la ciudad surge Casa Linda, ONG fundada en el año 2000, por Irma Rosado Soto y Jeffrey Brown, y al año siguiente se unió Louise Gilliam (estadounidense y actual presidenta de Casita Linda); en diecinueve años la organización ha construido 113 casas, con un valor de 15 mil dólares cada una, actualmente recaudan fondos para construir hasta ocho casas anualmente. Cada vivienda se constituye por tres habitaciones, baño, cocina, fosa séptica, cisterna para captación de agua de lluvia y también los muebles: mesa, sillas, camas, muebles para el baño. Como el caso de una familia de Palo Colorado:

La señora Sagrario Vallejo se había rendido, ya que ella y su esposo no ganan el suficiente dinero para construir o comprar incluso las casas más baratas en los lugares más baratos. Aunque había querido un hogar adecuado, ya había renunciado a ese objetivo, pero presentaron una solicitud a la ONG local Casita Linda, después de un mes la familia Vallejo recibió las llaves de su nuevo hogar modesto y resistente en Palo Colorado.

Es el caso de una de las historias de familias que han sido beneficiadas por la ONG, donde para poder ser acreedor de este beneficio los solicitantes deben tener un ingreso menor a cuatro mil pesos mensuales, y el hogar debe estar libre de violencia, drogas y alcohol. Existen diversos programas del gobierno municipal, en el que regalaban “sábanas, láminas, calentadores, casas del DIF, material para construcción”; el Desarrollo Integral de la Familia es una organización cuasi gubernamental, que ayuda a las familias pobres (Agudo, 2019).

Por otra parte, debido al boom inmobiliario que vive la ciudad (que se aborda en el apartado de especulación inmobiliaria) se encarecen los terrenos y los costos de las viviendas e inmuebles oscilan en al menos 1 millón 300 mil pesos. Para que el Infonavit

ciudad, que algunos residentes visitan regularmente para recolectar artículos reciclables, los cuales los venden por algunas monedas. Cerca de 360 familias viven en esta comunidad.

dé un crédito o préstamo que alcance esa cifra, el trabajador debe ganar cerca de 50 mil pesos mensuales, ya que un afiliado al IMSS con crédito Infonavit, gana entre 2 mil y 8 mil pesos al mes, sólo puede acceder a un monto de entre 206 y 376 mil pesos para adquirir una vivienda; el principal problema es que en SMA no existen casas de ese precio. Cerca de 8 mil y 10 mil habitantes tienen los puntos suficientes para obtener un crédito del Infonavit o de Fovissste, pero dados los costos de las propiedades se ven imposibilitados para poder adquirirlos, explica el Secretario del Ayuntamiento y Gobierno, Gonzalo González, en una entrevista para el Periódico Correo (2019 a). Esta dinámica se asemeja a lo que plantean Clerval y Fleury (2015), en donde existe un aumento significativo de los costos de los predios y los bancos (u otras instituciones según el país) bajan la tasa de créditos para la vivienda, son dos factores que indican una fuerte especulación inmobiliaria, que dan indicios de un proceso de gentrificación.

El principal problema de la ciudad es el encarecimiento de los terrenos y es prácticamente imposible que un desarrollador decida construir viviendas de interés social, ya que la demanda apunta a ofertar casas arriba de un millón 200 mil pesos. En el año 2019 había 6 mil 98 casas en construcción, que van de vivienda media a lujosa, ninguna es vivienda económica. Este fenómeno condena e imposibilita a los habitantes de clase media, ya que las viviendas están fuera de su alcance (López R., 2019 a).

El gobierno municipal tiene como iniciativa el proyecto de desarrollo urbano integral mixto “Lomas de San Miguel” (contará con áreas verdes, servicios públicos, comercio, educación, salud, industria, esparcimiento y más insumos, ver ilustración 31), que proyecta construir más de 5 mil viviendas económicas. Su ubicación es al noreste de la cabecera municipal en la carretera Doctor Mora y se integra de 50 hectáreas, en la primera fase se construirán 950 departamentos con un costo de 230 mil pesos, en 17 hectáreas a partir del año 2019, con una proyección a tres años (López R., 2019 a).

Ilustración 31.- Lomas de San Miguel.



Fuente: Periódico News San Miguel (Solís, 2019).

El proyecto está dirigido a personas que no puedan comprobar ingresos (o con ingresos aproximados de 6 mil pesos al mes), ser sanmiguelenses, no tener acceso a un crédito Infonavit o ISSSTE, y no tener una vivienda propia, pueden ser comerciantes, taxistas, vigilantes, cajeros, choferes, agricultores, albañiles, meseros o empleados de gobierno, que coticen o no al Seguro Social. Las viviendas tendrán un crédito que se aprobará hasta por 10 años con pagos de 2 mil pesos mensuales (Barrón, 2019). La noticia se difundió rápidamente por diversos medios locales, como el Sol del Bajío (2019), Periódico Correo (2019), News Sanmiguel, entre otros.

Al proyecto se ingresaron más de 8 mil solicitudes de las cuales sólo se podrán elegir 5 mil. Asimismo, el Secretario de Ayuntamiento y Gobierno mencionó que *“es resultado de la gestión municipal ante organismos federales de vivienda, en donde el Gobierno Municipal subsidiará el costo del terreno ya comprado y la Federación subsidiará un porcentaje del valor de las casas. Fonhapo pone una parte del crédito a fondo perdido, por eso se puede llegar a este precio. Lo que resta para cubrir a la constructora será a través de créditos bancarios”* (López R., 2019 a).

El gobierno municipal estima que en la ciudad más de 6 mil familias no cuentan con una vivienda propia. Paradójicamente, en este proyecto no se contempla a empleados que sí pueden acceder a un préstamo o crédito Infonavit o ISSSTE, cerca de 8 a 10 mil personas no podrán acceder a una vivienda, y tendrán que hacerlo en la zona rural o en otro municipio. Tener un empleo formal en este municipio reduce las posibilidades de

adquirir una vivienda, esta dinámica genera que SMA tenga vivienda para ricos y para muy pobres (López R., 2019 a).

Las ciudades que presentan un proceso de gentrificación tienen dificultades para encontrar alojamiento o viviendas accesible para los residentes, ya que el precio de las viviendas que aún están en el mercado se acelera exponencialmente (Cocola-Gant, 2018). Es cuando se acelera la gentrificación clásica en donde sólo las personas de clase alta pueden darse el lujo de mudarse a este espacio, proceso al cual Marcuse (1985) llama "desplazamiento excluyente". Esta dinámica es la que experimenta la ciudad de San Miguel de Allende en donde las viviendas son inaccesibles para su población local, dada la llegada de un sector de población con mayores recursos económicos, generando una especulación inmobiliaria desigual para los más desfavorecidos.

La gentrificación potencializa el alza de los costos de las propiedades y promueve la generación de negocios de vivienda como una inversión privada, favoreciendo a la especulación inmobiliaria. Por ello es necesario crear políticas públicas que promuevan la construcción y rehabilitación de viviendas de ingresos bajos y moderados, lo cual evitará el desplazamiento y regulará al mercado inmobiliario, como menciona Neil Smith (1996). La acción propuesta por el Ayuntamiento Municipal de crear "Lomas de San Miguel", contempla a un sector vulnerable de la ciudad y no tiene una visión integral para la vivienda de ingresos bajos y medios tal como lo menciona Smith. La política pública propuesta sólo pretende atacar un problema y no piensa de manera integral incentivando el equilibrio o la baja de los costos en toda la ciudad, ya que ese es el principal problema en toda la ciudad, o sea el alza de costos de las propiedades, que generan mayores desigualdades y pocas posibilidades para los locales, a pesar de las acciones de ONG desde hace más de veinte años.

Un ejemplo de políticas integrales es el caso de Viena, que ha disminuido los costos de la vivienda, ha incentivado por medio de una fuerte inversión pública y la regulación del mercado inmobiliario, contrarrestando el alza de costos de las propiedades, ya que su

principal objetivo de la política de vivienda en Viena es ofrecer “espacios asequibles”, según menciona Salvador Rueda.

3.1.2.2.- Políticas públicas de patrimonialización, resguardo y conservación del espacio urbano y arquitectónico.

Las políticas de protección del patrimonio de la UNESCO juegan un papel importante dentro de la base fundamental de la “gentrificación”, patrón evidencia cómo los sistemas de política internacional promueven la difusión de las políticas neoliberales de la gentrificación, de acuerdo en Janoschka, Sequera y Salinas (2014). La declaratoria internacional de protección de la UNESCO, es “más una política de regeneración urbana promovida por el Estado y/o el gobierno local, con más condiciones empresariales ventajosas, resultarán niveles significativos de gentrificación y turistificación”, menciona Navarrete (2018).

El proceso de gentrificación en espacios históricos protegidos en Latinoamérica y México se basan en un turismo de clases media y alta, ya sea nacional o internacional, en donde el consumo turístico se caracteriza por concentrar componentes culturales e históricos, agrupados en un patrimonio edificado. John Urry, sociólogo británico, menciona que existe una nostalgia por el pasado, característica de los valores de la sociedad contemporánea (consumista y postmoderna); esta nostalgia impulsa y promueve la comercialización de experiencias turísticas asociadas al patrimonio que nutren el capital cultural, el poder simbólico y el prestigio de las clases sociales medias y medias altas (Navarrete, 2018).

Jane Jacobs (2013) enfatiza la importancia de las ciudades históricas ya que “las ciudades necesitan edificios antiguos, no casas de museo, ni edificios en un excelente y caro estado de restauración, sino casas sencillas y de poco valor, incluyendo unas cuantas desvencijadas, ya que los edificios antiguos cuentan con peculiaridades aptas para el reusó. En contraposición esta la postura, Glaeser (2011) menciona que:

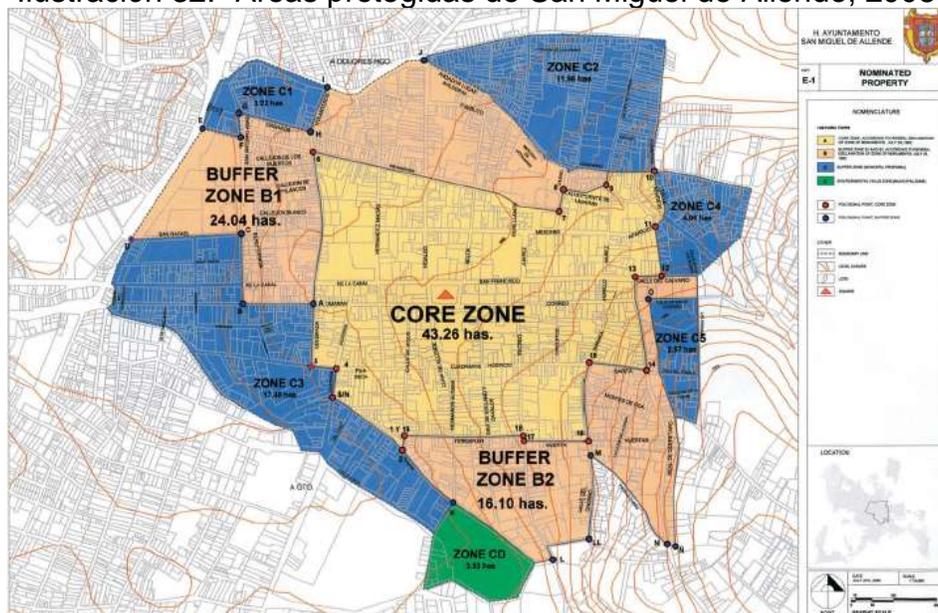
A Jane Jacobs le gustaban los edificios antiguos como consecuencia de un razonamiento económico erróneo. Creía que si se conservaban los edificios más antiguos y de menos altura, eso haría que de algún modo los precios siguieran siendo asequibles para los empresarios de la construcción. Ahora bien, la oferta y la demanda no funcionan de esa manera. [...]. Oponerse a nuevas construcciones es la forma más segura de hacer que un barrio popular deje de ser asequible. Aumentar la oferta inmobiliaria casi siempre hace bajar los precios, mientras que restringirla hará que se mantengan altos (Glaeser, 2011:204).

Jacobs (2013) y Glaeser (2011) tienen una visión opuesta en cuanto a la preservación de espacios históricos. Jacobs (2013) desde una trinchera más idealista y soñadora del resguardo de la ciudad y Glaeser (2011) considera parámetros de oferta-demanda, y especulación inmobiliaria.

Entrando al caso de estudio, desde la década de 1930 los amigos de San Miguel intentaron involucrar a la ciudad dentro de la narrativa oficial de la historia nacional, por medio de la tradición y progreso, y más tarde para la UNESCO en una narrativa histórica global. Allí políticos, empresarios, intelectuales y promotores de turismo, se enfocaron en demostrar su vínculo con la lucha de independencia y la preservación de mantener una apariencia histórica digna de preservar para las futuras generaciones (Pinley, 2017).

La ciudad ha estado inmersa en diversas políticas, que involucran una fuerte inversión por parte del gobierno e inversionistas, ya que en el año 2002 es denominado Pueblo Mágico. Posteriormente, en 2008 es Declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, bajo el título de Villa Protectora de San Miguel y Santuario de Jesús Nazareno de Atotonilco (Pérez, 2012), con número de declaratoria 1274 y la zona central se integra de 46 hectáreas y la zona amortiguada de 47 hectáreas (ver ilustración 32), esta distinción fue otorgada por su aporte cultural y arquitectónico al Barroco mexicano y a su importancia en la lucha de Independencia de México de España. Los centros históricos que obtienen algún título nacional o internacional como "Pueblo Mágico" (SECTUR México) y "Patrimonio de la Humanidad" (UNESCO), se potencializan como una marca de explotación turístico-comercial y objeto de admiración, como lo menciona Navarrete (2018).

Ilustración 32.- Áreas protegidas de San Miguel de Allende, 2008.



Fuente: UNESCO.

El gobierno municipal pasó varios años (y una cantidad sustancial de inversión y dinero) para lograr esa nominación con casi quinientas páginas conformada por un equipo de abogados, arqueólogos, planificadores urbanos, historiadores, funcionarios de turismo y políticos locales (Pinley, 2017). Navarrete (2018) menciona que los centros patrimoniales de ciudades mexicanas y latinoamericanas, por medio del Estado y las instituciones internacionales, han inducido a una dinámica urbana de revitalización, financiando con fuertes sumas de dinero para proyectos de restauración, protección y "rescate" de patrimonio, tanto a escala de un monumento, edificio público y espacios urbanos. En el caso mexicano apoyado por instituciones nacionales (como Secretaría de Turismo, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Direcciones Estatales y Municipales de Planeación Turística y Urbana), e internacionales (UNESCO, Organización Mundial de Turismo y Banco Interamericano de Desarrollo), han apoyado e inducido a la comercialización-mercantilización de ciudades y sus espacios patrimoniales.

El Comité del Patrimonio Mundial de la UNESCO otorgar el estatus de Patrimonio de la Humanidad, con relación al sobresaliente valor del lugar. San Miguel de Allende es un *“ejemplo excepcional del intercambio de valores humanos, porque actúa como un crisol*

donde españoles, criollos y americoindios intercambiaron influencias culturales". San Miguel y el santuario tuvieron un papel importante en la Independencia de México y han estado sujetos a pocas modificaciones a lo largo del tiempo, cita Lisa Pinley (2017).

San Miguel de Allende ha tenido numerosos planes de conservación, como el Plan parcial (1997), Plan de Desarrollo Turístico (2003), Plan de ordenamiento territorial de población (1998-2000) y Plan Parcial del Centro Histórico de San Miguel de Allende (2003), orientados en su mayoría a una visión conservacionista del patrimonio edificado (De la Torre, 2018). Además de políticas públicas que buscan el desarrollo y crecimiento económico-turístico (con intereses particulares para instalar empresas en el municipio), por lo que se tiene desatendido buscar nuevas opciones para ofrecer una vida digna para la población local y las comunidades (Flores y Guerra, 2016). La ciudad ha estado inmersa en diversas políticas públicas y gubernamentales que sólo buscan preservar su patrimonio arquitectónico, por medio de embellecer la ciudad, como:

- Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de San Miguel de Allende (2005).
- Programa municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento ecológico territorial de San Miguel de Allende, Guanajuato 1919-2040.
- Capacidad de carga turística⁴⁶ desarrollado por W. Manning (2019).
- Plan de manejo de ciudad patrimonio Villa Protectora de San Miguel.
- Perfil económico de San Miguel de Allende.
- Programa de Gobierno Municipal 2015-2018 de San Miguel de Allende, Guanajuato.
- Diagnóstico local sobre la realidad social, económica y cultural de la violencia y la delincuencia en el municipio de San Miguel de Allende, Gto.
- Expediente tectónico de San Miguel y Atotonilco (9 capítulos).

⁴⁶ La Organización Mundial de Turismo (OMT) menciona que la capacidad de carga, admite cambios en las condiciones iniciales del medio y la satisfacción de los visitantes; por otra parte, los que se inclinan por la corriente ecologista consideran que la capacidad de carga turística determina el número máximo de visitas, en un determinado periodo de tiempo sin que ocurran alteraciones en el medio físico y social, menciona López-Trigal (2015:74).

Ilustración 33.- Fachada del Sr. José Guadalupe Ramírez.



Fuente: Pinley (2017: 3580).

Ilustración 34.- Paleta cromática del Centro Histórico y Atotonilco, SMA.



Fuente: Dirección de Patrimonio Cultural y Planeación Sustentable, SMA.

Una de las estrategias para posicionar a SMA dentro de la declaratoria de la UNESCO, consistía en volver a pintar los edificios del centro histórico. José Guadalupe Ramírez, quien nació en la década de 1930, recordó que los edificios eran de colores pastel (ver ilustración 33) y no de los audaces tonos ocres, salmón y caléndula (Pinley, 2017). Esto se demuestra en la Paleta cromática del Centro Histórico y Atotonilco, San Miguel de

Allende, Guanajuato (ver ilustración 34), la cual clasifica el color de las fachadas y guardapolvo según el siglo de la propiedad, con una tendencia hacia los colores ocres.

Por medio de comparativas, podemos observar una casa recién pintada, al lado de una casa encalada en el centro histórico propiedad de José Guadalupe Ramírez (ver ilustración 33) la cual muestra con orgullo las paredes desmoronadas y encaladas de la propiedad, como menciona Pinley (2017). El Sr. José afirma que los funcionarios locales lo han estado presionando para pintar su casa de acuerdo con la estética local predominante, a lo que se negó. Asimismo:

Ramírez insistió en que su casa era la única en su calle, en el centro histórico, que aún reflejaba la verdadera apariencia histórica de San Miguel, mientras que los otros edificios reflejaban una estética genérica que atraía a los forasteros. En ese momento Ramírez predijo que el comité de UNESCO vería a través de los esfuerzos superficiales de los funcionarios locales por qué San Miguel no había sido realmente preservado [...]. El comité local trató de demostrar que la considerable población de expatriados de San Miguel no resta valor a su importancia histórica o auténtica (Pinley, 2017: 3580).

Asimismo, el Dr. José Vidaurri, investigador de la Facultad de Turismo, de la Universidad de Guanajuato, fundador-encargado del Observatorio de Turismo de la UG y Cronista de la ciudad capital de Guanajuato (en una entrevista presencial, en noviembre del 2019), menciona que la paleta de colores de San Miguel de Allende se caracteriza por poseer colores muy fuertes, brillantes y llamativos para causar mayor impacto visual en los turistas, si se comparan con otro lugar turístico como Guanajuato capital u otras ciudades patrimoniales, además de que estos colores no son los originales e históricos.

Por medio de comparaciones fotográficas (ver ilustración 35) es posible establecer que sí existen cambios, pues en la primera parte se muestra la calle de Aldama con remate visual de la cúpula de la Parroquia de San Miguel Arcángel, y en la foto antigua se aprecian en la fachada colores claros a excepción de una casa del lado derecho; en la actualidad, esta calle es una de las más fotografiadas de la ciudad y se distingue por sus colores llamativos y su estética. En la segunda fila aparece la calle de Pepe Llanos y de fondo el Templo de Nuestra Señora de la Salud y en las fotos es posible detectar tonalidades claras en las fachadas y en las actuales son colores ocres.

Ilustración 35.- Comparaciones de San Miguel antiguo y el actual.



Fuente: Archivo histórico y trabajo de campo, 2019.

El Ayuntamiento Municipal hace un gran esfuerzo para conservar el aspecto exterior de los edificios del centro histórico (a pesar de los cambios significativos en la naturaleza de la comunidad y sus comercios) menciona W. Manning (2019) en el Estudio de Cargas Turísticas de SMA. En especial la Dirección de Patrimonio Cultural y Planeación Sustentable, que es la encargada de regular y fomentar la conservación del área declarada como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO.

Bajo la semblanza del Sr. Ramírez, planteado por Pinley (2017), las comparaciones del Cronista e investigador Vidaurri y las evidencias fotográficas, se podría plantear que SMA forma parte de las ciudades históricas y patrimoniales que atraviesan un proceso de “museificación” del patrimonio histórico (con el peligro de convertirse en escenografías o parques temáticos), bajo una visión estética y de conservación, a la par de su controversial mercantilización (UNESCO, 2016; Santafuente, 2018; Ziccardi,

2012) y turistificarlos para supuestamente y de manera paradójica “salvarlos o rescatarlos” (Delgadillo, 2016).

Glaeser (2011) plantea que los consumidores de un sector acomodado tienen una preferencia en vecindarios o barrios con edificios antiguos, al igual que Sharon Zukin (1987), quienes mencionan que los gentrificadores contemporáneos de clase media tienden a comprar edificaciones antiguas, por sus gustos estéticos a casas restauradas de adobe con un estilo vernáculo.

El fenómeno de la segunda residencia se ha explotado en los últimos años en Latinoamérica (Hiernaux, 2014a). En San Miguel de Allende desde el año 2000 llegó el concepto de vivienda boutique, y comprar una segunda casa en la ciudad fue un atractivo para extranjeros y algunos mexicanos, que vieron el lugar perfecto de descanso (López R., 2019 a). Los extranjeros son empresarios jubilados, que migran durante el invierno y hombres de negocios con flexibilidad para vivir en el extranjero (López, 2015), buscan “una propiedad con carácter, con sabor a México” es decir de estilo colonial (López R., 2019). Tal es el caso de Richard Gulland y su familia, quienes han adquirido nueve viviendas, una casa colonial con 70 años de antigüedad, varias propiedades en la calle de Chiquitos ubicada en pleno centro de la ciudad, propiedades que han restaurado y vendido (López, 2015). La tendencia de comprar casas boutiques y casas con estilo colonial (ocupadas como segunda casa o casa de descanso), han propiciado un desplazamiento habitacional de la población local.

La población que habita los sitios con declaratoria patrimonial y áreas protegidas, ha sido expulsada por el aumento exponencial de las propiedades y rentas donde el turismo tradicional generalmente desaloja a los habitantes de un sector bajo, según menciona Caraballo (2006). La ciudad enfrentó esta misma tendencia, ya que la población oriunda o local vendió sus casas del centro de la ciudad, a los extranjeros, migrantes nacionales e inversionistas extranjeros, factor que propició que los locales se mudaran a las periferias (Quiroz, 2015; Flores, 2016).

La denominación de ciudad patrimonial en conjunto con las dinámicas de mercantilización, generan una forma de “exclusión social” basada en la capacidad de consumo, una gentrificación apoyada en la implantación de nuevos usos y tipologías arquitectónicas, de acuerdo con los intereses de las clases superiores, ya sean habitantes o visitantes. Allí la población con mayores recursos locales e internacionales es la beneficiada (Navarrete, 2018), a que sólo se ocupara por conservar aspectos exteriores de las edificaciones, pero no se contemplan los cambios a la naturaleza de la comunidad y de sus comercios, según menciona W. Manning (2019) en el Estudio de Cargas Turísticas de SMA.

3.1.3.- Especulación inmobiliaria en San Miguel de Allende.

El sector inmobiliario siempre ha existido en San Miguel de Allende, pues es un sector de antaño con familias y generaciones que hasta la fecha todavía están en el negocio; data de la década de 1960, con la llegada de residentes extranjeros en específico estadounidenses, que vieron un nicho de oportunidad inmobiliaria e implementaron sus políticas inmobiliarias en tierras mexicanas, como menciona el Lic. Juan Manuel Orta Álvarez, Presidente de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios.

En la década de 1960 los empleados de gobierno no podían adquirir una propiedad, debido a la inflación de los precios relacionados con el turismo (Pinley, 2017); esta semblanza nos muestra que desde 1960 el espacio central tenía costos elevados para la población local, por la preferencia al turismo. En las décadas de 1960 a 1980 la zona más costosa de la ciudad era el Atascadero seguido de cuatro colonias (ver ilustración 30), según mencionan Domínguez e Izaguirre (1984).

El municipio ya era conocido desde la década de 1970, pero alcanzó su auge con el arribo de la generación baby boomer, como lo menciona el Lic. Juan Manuel Orta, Presidente de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (López R., 2019 a). En cuanto al antecedente más antiguo sobre los valores y costos de las propiedades está la afirmación del Lic. Salvador Moreno, propietario de ABC Reality, con más de 40

años de experiencia profesional, el cual comentó que en la década de 1980 por la propiedad más cara se pagaban 110 mil dólares (equivalente a 2 millones 640 mil pesos) en una entrevista para el Periódico CORREO (López, 2019).

En el año 2000 surge un tremendo boom inmobiliario, con nuevas ideologías, otras formas de trabajar y comercializar, ya que algunos extranjeros vieron un nicho de oportunidad y adquirieron viviendas y propiedades, para abrir e implementar sus agencias, como los casos de Richard M'Clarty, quien creó la inmobiliaria Select hace 18 años, Realty San Miguel con Philip KafCarso, Coldwell Banker con John Henry y también Stevef Richard, extranjeros que traían toda esa cultura inmobiliaria de Estados Unidos y Canadá. Ellos implementaron normas y prácticas de sus países de origen, cita el Presidente de Inmobiliarios, Lic. Juan Manuel Orta. En este mismo orden de ideas, el Lic. Salvador Moreno explica que, en los últimos 20 años con la llegada de jubilados estadounidenses, se consolidó el apogeo económico del sector inmobiliario, ya que los extranjeros buscaban “una propiedad con carácter, con sabor a México” es decir, de estilo colonial (López, 2019).

El Lic. Juan Manuel Orta Álvarez, Presidente de Inmobiliarios, menciona que, a inicios de la década, desde finales de los 90 y principios del 2000, se implementaron nuevas prácticas como el uso del notario; siguiendo los lineamientos de los estadounidenses, algunos se integraron a estas posturas, pero otros no compartían las mismas ideas y seguían trabajando bajo su manera tradicional. En esa época estaba la agencia La Parroquia que desapareció, Coldwell Banker y RE/MAX fueron de las primeras franquicias en la ciudad, posteriormente Century 21 con un franquiciatario estadounidense (se modificó la agencia y actualmente se ubica en la salida a Querétaro en Plaza Primavera y no está afiliada con AMPI), Sotheby's llegó hace 7 años (2012), Christies's lo hizo hace 5 años (2014) y actualmente está una de las franquicias más grandes del mundo, Keller Williams KW, en la ciudad. La agencia CDR Real Estate es una afiliada de Christie's International Real Estate, la cual fue fundada en 2005 por Jim y Ann Dolan, expatriados, cuyos clientes se dividen entre 40% locales y 60% extranjeros (López, 2015).

El grupo de inmobiliarios crearon una asociación entre los extranjeros, integrándose después los locales y personas que vinieran con nuevas ideas. Inicialmente, la Asociación de Inmobiliarios de la ciudad se integraba por 10 asociados que pertenecían a León, al ser la ciudad más cercana. En el año 2004 nace formalmente la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) sección San Miguel de Allende. El estado de Guanajuato está integrado por 6 secciones: San Miguel, Guanajuato Capital, León, Irapuato, Celaya, Salamanca, San Juan del Río y Pueblos Mágicos.

Posteriormente detona en Estados Unidos la crisis de los años 2006 al 2008, que afectó significativamente al sector inmobiliario en la ciudad, ya que se estaban construyendo casas, las vialidades estaban en proceso y en el año 2008 llegó una crisis. Afectó al sector inmobiliario ya que los principales clientes eran estadounidenses, quienes compraban e invertían en SMA; muchos proyectos se quedaron inconclusos y tardaron hasta 10 años en concluirse, tocándose fondo en el sector de mercado y se tuvo que reajustar, como menciona el Presidente de Inmobiliario, Lic. Juan Manuel Orta Álvarez.

San Miguel de Allende es el mercado más caro del Estado de Guanajuato (McGuire, 2010). En el año 2010 el sector inmobiliario empezó a tener un ligero crecimiento, poco a poco empezó a crecer, cita el Presidente de Inmobiliarios, Lic. Juan Manuel Orta.

En ese mismo año, San Miguel de Allende se sitúa entre los *principales destinos de descanso en México*,⁴⁷ el cual se dirigía a un mercado de segunda vivienda, donde el precio de una vivienda nueva era de 23 mil pesos por m², y de segundo uso de 22 mil pesos por m², con un tamaño de mercado de 46 casas a la venta, con base en información obtenida de Metros Cúbicos (2010). Desde el año 2000 llegó el concepto de vivienda boutique, y comprar una segunda casa en la ciudad fue un atractivo para extranjeros y algunos mexicanos, que vieron el lugar perfecto de descanso (López R.,

⁴⁷ El mercado de segunda vivienda en México, lo dividen tres zonas, el mercado de Valle de México se integra de Cuernavaca, Tepoztlán, Valle de Bravo, Cholula, Tequisquiapan, Malinalco, San Miguel de Allende, Querétaro, Acapulco, Cancún; el de mercado de Monterrey con Villa de Santiago y el mercado de Guadalajara con dos destinos, con un total de 16 destinos predilectos en inversiones, por medio de la revista Metros Cúbicos (2010).

2019 a). Los extranjeros que compran una segunda o tercera casa en San Miguel son empresarios jubilados, que migran durante el invierno y hombres de negocios con flexibilidad para vivir en el extranjero (López, 2015). La tendencia de comprar una casa boutique, segunda casa o casa de descanso, ha desplazado las viviendas de la población local.

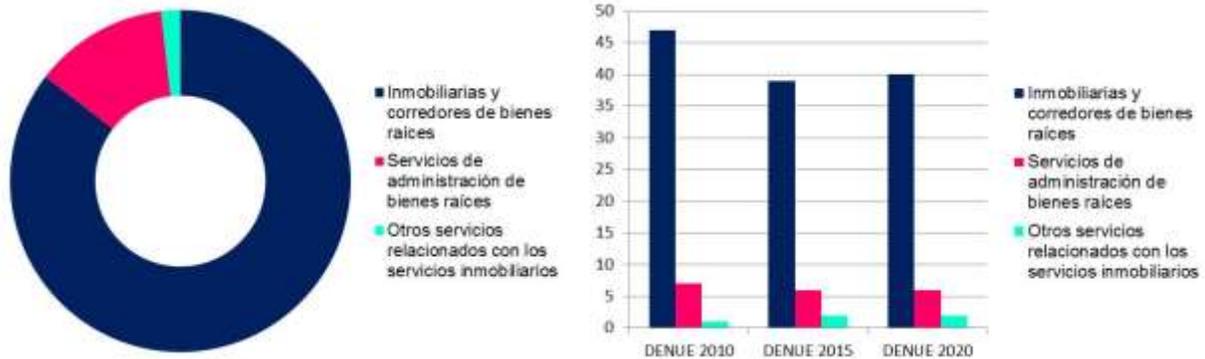
Existe una tendencia creciente a poseer propiedades como segunda vivienda (o ser dueño de varias viviendas), ya sea por fines de ocio o inversión, dinámica que enfatiza que es posible “estar en casa y vivir como un local en diferentes contextos alrededor de mundo”, según mencionan Gravari-Barbas y Guinand (2017). Por lo tanto, el fenómeno de la segunda residencia se ha explotado en los últimos años en Latinoamérica (Hiernaux, 2014a).

En el año 2010, la ciudad de SMA presentó una interesante presencia de 55 servicios inmobiliarios, los cuales se integran de 47 inmobiliarias y corredores de bienes raíces, 7 servicios de administración de bienes raíces y un servicio relacionado con los servicios inmobiliarios (ver ilustración 36). El sector de servicios inmobiliarios en el año 2010 tiene un total de 388 personas ocupadas, el cual se caracteriza por poseer establecimientos de diversas ofertas de empleo de 11 a 30 personas con una media de 20.5 personas (con un total de 6 establecimientos) y un total de 123 personas ocupadas; la segunda posición la ocupa el rango de 6 a 10 personas, con una media de 8 personas (existe un total de 12 establecimientos) y consta de un total de 96 personas ocupadas; una tercera posición se encuentra en el rango 0 a 5 personas, con una media de 2.5 personas (con un total de 35 establecimientos) y un total de 88 personas ocupadas y, por último, 2 establecimientos con un rango de 31 a 50 personas, con una media de 40.5 personas y un total de 81 personas ocupadas (ver tablas 2 y 3 en ANEXOS).

En el año 2010 se presentó una fuerte tendencia de letreros en venta en la ciudad, en el cual se percibían más de mil 400 propiedades a la venta, de diversos tamaños y estilos, considerando sólo las propiedades que se venden por medio de desarrolladoras e

inmobiliarias formales, por lo que se estima que son cerca de 3 mil disponibles comenta Carlos Acuña Ortiz, presidente de AMPI 2010, en una entrevista para el periódico El Informador (2010).

Ilustración 36.- Distribución de servicios inmobiliario (2010, 2015 y 2020).



Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2010, 2015 y 2020).

Cinco años después, en 2015, hubo una disminución a sólo 47 servicios inmobiliarios, con la desaparición de 8 Inmobiliarias y corredores de bienes raíces, 1 servicio de administración de bienes raíces y la creación de un nuevo servicio inmobiliario (ver ilustración 36 y tablas 2 y 4 en ANEXOS). Ese factor impactó en la población ocupada en este sector, con una media de 322 personas ocupadas, por lo que disminuyeron más de 60 empleos en el sector inmobiliario (ver tabla 4 en ANEXOS).

En el año 2016 el sector inmobiliario presentó un crecimiento hiperescalado, relata el Presidente de Inmobiliarios, Lic. Juan Manuel Orta. San Miguel de Allende se situaba entre las “10 mejores ciudades de México para el retiro de extranjeros”,⁴⁸ en el centro de la ciudad las casas tenían un precio de 8.9 millones de pesos, con una construcción promedio de 226 metros cuadrados, por lo que aproximadamente el m² costaban 39 mil pesos (El Universal, 2016).

La Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) muestra que en 2015, 2016 y 2017 (ver tabla 11), más del 60% de los compradores eran extranjeros y el

⁴⁸ Las 10 mejores ciudades para el retiro de extranjeros es: Mérida Yucatán, Playa del Carmen Quintana Roo, Cancún Quintana Roo, La Paz Baja California Sur, Los Cabos Baja California Sur, Ensenada Baja California, Tijuana Baja California, Puerto Vallarta Jalisco, Lago de Chapala Jalisco.

porcentaje va en aumento. Estos datos coinciden con los de la agencia CDR Real Estate fundada desde el año 2005, mencionaron que sus clientes eran 60% extranjeros (López, 2015).

En general, el número de ventas ha aumentado significativamente en 2015 pues se vendieron 222 propiedades (ver tabla 11), al año siguiente (2016) se vendieron 265 y en 2017 se realizaron 357 ventas en toda la ciudad, y en el centro se vendió el 31% del total en 2015 con 77 propiedades y en 2016 el 35% del total con 93 propiedades, y aproximadamente el 25% de las viviendas que se vendieron en San Miguel estaban en el centro (W. Manning, 2019).

Tabla 11.- Compra de propiedades en San Miguel de Allende (2015-2017).

/Año	2015	2016	2017
Número de ventas en SMA	222	265	357
Rango de valores promedio por trimestre	356K - 346K	278K - 377K	330K - 378K
% extranjeros	63% (primer y segundo semestres)	65%	68%
Ventas en centro	70	93	43 (primera mitad del año)
K= miles de dólares estadounidenses			

Fuente: Elaboración propia con base en W. Manning (2019: 19).

Los precios han aumentado significativamente, ya que el valor promedio a la venta en el año 2014 era de \$305,000 USD (equivalente a más de 6 millones de pesos mexicanos) y en la segunda mitad del 2017 era de más de \$330,000 USD (equivalente a más de 7 millones de pesos), lo cual es un incremento promedio de más de 25 mil dólares en tres años (equivalente a más de 500 mil pesos), menciona W. Manning (2019).

La dolarización de las propiedades en la ciudad es muy antigua, aproximadamente desde la década de 1960 o tal vez antes, menciona el Sr. José Antonio Rayas Trejo, dueño de la Panadería La Colmena. Asimismo, el Presidente de Inmobiliarios, (Lic. Juan Manuel Orta Álvarez) cita que la dolarización es conveniente al mercado inmobiliario de San Miguel, ya que la población extranjera es la más importante (sin dejar fuera al mercado nacional que también compra). Esta postura se refuerza con el

porcentaje de ventas a extranjeros de 2015 a 2017 de más del 60% y en aumento (ver tabla 11).

En el año 2018 se llegó de nuevo a la cúspide inmobiliaria, menciona el Lic. Juan Manuel Orta Álvarez, Presidente de Inmobiliarios de SMA. En el año 2019 la ciudad enfrenta una fuerte especulación inmobiliaria, en donde empresas internacionales son dueñas de un gran número de predios, que van desde casas antiguas en el centro de la ciudad, hasta haciendas, residencias nuevas en la periferia, comercios, lotes, entre otras. El sector inmobiliario es el más redituable en el municipio, incluso más que el sector turístico, ya que en 2019 el mercado inmobiliario se posicionó como el sector más fuerte, que apunta a seguir creciendo entre 3 y 5 por ciento al año, coronándose como el negocio que deja más ganancias, entre 60 y 70 mil millones de pesos (López R., 2019 a). El centro de la ciudad se caracteriza por la presencia de diversas inmobiliarias como:

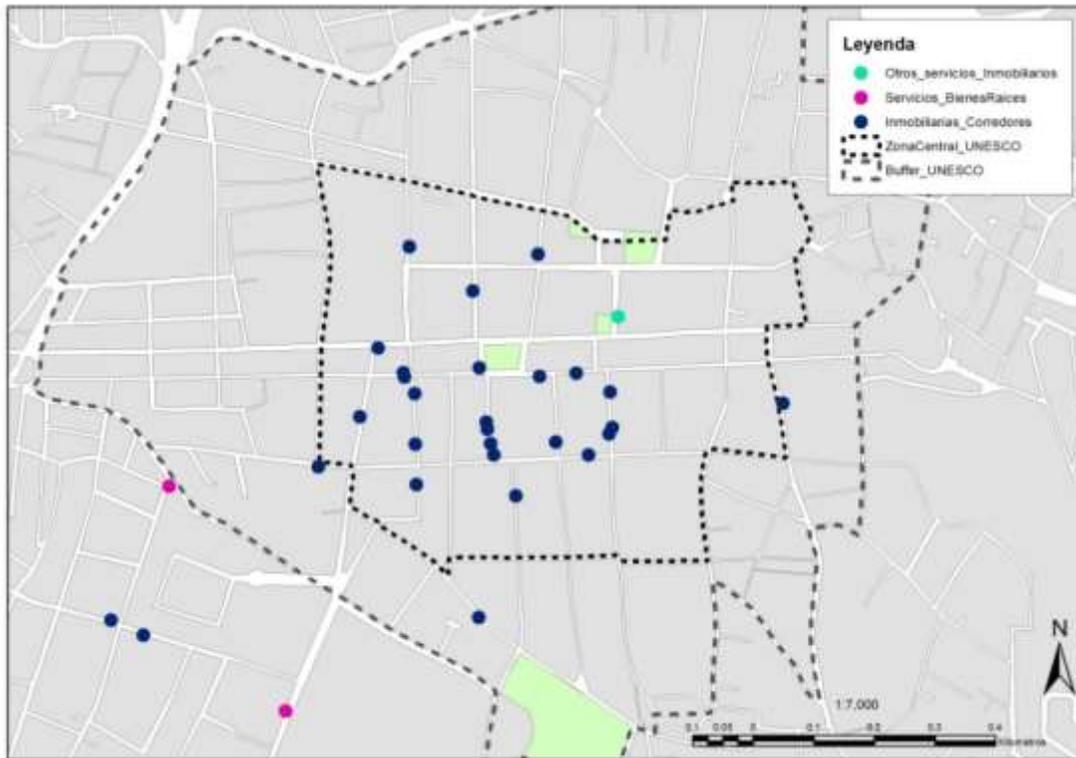
1. Coldwell Banker & Gobal Luxury Smart
2. CDR Bienes Raíces San Miguel. Christies's International Real State
3. Agave. Sotheby's international Realty
4. Colonial Real Estate
5. Atenea Reality
6. Bugambilia International Realty
7. Sanrod Corporation Inmobiliaria
8. Select Real Estate
9. Keller Williams KW Allende Real Estate in San Miguel
10. ABC Realty
11. Candela Realty
12. Presita de Guadalupe
13. Inmobiliaria y constructora CABA
14. Mojarro Bienes Raíces
15. Hacienda San Miguel Real Estate & Investment
16. Dotty Vidargas Real Estate
17. Blocker Peggy Layne
18. Bill Tirkot Realty
19. Colibri Boutique Realty

20. La Margarita Real Estate
21. Asesoría Jurídica Inmobiliaria Salazar
22. RE/MAX Colonial

Además de diferentes módulos de atención dentro de plazas comerciales ubicadas en la periferia de la ciudad, el patrón de ubicación de las inmobiliarias es sumamente peculiar y excesivo en el centro de la ciudad. Conforme pasa el tiempo encontramos un mayor número de franquicias inmobiliarias en SMA, patrón que se asemeja a lo propuesto por Clerval y Fleury (2015) quienes mencionan que las agencias inmobiliarias se multiplicaban, con el aumento de los precios en los predios, es un indicio de fuerte especulación inmobiliaria y de un posible proceso de gentrificación. También Gravari-Barbas y Guinand (2017) mencionan que la llegada de actores y agentes inmobiliarios, desarrolladores, prestamistas hipotecarios, son características del latente proceso de gentrificación turística.

En el año 2020, en el centro de San Miguel se localizan 25 inmobiliarias dentro de la delimitación de la Zona central de UNESCO en color negro y línea punteada (ver ilustración 37), fuera del espacio central se sitúan 22 inmobiliarias, y el municipio tiene un total de 47 inmobiliarias (ver tabla 2 en ANEXOS), las cuales se dividen en tres rubros, con 40 inmobiliarias y corredores de bienes raíces representadas (en color azul fuerte), 6 servicios de administración de bienes raíces (en color rosa) y 2 de otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios (en color turquesa), con base en la información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) 2010.

Ilustración 37.- Inmobiliarias y Servicios de Bienes Raíces de SMA, 2010.



Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2010).

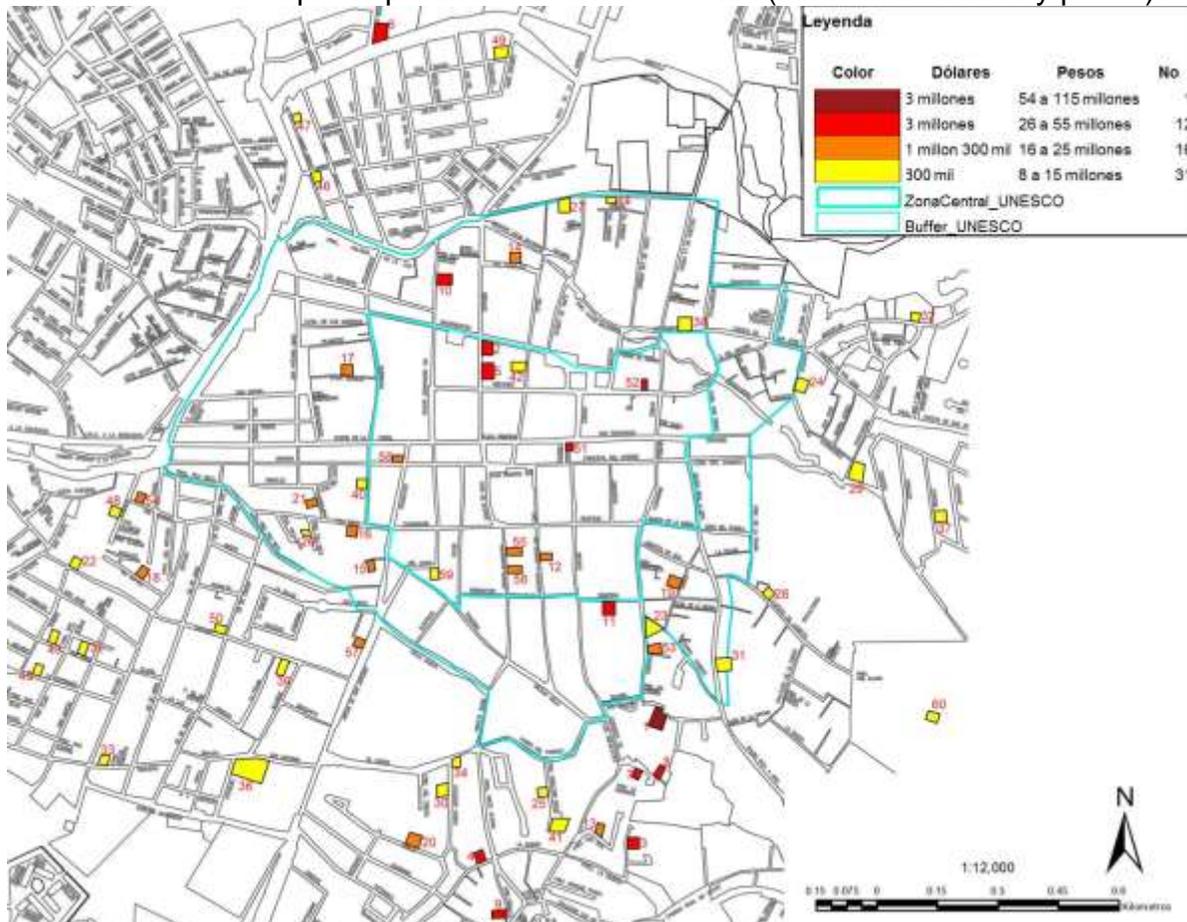
La población ocupada en el sector inmobiliario en el año 2020, es de un total de 167 personas ocupadas. En un periodo de cinco años (de 2015 a 2020) desaparecieron 4 servicios que empleaban de 31 a 50 personas, factor que impactó en la disminución de los trabajadores de este sector, a pesar del aumento del surgimiento de nuevas inmobiliarias que emplean a una media de 2.5 personas (ver tabla 5 en ANEXOS). En este mismo orden de ideas, el Lic. Juan Manuel Orta Álvarez, Presidente de Inmobiliarios, menciona que en la AMPI están afiliados 44 asociados que pertenecen a 41 agencias inmobiliarias y 199 agentes, ya que no todas tienen oficinas en el centro de la ciudad, lo manejan en línea, y algunas oficinas están fuera de la mancha urbana o del centro histórico.

Por otra parte, por medio de información obtenida en internet, medios impresos, entrevistas a inmobiliarias y recorridos en la ciudad de octubre a diciembre del 2019, fue posible realizar un tabulador de 60 predios ubicados en el centro y cercanías (ver

tabla 6 de ANEXOS), en donde sobresale la presencia de residencias en venta, dos hoteles, tres inmuebles con uso comercial, un espacio comercial y un lote.

Dentro del área protegida por UNESCO (delimitación en color turquesa), se sitúan diez inmuebles que están a la venta, dentro de los cuales, cuatro predios residenciales tienen un costo de dos mil ochocientos cincuenta millones a un millón novecientos dólares (dentro del color rosa); los siguientes cuatro inmuebles tienen un parámetro que va de un millón doscientos cincuenta a ochocientos noventa millones de dólares (en color naranja), y dos predios con un promedio de quinientos millones de dólares; en esta área existen tres predios que tienen un uso mixto con comercio y residencias, y un inmueble con uso comercial (ver ilustración 38 y tabla 6 de ANEXOS).

Ilustración 38.- Mapa de predios a la venta en SMA (costos en dólares y pesos).



Fuente: Elaboración propia con base en Medios digitales, medios impresos, etc.

En la siguiente delimitación de UNESCO se sitúan 14 propiedades a la venta y justo pasando la última delimitación de amortización de UNESCO (ver ilustración 38 y tabla 6 de ANEXOS) se ubican 3 propiedades; cercanas a la zona de estudio se detectaron 33 propiedades a la venta. Por medio de esta información se logró establecer los costos de los inmuebles el cual se integra de una propiedad de casi 6 millones de dólares (representadas en color vino), seguido de 12 propiedades de 3 millones de dólares aproximadamente (en color rojo), enseguida de 16 inmuebles de 16 a 25 millones de pesos (en color naranja), y en mayor medida se ubicaron 31 predios cercanos a la zona de análisis, con un valor de 8 a 15 millones de pesos representados en color amarillo.

Recordemos que el precio promedio de las propiedades desde 2014 hasta 2017 (ver tabla 12) era de un valor promedio de 300 mil dólares iba en ascenso; en el caso del año 2019 de acuerdo con los predios registrados en el tabulador (ver tabla 6 de ANEXOS y tabla 11) el promedio⁴⁹ es de más de 1 millón de dólares y el promedio en m² es de más de 47 mil pesos el m². Por medio de estos tabuladores es posible apreciar el aumento significativo de los valores en las propiedades; Clerval y Fleury (2015) mencionan que un indicio del proceso de gentrificación es el aumento de los precios en los predios.

Tabla 12.- Tabulador de valores promedios 2015-2019.

Valor Promedio /Año	2015	2016	2017	2019
Rango de valores promedio	356K - 346K	278K - 377K	330K - 378K	1M
K= miles de dólares estadounidenses M= millones de dólares estadounidenses				

Fuente: Elaboración propia con base en W. Manning (2019: 19).

Por medio del tabulador se establece que las propiedades más costosas se ubican en la zona del Chorro y el espacio central de la ciudad, con una fuerte tendencia a tonos rojos y naranja (ver ilustración 38). La propiedad más costosa en la ciudad es de casi 6 millones de dólares (que equivale a 113 millones de pesos) y se ubica en el Barrio del Chorro al sur del Jardín Juárez (el cual se presenta en color vino con numero 1); dentro

⁴⁹ La sumatoria del costo de todos los predios (66, 996, 007) entre los 63 de predios (66, 996, 007 / 63 = 1, 063, 429).

de esta zona se sitúan cuatro residencias que tienen un precio de 2 millones a 1 millón de dólares, en la Colonia Ojo de Agua, Barrio del Chorro y el Parque Juárez, siendo las zonas con los inmuebles más costosos de la ciudad. El tabulador coincide con lo citado por el Lic. Juan Manuel Orta Álvarez, Presidente de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios de SMA, en donde menciona que:

La zona más costosa de la ciudad es un cuadrante del centro hacia el sur el cual se localiza a 4 cuadras caminando del centro (de la parroquia hacia el Parque Juárez, hasta Hernández Macías, es el cuadrante más valuable, rodeando el Parque Juárez y hasta el Hotel Rosewood, Hotel Matilda y Villa Santa Mónica) es el cuadrante más caro. Las residencias tienen un valor de más de 2 mil dólares el m², se maneja en dólares porque son clientes extranjeros los que han comprado en esta zona.

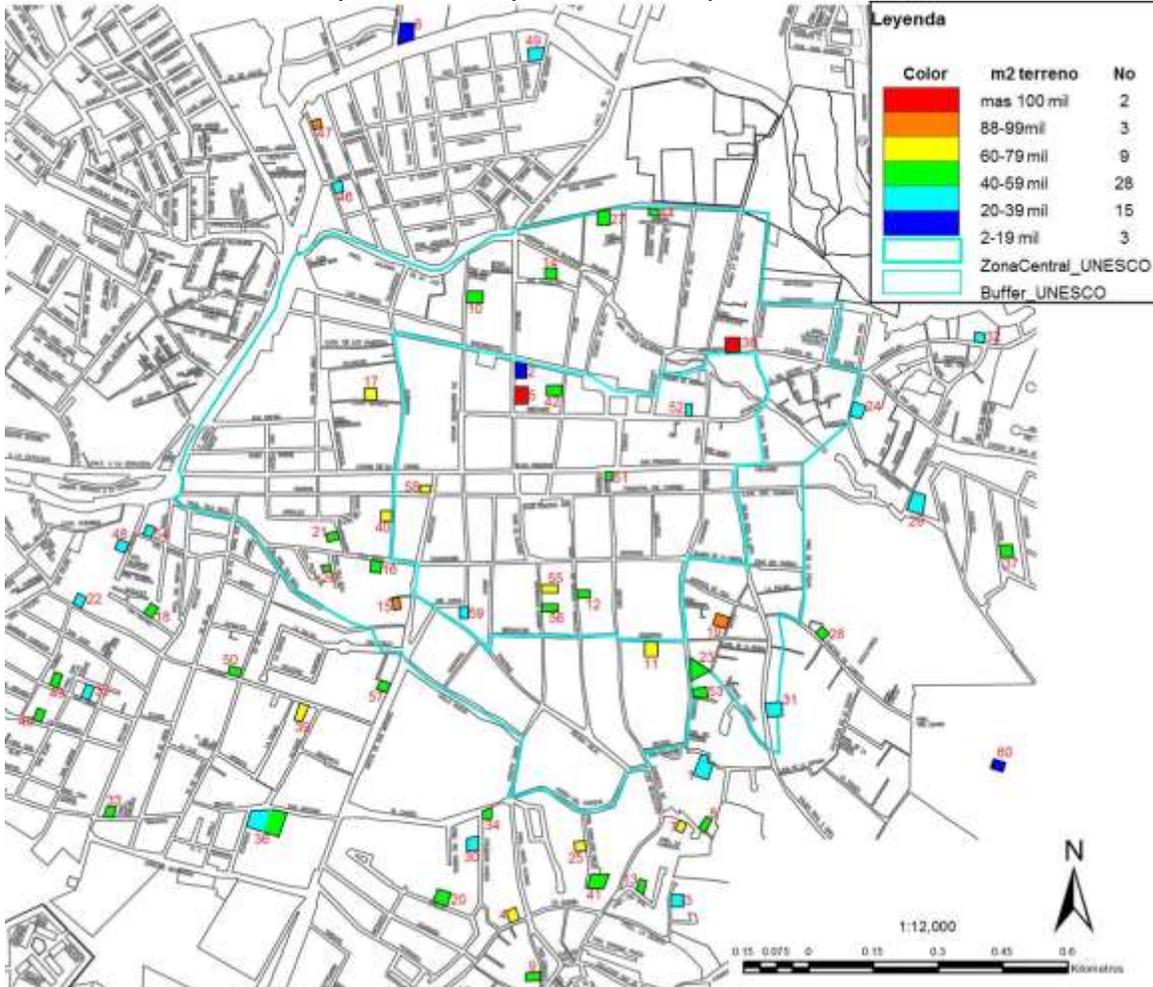
La zona del Jardín Juárez al Chorro siempre ha sido cara (según datos de la década de 1980, la zona más costosa es el Atascadero y esta zona habitación se sitúa entre las más costosas y de alta calidad, mencionan Domínguez e Izaguirre en 1984), ya que en el 2011 el m² estaba en mil dólares y ocho años después (en el año 2019) está en 2 mil dólares el m², porcentaje de crecimiento es de un 50 a un 75%, como menciona el Presidente de Inmobiliarios, Lic. Juan Manuel Orta.

Las residencias van de 500 mil dólares a 5 millones de dólares (o más de 8 millones de pesos), el costo por m² es muy variado ya que va de 2 mil pesos a 100 mil pesos el m² (ver ilustración 39). El costo por m² más elevado de San Miguel se ubica en la zona centro (señalado en color rojo) con dos predios (ya que los predios de las residencias del Barrio Chorro son extensos).

El costo por m² de los inmuebles a la venta en el espacio central (ver ilustración 39), presentan una tendencia particular, en el caso del rango de 88 a 99 mil pesos el m² (en color naranja), dos predios se ubican en el área protegida por UNESCO y uno en la Colonia Guadalupe. Posteriormente, del rango de 60 a 79 mil pesos el m² (en color amarillo) se localizan en la delimitación de UNESCO, 2 predios y en el siguiente contorno 3 inmuebles, fuera de la zona central se localizan 3 inmuebles en el Barrio del Chorro y uno en el Barrio la Aldea, seguido del rango de 40 a 59 mil pesos el m² (en color verde) el cual tiene un mayor número de predios en este rango, con 28 inmuebles,

de los cuales se ubican 4 predios en la delimitación de UNESCO, en el segundo contorno 7 predios a la venta y se detectaron 17 predios cercanos a la zona de estudio.

Ilustración 39.- Mapa de costo por m² de los predios a la venta en SMA.



Fuente: Elaboración propia con base en Medios digitales, medios impresos, etc.

El segundo rango de costo por m² en la ciudad es de 20 a 39 mil pesos el m² en el cual se ubican 15 inmuebles, de los cuales 3 predios se localizan en la delimitación de UNESCO y los otros 12 se sitúan cerca de la zona centro; posteriormente, en el rango de 2 a 19 mil pesos el m² (que es el rango más accesible económicamente) se ubica un predio en el área protegida de UNESCO, otro en la Colonia Guadalupe y uno más en el Barrio Palmita. Asimismo, los dos casos de predios comerciales muestran semejanzas en su costo con 20 mil pesos el m², en el caso de los lotes se muestran diferencias ya que van de 5, 7, 22 y 30 mil pesos el m² (ver ilustración 39).

Ilustración 40.- Inmuebles del centro histórico con letrero de venta.



Fuente: Liévanos (2019).

En el primer cuadro de San Miguel se encuentran diversos letreros de predios en venta (ver ilustración 40), en donde está el nombre de la inmobiliaria (en alguno de los casos) y el teléfono al cual comunicarse. La primera, segunda y tercera son viviendas que se localizan en la calle Aldama⁵⁰ bajando hacia el Parque Juárez, las viviendas 4 y 5 se sitúan sobre la calle Recreo muy cercana al Parque Juárez, residencias situadas en la zona más costosa de la ciudad. Las viviendas 6 y 7 se ubican en la calle Umarán cruzando con Zacateros en el primer cuadro de SMA, los predios 8 y 9 se localizan en la calle Hidalgo antes de llegar a Calzada de la Luz, que es la orilla del área patrimonial delimitada como Buffer por la UNESCO.

Por otra parte, la tendencia que describía el presidente del AMPI en 2010, se presenta en menor escala en el año 2019, ya que en todos los diversos recorridos en el centro de la ciudad, en los meses de noviembre y diciembre de 2019, sólo se captaron más de 30 letreros en sus respectivas fachadas y en la periferia más de 10 letreros de venta de propiedad en terrenos, estos datos son sin contar la publicidad de las diversas inmobiliarias que venden predios y propiedades en la ciudad.

En SMA, de una cuadra a otra cuadra cambia el precio completamente, pues en la misma zona, de un lado de la calle a la de enfrente, cambia completamente el valor, “ya que de un lado tengo vista a la ciudad y del otro no tengo vista”; las vistas juegan un papel de importancia en la ciudad como en la Colonia Independencia, Lindavista, Vista Antigua y Siete Lomas están subiendo sus costos, establece el Presidente de Inmobiliarios el Lic. Juan Manuel Orta Álvarez. En este mismo orden de ideas, Smith (2012) menciona que los promotores inmobiliarios tienen un agudo sentido de los lugares, manzana a manzana, ya que ellos observan de una calle a otra, mundos económicos muy diferentes, establecen una línea que divide las zonas del paisaje urbano, en dónde sí y dónde no se invierte considerando que la geografía económica de la gentrificación no es arbitraria, es lo que Smith llamó como la frontera de la gentrificación desde la economía.

⁵⁰ La calle Aldama se considera como una de las calles más fotogénicas de la ciudad; la calle se forma de casas, casonas, empedrado original y banquetas (de piedra laja colocada en 1893) de los siglos XVIII y XIX.

Las inmobiliarias en SMA manejan tres tipos de avalúos, el “fiscal”, que parte de la Dirección de Catastro y Predial (que se enfoca al impuesto predial y a los valores catastrales), el “bancario” (donde las instituciones financieras realizan tabuladores y tablas) y el valor del “mercado”, en el cual las inmobiliarias de la ciudad se basan para establecer sus costos y valores, menciona el Presidente de Inmobiliarios, Lic. Juan Manuel Orta Álvarez (en una entrevista personal a finales de 2019).

En SMA los valores catastrales y los comerciales son muy distintos, ya que los valores catastrales funcionan para el impuesto del predial y cobro de derechos, tal como se menciona en la información obtenida por la Dirección de Catastro y Predial (ver ilustración 3 en ANEXOS, la cual consta de 8 páginas) la cual desglosa el valor unitario mínimo y máximo de inmuebles comerciales y habitacionales, valor de la construcción expresado en pesos por metro cuadrado de inmuebles modernos (con calidad superior, media, económica, corriente y precaria, cada una con tres estados de conservación: bueno, regular y malo) que tienen un valor mínimo de \$505 pesos (en la categoría moderno precario malo) y el máximo de \$10 mil pesos (en calidad superior y estado de conservación bueno); en el caso de inmuebles antiguos el valor por m² de calidad superior esta de 7 mil a 4 mil el m², y el precio más bajo oscila en más de 700 pesos el m² de un predio antiguo con calidad corriente y estado de conservación malo.

Recordando los costos por m² del área de estudio (ver ilustración 39), el valor más bajo fue una propiedad de 2 mil 365 pesos el m², otra de 7 mil y de ahí los precios subían a más de 19 mil pesos el m², hasta más de 118 mil por m² (ver tabla 6 de ANEXOS); por medio de estos datos se puede comparar que los valores por metro cuadrado que propone la Dirección de Catastro y Predial regida por la Ley de Ingresos de SMA, queda muy alejada de la realidad comercial del sector inmobiliario en la ciudad, ya que con base en el tabulador (ver tabla 6 de ANEXOS) existe un promedio en 2019 de 47 mil pesos el m².

En el caso de los *valores unitarios del terreno expresado en pesos por metros cuadrados*⁵¹ (ver ilustración 3 en ANEXOS, la cual consta de 8 páginas), el valor mínimo de un terreno en zona comercial es de 2 mil pesos y el máximo de 8 mil por m²; en el caso de terreno en la zona habitación del centro es la más costosa de todos los otros rangos, con un mínimo de \$ 1,500 y un máximo de \$3,000 por m², fuera de esta área la zona habitación residencial, media, interés social y económica oscilan en un rango de 600 a mil pesos el m², valores muy alejados de la realidad que vive la ciudad.

De acuerdo con la tabla de valores unitarios de construcción prevista en la fracción I, inciso b (páginas 4, 5 y 6 de la ilustración 3 de ANEXOS), se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rústico. Para calcular el valor fiscal de un bien inmueble con construcción se suma el valor de la construcción más el valor del terreno, el resultado se multiplica por la tasa que le corresponda (ver ilustración 3 de ANEXOS, en específico la tabla de la página 2 de ANEXOS), y la cantidad resultante es el valor fiscal del inmueble. El incremento del valor fiscal de los bienes inmuebles en el municipio de SMA se basa en los valores que anualmente señala la Ley de Ingresos para el Municipio de San Miguel de Allende.

En el caso de los extranjeros, para el proceso de compra de bienes raíces, primero se obtiene un permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores y si es necesario restaurar la propiedad se debe tramitar la aprobación de la Agencia de Preservación Local, menciona el señor Richard Gulland (López, 2015). La instancia a la que se refiere es la Dirección de Patrimonio Cultural y Planeación Sustentable, que es la dependencia encargada de resguardar la imagen patrimonial de la ciudad.

La ciudad ha experimentado una **mutación y transformación en los costos** de los predios y propiedades, la zona más cara históricamente en SMA es la Colonia el Atascadero (ver ilustración 30 en color rojo), que desde la llegada del Rancho Hotel el

⁵¹ Se tiene que mencionar que dentro del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de San Miguel de Allende, Gto., a esta información la nombran como el Valor comercial de inmuebles urbanos y suburbanos, y dentro de la información solicitada a la Dirección de Catastro y Predial la denominan Valores unitarios del terreno expresado en pesos por metros.

Atascadero en el año 1956 (uno de los primeros hoteles que se enfocó en dar alojamiento a huéspedes extranjeros), el lugar se concentró de extranjeros y población de altos ingresos. El Lic. Rafael Aguascalientes (personal de la Dirección de Cultura y Tradiciones) menciona que:

Cuando empezaron a llegar los extranjeros y personas jubiladas, se corrió la voz de esta zona, y se creó una colonia de gente norteamericana en el Atascadero, en esta colonia vivían solo estadounidenses y personas de altos ingresos, siendo la primera zona ocupada por ellos.

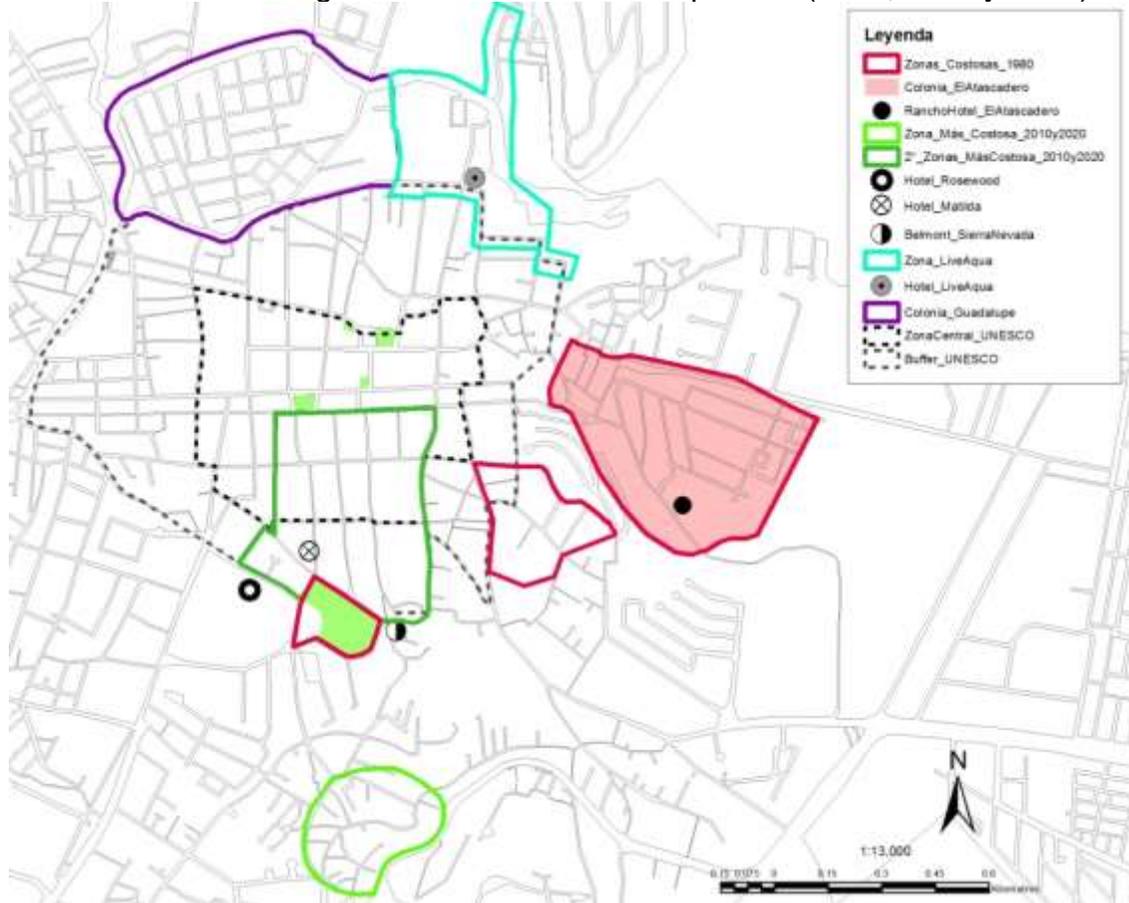
Asimismo, el cronista de San Miguel, Luis Felipe Rodríguez Palacios señala que *“la zona del Atascadero concentró a las personas de más altos ingresos de San Miguel desde la década de 1960, en especial extranjeros, ya que quien vivía en esta zona era porque tenía un fuerte capital económico”*.

Para contextualizar, el Hotel el Atascadero es un lugar con historia, pues data de la década de 1880; la hacienda fue adaptada como una fábrica de seda, tras el declive del comercio de la seda, la hacienda cambió de propietario en diversas ocasiones, entre las que destacan el torero Pepe Ortiz y el artista peruano Felipe Cossío del Pomar (de 1942 a 1944), quien inicialmente imaginó esta hacienda como escuela y se convirtió en un espacio de retiro para escritores y poetas.⁵² Posteriormente, el ex piloto de la Marina, Fortunato Maycotte, compra la hacienda y la convierte en un hotel en 1956; Fortunato, y su esposa Gloria, han administrado y operado el hotel desde entonces.

En este mismo orden de ideas, Domínguez e Izaguirre (1984) mencionan que en la década de 1980 (ver ilustración 30 en color rojo) San Miguel tenía zonas de viviendas de lujo (colonias clasificadas como exclusivas), las cuales eran ocupadas por propietarios o residentes temporales extranjeros, en la que destaca el Atascadero (ver ilustración 41) delimitada y rellena en color rojo. En esta década comienza a destacar la zona del Parque Benito Juárez con algunas viviendas.

⁵² Poetas reconocidos como Pablo Neruda, Rafael Heliodoro Valle, Mario Talavera, Jesús Silvia Herzog, Gabriela Mistral y Eugenia Imaz.

Ilustración 41.- Diagrama del aumento de los predios (1980, 2010 y 2020).



Fuente: Elaboración propia.

En 2019, el Presidente de la Asociación de Inmobiliarios (en una entrevista presencial con el Lic. Juan Manuel Orta) delimitó diversas zonas en un mapa, comenzando con la zona más costosa (2010 a 2019), la Colonia Ojo de Agua y Caracol, la cual está delimitada en color verde claro (ver ilustración 41) y tiene una forma circular, caracterizada por sus vistas panorámicas de todo San Miguel de Allende, y es colindante al Libramiento José Manuel Zavala.

En segundo lugar, en cuanto a costos, se ubican el Barrio del Chorro, el Parque Juárez (esta zona desde 1980 era considerada de lujo y exclusiva) y parte del centro de la ciudad representada en color verde fuerte (ver ilustración 41); la delimitación colinda en sentido Norte sobre la calle Correo (ya es parte del centro de la ciudad), en sentido Este sobre la calle Barranca (o lado derecho en el mapa), en sentido Sur rodea el Parque

Juárez y sigue por la calle Nemesio Díez y en sentido Oeste sobre la calle Ignacio Hernández Macías y baja hasta la calle Codo; esta información coincide con lo propuesto anteriormente en la Ilustración 41. El cuadrante de mayor valor de la ciudad está rodeado por hoteles de alta gama como el Hotel Rosewood (se inauguró en 2011 y antes se llamaba Hotel Aristos) y el Hotel Matilda (se inauguró en 2010 y antes se llamaba Hotel Villa Jacaranda), es una zona con más hoteles de alta como Villa Santa Mónica, Hotel la Casa de Liza (en esta área es común ver a extranjeros que caminan, ya sea que están alojados en algún hotel de la zona o viven por la zona), además de galerías, restaurantes, agencias inmobiliarias, entre otros. El alza de esta zona despegó desde el 2010 y fue un proceso en conjunto, con la llegada de hoteles de alta gama, galerías e inmobiliarias, ya que esta zona está altamente valuada en SMA, además de su cercanía con el centro de la ciudad, su tranquilidad, es limpio, y seguro (la seguridad de los hoteles cuida las calles de esta zona, con base a recorridos de campo que se realizaron en noviembre y diciembre de 2019). En la zona del Barrio del Chorro y del Parque Juárez se pueden apreciar fachadas de viviendas de alta plusvalía (ver ilustración 42), ya sea por los acabados, el cuidado de su vegetación, entre otros.

Ilustración 42.- Viviendas de la zona del Parque Juárez.



Fuente: Liévanos (2019).

Por otra parte, tenemos el caso de la Colonia Guadalupe, que en la década de 1980 pertenecía a una zona habitacional de calidad media (ver ilustración 30 en color morado), como relatan Domínguez e Izaguirre (1984). Era una colonia normal en SMA, pero desde hace 10 años (2009) se empezó a volver muy bohemia, con grafitis en los muros y proyectos interesantes, también concentra a una comunidad artística muy grande y cuenta con su propio tour artístico que lleva por nombre “Tour Guadaluparte”, menciona el Presidente de Inmobiliarios, Lic. Juan Manuel Orta Álvarez.

Desde el año 2011 la artista estadounidense *Colleen Sorenson*⁵³ residente temporal de SMA (y vecina de la colonia Guadalupe), en conjunto con un grupo de artistas decidieron convencer a varias administraciones gubernamentales, para que les permitieran realizar arte urbano, ya que estaba prohibido en la ciudad. Después de un largo y arduo proceso (Pearse, 2018), surge en marzo de 2013 el proyecto “Muros en Blanco” en la Colonia Guadalupe, bajo la iniciativa de Colleen, con el primer Festival de Mural de Arte Callejero el cual conto con la participación de artistas locales, nacionales e internacionales (de países como Chile, Argentina, Canadá, Alemania y Estados Unidos), proyecto que ha generado un distrito artístico basado en murales de arte contemporáneo o Street Art que abarca temas políticos, culturales artísticos, anuncios para cafeterías, temas mexicanos con mitologías y orígenes multiculturales con piezas abstractas. El objetivo del proyecto de Colleen era dirigir la energía y el talento de los jóvenes a estas paredes, que actualmente son más de 100 obras de arte urbano dignas de visitarse (ver ilustración 43), ya que por su ubicación conecta el centro de la ciudad y la Fábrica la Aurora, Centro de Arte y Diseño, mencionan en su página www.muosenblanco.com y página de Facebook Muros En Blanco Distrito de Arte.

Esta iniciativa contó con el apoyo de los dueños de las propiedades, de vecinos, artistas, negocios locales y el gobierno municipal, logrando una verdadera interacción y participación, según menciona Colleen. Los artistas se hospedan con las familias locales, mientras ellos pintan las paredes de negocios y hogares, además la pintura es

⁵³ Colleen es una artista estadounidense, quien trabajó con jóvenes en proyectos de arte público en San Antonio, Texas, su objetivo se convirtió en llevar a los jóvenes de la zona a desarrollar una forma más creativa de autoexpresión.

donada por establecimientos de pintura local, lo cual genera que los costos para los artistas sean mínimos, e incluso los lugareños piden que pinten las paredes de su casa, generando una lista de espera para el desarrollo de murales (Pearse, 2018).

Ilustración 43.- Street Art de la Colonia Guadalupe.



Fuente: Liévanos (2019).

Guadalupe es la colonia con menor inclinación para llegar al centro (es casi plano), esta característica genera que las viviendas no tengan grandes vistas y terrazas como otros lugares de SMA. La colonia concentra muchos cafés bohemios, viviendas de población extranjera, que conviven con pequeñas casas de familias de generaciones de antaño en Guadalupe, aún preserva ese sabor y valores. La colonia, a pesar de ubicarse en la periferia del centro histórico, fuera de la delimitación de UNESCO, continúan subiendo sus costos, en el año 2011 el m² estaba en 400 a 500 dólares el m² y en 2019 esta en mil dólares, en ocho años se incrementó el 100%. No toda la colonia presenta esta misma tendencia, ya que sólo la mitad es atractiva (delimitada en color morado en la ilustración 41) y la otra mitad que está más alejada del centro, pegada a la Colonia San Rafael, tiene otros costos por debajo, menciona el Presidente de Inmobiliarios, Lic. Juan Manuel Orta Álvarez (en una entrevista presencial en diciembre de 2019).

La Colonia Guadalupe fue un área muy poco turística o visitada, incluso para los lugareños menciona Colleen, pero desde el proyecto el lugar se siente como un lugar seguro y feliz para visitar (con el surgimiento de cafés, galerías de arte, huertos orgánicos y estudios) y los residentes ahora tienen un orgullo genuino por sus calles (Pearse, 2018).

Durante mucho tiempo, San Miguel de Allende ha sido un imán para los migrantes de Estados Unidos y Canadá. Muchos de los residentes más bohemios y artísticos de la ciudad se han mudado a la periferia, pintando las fachadas y las paredes de manera más espectacular con elaborados murales de arte urbano; mientras tanto, el centro de la ciudad (ya que están protegidos los edificios históricos por UNESCO) y la Colonia Guadalupe se han convertido en hogar para muchos artistas, dinámica que ha provocado un proceso de gentrificación en la ciudad (Linkogecko, 2018). Este proceso demuestra que con la llegada de residentes bohemios y artistas, se llega a producir una dinámica urbana, económica y social diferente, dando paso al proceso de gentrificación en esta zona, tal como lo ejemplifican Smith (2012) y Zukin (1987) cuando describen el caso del Barrio del Soho en Nueva York, en donde el proceso surge con la llegada de un pequeño grupo de artistas que modifican la dinámica de la ciudad y repercute en el alza de los predios.

Por otra parte, la zona delimitada en color cian (ver ilustración 41), originalmente estaba muy apagada, ya que se localizaba en la acera opuesta y fuera del límite del área protegida por UNESCO, pero en los dos últimos años ha incrementado su valor, desde la llegada del Hotel Live Aqua (el cual se inauguró en noviembre de 2018), a la par de nuevas construcciones (ver ilustración 44), las cuales empezaron con el desarrollo de dicho hotel, como menciona el Presidente de Inmobiliarios, Lic. Juan Manuel Orta Álvarez. Este proceso ejemplifica cómo un servicio de alta gama llega a impactar significativamente el costo de terrenos y propiedades aledañas.

Ilustración 44.- Viviendas cercanas al Hotel Live Aqua.



Fuente: Liévanos (2019).

La “ubicación” es muy importante dentro de la opinión de valor, pues uno de los factores o elementos más importante es la tierra, ya que según donde se ubique, es el valor que puede tener. La opinión del sector inmobiliario respecto al “valor” va enfocado en lo que dice el “mercado”, es decir, con base en cómo se comporta (seguido de la valuación del costo de la construcción). También se consideran el entorno, servicios y áreas naturales, aspectos determinantes para que la propiedad tenga un distinto valor; estos aspectos se consideran para generar la “opinión de valor” y lo que se ha vendido (el mercado), basado en las “estadísticas históricas” (en las cuales se puede conocer qué es lo que se ha vendido en la zona, contra qué se compite), y también justificado en la experiencia de los *profesionales inmobiliarios de SMA*,⁵⁴ considerando la Ley de la oferta y la demanda, que es multifactorial, según menciona el Lic. Juan Manuel Orta, Presidente de Inmobiliarios.

Desde la década de 1960 las propiedades se dolarizan y el valor del mercado inmobiliario de San Miguel gira en torno a más del 60% de compradores extranjeros (desde el 2005 bajo la información de CDR Real Estate, y en los años 2015 a 2017 por la AMPI) (ver tabla 11). Por ello se puede plantear que la “demanda” en San Miguel de Allende dentro del sector inmobiliario se tasa en dólares, ya que su principal mercado es la población extranjera, pues son sus mayores compradores. Por otra parte, bajo los informes del número de ventas de los años 2015 a 2017 aumentó el número de venta de propiedades (ver tabla 9), dentro de los cuales más del 30% son ventas en el centro de la ciudad, como menciona W. Manning (2019) con base en la información del AMPI. En el caso de la “oferta”, el número de propiedades que se encontraba a la venta en el año 2010 era de cerca de 3 mil propiedades a través del periódico El Informador (2010). La oferta en el año 2019, en el centro de la ciudad, es de más de 60 predios a la venta

⁵⁴ La Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios de SMA realiza cada semana una junta de trabajo los días miércoles a las 9 de la mañana; allí ven qué se vendió, cuáles son los nuevos listados, cuales tuvieron cambio de precio y en la tarde exclusivamente miembros AMPI visitan hasta 8 casas, para conocer sus cualidades y en esa interacción también dan una opinión de valor de esas propiedades para el agente y asesor, que es el anfitrión. El Presidente de Inmobiliarios el Lic. Juan Manuel Orta, pone como ejemplo, si yo valúe una propiedad en 6 millones y la opinión de mis compañeros es que está muy arriba o abajo, se hace otro análisis, y se reevalúan todas las opiniones.

(ver ilustraciones 38 y 39, tabla 6 de ANEXOS), sin considerar todos los predios que se ofertan en la ciudad (ya que esta información no fue posible obtenerla y sólo se consideran los que fueron posibles de visualizar en el trabajo de campo).

Por otra parte, en la zona norte del centro histórico se ubica el mercado; en esta área de la ciudad existe más actividad y bullicio, los callejones tienen comercio típico, factores que no ayuda en el incremento del valor económico a las propiedades (comenta el Presidente de Inmobiliarios, Lic. Juan Manuel Orta Álvarez). El Lic. Jorge Olalde, Presidente de Hoteleros, menciona cuatro casos de propiedades cercanas al mercado (ya que su oficina se sitúa en el callejón de Loreto en el Hotel Casa de los Soles):

- 1.- En la calle de Relox, a 50 metros saliendo del mercado, un terreno con 3 m de frente con una fachada y zaguán, al fondo es un terreno con 200 m², la familia está vendiendo la propiedad como terreno en 9 millones de pesos, con el objetivo de repartir el monto entre toda la familia.
- 2.- En la esquina de la calle de Loreto, con un frente aproximado de 3 metros, el terreno tiene forma de triángulo y son 150 m², la vivienda la construyeron unos extranjeros la cual se integra de 3 habitaciones, cuarto de servicios, sala y cocina, comedor, 2 baños y terraza por 700 mil dólares que son 13 millones y medio de pesos.
- 3.- Un predio cercano a la zona centro sobre la calle de Relox, un lote de 200 m² fue vendido en 9 millones de pesos.
- 4.- Una vivienda en esquina con 150 m², la venden en 700 mil dólares, los cuales son 13 millones y medio de pesos.

A pesar de ser una zona considerada como poco atractiva por el bullicio y por la cercanía al mercado y es tomada como poco interesante para el sector inmobiliario de la ciudad, esto no demerita o resta la fuerte especulación que tiene esta zona, ya que en esta área existe un proceso latente de compra, remodelación y venta con valores superiores, y ese proceso es constante según los relatos de personas que residen en la zona.

La Colonia San Antonio, es la más grande del libramiento, pues se ubica desde Pila Seca y llega hasta Real de Minas; por su tamaño se divide en 4 cuadrantes: la parte Norte está cercana al centro se sitúa sobre una loma y tiene vistas de toda la ciudad, factor que eleva el costo; la zona Noroeste está junto a un barrio que está empezando a cambiar y sus valores están muy bajos todavía (respecto a la otra zona); del lado Sur,

cerca de Real de Minas, está incrementándose el valor por su cercanía a la zona centro, en la salida a Celaya. Las personas no quieren vivir en pleno centro por el tránsito y el caos, pero sí quieren estar cerca, y caminan sobre Ancha de San Antonio (o salida a Celaya), en donde es posible ver a los extranjeros circular hacia el centro.

La parte Suroeste está pegada al libramiento y poco a poco está empezando a cambiar, ya que todavía existen terrenos como la Villa de Allende, con predios y zonas irregulares. Atravesando el libramiento se ubican Plaza Alhóndiga y Comercial Mexicana, zona del Malanquín, el Club de Golf; toda esta zona son residencias que están ayudando a que inmuebles como Hacienda las Brisas y Bellavista suban sus costos inmobiliarios.

En la ciudad existen tres clubes de golf, uno de ellos situado hacia la zona norte rumbo a Dolores Hidalgo, conocida como el Corredor Dorado con fraccionamientos privados; antes de llegar a Dolores se sitúan los Viñedos San Miguel, un nuevo mercado. Este nuevo mercado está saliendo de la zona histórica de SMA, hacia la parte sur dirigiéndose al municipio de Comonfort, zona donde los valores están subiendo significativamente.

Las **historias sobre especulación inmobiliaria** en San Miguel de Allende son muy diversas. Tenemos el caso del señor Juan Campos, con 70 años de edad, oriundo de la ciudad, quien relata que en diversas ocasiones le han ofrecido comprarle su propiedad; la ocasión más reciente fue:

Hace un año aproximadamente tocaron a mi puerta una pareja de extranjeros, me ofrecieron un millón de dólares por mi casa, yo les dije, no está en venta, no tiene ningún letrero que diga que la vendo, los gringos me dijeron que lo sabían, pero que lo pensara, que les gustaba mi propiedad y su ubicación, y que podríamos acordar alguna cantidad, que lo pensara y les podía llamar, me dejaron su tarjeta y se fueron.

Cabe destacar que el predio se encuentra en la Colonia Guadalupe, justo en la delimitación protegida por UNESCO, se ubica sobre Calzada de la Cruz, con otro acceso sobre la calle Antonia Plaza; esta colonia tiene una fuerte presencia de extranjeros, la cual se detecta caminando por ella, palpándose esta combinación de

residentes oriundos y extranjeros. El señor Campos también comenta que conoció vecinos que sí vendieron su casa:

Unos vecinos de la calle vendieron su casa en 2 millones de dólares, es más grande que la mía (y ríe), de eso ya ha de tener unos meses, e inmediatamente que se fueron, llegaron trabajadores a construir, en lugar de la casa, están haciendo 3 departamentos, que se dice, son para vender o rentar a extranjeros.

Él desconoce a dónde se fueron a vivir sus vecinos, y si las personas que compraron la casa fueron las mismas personas que le ofrecieron comprar la suya. El relato del Sr. Campos es un proceso de “desplazamiento residencial”, tal como lo cita Cocola-Gant (2018).

Por otra parte, la Lic. Fabiola subdirectora del Centro Nigromante, nos relata la historia de su familia que es oriunda de San Miguel de Allende:

La casa de mis abuelos estaba ubicada en el centro de la ciudad, dentro del área ahora protegida, al morir mis abuelos, mis tíos y papá, optan por vender la casa ya que son 7 hermanos, puesto que era la opción más viable para todos, ya que ninguno de los hermanos contaba con la cantidad para pagarles a todos los hermanos su parte. Con la parte que le tocó a mí papa, pudo comprar una casa en el centro de Dolores Hidalgo y le sobró un poco de dinero.

La Lic. Fabiola desconoce cuánto dinero le dieron en esa época a su papá y menciona que de parte de algunos de los integrantes de la familia existe tristeza por esa pérdida, y desconoce si la vivienda esté habitada o no. También enfatiza que, irónicamente, trabaja en SMA y su familia vive en Dolores, por lo que hoy en día renta en la ciudad y menciona que las rentas son elevadas en comparación con municipios cercanos, sin importar que sean personas del estado de Guanajuato.

Además, el Sr. José Antonio Rayas Trejo, dueño de la panadería La Colmena, la cual data del año 1910 y está ubicada en pleno centro de la ciudad (sobre la calle de Relox a menos de una cuadra del Jardín Principal), en una entrevista presencial menciona que:

Los costos están de locos, la propiedad era barata en el centro, ya que eran acorde a otros municipios y ciudades, pero a medida en que la ciudad se hizo muy atractiva para el turismo, se elevaron muchísimo los bienes raíces. Desde hace 15 a 20 años la demanda de bienes raíces en el centro se elevó.

El dueño de esta panadería, relata que algunas familias tradicionales rentan la parte baja de sus viviendas o ellos mismo ponen un negocio, pero que también existen muchos casos en que las familias *“venden muy bien su casa, reciben una fuerte cantidad de dinero, y compran otra casa a 8 cuadras de aquí o en las afueras, y con el dinero que les dan, hasta les sobra para vivir”*.

Este patrón fue lo que sucedió con sus vecinos, las familias Coens, Naba y Pérez, todos vendieron sus casas y ahora son hoteles boutique, restaurantes, negocios, etc. Al preguntar si a él no le habían llegado ofertas por su propiedad, comentó que: *“muchas veces han intentado comprarme mi casa, pero siempre termino la conversación diciendo que soy feliz en donde vivo y nunca venderé, ya que es mi hogar y negocio”*. Aquí vemos una postura de resistencia, con sentido de pertenencia y apego a su hogar, por parte del Sr. José Antonio Rayas.

Reforzando el relato del Sr. José Antonio Rayas, el cronista de SMA, profesor Luis Felipe Rodríguez Palacios, en una entrevista personal en 2019 menciona que *“la población local vendió sus propiedades, ya que el capital que les ofrecieron les alcanzaba para comprar otra casa y hasta les sobraba, y optaron por mudarse a las afueras, en algunos casos ellos buscaron ayuda para vender su propiedad y en otros casos las personas de bienes raíces llegaron a ofrecerles una suma por su propiedad”*.

El Lic. Rafael Aguascalientes (personal de la Dirección de Cultura y Tradiciones, oriundo de la ciudad), menciona que la ciudad antes era de los lugareños, pero ahora casi todo el centro ha cambiado de dueño, y entre la población se generan comentarios sobre sus vivencias como *“esa casa era de mi papá”, “mi tío vendió su casa”, “hace unos años me compraron mi casa”*. Fue así como la población salió del centro y actualmente vive en la periferia de San Miguel, proceso que muestra un patrón de *“desplazamiento residencial”*. Asimismo, el Sr. Rafael menciona que:

Desde hace 25 o 30 años (aproximadamente desde 1990) se inflaron los costos de las propiedades y terrenos. Existió inconformidad entre la población local y hubo manifestaciones por los cambios, ya que los sueldos de los mexicanos no se comparan con los de un extranjero, es ahí cuando la población manifestó que deberían existir precios diferentes para los servicios e inmuebles, entre los locales, nacionales y

extranjeros. En México se maneja: si tienes dinero, eres bienvenido, y quien tiene dinero es el extranjero.

Lo que relata el Lic. Rafael es una postura de lucha y resistencia histórica, de la que muy pocos hablan en San Miguel de Allende; además, enfatiza que se debería preservar a la población local, ya que la tendencia inmobiliaria les juega en contra.

Neil Smith (2012) menciona que es necesario conocer la transformación de los barrios, explicado por quién se muda al barrio y quién lo abandona. En el otro extremo, tenemos el caso de una pareja canadienses, Richard Gulland y su esposa, quienes viajaron por primera vez a la ciudad en el año 1996 para asistir a la boda de un amigo. Un año después volvieron para comprar su primera casa de verano en 160 mil dólares, en la cual invirtieron 1 millón de dólares para restaurarla y la pareja la vendió, en 2007, en 1,35 millones de dólares, obteniendo una ganancia de 190 mil dólares. Richard Gulland se jubiló en 2002 tras vender su negocio (fabricante e importador de equipo para esquiar y prendas para climas extremos de alta gama), que fundó en 1982.

Desde su llegada a la ciudad han adquirido otras siete propiedades, algunas de las cuales han restaurado y vendido. En el año 2005 compraron una casa colonial con 70 años de antigüedad por 750 mil dólares (con cuatro habitaciones y patio central) y la vendieron en 3,45 millones de dólares, cuadruplicando en 2015 su inversión inicial. En noviembre de 2016, la pareja se mudó a la que fue su novena y última residencia en San Miguel de Allende, en donde iniciaron la construcción en un terreno vacío en la calle de Chiquitos (esta calle forma parte de la zona con mayor plusvalía de SMA, la cual está delimitada en color verde fuerte, ver Ilustración 41), ya que es su calle favorita en la ciudad (López, 2015). En este caso encontramos a una pareja con mayor poder adquisitivo, con asesoría de agentes inmobiliarios, en donde podemos detectar la especulación de inversión inicial y ganancias, ya que la ciudad tiene un sólido mercado de bienes raíces. Éste es un ejemplo palpable de compradores hormiga que, en conjunto con agencias inmobiliarias, gentrifican un centro histórico patrimonio de la humanidad.

Con base en los relatos del Sr. Campos, la Lic. Fabiola, el Sr. José Antonio Rayas y el cronista de SMA, Luis Felipe Rodríguez Palacios, en la ciudad existe un proceso latente de “desplazamiento residencial” tal como lo cita Cocola-Gant (2018), con la compra de sus propiedades y desplazamiento hacia la periferia de la ciudad; también está asociado al desplazamiento directo o indirecto de los grupos. El desplazamiento residencial también va acompañado de un “proceso de desposesión y desapropiación”, tal como lo menciona Coulomb (2010), ya que no sólo se pierde la propiedad y el suelo a cambio de un bien económico, sino que también se pierden las redes afectivas y sociales.

Asimismo, entre la población que vive en San Miguel de Allende y de quienes lo visitan, mencionan que está cambiando, ya que existe una percepción del remplazo gradual de los residentes locales (W. Manning, 2019), principalmente por la tendencia de comprar una casa boutique, segunda casa o casa de descanso, lo cual ha desplazado a las viviendas de la población local.

El desplazamiento residencial se caracteriza por la llegada de población de mayor poder adquisitivo (en relación a los residentes locales), la cual juega un papel de importancia en el mercado inmobiliario, ya sea como compradores de vivienda para consumo personal o de inversión, como mencionan Cocola-Gant (2018) y Gotham (2005), o como en el caso de la familia Gulland, quienes llegaron como turistas y regresaron a la ciudad para ser residentes.

El Presidente de Inmobiliarios, Lic. Juan Manuel Orta Álvarez, menciona que casi todos los compradores comienzan como turistas nacionales y extranjeros, conocen la ciudad y regresan para vivir e invertir en SMA. Esta dinámica encaja con lo propuesto por Cocola-Gant (2018) ya que el turismo sustituye a la demanda local, para revitalizar el capital inmobiliario y la plusvalía, ya que por medio del poder adquisitivo de los visitantes se estimula el mercado inmobiliario, y se acelera el aumento en el precio, el valor de la tierra y las propiedades, en donde el gentrificador clásico es sustituido por turistas o visitantes por temporada. Recordemos que más del 60% de los compradores

son extranjeros (ver tabla 11), quienes modifican y aumentan los costos en la ciudad tal como se mostró en el aumento del rango de valores promedio de 2015 a 2019 (ver tabla 12), y la semblanza de actores clave que fueron entrevistados, como el Presidente de Inmobiliarios y la población local.

Las posturas anteriormente expuestas coinciden con lo que sugieren Davidson y Less (2005: 1187), o sea los cuatro elementos centrales siguientes:

- La reinversión del capital, *la cual revitalizó el capital inmobiliario y la plusvalía, con la llegada del turismo y visitantes nacionales y extranjeros en SMA,*
- La sustitución de la clase social por los grupos de altos ingresos,
- Cambio del paisaje,
- El desplazamiento directo o indirecto de los grupos, tal como lo mencionan Cocola-Gant (2018) y Gotham (2005).

3.3.- Gentrificación turística.

En este apartado se analiza la gentrificación turística a partir del ciclo de vida turístico, ya que son los turistas los que propician el proceso de gentrificación y desplazamientos, seguido de la transformación de comercios y servicios en el municipio y los que están dirigidos al turismo; con la llegada de nuevos comercios y servicios se estudiará cuáles son los comercios tradicionales que aún persisten en la ciudad. Las ciudades con especialización turística tienden a ofrecer una amplia variedad de servicios de alimentos y bebidas, además de servicios de alojamiento (y la plataforma de alojamiento Airbnb), los cuales tienen una amplia variedad de costos, y se enfatizará en conocer a los servicios de alta gama o elitizados. También se aborda a los servicios culturales y artísticos de la ciudad patrimonial.

3.3.1.- Ciclo de vida turístico en San Miguel de Allende.

Las ciudades turísticas en vías de gentrificación tienen un modelo diferente al clásico (el cual se caracteriza por las clases pudientes locales), ya que el desplazamiento se realiza por los turistas o habitantes no residentes (Quijano-Gómez, 2019). Los turistas demandan ciertas necesidades y servicios, y éstos son considerados como potenciales nuevos residentes.

Asimismo, Gotham (2005) menciona que, dentro del proceso de gentrificación turista, es de vital importancia realizar un “análisis turístico”, en el que pueden descubrirse las causas y consecuencias de la gentrificación. Por lo que es necesario realizar un análisis de la evolución del espacio turístico, por medio de las fases evolutivas del desarrollo de los destinos turísticos, propuestas por Miossec (1977), Chadeaud (1987) y Richard Butler (1980).

Desde la década de 1950, San Miguel de Allende se enfocó en un crecimiento económico con base en el turismo, en especial en un turismo cultural y artístico (Pinley, 2017). Dentro del escenario turístico mexicano, San Miguel de Allende, Guanajuato y

Dolores Hidalgo son localidades internacionalmente reconocidas por su patrimonio y actividad turística, desde la época colonial (Hiernaux, 2014).

El turismo es un imaginario desde los años de 1960, por el interés de empresas, turistas y gobierno local; también se relaciona con la movilidad, precursor de la globalización, para abrir las fronteras con el neoliberalismo, el cual es benéfico para aumentar la economía del lugar, entre otros. El turismo en centros históricos, ciudades patrimoniales, ha crecido por el turismo urbano, en especial en Oaxaca, San Miguel de Allende, Guanajuato y recientemente en Querétaro. Los efectos colaterales de una ciudad o distritos turísticos que se concentran en el centro, son diversos como: saturación de turistas en las ciudades, aumento del trabajo informal, mayor cantidad de marginalidad, mala planificación que genera fuertes desigualdades, desplazamiento, aumento de juegos inmobiliario, relegación de la población local, pérdida de identidad, turistificación, transformación de los espacios centrales que entra en contradicciones con la población local (Hiernaux D., 2020).

El gobierno municipal de SMA inauguró en el año 1961 la Comisión de Turismo para coordinar sus esfuerzos en la llegada de turistas y distribuir información (Pinley, 2017). Cuatro décadas después surge el Consejo Turístico de San Miguel de Allende, el cual fue creado por el Presidente Municipal, Luis Alberto Villarreal, en el año 2005; fue el primero de su tipo a nivel nacional y estaba formado por un equipo integrado por el sector público y privado de la localidad. En este periodo la ciudad ha sido acreedora a 23 premios y reconocimientos, entre los que destacan el nombramiento de la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad, según menciona el Lic. Iván Rodríguez, Director Operativo del Consejo Turístico (en entrevistas presenciales en noviembre y diciembre de 2019).

Domínguez e Izaguirre (1984) mencionan que San Miguel de Allende se integró al corredor turístico del altiplano guanajuatense dentro del Plan Nacional de Turismo en la década de 1980. En este periodo, la procedencia de los turistas la tomaba la extranjera con un 66%, procedentes principalmente de Estados Unidos en un 89%, y el turismo

nacional representaba 34% del total, cuya procedencia era de Ciudad de México con 34%, seguida del estado de Guanajuato con 13%, Monterrey, Nuevo León, 8%, Guadalajara con 7% y San Luis potosí con 5% (ver tabla 13). En esta década, los motivos del viaje a nivel nacional eran por descanso con un 98%, con una estadía promedio de 1.9 días; en oposición, el 75% del turismo extranjero realiza estudios con una estadía entre 15 y 40 días, y aquellos que no estudian tienen un registro de 4.5 días en su estancia. En relación con los registros históricos de 1975 a 1977, en tres años se presentó una mayor llegada de turismo extranjero, casi duplicando al turismo nacional, con 65% en relación al turismo total (ver tabla 13). El tipo de turismo extranjero de esta década representa lo que Foster y Murphy (1991) denominan como “turismo más conservador” (o alternativo), el cual en ocasiones se vincula a la segunda residencia y a un segmento de población de la tercera edad.

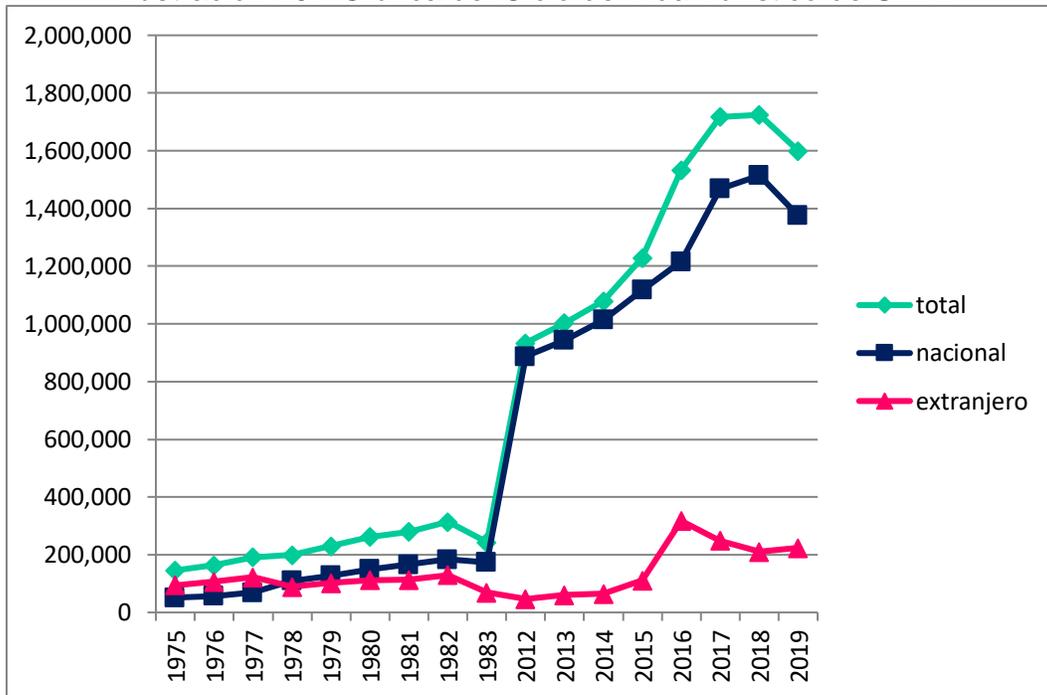
Tabla 13.- Ciclo de Vida Turístico de SMA.

Año	Total	Nacional	Extranjero
1975	145,799	51,616	94,183
1976	164,259	57,308	106,951
1977	191,062	68,681	122,381
1978	198,961	109,910	89,051
1979	229,839	127,200	102,639
1980	261,873	149,875	111,998
1981	279,286	166,505	112,781
1982	313,792	184,296	129,496
1983	242,938	173,796	69,142
2012	933,395	886,725	46,670
2013	1,003,094	942,908	60,186
2014	1,078,701	1,013,979	64,722
2015	1,228,604	1,118,030	110,574
2016	1,533,550	1,216,105	317,445
2017	1,717,760	1,468,395	249,365
2018	1,724,461	1,514,161	210,300
2019	1,600,000	1,376,000	224,000

Fuente: Elaboración propia con base en Domínguez e Izaguirre (1984) y la Secretaría de Turismo (SECTUR), Observatorio turístico del Estado de Guanajuato.

A partir de 1978 y hasta 1982 se incrementó la llegada de turismo nacional a SMA y disminuyó el turismo extranjero de una manera paulatina en cinco años; en 1978 y 1979 el turismo extranjero representaba el 45% en relación del total, 1980 con el 43%, 1981 y 1982 con 40%, y es a partir de 1983 cuando baja considerablemente el turismo extranjero, a 28% del turismo total (ver ilustración 45).

Ilustración 45.- Gráfica del Ciclo de Vida Turístico de SMA.



Fuente: Elaboración propia con base en Domínguez e Izaguirre (1984) y la Secretaría de Turismo (SECTUR), Observatorio turístico del Estado de Guanajuato.

El ciclo de vida turístico de San Miguel de Allende, que se muestra en la ilustración 45, coincide con lo propuesto por Garay (2007), quien menciona que dentro del análisis gráfico sobre el patrón de llegada de turistas a la ciudad, no presenta una forma de letra S, tal como lo establece Richard Butler (1980) en la ilustración 9.

Posteriormente, existe un hueco de información que dura 29 años, pues hasta 2012 hay información realizada por el Observatorio Turístico del Estado de Guanajuato dentro del perfil del visitante a la ciudad, de año 2012 a 2015 se presenta una baja llegada de turismo extranjero con un 5, 6 y 9%, respectivamente, incrementándose en 2016 al

21%, el cual disminuye en 2017 al 15% y en 2018 al 12% en relación con el turismo total.

Posteriormente, en el año 2013 México se sitúa en el noveno lugar dentro del ranking de llegada de turistas internacionales con 24 millones de personas, al año siguiente (2014) con 29.3 millones y en 2015 con 32 millones, sector que ha aumentado significativamente cada año. El turismo internacional representa el 20% y el turismo interno abarca el 80% sobrante. En 2014, el Estado de Guanajuato se situaba en el cuarto lugar en llegada de turistas nacionales a destinos nacionales con un volumen de 3 millones 906 mil 126 turistas (Mackinlay, 2017).

En la actualidad, San Miguel de Allende, forma parte de una tríada dentro del escenario turístico mexicano (SMA, Guanajuato y Dolores Hidalgo), siendo una localidad internacional reconocida, por su patrimonio y actividad turística dentro del municipio de Guanajuato (Hiernaux y González, 2014), y forma parte de los destinos coloniales en México,⁵⁵ de la Secretaría de Turismo.

San Miguel de Allende es la segunda ciudad con el mayor número de turistas en el estado (en primera posición se ubica León), donde sus visitantes tienen ciertas peculiaridades según el perfil de los visitantes de SMA; a través de la Secretaría de Turismo, la edad promedio es de 36 años y 65% tiene un grado universitario, en cuanto a su procedencia 73% es nacional, 15% estatal y el 12% de procedencia internacional. Dentro del análisis del ciclo de vida turístico era necesario analizar la demanda a nivel nacional e internacional (ver tabla 13 e ilustración 45), tal como menciona Garay (2007).

El turismo internacional procede principalmente de Estados Unidos con 46%, Canadá 13%, España 7%, Colombia 6%, Francia 3%, Argentina 3%, Alemania 3%, Costa Rica 2%, Brasil 1% y Chile 1%, entre otros. El motivo de los turistas internacionales para realizar un viaje a la ciudad es por el turismo cultural en 68%, 15% por turismo de

⁵⁵ Los destinos coloniales en México los integran las ciudades de Puebla, Querétaro, San Luis Potosí, Oaxaca, Aguascalientes, Morelia, Zacatecas, Guanajuato, San Miguel de Allende, Durango, Taxco y Tlaxcala, asegura la Secretaría de Turismo (SECTUR).

placer y entretenimiento, y el 10% turismo de romance. El turismo extranjero se caracteriza por ser un “turismo más conservador” (o alternativo), el cual en ocasiones se vincula a la segunda residencia y a un segmento de población de la tercera edad, tal como lo proponen Foster y Murphy (1991). Además, se identifica por ser un destino turístico para adultos mayores, turistas con alto poder adquisitivo y jubilados, tal como lo menciona Plog (1973).

La ciudad de San Miguel de Allende y Guanajuato capital, cuentan con una fuerte llegada de turismo asiático, en específico japonés; en el trabajo de campo realizado de agosto a diciembre del 2019 se detectó un incremento significativo de turismo asiático, a pesar de que en los datos no se muestra este porcentaje.

El tipo de turismo en el que se ubica la ciudad es el turismo cultural y el turismo de placer y entretenimiento a nivel estatal, nacional e internacional, con un porcentaje que oscila del 40% a un 60%, según fuentes del Observatorio de Turismo (2016 al 2018), las cuales identificaron esta información cruzando las variables de motivo de viaje y actividades realizadas en el destino (ver tabla 7 de ANEXOS).

Por medio de la información del Observatorio Turístico del Estado de Guanajuato, de la Secretaría de Turismo (SECTUR), fue posible conocer el número de turistas a partir de 2014 a 2020. A través de estos siete años es posible establecer que la llegada de turistas va al alza, en el año 2014 con más de 300 mil y en 2017 y 2018 con más de 500 mil (ver tabla 14 e ilustración 46).

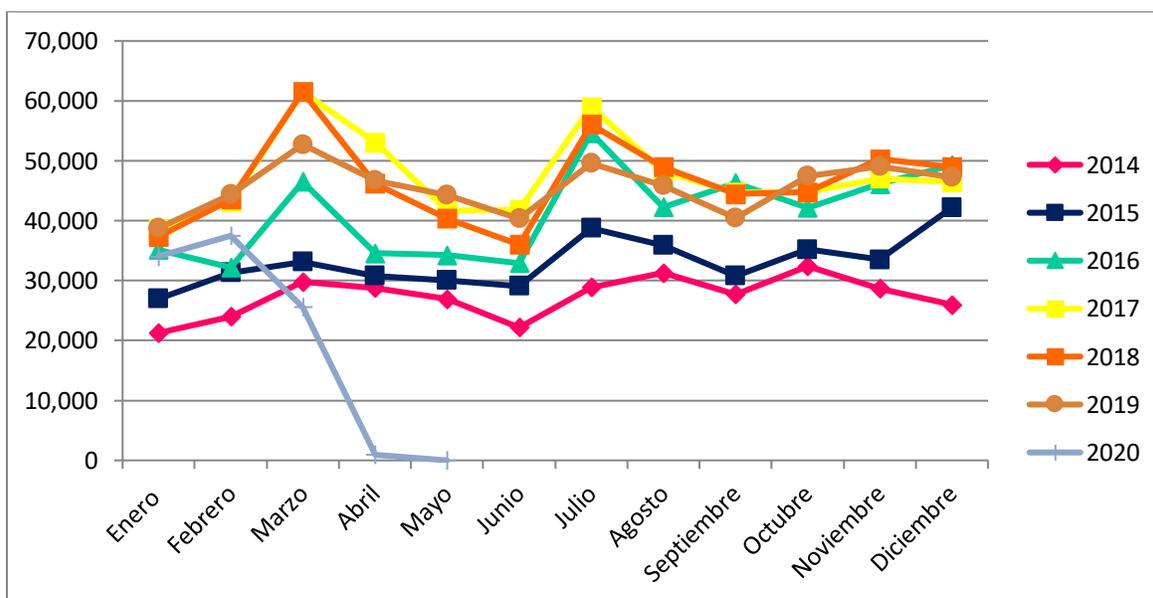
No existe una tendencia en cuanto a los meses con mayor número de visitantes o turistas (sólo el mes de marzo en los años 2017 y 2018), y en cuanto al mes con una menor demanda es enero (en los años 2014, 2015 y 2017), tal como se muestra en la tabla 14 e ilustración 46.

Tabla 14.- Llegada de turistas.

Mes /Año	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Enero	21,278	26,968	35,163	38,625	37,341	38,762	34,020
Febrero	24,021	31,341	32,186	43,195	43,523	44,391	37,487
Marzo	29,773	33,157	46,532	61,496	61,496	52,723	25,590
Abril	28,756	30,824	34,563	53,049	46,177	46,744	976
Mayo	26,907	30,047	34,236	41,692	40,367	44,269	NP
Junio	22,194	29,114	32,946	41,850	36,001	40,353	
Julio	28,889	38,749	54,656	58,970	56,076	49,618	
Agosto	31,275	35,892	42,243	48,143	48,937	45,861	
Septiembre	27,719	30,787	46,320	44,711	44,429	40,450	
Octubre	32,403	35,215	42,171	44,775	44,768	47,466	
Noviembre	28,690	33,504	46,166	47,058	50,271	49,070	
Diciembre	25,985	42,181	49,285	46,455	48,936	47,283	
Total	327,890	397,779	496,467	570,019	558,322	546,990	

Fuente: Elaboración propia con base en la Secretaría de Turismo (SECTUR), Observatorio turístico del Estado de Guanajuato.

Ilustración 46.- Llegada de turistas.



Fuente: Elaboración propia con base en la Secretaría de Turismo (SECTUR), Observatorio turístico del Estado de Guanajuato.

Con base en los datos arrojados, Mackinlay (2017) menciona que las temporadas más demandadas son Semana Santa, verano, invierno, puentes y fines de semana largos. Asimismo, el Lic. Iván Rodríguez (Director Operativo del Consejo Turístico de SMA en

2019) menciona que los datos son incorrectos ya que la ciudad de San Miguel tiene mayor demanda en periodos vacacionales (en los meses de junio y julio, diciembre), puentes y festivales (como la Alborada, Día de los Locos, etc.) en la ciudad. El número de llegada de turistas a la ciudad tiene un ritmo y movimiento de vaivén, con altos y bajos, en donde no se logra una uniformidad tal como lo comenta Hiernaux (2020).

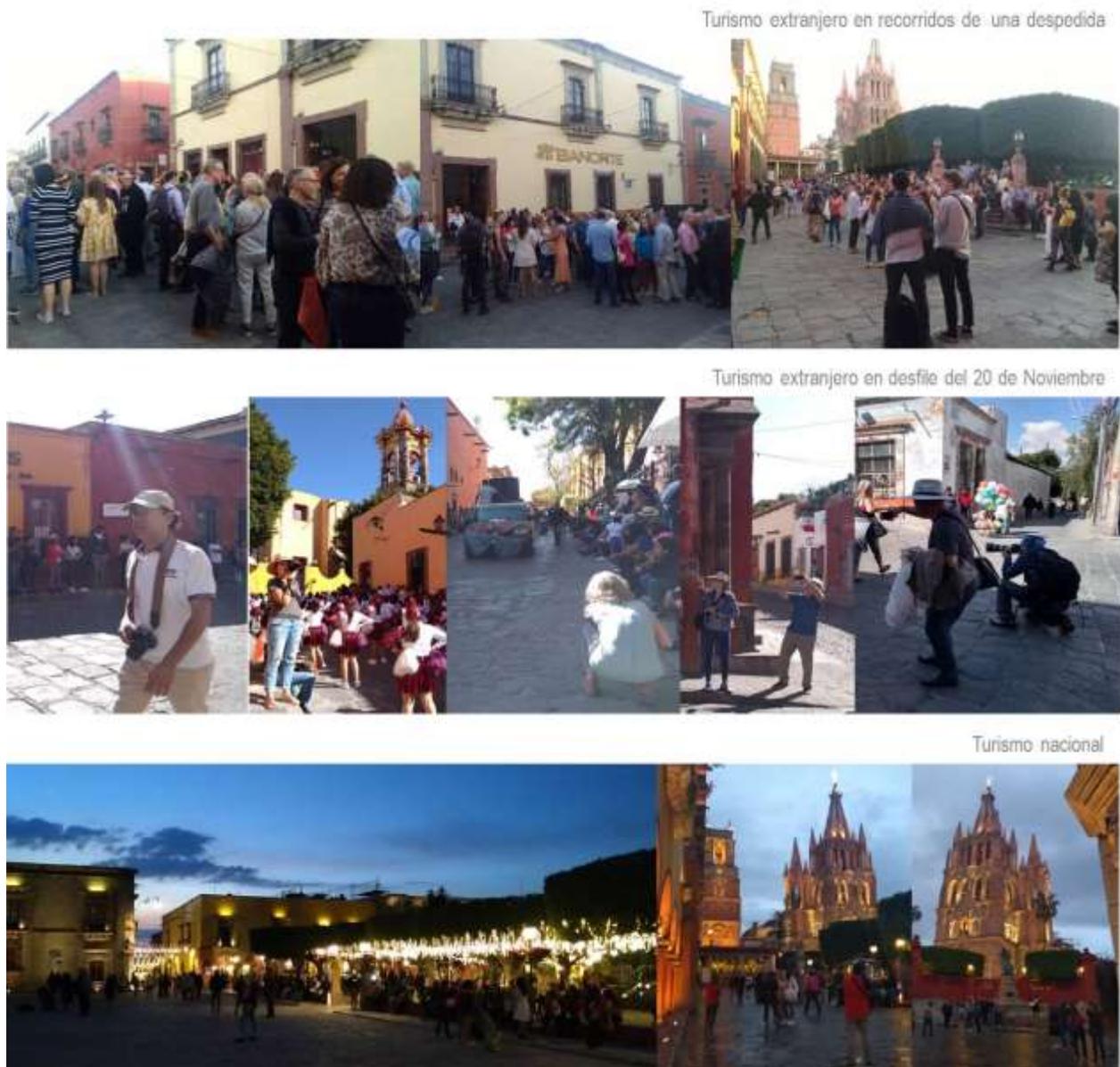
Durante el periodo de vacaciones, las estancias medias del turista nacional en hoteles son de 4 noches y los grupos de viaje se integran de 4 integrantes en promedio (Mackinlay, 2017). En el caso de SMA, los días de estancia son de 2 noches, según la información de la Secretaría de Turismo (SECTUR), Observatorio turístico del Estado de Guanajuato. Por otra parte, México no cuenta con estadísticas que manejen las residencias turísticas (López-Trigal, 2015), ya que la ciudad tiene una fuerte llegada de turistas extranjeros que residen en los meses de invierno, desde noviembre hasta febrero.

A través del Ciclo de Vida de los Destinos Turísticos (CVDT) propuesto por Butler (1980), la ciudad de San Miguel de Allende en el año 2019 está en la fase de “desarrollo”, ya que continúa aumentando el número de turistas, de 2014 a 2018 (ver ilustraciones 45 y 46, tabla 14). Se tiene que considerar en qué medida los visitantes están provocando cambios en las actividades, tal como lo menciona Garay (2007), en su crítica al trabajo de Richard Butler (1980) del CVDT. Dado el impacto del turismo en la ciudad, el Consejo de Turismo de SMA realizó un estudio de capacidad de cargas turística en conjunto con una empresa canadiense, encabezado por Edward W. Manning, avalado por la Organización Mundial de Turismo, el cual realizó un diagnóstico de la ciudad, entrevistó a diferentes sectores (como el cultural y turístico) y diversas direcciones, para así proponer sugerencias para reducir y regular la carga turística, como menciona el periódico El Sol del Bajío (2018 a).

En el año 2019 bajo significativamente el número de turistas, de 1.7 a 1.6 millones, por lo que la ciudad está atravesando la etapa de “consolidación”, en donde Butler (1980) menciona que el número de visitantes comienza a disminuir o estancar (ver

ilustraciones 45 y 46, tabla 14). Esta información coincide con los datos y comparaciones de la población que trabaja en el sector turístico, ya que ellos detectaron una baja en la llegada de turistas (en el caso de Guanajuato capital y SMA). En la ilustración 47 se muestran fotografías de turistas nacionales y extranjeros, apareciendo en la primera fila turistas extranjeros en una despedida de solteros, en la segunda fila turistas extranjeros fotografiando el desfile del 20 de noviembre y, por último, un turismo nacional un día entre semana.

Ilustración 47.- Turismo nacional e internacional en San Miguel de Allende, 2019.



Fuente: Liévanos (2019).

En el año 2020, el mundo entero y México experimentan una pandemia a causa del coronavirus SARS-CoV-2 (COVID-19), que ha repercutido a diversos sectores de las ciudades, pero en específico a las ciudades turísticas. Desde el mes de mayo de 2020, por disposición municipal los establecimientos de hospedaje de San Miguel de Allende permanecieron cerrados (ver ilustración 46). Esta dinámica provocada por una catástrofe natural o humana como una “pandemia”, se proyecta en el Ciclo de Vida de las Ciudades Turísticas, propuesto por Butler (1980), en la quinta y última fase de “declive” en la trayectoria E (ver ilustración 9). Alguna de las alternativas que se proponen en la teoría CVCT propuesta por Plog (1973), es ofrecer el destino turístico a diversos grupos como a jóvenes que busquen el contacto con la naturaleza, adultos mayores, familias con hijos, turistas con alto poder adquisitivo, parejas sin hijos, jubilados, etc. San Miguel ya cuenta con la llegada de un turismo de adultos mayores y jubilados extranjeros, y desde el año 2016 la ciudad busca la llegada de turistas con alto poder adquisitivo.

Daniel Hiernaux (2020), en la conferencia COVID-19: afectaciones al turismo, realizado por el PUEC UNAM, menciona que para realizar turismo es necesaria la movilidad, y el virus es de inmovilización, confinar y sana distancia, ya que es la mejor forma de evitar la concentración de personas. El virus COVID-19 causa inseguridad en el turismo, y es tan intenso, que las expectativas de viajar se proyectan hasta agosto o septiembre, finales del año y algunos exploran la posibilidad de hacerlo a partir del año 2021, hasta que el virus ya no sea un peligro. Ciertas áreas se van a poder reimpulsar, porque tiene dimensiones físicas y espaciales, implementado un turismo alternativo, que no se masifique por medio de caminatas, visita a sitios rurales y al aire libre, van a poder crecer. Hiernaux se cuestiona si el turismo tiene la capacidad para resistir, a lo que él reitera que “no”, ya que los espacios turísticos están configurados para un alojamiento masivo, y la masificación hace que el turismo no sea resiliente.

Asimismo, Hiernaux (2020) reflexiona cómo se podría mitigar y alentar un turismo diferente, como el caso de Venecia, en el que se compra un derecho de entrada y no se venden más. Algunas de las acciones que propone son:

- Turismo micro e inclusive regional, para evitar gastos fuertes y que apoyen a la economía en donde se vive, con circuitos cortos, hacia el turismo y economía que propicien alternativas para la concentración de muchas personas,
- Incentivar programas de apoyo y actividades para pequeños restaurantes como fonditas y restaurantes de pocos comensales (con poca oferta),
- Implementar normas de sanidad para poder reabrir hoteles y restaurantes, además de impedir la masificación de los servicios,
- Mejorar las condiciones de los trabajadores, ya que son precarias, marginadas e insuficientes, que se dignifiquen y se paguen mejor.

El turismo no tiene que ser satanizado, sino que desde hace varias décadas se cuestiona su modo de operación, el cual es por medio de la masificación y no por la venta de productos de calidad. Se tienen que reconvertir los destinos, con un modelo diferente de turismo, diversas actividades abarcando un territorio más amplio. El sector turístico se tiene que reconfigurar, por el impacto del COVID, y será parte de una nueva etapa del turismo, para reconfigurarse lentamente. En donde los distintos modos de vida no pueden reproducirse de la misma forma, ya que es donde vivimos y se tiene que contribuir, la ética determina los diversos caminos para recuperar el turismo.

3.3.2.- Transformación de comercios y servicios, elitizados dirigidos al turismo.

El proceso de gentrificación turística va acompañado de un proceso de tercerización de sus servicios, ya que las ciudades turísticas destinan gran parte de sus inmuebles a ofrecer servicios terciarios orientados al turismo, factor que propicia la disminución y desplazamiento de las residencias (Sanmartín, 2019). Las ciudades con énfasis en el sector turístico se enfrentan a cambios en su tejido social y espacial, por el declive de la producción industrial, ya que son remplazados por el sector terciario tal como lo menciona Quijano-Gómez (2019). El turismo y la gentrificación residencial también inducen a la gentrificación comercial (Gravari-Barbas, 2017).

A finales de la década de 1940 los edificios y establecimientos de la plaza principal eran propiedad de mexicanos, pero a principios de la década de 1960 la mayor parte de los nuevos establecimientos eran propiedad de extranjeros o atendían a una clientela extranjera como menciona Pinley (2017).

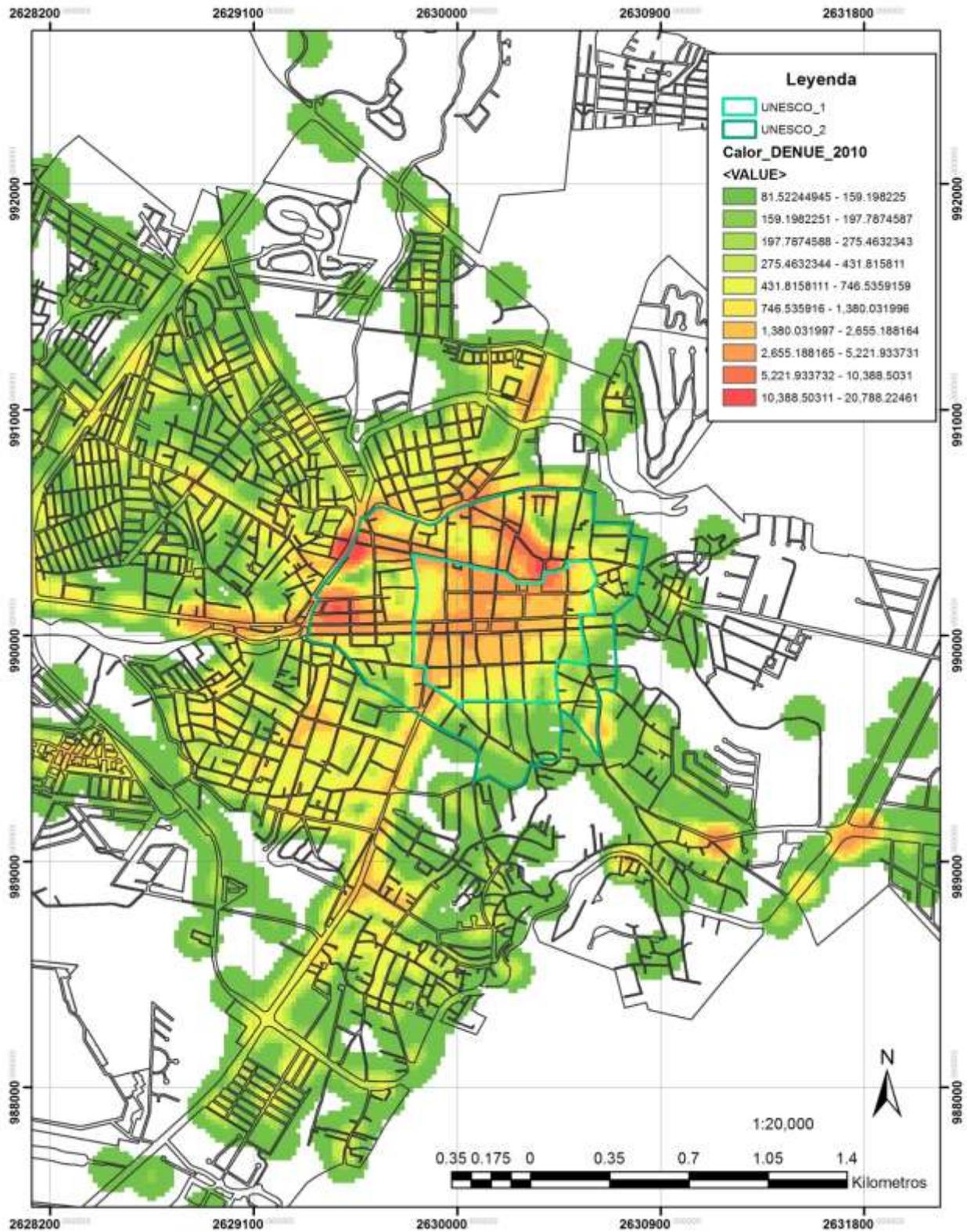
La población extranjera que llegó a residir de manera definitiva en SMA, emprendieron nuevos negocios como la tienda de suministros de arte y libros Colibrí creada por Carmen Masip de Hawkins, proveniente de España, y su marido, el estadounidense Jim Hawkins. Posteriormente, Carmen Masip de Hawkins y otros dos estadounidenses abrieron la Academia Hispano Americana, una escuela que se especializó en la enseñanza de la lengua española, así como en clases de literatura, historia y sociología. La primera galería de arte de San Miguel fue abierta por Fred y Sylvia Samuelson junto con otros artistas. Robert y Lucha Maxwell abrieron una tienda que vendía muebles y otros artículos decorativos para el hogar, la cual llevaba por nombre “Tienda de muebles y artículos decorativos Maxwell”. Doty Birk y Francisco Vidargas abrieron una lechería donde vendían productos lácteos pausterizados, que sólo se encontraban en la capital del país. La estadounidense Ruth Hyba entró al negocio de hotelería, primero con el Hotel Vista Hermosa y posteriormente abrió el Bed & Breakfast, la Mansión del Bosque (Pinley, 2017).

A finales de la década de 1950, varias personas habían invertido en negocios de la construcción y finalmente se mudaron al cada vez más lucrativo mercado inmobiliario local (Pinley, 2017), como es el caso de Richard M'Clarty (Select), Philip KafCarso (Realty San Miguel), John Henry (Coldwell Banker) y Stevef Richard, extranjeros que traían toda esa cultura inmobiliaria de Estados Unidos y Canadá, según menciona el Presidente de Inmobiliarios, Lic. Juan Manuel Orta.

Todos estos propietarios de nuevos negocios tenían la ventaja, el conocimiento y el capital cultural, que poseían como extranjeros, que les permitía adaptarse a los gustos de sus clientes o anticipar lo que necesitaban sus consumidores, menciona Pinley (2017). Diversas actividades y servicios surgieron por necesidad de este nuevo grupo poblacional extranjero como las veterinarias y estéticas caninas, escuelas de español por la necesidad de aprender el lenguaje básico para poder comunicarse, menciona el Lic. Jorge Olalde, Presidente de la Asociación de Hoteleros (en una entrevista presencial en diciembre del 2019).

En la década de 1980, el sector comercial representaba el 42% de la distribución del gasto en la zona urbana, y en la cabecera municipal había 150 servicios comerciales, como mencionan Domínguez e Izaguirre (1984). Veinte años después en el año 2010 la ciudad concentra un total de 5 mil 354 servicios del sector terciario, situándose en el centro de SMA 751 servicios del sector terciario (ver ilustración 48); cómo se puede apreciar en el mapa de servicios terciarios existe una concentración de servicios en el espacio central de la ciudad, en especial en 3 puntos cercanos a la segunda delimitación de UNESCO.

Ilustración 48.- Concentración de actividad terciaria en SMA, 2010.



Fuente: Elaboración propia con base al DENUE (2010).

En la cabecera municipal de San Miguel de Allende se tiene un registró de 4 mil 52 establecimientos en el año 2010; cinco años después en el año 2015, se registraron 5 mil 815 establecimientos, los cuales concentran el 95.37% del total de establecimientos, periodo donde se implementaron 1,763 establecimientos adicionales. En relación con los subsectores económicos (ver tabla 8 de ANEXOS e ilustración 49), existe una mayor concentración de actividades, entre las que resaltan: a) Comercio al por menor, el cual registra 2 mil 634 establecimientos, lo cual representa el 45.30% del total de la localidad, b) Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas con 758 establecimientos (13.04%), de los cuales 224 fueron registrados en 2014; y c) Otros servicios, excepto actividades gubernamentales con 684 establecimientos (11.76% del total) de acuerdo con la información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE).

Las actividades del sector terciario que se especializan en el “sector turístico” son muy diversas, pero en el caso de SMA en el año 2020 (ver tabla 9 de ANEXOS) se caracteriza por ofrecer un total de 1,400 servicios enfocados en el sector turístico, los cuales se integran de 165 servicios de alojamiento temporal, 770 servicios de preparación de alimentos y bebidas, 11 agencias de viaje y 320 comercio al por menor en tiendas de artesanías, generando un total de 1,266 servicios turísticos. Entre ellos, el turismo cultural y artístico en la ciudad se integra de 7 museos, 9 escuelas de arte privado, 12 artistas independientes, entre otros (este sector se analiza en el apartado 3.3.6, servicios culturales y artísticos).

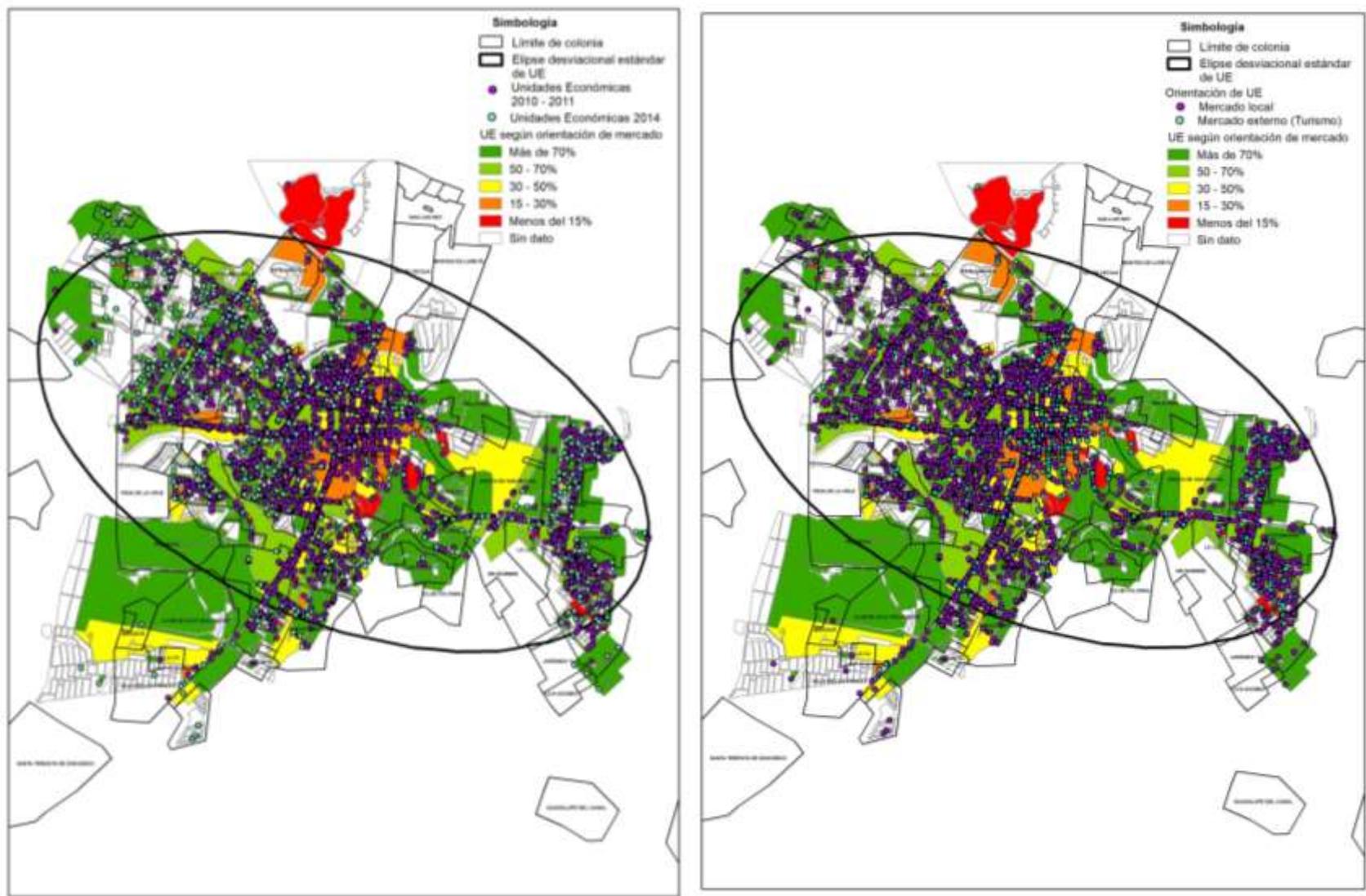
Dentro del sector turístico existe un especial énfasis en un turismo de alta gama en SMA (ver tabla 9 de ANEXOS); dentro de los datos estadísticos se identifican 2 campos de golf (aunque en el trabajo de campo se identificaron 3), servicios de alojamiento temporal de 5 estrellas (se enfatiza en el apartado 3.3.4, hoteles boutique y de alta gama), servicios de preparación de alimentos y bebidas con restaurantes de alta gama (se destacan sus elementos en el apartado 3.3.3), además de los tipos de comercios de alta gama como: 72 comercios al por menor de antigüedades y obras de arte, 27 comercio al por menor de otros artículos para la decoración de interiores, 2 comercios

al por menor de lámparas ornamentales y candiles, dentro del sector inmobiliario destacan 10 alquileres sin intermediación de viviendas amuebladas, así como 48 inmobiliarias y servicios de bienes raíces; también es importante enfatizar que los residentes extranjeros tienen un gusto por sus mascotas, por lo que han surgido 10 servicios veterinarios para mascotas prestados por el servicio privado.

La gentrificación turística, no es sólo la invasión de turistas en barrios no turísticos, sino que también se vuelven un destino urbano de alta gama, pues su mercado se vuelve internacional (un destino global), más grande y más sofisticado con lugares exclusivos; esta dinámica impacta la calidad de sus restaurantes (con estrella Michelin), bares, tiendas de moda y gourmet, exclusivas boutiques de diseñadores, galerías de arte, museos, librerías especializadas, etc. Estos lugares (en gran parte recién llegados) se enfocan en un tipo de mercado, que se dirige a los nuevos residentes, y también son atractivos para los turistas transnacionales; también cambian espectacularmente sus patrones sociales y urbanos experimentando un cambio simbólico desde la gentrificación (Gravari–Barbas, 2017).

Edward Glaeser (2011) menciona que un “centro turístico de lujo” está repleto de cosas para ver y hacer (ya que el dinero no es problema): se puede comprar y saborear, es posible disfrutar del lujo de un hotel de renombre, degustar del arte culinario de restaurantes con chefs de prestigio o internacionales. Las ciudades se especializan en placeres innovadores e inolvidables, para atraer de forma natural a sectores de población cada vez más ricos y cultos, que desean probar nuevas delicias y experiencias de calidad. Conforme el mundo se ha enriquecido se vuelve más desigual, en donde las personas están dispuestas a pagar por experimentar sensaciones y emociones distintas, en donde la novedad es un lujo.

Ilustración 49.- Total de establecimientos en SMA (2010 y 2015) y establecimientos económicos por orientación de mercado 2015.



Fuente: Elaboración propia con base al DENUE (2010, 2015 y 2020).

3.3.2.2.- Desplazamiento versus persistencia de comercios tradicionales.

Cuando una ciudad experimenta un proceso de gentrificación turística se produce un “reemplazo del comercio tradicional”, por la llegada de nuevos hoteles, alojamientos turísticos, experiencias gastronómicas en nuevos restaurantes y bares. Debido a su historia y ubicación central en la ciudad, ha sido objeto de promotores inmobiliarios, al incrementar el valor de las propiedades y de la vida en general; este proceso genera conflictos entre los residentes y los comerciantes (Hernández A., 2016; Quijano-Gómez, 2019). Castells, citado en Quijano-Gómez (2019) menciona que:

El comercio tradicional es entendido como el conjunto de dinámicas comerciales resultantes de procesos modernos de producción y consumo básicos, a diferencia del consumo especializado que complementa las dinámicas globalizadas del turismo (hotelería, restaurantes). Esta transformación resulta del cambio de patrones de consumo de la era posfordista y la existencia de una economía basada en flujos de capital (Castells, 1996).

A este proceso, Cocola-Gant (2018) lo llama “desplazamiento comercial”, el cual comenzó a partir del año 2000 con el despunte del crecimiento turístico y la gentrificación comercial, que se observa en todo el mundo, además de la gentrificación impulsada por el turismo. Se distingue por el desplazamiento de servicios y tiendas locales, las cuales son necesarias para el desarrollo de la vida diaria de los residentes. Se experimenta un aumento en el valor del suelo que afecta a las propiedades comerciales, ya que las empresas locales son remplazadas por franquicias; por ejemplo, los últimos cafés de la esquina o cafeterías locales compiten con algunas de las corporaciones más grandes del mundo.

Las ciudades que experimentan gentrificación turística tienden a especializarse en el comercio gastronómico y de vida nocturna, dejando de lado y en riesgo al comercio tradicional. Este desplazamiento es evidente en la desaparición de pequeñas tiendas de conveniencia, talleres y negocios familiares, debido a los cambios sociales, económicos, turísticos y culturales que se producen en las ciudades (Quijano-Gómez, 2019).

Las ciudades históricas y antiguas como San Miguel de Allende están rodeadas de historias, anécdotas y de espacios simbólicos para la población local, los cuales se recabaron platicando con sanmiguelenses, caminando, entre otros. Recabando evidencias fotográficas fue posible identificar establecimientos tradicionales (ver ilustración 50) en otra época, entre los que destacan: la Papelería El Iris que fue la primera en la ciudad desde el año 1921 y aún funciona (con un cambio de ubicación a tres propiedades al este), la Funeraria López (abrió en 1945) es un negocio familiar en SMA, y el Bar San Miguel que aún se conserva intacto a pesar del paso de los años, donde la única modificación en la fachada es la omisión de la palabra Niño ya que anteriormente se llamaba así.

Ilustración 50.- Establecimientos con tradición en SMA.



Papelería IRIS



Funeraria López

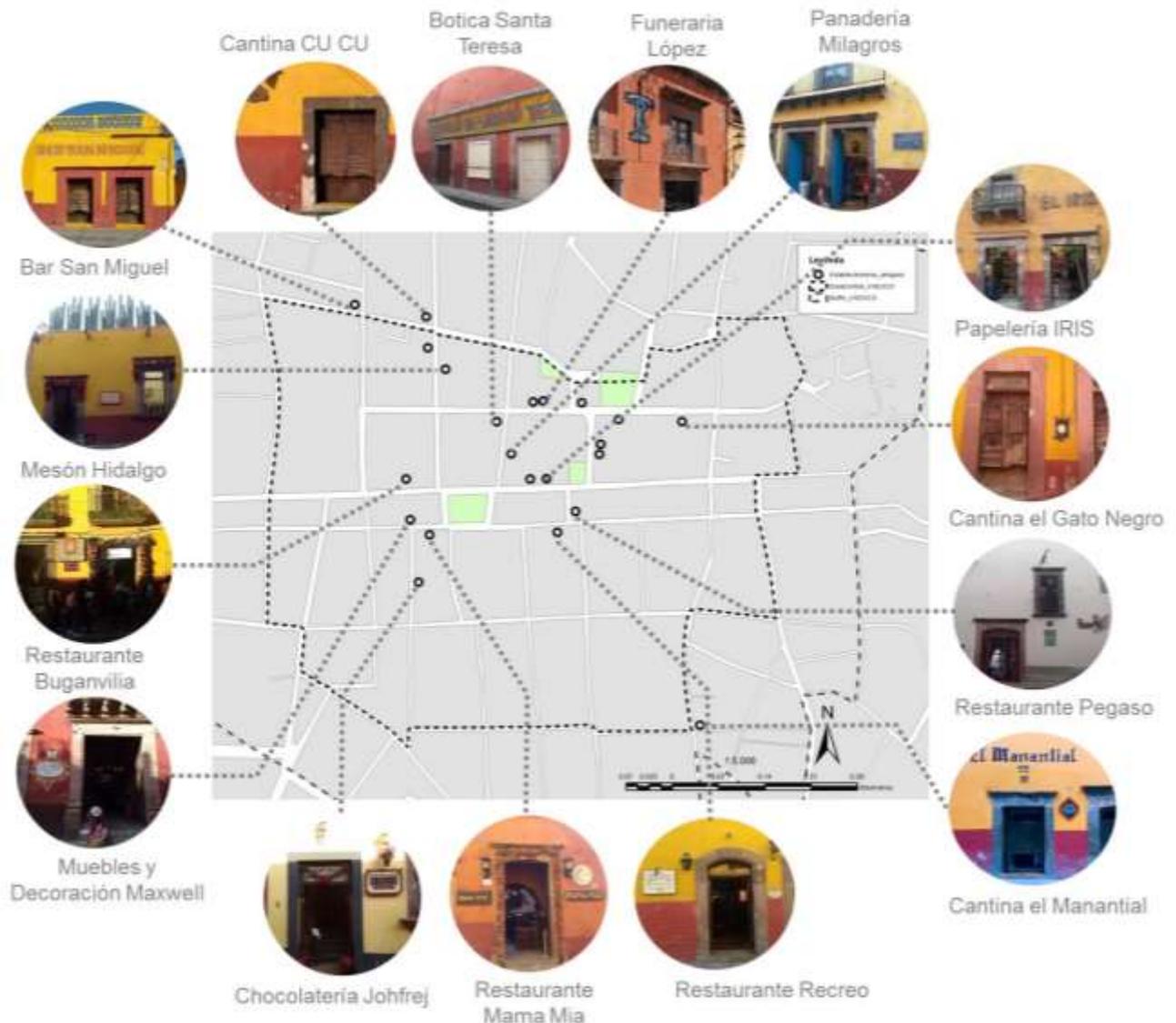


Bar San Miguel

Fuente: Elaboración propia.

Los bares del barrio son los inmuebles más antiguos de la ciudad (Jacobs, 2013). En el caso de SMA, las cantinas más frecuentadas en la ciudad son el “Bar San Miguel” y la “Cantina CU CU” (abrió en el año 1955), los cuales se ubican en Insurgentes, la calle principal, y sólo los separa una cuadra (ver ilustración 51), donde por su cercanía se genera un círculo turístico por las noches. Dentro del recorrido turístico también se frecuentan el Bar la Cucaracha (1947), el Bar Casanova (1957), la Cantina el Gato Negro (es más local) y la Cantina el Manantial es la más antigua ya que data del año 1920 y se distingue por ubicarse en el sureste del área central (ver ilustración 51), es de los pocos establecimientos antiguos que aún persisten en esta zona de la ciudad.

Ilustración 51.- Ubicación de establecimientos tradicionales.



Fuente: Elaboración propia.

La botica de Santa Teresita se abrió en la ciudad de Guanajuato (1852-1858) y llevaba por nombre Botica del Jardín y su dueño era el Dr. José Herrera por 25 años; posteriormente, pasó a manos de su hermano, Tomas Herrera, y la nombró Botica de San Antonio. Después la compró el Dr. David Araujo y la trasladó a San Miguel de Allende hace más de 100 años, la cual se ubicaba en la actual panadería “La Colmena”. La Botica a principios del siglo XX se traslada a la esquina de Relox y Mesones (ver ilustración 51) y pasó a manos de la familia Nava, que lleva más de tres generaciones en dicho negocio.

Si bien las posadas y las tabernas son instituciones antiquísimas, los restaurantes locales realmente atraen clientes gracias a su comida (Glaeser, 2011). Como la “Alborada” merendero que se caracteriza por ofrecer alimentos tradicionales, de gran sabor y bajo costo en relación con los restaurantes que se ubican en pleno centro de la ciudad; el lugar es visitado por la población local que trabaja en el espacio central, residentes extranjeros que se reúnen para disfrutar pozole y enchiladas, siendo un establecimiento que se mantiene en constante movimiento de comensales, y es poco divulgado como restaurante turístico, puesto que es local.

Dentro de los restaurantes antiguos que se recomiendan a los turistas está Mama Mía (desde 1975, fue el primer restaurante en ofrecer comida italiana), Buganvillas (desde 1945 ofrece comida mexicana), Restaurante el Pegaso (abierto desde 1982), El Correo, Restaurante Bar (establecido en 1988) y el Restaurante Milagros (el cual tiene demanda con sólo 14 años de antigüedad).

También está el caso de establecimientos muy conocidos por la población local como “Tortitlan”, es un negocio de población local de San Miguel, que empezaron con una sucursal en la calle Benito Juárez (en el año 1985) casi enfrente del Templo de San Francisco. A partir del año 2018 tienen 4 sucursales en la ciudad; es un sitio recomendado entre la población local y si pláticas con algún lugareño, no dudan en decir que son las mejores tortas de la ciudad y que las tienes que probar, además de ser un sitio muy recurrente que genera curiosidad entre los turistas, ya que el tren de

turismo se toma justo enfrente del establecimiento. Algunos establecimientos de tradición en la ciudad son utilizados principalmente por la población local, entre los que se encuentran: El Infierno pollería y rosticería (desde 1985), Carnitas Apolo XI (1957), El Jonlico eléctricos (1930) y Gombos pizzas y crepas desde 1986.

En cuanto a los establecimientos creados por la población extranjera está la Casa Maxwell, muebles y decoración, fundada en 1956 por Robert y Lucha Maxwell (el cual se ubica en pleno centro de la ciudad, casi enfrente del restaurante Mama Mia), los Chocolates Johfrej abierta en 1920, Ruth Hyba y la Mansión del Bosque desde 1971, entre otros establecimientos de tradición.

El Sr. Florentino Rayas, en el año 1901 abre la panadería “La Colmena” en SMA; por un tiempo, la familia se muda a Querétaro, después de cuatro años regresan a San Miguel y reabren la panadería el matrimonio Rayas-Trejo. La panadería floreció durante la primera década del siglo XX y dado el crecimiento del lugar, la familia contrató a más personal (llegaron a trabajar hasta 25 personas) y compraron la propiedad que rentaban en 1966 sobre la calle de Relox. En la actualidad, el establecimiento lo dirige el Sr. Antonio Rayas con el respaldo de toda su familia (y cuatro generaciones), siendo la panadería un lugar muy popular y demandado entre la población local y los nuevos residentes nacionales y extranjeros (Gutiérrez-Torres, 2016; Rodríguez L. F., 2016).

En el año 2016 San Miguel de Allende tenía una tradición en cuanto a las panaderías de la ciudad, entre las que destacaban “La Colmena” de Antonio Rayas en la calle de Relox, “La Purísima” del Sr. Campos en la calle de Pila Seca, en el Barrio de San Juan de Dios, el Sr. Fermín Zavala, el Che en el Puente de Umarán, la Sra. Lolita Osuna en la calle de Corregidora, “La Escondida” del Sr. Juan Alvarado en la privada de Hidalgo, entre otras, nos menciona el cronista de la ciudad Luis Felipe Rodríguez (2016).

Un establecimiento de tradición en SMA, que decidieron vender en el año 2019, fue la panadería La Purísima, la segunda panadería más tradicional de la ciudad (después La Colmena). Dicha panadería fue fundada en el año de 1935 por el Sr. José Trinidad

Campos Díaz y su esposa, Ma. Soledad Hernández Cázares. En el año 1974, el Sr. Trinidad decide heredar el negocio a su hijo, el Sr. Juan Campos Hernández en conjunto con su esposa e hija. La propiedad se vendió en 425 mil dólares, un equivalente a 8 millones 925 mil pesos mexicanos (ver ilustración 52), con una construcción de 255 m².

Ilustración 52.- Anuncio de venta de la Panadería la Purísima.

Panadería "La Purísima"
 Dr. Hernandez Macias, San Miguel de Allende Centro, San Miguel de Allende, Guanajuato

\$425,000 USD

\$425,000 USD Precio de venta	255m² de construcción	\$1,666 USD Precio / m ²
Resumen		
Tipo de propiedad: Local comercial		
Clave interna: EB-BE2437s		

Fuente: Inmobiliarias en línea.

En la década de 1980, en el centro de SMA, existía una dinámica de los usos y ocupación de las propiedades. Sobre la calle de Relox los negocios que existían eran la papelería "El Iris" en la esquina de Correo y Relox, posteriormente se ubicaba la Cantina del Catalán de Don Pepe Mier, la Sastrería de Don Casimiro López, la Carpintería "La Astilla" (en este lugar años más tarde, Gilberto Flores Varela establecería su librería "El Sótano"), el Bar "La Perla" de Don Salvador Enríquez, la Peluquería "Los Tres Compadres" de Don Jorge "Medel" Cadena, la Panadería "La Colmena" de la familia Rayas, la Casa Cohen, Artesanías Jaico y la Botica de "Santa Teresita" de la familia Nava. En la siguiente manzana se ubicó la primera procesadora de agua purificada "Oro", relata el cronista Luis Felipe Rodríguez (2016). De todos estos establecimientos antiguos citados por el cronista y el Sr. Rayas, en 2019 y 2020 sólo se

conservan dos, los cuales son: la panadería La Colmena y la Botica de Santa Teresita, y se desplazó una cuadra la Papelería Iris.

Los establecimientos en las ciudades tienden a cambiar de giro, uso y ocupación como un proceso natural dentro de los procesos urbanos que están en constante transformación. En el caso de una ciudad tan antigua, en donde el turismo y un posible proceso de gentrificación intensifica esta dinámica, surge el desplazamiento y la desaparición de locales con tradición dentro de la ciudad, como es el caso de la esquina de la calle principal Insurgentes, esquina con callejón de Loreto (ver ilustración 53), en donde anteriormente se ubicaba una Pulquería con tradición dentro de SMA y en la actualidad es una Farmacia del Ahorro.

Ilustración 53.- Cambio de uso y ocupación de las propiedades.



Fuente: Archivo histórico de SMA y Google Earth (2019).

SMA experimenta un proceso de desplazamiento comercial tal como lo cita Cocola-Gant (2018), ya que la ciudad experimenta estrategias basadas en la cultura y gastronomía, las cuales se basan en la llegada de establecimientos nuevos de alta gama, donde se elevan los costos de la renta de propiedades (Quijano-Gómez, 2019). Existe una pérdida significativa de establecimientos locales y tradicionales, donde la población lo toma como un proceso natural ya que la ciudad es turística, pero se

establece que con la llegada de población nueva han aumentado ciertos servicios que para ellos no son necesarios.

Este fenómeno pone en peligro a los pocos establecimientos que persisten y se han estado adaptando a los cambios de la ciudad, los cuales tienen ciertas similitudes pues los dueños son propietarios y no rentan y son negocios de tradición familiar. En el momento que llegue la siguiente generación es posible que se pierdan estos negocios (como el caso de muchos otros que han desaparecido), ya sea porque los hijos no desean continuar con la tradición familiar, o les compran la propiedad, entre otros factores más.

3.3.3.- Servicios de preparación de alimentos y bebidas.

Glaeser (2011) menciona que los centros turísticos de lujo se distinguen por la aparición de nueva gastronomía, que se acompañan por el placer de degustar del arte culinario de restaurantes con chefs de prestigio o internacionales. La palabra *restaurant* se utilizaba para describir un establecimiento donde se servía comida, todo fue gracias a Roze⁵⁶ que vendía sopas que mejoraban la salud y su objetivo era “restaurar”. Los restaurantes ejemplifican los beneficios derivados de la división del trabajo y de especialización, y en la década de 1970 Smith cita que:

El aislamiento de una familia y casa supone que ellos mismos producen sus propios alimentos, ya que cada granjero es su propio carnicero, panadero y cervecero. En la actualidad en las ciudades existe una amplia variedad de estilos culinarios con un abanico de precios y ambientes. Los comensales urbanos también se benefician de la infraestructura especializada, con cocinas de alta gama y comedores elegantes (Glaeser, 2011: 173).

Glaeser y Smith enfatizan en la evolución de los servicios de preparación de alimentos y bebidas, ya que comer o beber fuera de tu vivienda es una forma de compartir un

⁵⁶ La densidad urbana creó un mercado para productos especializados, y las sopas eran uno de ellos. El establecimiento de Roze sentaba a los comensales en mesas separadas, les ofrecía la posibilidad de elegir entre varios platos y en lugar de cobrarles un precio fijo, les cobraba por lo que habían pedido. Roze logró esquivar las duras reglas del gremio hostelero contra la venta de comida pagando una cuantiosa suma para convertirse en proveedor oficial de la Corona parisina (Glaeser, 2011: 174).

espacio común. Asimismo, Edward Glaeser (2011: 174) menciona que *“antes de que surgieran los grandes mercados urbanos, la cocina de lujo era un pasatiempo de la nobleza, la única clientela lo suficientemente rica como para pagar su propio cocinero”*. Es ahí cuando los empresarios encontraron un nicho de mercado numeroso, pues en ese momento la cocina pasó de ser un placer privado a un placer público. Allí, los buenos restaurantes formaban a los cocineros (la existencia de cocineros profesionales supone un grado de especialización) e inspiraban a sus clientes para que cocinaran mejor en casa.

El término gastronomía ha evolucionado y aumentado con el tiempo, convirtiéndose en el arte de seleccionar, preparar, servir y disfrutar de la buena comida, integrándose en una industria global que forma parte de la industria del turismo. Quijano-Gómez (2019) menciona que:

La comida se convierte en el signo ideal del consumo turístico. Comer es una parte obligatoria de la experiencia de vacaciones y se presenta como una herramienta de distinción social. Una persona puede mostrar su capital cultural por medio de la comida “auténtica” que escoge comer en el destino del viaje. Escoger un restaurante y bar ideal permite mostrar una superioridad económica, social y cultural sobre los demás turistas, es lo que buscan los gobiernos locales [...] Buscan aumentar el número de visitantes de clases media y alta que disfrutan la oportunidad de estar en algún restaurante sofisticado en un lugar privilegiado que les brinda un mayor estatus social (Quijano-Gómez, 2019: 114).

El ocio gastronómico se constituye como una de las estrategias más utilizadas para la renovación y recuperación de los espacios urbanos en zonas centrales (y también la más usada por los gobiernos locales para atraer el turismo), que comienza con la llegada de inversión en locales comerciales, surge un incremento de ingresos y ocupación, se crea una imagen para atraer turistas y locales de ingresos altos, se genera un proceso de desplazamiento y sustitución de la población, el cual actúa como medio para la gentrificación y la generación de distinciones sociales (Quijano-Gómez, 2019). Asimismo, una de las principales características del “turismo cultural” es poseer una gastronomía variada y de calidad, que cuente con profesionales muy calificados (López-Trigal, 2015).

Comenzando con el caso de estudio, en la década de 1980 San Miguel de Allende tenía un total de 108 establecimientos de preparación de alimentos y bebidas, los cuales se integraban de diversas clasificaciones a través de la calidad de los servicios, con base en un sistema clave de letras (AA, A, B, C y D) (ver la tabla 15).

Tabla 15.- Servicios de preparación de alimentos y bebidas, 1980.

Categoría (clave de letra)	Tipo de servicio (descriptivo)	No de establecimientos	Capacidad promedio	Total de personas
AA	De lujo	1	200	200
A	Superior	12	93	1,116
B	Primera	14	64	898
C	Turista	27	30	815
D	Ordinario	54		3,029
Total		108	387	6,058

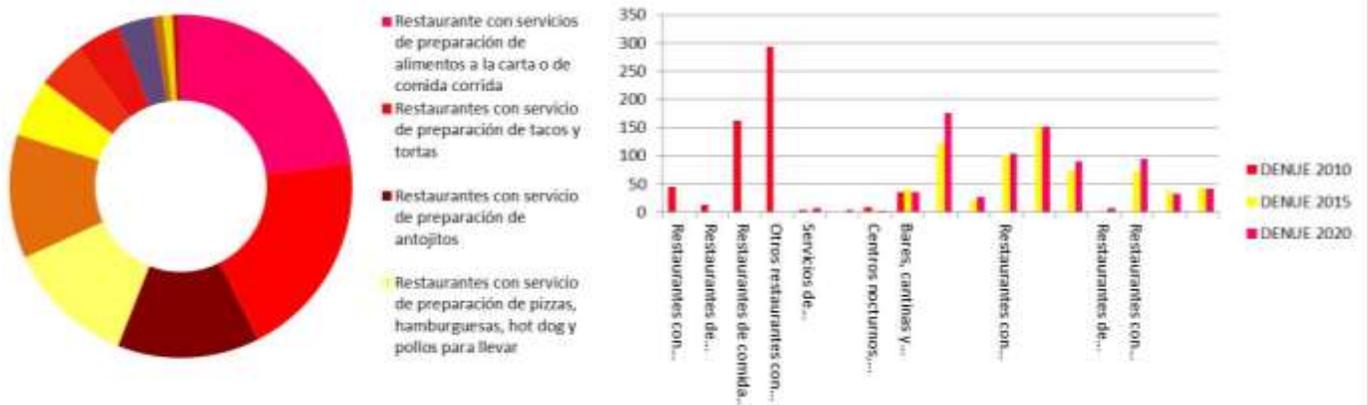
Fuente: Elaboración propia con base en la Consultora de Desarrollo Turístico (CODETUR) citado en Domínguez e Izaguirre (1984).

En ese periodo la ciudad tenía un servicio de lujo: bajo la clasificación AA, albergaba un total de 200 personas ocupadas; seguido de 12 servicios con clasificación A que es equiparable a un servicio superior, con un total de mil 116 personas ocupadas o empleados; 14 establecimientos de primera o clasificación B con más de 800 personas ocupadas, 27 servicios turísticos o clasificación C y 815 personas ocupadas y 54 servicios ordinarios (o clasificación D) representan el tipo de servicios de preparación de alimentos y bebidas que proliferaba en la ciudad de San Miguel de Allende en la década de 1980, con base en Domínguez e Izaguirre (1984) y la Cooperación para el Desarrollo Turístico (CODETUR).

El Lic. Juan Manuel Orta Álvarez, oriundo y Presidente de Inmobiliarios de SMA (en la entrevista presencial realizada a finales de 2019), comenta que hace 11 años (en el año 2009) existían diversas quejas de la población nacional y extranjera, ya que sólo habían 3 o 4 restaurantes de alta cocina en la ciudad; posteriormente se apostó por ofrecer restaurantes de calidad a la población y a los futuros turistas, para así generar un factor de atracción para la llegada de un mayor número de turistas a SMA. En la actualidad, en cada cuadra existe buena gastronomía de alta gama, con buenos chefs locales, nacionales e internacionales.

Treinta años después, en el año 2010, los servicios de preparación de alimentos y bebidas se integran de 561 establecimientos (ver ilustración 54), este periodo temporal donde se quintuplicaron los servicios, los cuales se dividen en 7 rubros, comenzando con 45 restaurantes con servicio completo, 13 de autoservicio, 162 de comida para llevar, 293 de otros restaurantes con servicio limitado, 36 bares, cantinas y similares, 8 centros nocturnos, discotecas y similares, y por último 4 servicios de preparación de alimentos para ocasiones especiales. En este mismo año había un total de 3 mil 110 personas ocupadas (ver tablas 10 y 11 ANEXOS), de las cuales existe una tendencia con 430 establecimientos de 0 a 5 personas, con una media de personal de 2.5, seguido de 78 establecimientos con una media de 8 personas ocupadas, 47 establecimientos con una media de 20.5 personas ocupadas, 3 establecimientos con una media de 40.5 personas ocupadas, un restaurante y centro nocturno (con una media de 75.5 personas ocupadas) y un restaurante con servicios completos.

Ilustración 54.- Servicio de preparación de alimentos y bebidas (2010, 2015 y 2020).



Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2010, 2015 y 2020).

Cinco años después, en 2015, surgen más de 100 establecimientos nuevos, con un total de 668 restaurantes o similares y es importante mencionar que la clasificación del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) se modificó: sólo tres actividades continuaron (3 servicios de preparación de alimentos para ocasiones especiales, 4 centros nocturnos y discotecas, y 40 bares y cantinas), las demás tomaron otro nombre y clasificación (ver ilustración 54). La ciudad tiene un mayor número de restaurantes de tacos y tortas con 151, seguido de 122 restaurantes con

alimentos a la carta, 100 restaurantes de antojitos, 73 cafeterías, 71 restaurantes de pizza y hamburguesas, 43 servicios de otros alimentos para consumo inmediato, 37 restaurantes que preparan otro tipo de alimentos para llevar, 21 restaurantes de pescados y mariscos y 3 restaurantes de autoservicio. En el rubro de población ocupada desaparecieron 3 establecimientos de 51 a 100 personas y uno que empleaba de 105 a 250 personas; por lo tanto, los números bajaron significativamente a 2 mil 724 personas ocupadas (ver tablas 10 y 12 ANEXOS), a pesar del incremento de 140 establecimientos con una media de 2.5 personas, seguido de 60 establecimientos de 6 a 10 personas, 36 establecimientos de 11 a 30 personas con una media de 20.5 empleados y 2 establecimientos con una media de 40.5 personas.

En el año 2020 se instalaron más de cien establecimientos en San Miguel de Allende, con un total de 770 restaurantes o similares, donde el área que más creció (con más de 50 servicios nuevos) son los restaurantes a la carta con 176 establecimientos (indicador de que la ciudad se especializa en restaurantes establecidos), seguido de 152 restaurantes de tacos y tortas, 103 de antojitos, 94 de pizza y hamburguesas, 90 cafeterías, 42 servicios de otros alimentos para consumo inmediato, 35 bares y cantinas, 32 restaurantes que preparan otro tipo de alimentos para llevar, 26 negocios de pescados y mariscos, 7 restaurantes de autoservicio y 7 servicios para ocasiones especiales, incorporándose además 4 unidades móviles y 2 centros nocturnos y discotecas (ver tabla 10 de ANEXOS). En el centro de San Miguel se concentra el mayor número de servicios de preparación de alimentos (ver ilustración 55), y en otros puntos de la ciudad sobre la calle Calzada de la Estación (en sentido horizontal de este a oeste), la calle Ancha de San Antonio y sobre la Calzada de la Luz, que es la delimitación del Buffer de UNESCO.

En el año 2020 aumentaron más de 700 personas ocupadas en este sector, con un total de 3 mil 516 personas empleadas en la preparación de alimentos y bebidas, continuando la tendencia con un mayor número de establecimientos con una media de 2.5 personas con 622 locales, seguido de 97 establecimientos de 6 a 10 personas, 44

Los restaurantes se especializan en preparar platillos procedentes de lugares lejanos y con diferentes estilos culinarios, para complacer a todos los gustos y paladares, sin importar su poder adquisitivo. En donde *“los mejores restaurantes han evolucionado hasta convertirse en un lugar espléndido para el paladar de personas adineradas, que pueden acceder a restaurantes con estrellas Michelin o chefs con renombre y estrellas, formando una generación de celebres cocineros”*. Esta forma de entretenimiento selecto se caracteriza por la interacción en directo, ya que son atractivos para las personas adineradas, según menciona Glaeser (2011).

San Miguel de Allende es considerado como un destino gourmet del corazón de México, ya que chefs, cocineros y empresarios restauranteros han convertido a la ciudad en un semillero de extraordinarias propuestas gastronómicas, lo cual se comprueba con la nominación en los Food & Travel Awards 2017. La gastronomía en San Miguel de Allende ha experimentado un boom en los últimos años, pues al caminar por sus calles los próximos comensales pueden ir descubriendo restaurantes ubicados en los diversos puntos de la ciudad colonial. Desde sabores tradicionales mexicanos que incorporan productos locales, hasta platos exóticos inspirados en diversas culturas, ya que los chefs han viajado y decidieron asentarse en la ciudad, es por lo que SMA es considerado como un destino gourmet (Ruiz, 2017).

La ciudad se caracteriza por su reconocimiento gastronómico, ya que se tiene una excelente calidad de espacios, lugares y restaurantes que pueden ofrecer diferentes estilos culinarios, desde restaurantes que han ganado premios en revistas como el mejor destino, hasta chefs reconocidos (a nivel nacional e internacional), o algún chef local foráneo asentado en San Miguel, menciona el Lic. Iván Rodríguez, Director Operativo del Consejo Turístico en una entrevista presencial. Algunos de los restaurantes de alta gama que destacan por su gastronomía en la ciudad son:

1. The Restaurant.
2. La 21unica.
3. Cumpanio.
4. Nirvana Restaurant and Retreat.

5. 1826 Restaurante (forma parte de Rosewood Hotels & Resorts).
6. Restaurante MOXI (forma parte de Hotel Matilda).
7. Aperí restaurante (forma parte de Dos Casas Hotel & SPA).
8. Restaurante Fátima (forma parte de Hotel Casa Blanca 7).
9. Jacinto 1930 (forma parte de Dôce-18 Concept House).
10. Trazo 1810 (forma parte de Hotel Casa 1810).
11. Ocre cocina de fuego.
12. La Parada.
13. Bovine Brasserie.
14. Quince Rooftop.
15. Marsala.
16. Nómada.
17. Restaurante Atrio.
18. Antonia Bistro.
19. Restaurante Spice Market (forma parte de Live Aqua).

Las terrazas también forman parte de esta clasificación de restaurantes o bares de alta gama con excelentes vistas, como los casos de Restaurante Atrio, Quince Rooftop, Trazo 1810, Lunas Rooftop Tapas Bar, Restaurante Mamma Mía, La Única, Antonia Bistro, Zumo, entre otros. Por la noche la ciudad de SMA ofrece innumerables terrazas que ofrecen una amplia variedad de bebidas y platillos (Ruiz, 2017).

Los restaurantes de alta gama de la ciudad, no se localizan dentro del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), INEGI, y principalmente existe una ausencia de los restaurantes que están dentro de hoteles, como el caso de 1826 Restaurante, MOXI, Aperí, Fátima, Jacinto 1930, Restaurante Spice Market, etc. También existe un sesgo de información en cuanto a las terrazas o roof garden, ya que tampoco están dentro del DENUE, como el Restaurante Atrio, Quince Rooftop, etc.

En el año 2018, San Miguel realizó el primer Festival Mercado de Arte y Gastronomía MAG, el cual reúne a más de 150 expositores (de arte, diseño y gastronomía), en

donde participan hoteles y restaurantes de prestigio como Hotel Matilda, Casa Dragones, Casa Armida, The Restaurant, Moxi, Restaurante 1826 del Hotel Rosewood y Bovine, el proyecto entrelazó el *savoir faire* (*saber hacer*) de reconocidos chefs mexicanos y extranjeros, entre los cuales destacan Pancho Ibañez, Eduardo García, Alam Méndez, Reylon Agustin (el cual posee una estrella Michelin), Odín Rocha, Paul Bentley, Duncan Welgemoed y Justin Smillie (Pacheco, 2018; Mendoza, 2018).

En el año 2020 se fomenta la campaña #SanMiguelDestinoGourmet, la cual busca promover la gastronomía, ya que la ciudad se ha convertido en un destino gourmet con grandes representantes gastronómicos, quienes constantemente ganan premios y reconocimientos. El encuentro culinario “Gastronomía del Corazón” se realiza más de diez veces a lo largo del año, a través de la información del Consejo Turístico de San Miguel de Allende y la Secretaría de Turismo de Guanajuato (Periódico Polémica, 2020). La variedad de establecimientos se ha incrementado en la ciudad, ya que la población local se adapta a esta transformación gastronómica, que está enfocada al turismo de alta gama y a la población de altos recursos económicos. Estos restaurantes están dirigidos a un tipo de turismo o población en donde sus costos son inaccesibles para la población local.

3.3.4.- Servicios de alojamiento tradicional: hotelería y habitaciones.

Glaeser (2011) menciona que la industria hotelera es la más antigua del mundo, en específico las posadas o mesones, instituciones antiquísimas en alojamiento. En el caso de San Miguel, Cossio del Pomar (1974) relata que el único hotel de la ciudad en esa época, era el “Hotel Central” que se situaba en frente del suntuoso Palacio de los Condes de la Canal en el año de 1926, el cual se caracterizaba por tener un patio lleno de hortensias, gardenias, geranios, cactáceas con más flores y plantas, el cual tenía por dueño a Don Vidal Flores. En oposición, el cronista, Lic. Luis Felipe Rodríguez, señala que en 1937 inicia el primer hotel “Posada de San Francisco”, con 17 habitaciones, propiedad de Ramón y Martín Zavala (López, 2019).

Hace más de un siglo se establecen formalmente los servicios de hospedaje, en especial en la calle de Mesones (que atraviesa de oriente a poniente la ciudad), caracterizándose por albergar este tipo de servicios, menciona el Presidente de la Asociación de Hoteles en SMA, Lic. Jorge Olalde:

La calle de Mesones que se integra de 5 cuadras, era donde se hospedaba a personas que transitaban y pasan la noche en SMA. Estaban el Mesón de San Ignacio, Mesón de San José, Mesón de San Antonio, que se podía utilizar como centro de hospedaje y espacios para el descanso de manera colectiva, no sólo de personas, sino también de los animales de carga por el comercio que se utilizaba, con la ubicación de animales ya sean caballos o yeguas, con bebederos.

Las estructuras de hospedaje para foráneos existen desde la época colonial en San Miguel de Allende, menciona Hiernaux (2014). Pero oficialmente se tiene registro desde el año de 1959 con el hotel Campo Turista Motel la Siesta, el cual constaba de 24 habitaciones y 29 personas (ver tabla 16).

Tabla 16.- Análisis histórico de los establecimientos de hospedaje en SMA.

Año	Hoteles	Habitaciones	Personas
1959	Campo Turista Motel la Siesta	24	96
1959	Casa Carmen Bed and breakfast	-	-
1960	Hotel Fuentes de Taboada	57	228
1960	Hotel Sierra Nevada	5	12
1960	Posada San Francisco	46	174
1960	Posada las Monjas	61	234
1960	Hotel Aristos	-	-
1960	Casa Sautto	25	75
1961	Parador Monte Verde	31	117
1964	Hotel el Atascadero	46	118
1964	Casa Cervantes	4	9
1964	Posada la Fuente	10	40
1967	Hotel Colonial	26	76
1968	Posada Hidalgo	15	45
1968	Hotel Quinta Loreto	31	62
1969	Hotel Vista Hermosa	26	72
1969	Hotel Posada Allende	5	20
1969	Posada Carmina	8	32
1971	Hotel Parador San Miguel	73	142
1971	Mansión del Bosque	9	15
1971	Hotel Feliz	8	10
1973	Villa Jacaranda	9	20
1973	Hotel Parador el Cortijo	20	40
1973	Hotel Mesón de San Antonio	16	32
1974	Parador San Sebastián	11	25
1975	Parador Villa Santa Mónica	7	15
1976	Hotel la Aldea	66	200
1977	Misión de los Ángeles	64	200

1977	Hacienda las Flores	10	23
1978	Hotel la Huerta	15	20
1979	Hotel Posada la Ermita	25	102
1981	Villas el Molino	60	240
1982	Motel San Ramón	10	20
1984	Hotel Central	20	40
	Total	843	2,554

Fuente: Elaboración propia con base en la Dirección General de Turismo, citado en Domínguez e Izaguirre (1984).

El Hotel Atascadero surge en el año de 1964; situándose en la parte alta de SMA fue una hacienda adaptada para realizar actividades de hospedaje para 118 personas en 46 habitaciones (ver tabla 16) y sigue funcionando con la misma familia, según menciona el Presidente de la Asociación de Hoteles, Lic. Jorge Olalde. Posada las Monjas y Hotel Atascadero son hospedajes que siguen prevaleciendo a través del tiempo, con las mismas familias. Posada las Monjas abrió en el año de 1960 en la calle Canales, el cual se caracteriza por ser un hotel de carácter familiar, propiedad de la familia Macías desde hace décadas y hasta la fecha.

La Hacienda Atascadero tiene antecedentes históricos, ya que se remonta a la década de 1880; anteriormente, el lugar era una fábrica de seda cuando San Miguel era el centro de apogeo industrial de la seda mexicana. Posteriormente la propiedad tuvo diversos usos y propietarios entre los que destacan Pepe Ortiz (torero de fama mundial de principios del siglo XX), Felipe Cossío del Pomar (lo convirtió en un retiro de escritores y poetas conocidos como Pablo Neruda), quien dejó la propiedad en 1944; posteriormente, la Hacienda tuvo muchos propietarios, hasta convertirse en una propiedad en mal estado. Después de doce años, en 1956 el ex piloto de la Marina, Fortunato Maycotte, y su familia adquieren la propiedad, la que convirtieron en un hotel. Fortunato y su esposa Gloria han administrado y operado el hotel, desde sus humildes comienzos, y por más de 60 años ha sido considerado uno de los hoteles más agradables y famosos de SMA.

El Hotel Quinta Loreto se funda en el año 1968 con 31 habitaciones y 62 personas (ver tabla 16): *“el Hotel Quinta Loreto fue el primer establecimiento de alojamiento que se enfocó en ofrecer departamentos o pequeñas casas dirigidas a extranjeros, que querían*

vivir por un periodo en la ciudad", menciona el Presidente de la Asociación de Hoteles, Lic. Jorge Olalde.

Al año siguiente (1969), Ruth Hyba y su esposo José abrieron el Hotel Vista Hermosa con 26 habitaciones para 72 personas, con una ubicación privilegiada cerca del Jardín Juárez; cobraban el equivalente a cinco dólares por día por una habitación y tres comidas, las cuales los huéspedes las describían como comidas típicas de América del Norte con acento mexicano. Posteriormente en 1971 Ruth Hyba abrió el Bed & Breakfast la Mansión del Bosque en una esquina serena con vista al Jardín Juárez (Pinley, 2017), con 9 habitaciones dirigido para 15 personas (ver tabla 16).

Otro hotel que tiene historia dentro de San Miguel es el Hotel Aristos, cadena reconocida en las décadas de 1950 y 1960, localizado en una hacienda de la Familia de la Canal en la antigua periferia de la ciudad; era la bonanza de la comunidad extranjera americana que llegó a SMA después de la guerra mundial, en verano e invierno. El Lic. Jorge Olalde, Presidente de la Asociación de Hoteles, menciona en la entrevista presencial en 2019 que:

El Hotel Aristos era muy reconocido, por sus jardines de carácter colectivo y en la parte posterior tenía residencias o pequeñas casas, dada la necesidad de las personas que pasaban temporadas más largas, y servían de hospedaje a la comunidad extranjera, en ese momento muchos americanos pasaron temporadas muy largas. En este lugar también se hacían concursos de canófila (actividad para los amantes de los perros), porque la comunidad tiene un gusto por las mascotas. Además, estaba conectado con el Instituto Allende.

El Hotel Aristos, el Hotel Atascadero y la Quinta Loreto, fueron los principales hoteles que se enfocaron en dar alojamiento a extranjeros, ya que con la llegada de esta comunidad empezaron a surgir una serie de nuevas necesidades y alojamientos. Cualquier persona podía alquilar una casa, todos los servicios de alojamiento estaban asociados o cercanos al Jardín Principal, veían la necesidad de un alojamiento o un negocio, para dar asistencia a la comunidad extranjera y tenían el contacto de amigos extranjeros, estudiantes, universidades, entre otros.

Con la llegada de los extranjeros comenzaron a proliferar los Bed and Breakfast B&B (hotel que ofrece desayuno); eran casas particulares e históricas adaptadas para dar hospedaje a personas extranjeras, en donde vivía el extranjero con su familia y pagaba su desayuno (tenían servicio de cocinera y camarista para que diera el servicio en las habitaciones), como la Casa Carmen Bed and Breakfast el cual se denomina como el primer B&B de San Miguel desde hace 61 años, en 1959 (se ubica sobre la calle de Correo casi esquina con Recreo) y la Mansión del Bosque Bed & Breakfast de Ruth Hyba. La formación de estos alojamientos se debió a la fusión de extranjeros con mexicanos, ya sean matrimonios o unión de extranjero y mexicano, estos emprendedores y su familia siguen operando y atendiendo estos alojamientos, cita el Lic. Jorge Olalde Presidente de Hoteleros (en la entrevista que se realizó en diciembre de 2019).

Posteriormente, en la década de 1980 se tiene el registro de que SMA tenía un total de 34 hoteles con 882 habitaciones, dirigido a más de 2 mil personas, de los cuales predominan los de 3 estrellas con 12 hoteles y 430 habitaciones, en segunda posición 7 hoteles de 1 estrella con 105 habitaciones y 7 hoteles de 5 estrellas con 78 habitaciones, seguido de 5 hoteles de 2 estrellas con 108 habitaciones y 3 hoteles con 161 habitaciones (ver tabla 17), como mencionan Domínguez e Izaguirre (1984). Asimismo, Domínguez e Izaguirre (1984) estimaban que seis años después, en el año de 1990, se ofrecerían 210 habitaciones más en la ciudad, generando un total de 1,092 habitaciones.

En el año 2000 llegó otro nuevo Bed and Breakfast, ya que a pesar del paso de los años la población extranjera continuaba apostando por este tipo de alojamiento, como el caso de la Casa Calderoni Bed and Breakfast, cuyos propietarios son Ben (tiene doble ciudadanía mexicano–estadounidense, quien trabajó en una compañía petrolera y es corredor de bienes raíces) y Merry Calderoni (artista estadounidense, profesora de arte y diseñadora de moda); la pareja llegó hace veinte años a residir a SMA. El B&B tiene un total de 9 habitaciones con temática artística como Vincent Van Gogh, Henri

Matisse, Diego Rivera, Fernando Botero, Frida Kahlo, Salvador Dalí, Paul Gauguin, Pablo Picasso y Georgia O'Keeffe.

Tabla 17.- Servicios de hotelería y habitaciones en San Miguel de Allende en 1980, 2011 a 2020.

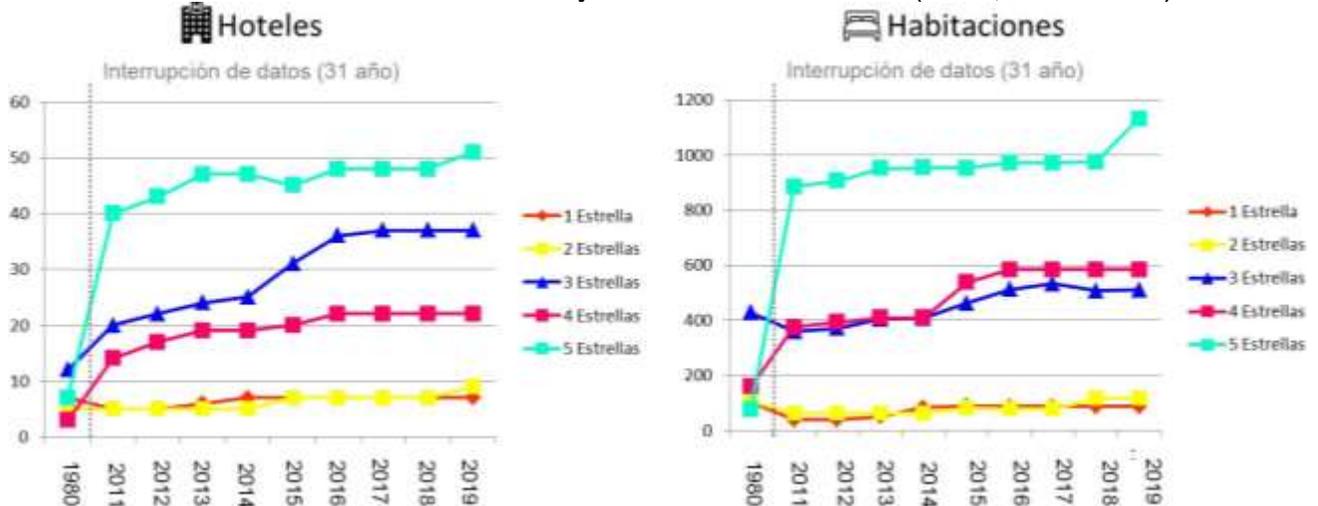
Clasificación	Tipo / Año	1980	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020
1 estrella	Hoteles	7	5	5	6	7	7	7	7	7	7	9	9
	Habitaciones	105	41	41	52	85	90	89	89	89	89	107	102
2 estrellas	Hoteles	5	5	5	5	5	7	7	7	7	9	11	18
	Habitaciones	108	64	64	64	64	83	80	80	118	118	133	206
3 estrellas	Hoteles	12	20	22	24	25	31	36	37	37	37	42	60
	Habitaciones	430	361	372	406	408	463	513	533	508	511	541	809
4 estrellas	Hoteles	3	14	17	19	19	20	22	22	22	22	24	25
	Habitaciones	161	377	394	410	410	538	584	584	584	584	632	769
5 estrellas	Hoteles	7	40	43	47	47	45	48	48	48	51	55	62
	Habitaciones	78	886	906	951	954	953	972	972	976	1132	1,175	1,000
Sin calificar	Hoteles		8	8	11	12	24	23	23	23	23	24	27
	Habitaciones		101	101	130	177	273	250	250	250	250	254	316
1 a 5*	Hoteles		84	92	101	103	110				126	141	
	Habitaciones		1,729	1,777	1,883	1,921	2,127				2,434	2,588	
TOTAL	Hoteles	34	92	100	112	115	134	143	144	144	149	165	201
	Habitaciones	882	1,830	1,878	2,013	2,098	2,400	2,488	2,508	2,525	2,684	2,842	3202

Fuente: Elaboración propia con base en la Dirección General de Turismo citado en Domínguez e Izaguirre (1984), la Secretaría de Turismo (SECTUR) y el Observatorio Turístico del Estado de Guanajuato.

De la década de 1980 al 2011, el número de hoteles casi se triplicó y las habitaciones se duplicaron. Después de treinta años, el Servicio de Alojamiento Temporal de SMA, el cual se caracteriza por ofrecer un servicio muy diverso, tiene un total de 101 servicios de este tipo en toda la ciudad. En el año 2010 se presenta una concentración especial en el espacio central el cual se caracteriza por tener 39 hoteles de diversos tipos (dentro de la delimitación de UNESCO) y 26 hoteles en la siguiente delimitación (ver ilustración 56). Recordemos que las ciudades especializadas en un turismo cultural se caracterizan por su amplia oferta hotelera de calidad y cuentan con profesionales muy calificados (López-Trigal, 2015).

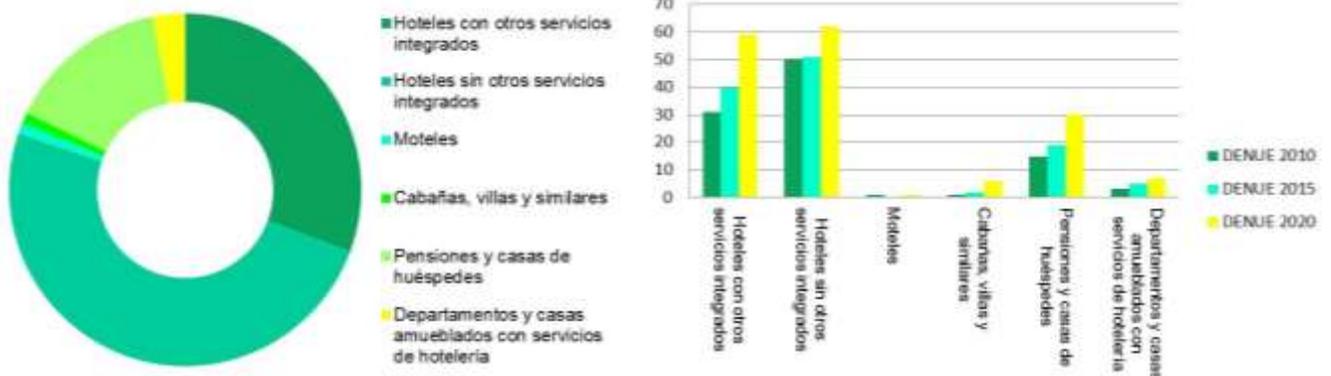
En treinta y un años (1980 a 2011) la clasificación que más ha crecido es la de 5 estrellas, periodo donde se quintuplicaron (de 7 a 40 hoteles), con 33 nuevos hoteles, tal como se puede ver en la ilustración 56, seguido de 11 hoteles de 4 estrellas, 8 hoteles de 3 estrellas, continúa el mismo número de hoteles de 2 estrellas, disminuyeron 2 hoteles de 1 estrella y se agregaron 8 hoteles sin clasificar.

Ilustración 56.- Número de hoteles y habitaciones en SMA (1980, 2011-2019).



Fuente: Elaboración propia con base en la Dirección General de Turismo citado en Domínguez e Izaguirre (1984), la Secretaría de Turismo (SECTUR) y el Observatorio Turístico del Estado de Guanajuato.

Ilustración 57.- Servicios de alojamiento temporal en SMA.



Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2010, 2015 y 2020).

En el año 2010 los servicios de alojamiento se integraban de 101 alojamientos, el cual se caracterizaba por la presencia de 50 hoteles sin otros servicios integrados, seguido de 31 hoteles con otros servicios, 15 pensiones y casas de huéspedes, 3 departamentos y casas amueblados con servicios de hotelería, además de un motel y una cabaña, de acuerdo con información obtenida en el DENUE 2010 (ver tabla 14 de ANEXOS y la ilustración 57).

En el año 2010, la ciudad tenía un total de mil 406 personas ocupadas en servicios de alojamiento temporal, el cual se caracteriza por poseer establecimientos de diversas ofertas de empleo, comenzando con el rango de 11 a 30 personas (con una media de 20.5 personas) con un total de 27 establecimientos y un total de 553 personas ocupadas, seguido del rango de 101 a 250 personas (con una media de 175.5 personas) con 2 establecimientos que emplean a 351 personas, seguido del rango de 6 a 10 personas (con una media de 8 personas) existe un total de 25 establecimientos y un total de 200 personas ocupadas, en cuarta posición se sitúa el rango de 51 a 100 con una media de 75.5 personas, con 2 hoteles y 151 personas ocupadas; seguido del rango 0 a 5 personas, con una media de 2.5 personas (con un total de 44 establecimientos) y un total de 110 personas ocupadas y por ultimo un hotel con una media de 40.5 personas ocupadas (ver tabla 15 de ANEXOS).

En el año 2011, el Observatorio Turístico del Estado de Guanajuato publicó que había un total de 92 hoteles y 1,830 habitaciones, con un mayor número de hoteles 5 estrellas, con 40 hoteles de esta clasificación y 886 habitaciones, seguido de 20 hoteles de 3 estrellas y 361 habitaciones, así como 14 hoteles de 4 estrellas (ver tabla 17 y la ilustración 57).

Los servicios de alojamiento un año después, en 2012, aumentaron a 3 hoteles de cinco estrellas y 20 habitaciones, 3 hoteles de cuatro estrellas y 17 habitaciones, 2 hoteles de tres estrellas y 11 habitaciones, con los hoteles de 1 y 2 estrellas continuando con los mismos números. Tres años después, en 2015, la ciudad tiene 115 hoteles y han surgido nuevos alojamientos en todas las clasificaciones comenzando

con 2 hoteles de cinco estrellas y 47 habitaciones que se incorporan al inventario de servicios dirigidos al turismo, seguido de 3 hoteles de cuatro estrellas y 143 habitaciones, 9 hoteles de tres estrellas y 91 habitaciones, 2 habitaciones de dos estrellas y 19 habitaciones más a esta clasificación, 2 hoteles de una estrella y 49 habitaciones (ver tabla 17 e ilustración 57).

En el año 2015 San Miguel de Allende tuvo un total de 117 servicios de alojamiento (la diferencia entre el observatorio y DENUE es de 2 hoteles), en donde sigue prevaleciendo la tendencia de un mayor número de hoteles sin otros servicios integrados con 51 alojamientos (en donde sólo aumentó un hotel); seguido de 40 hoteles con otros servicios integrados, en cinco años surgieron 9 hoteles de este tipo; seguido de 19 pensiones y casas de huéspedes, en donde aumentaron 4 pensiones en ese año, 2 cabañas, villas y similares y desapareció el motel (ver ilustración 57 y tabla 14 de ANEXOS). Respecto a la desaparición del Motel, el Presidente de Hoteles, Lic. Jorge Olalde, en la entrevista que se le realizó mencionó que el Motel la Siesta era el único de SMA y estaba en la orilla de la ciudad (cerca de la glorieta del supermercado Comercial Mexicana), la familia cambió el giro y finalmente desapareció de San Miguel este motel.

En este mismo año, al personal ocupado de 2010 a 2015 se agregaron 151 personas ocupadas más en servicios de alojamiento, ya que surgió un hotel con otros servicios integrados que emplea a una media de 275 personas (rango de 250 personas y más), aumentaron 18 servicios con un rango 0 a 5 personas, con una media de 2.5 personas, se incrementaron 9 servicios y 272 personas ocupadas (en el rango de 6 a 10 personas, con una media de 8 personas) y también disminuyeron 14 servicios con un rango de 11 a 30 personas (con una media de 20.5 personas) con 287 personas ocupadas (ver tablas 14 y 16 de ANEXOS).

Los servicios de alojamiento en 4 años (de 2015 a 2020) se incrementaron en todas las clasificaciones con excepción de los hoteles de una estrella; en este periodo, la clasificación que creció fue la de tres estrellas con la creación de 6 hoteles y 48

habitaciones, seguido de 6 hoteles de cinco estrellas y 179 habitaciones, 2 hoteles de cuatro estrellas y 46 habitaciones, 2 hoteles de 2 estrellas y 35 habitaciones (ver tabla 17 e ilustración 57). Por medio de la información obtenida se puede establecer que el crecimiento de este sector es gradual y paulatino, esta misma postura que plantea el Lic. Jorge Olalde, Presidente de Hoteleros.

En 2020, San Miguel de Allende cuenta con una amplia variedad de servicios de alojamiento con un total de 149 hoteles y ofrece 2 mil 864 habitaciones registradas dentro de la Secretaría de Turismo, entre los cuales destacan los de 5 estrellas con 51 hoteles representando 34% del total y cuentan con un mayor número de habitaciones con 1,132; seguido de los hoteles de 3 estrellas representando el 25% con 37 establecimientos de hospedaje; en tercera posición se sitúan los hoteles de cuatro estrellas con 22 servicios con el 15% del total, y en igualdad numérica también se sitúan los hoteles que no cuentan con una clasificación con 23 servicios de alojamiento. Esta información se contrapone con otro dato del Observatorio Turístico del Estado de Guanajuato en el que existen 360 hoteles más con un total de 3 mil 202 habitaciones (ver tabla 17).

Por medio del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del año 2015 a 2020 aumentaron más de 40 alojamientos, con un total de 165 servicios de alojamiento (ver ilustración 58), continúan los hoteles sin otros servicios integrados a la cabecera con 62 (aumentaron 11 hoteles de este tipo), seguido de 59 hoteles con otros servicios integrados (en cinco años aumentaron 19 hoteles), 30 pensiones y casas de huéspedes (aumentaron 11 alojamientos), 7 departamentos y casas amueblados con servicios de hotelería, 6 cabañas, villas y similares, entre otros. En cuanto a la población ocupada, el año 2015 se posicionó con un mayor número de empleados, cinco años después (2020) los empleos disminuyeron en 40, a partir de la media de personal (ver tabla 17 de ANEXOS). La calle que concentra un mayor número de alojamientos temporales es la calle de Hidalgo, Cuna de Allende y posteriormente Allende (en sentido de norte a sur), con 15 hoteles de diversos tipos.

Ilustración 58.- Servicio de alojamiento temporal, 2020.



Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2010).

San Miguel tiene una amplia gama de tipos de alojamientos, desde algo básico hasta lo más sofisticado, desde un Hostal hasta una de las habitaciones más caras del centro del país, de todo tipo de características, para todo tipo de huésped, tal como lo menciona el Lic. Jorge Olalde, Presidente de Hoteleros de SMA. El municipio de San Miguel de Allende se especializa por ofrecer diversos tipos de hospedajes a turismo Boutique, turismo Wellness: salud, turismo de servicios limitados, turismo económico (ver ilustración 4 de ANEXOS) con base en la información del Observatorio Turístico del Estado de Guanajuato.

En relación al porcentaje de ocupación de la ciudad, el Observatorio Turístico del Estado brinda la información del año 2014 al 2018, dentro de los cuales no se presenta una tendencia ya que, en 2014, 2015 y 2016 el mes con un mayor índice de ocupación fue julio, en las vacaciones de verano, con un rango de 42 a 53%; en el caso de los

años 2017 y 2018 los meses con un mayor número de llegadas fue el mes de marzo (ver tabla 18).

Tabla 18.- Porcentaje de ocupación en San Miguel de Allende.

Mes /Año	2014	2015	2016	2017	2018
Enero	30.38	33.52	43.03	37	36
Febrero	39.25	44.42	44.54	49	48
Marzo	42.97	42.87	52.59	57	57
Abril	41.52	44.82	40.35	52	45
Mayo	34.41	39.65	34.23	39	38
Junio	28.97	35.81	36.34	41	35
Julio	42.28	48.28	53.15	53	52
Agosto	41.3	47.74	44.68	44.88	
Septiembre	35.65	38.17	44.13	42	
Octubre	37.77	42.36	41.69	44	
Noviembre	39.46	43.08	45.51	47	
Diciembre	38.71	47.25	49.28	44	

Fuente: Elaboración propia con base en la Secretaría de Turismo (SECTUR), Observatorio Turístico del Estado de Guanajuato.

Por otra parte, los meses con un menor índice de ocupación fueron enero, mayo y junio, de los cuales se presenta una tendencia en el año 2014 y 2018 en el mes de junio, y en 2015 y 2017 en el mes de enero, ya que contaron con el menor índice de ocupación. El porcentaje de ocupación de los hoteles se relaciona directamente con el número de llegada de turistas, por lo que no existe una coincidencia con lo citado por el Consejo Turístico de SMA, ya que establecen que las fechas con mayor ocupación en la ciudad son las vacaciones de verano e invierno.

3.3.4.2.- Hoteles boutique y de alta gama.

Los hoteles boutique, cinco estrellas o de lujo, buscan una autenticidad que los caracterice, ya sea por medio de la experiencia que se vive en los hoteles, y que se ubican en localidades que incluyan un paisaje. La decoración, la gastronomía, y los objetos que se venden en su tienda, las excursiones y otros elementos, comulgan con una visión de la identidad del lugar, apoyándose en la historia del territorio y de sus habitantes (Santafuerte, 2018).

San Miguel tiene una amplia historia en los servicios de alojamiento de lujo, pues en la década de 1960 surge el concepto de ofrecer hospedaje con ciertas características, para la llegada de los extranjeros, con cierto nivel y atender las necesidades de las personas. Los mejores hoteles eran Bed and breakfast B&B como el Hotel Aristos, el Atascadero y Quinta Loreto; los B&B fueron los antecesores de los hoteles boutique en la ciudad (este término ya no es tan utilizado en el sector turístico) menciona el Lic. Jorge Olalde, Presidente de Hoteleros de SMA.

Desde 2011 hasta 2020, San Miguel de Allende se caracteriza por tener una fuerte presencia de hospedajes de alta gama; en el año 2020 existen un total de 62 hoteles de cinco estrellas, según establecen SECTUR y el Observatorio Turístico del Estado de Guanajuato, con diversos hoteles de lujo o de alta gama que está dirigido a un turismo de lujo (ver tabla 18 de Anexos) dentro de los cuales destacan 51 hoteles en el área central y el área cercana (ver ilustración 59) y sobre las carretas en la zona del Santuario de Atotonilco se ubican 11 hoteles de 5 estrellas. Los hoteles de cinco estrellas que más destacan son:

1. Rosewood
2. L'Otel at Doce 18 Concept House
3. Casa No Name Small Luxury Hotel
4. Live Aqua San Miguel de Allende Urban Resort
5. Belmond Casa de Sierra Nevada
6. Hotel Matilda
7. Casa 1810 Hotel Boutique

8. Dos Casas Hotel & Spa a Member of Design Hotels
9. Casa Misha
10. Hotel Casa Blanca 7
11. Hilo Rojo Hotel Boutique
12. Hacienda los Amantes
13. Casa Hoyos

La ciudad concentra hoteles de alta gama, dentro de los cuales ofrecen las habitaciones más costosas de SMA, entre los que destacan:

1. Rosewood (8 mil pesos por noche en el mes de enero de 2020).
2. L'Otel at Doce 18 Concept House (8 mil pesos por noche).
3. Casa No Name Small Luxury Hotel (8 mil pesos por noche).
4. Live Aqua San Miguel de Allende Urban Resort (6 mil pesos por noche).
5. Belmond Casa de Sierra Nevada (6 mil pesos por noche).
6. Hotel Matilda (6 mil pesos por noche).
7. Casa 1810 Hotel Boutique (5 mil pesos por noche).

Los costos tienden a variar según la fecha, si es fin de semana o entre semana; con demanda, si son temporadas altas como vacaciones y puentes, festivales, ya que éstos tienden a subir y llegan a estar hasta en 16 mil pesos por noche (como en el caso del puente del 20 de noviembre de 2019) y bajan los costos si las fechas no son tan demandadas y con anticipación. Las fechas en donde se elevan aún más los costos de las habitaciones es en puentes: 31 de diciembre, sábado y domingo de Semana Santa, y día de muertos. La habitación más cara de la ciudad la tiene el Hotel Live Aqua San Miguel de Allende Urban Resort menciona el Lic. Jorge Olalde, Presidente de Hoteleros de SMA (en una plática presencial en diciembre del 2019).

Ilustración 59.- Ubicación de Hoteles 5 estrellas en SMA.



Fuente: Elaboración propia.

Glaeser (2011) menciona que los centros turísticos de lujo se distinguen por tener hoteles de renombre y con premios. San Miguel cuenta con hoteles de prestigio internacional como Rosewood, Live Aqua (ver ilustración 60), y próximamente el Marriot International (ver ilustraciones 5 y 6 de ANEXOS).

Ilustración 60.- Hotel Rosewood y Live Aqua.



Fuente: Liévanos (2019).

Anteriormente se habló del Hotel Aristos, el cual cerró y lo adquirió una nueva compañía de renombre, Rosewood Hotels & Resorts (ver ilustración 60). Con la llegada de esta cadena se modificó la infraestructura arquitectónica del antiguo hotel, y se inauguró en febrero de 2011, donde la filosofía Rosewood es “proporcionar a sus huéspedes una experiencia memorable de lujo sin igual y sencilla elegancia”. Rosewood se orienta en ofrecer dos servicios, por una parte el hotel boutique y spa con 65 suites y 128 residencias de 4,300 pies cuadrados, que equivalen a 400 m² (ver ilustración 5 de ANEXOS), el proyecto estuvo a cargo de la firma de KMD Architects. Cada residencia tiene de 420 a 720 metros cuadrados, puede tener de tres a cinco recámaras con terminados en mármol en los baños y un vestidor si el huésped lo requiere, además de jardines, estacionamiento privado, terraza con asador, chimenea, jacuzzi, entre otros lujos, menciona García (2016). Las residencias están dirigidas a los residentes temporales de periodo invernal, según el presidente de hoteleros. El hotel de 5 estrellas cuenta con el “1826 Restaurante”. Rosewood de San Miguel de Allende se posicionó como el hotel número uno de México en el ranking de los Mejores Hoteles de Ciudad, dentro de los premios Travel + Leisure World’s Best Awards 2018 (Gordoa, 2018).

El hotel Villa Jacaranda se funda en 1973 con 9 habitaciones y va dirigido a 20 personas (ver tabla 16), era un hotel importante en la década de 1970, de una familia de extranjeros en una casa antigua de SMA, posteriormente por medio de una inversión extranjera en septiembre de 2010 surge el Hotel Matilda, nombre que se debe al título de la pintura parte de la colección del hotel “Venerando el retrato de Matilda Stream” del artista Diego Rivera. El Hotel Matilda conserva una jacaranda como recuerdo de su anterior nombre menciona el Lic. Jorge Olalde, Presidente de Hoteleros de SMA. Actualmente, el hotel boutique ofrece 32 habitaciones y suites, spa, piscina y el restaurante MOXI que en otomí significa antojo.

En noviembre año 2019 se presentó el proyecto de un nuevo hotel boutique de lujo, el “Clevia Hotel & Residences” de la Collection Autograph Hotels by Marriot International, del Grupo México Plaza y Royal Home, con un megaproyecto que consta de 78 habitaciones, el diseño arquitectónico estará a cargo del Despacho Legorreta (ver ilustración 6 de ANEXOS). La construcción estaba en la fase de cimientos y levantando la estructura en diciembre del 2019.

Por otra parte, los hoteles boutique nacen en Argentina; ante la devaluación de su moneda, comenzaron a crear hoteles en grandes casas con más de 20 habitaciones, cada habitación tropicalizada y decorada con un toque individual y particular, en donde la atención al huésped es totalmente personalizada. El turista busca tener un alojamiento de lujo, pero individual, con un clima hogareño, y por lo general las tarifas son altas dependiendo del tipo de habitación, con base en la información del Observatorio Turístico del Estado de Guanajuato. San Miguel de Allende se caracteriza por ofrecer hospedajes a turismo Boutique, entre los que destacan:

- Casa Rosada
- Casa de Sierra Nevada
- La Puertecita
- Hotel Bicentenario
- Casa de Aves

- Doña Urraca
- Casa de los Olivos
- Casa de Liza Villas en el Parque
- Hotel Dos Casas
- Hotel Doce18 Concept House SMA

Los hoteles boutique tienden a rehabilitar y modificar casas, casonas, haciendas y villas restauradas. Dentro del centro histórico de la ciudad se sitúan 6 hoteles de lujo que están catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), de los cuales sólo uno, la “Hacienda los Amantes” tiene como propietario a mexicanos, y el inmueble se encuentra intacto de modificaciones y su proceso de restauración ha estado a cargo de especialistas; por otra parte, los otros cinco hoteles han sufrido modificaciones bastante notorias que modifican radicalmente el valor patrimonial, según establecen Herrera y Navarrete (2017).

Las propiedades de la ciudad de SMA han tenido una transformación en sus usos y ocupación, por lo que se mencionarán ciertas propiedades que actualmente ofrecen un servicio de alojamiento temporal en Hoteles Boutiques, con base en una plática con el Lic. Jorge Olalde, Presidente de Hoteleros de SMA (y la página oficial de cada Hotel), entre las que destacan:

- *Casa de Liza Villas en el Parque.* Es una casa colonial del siglo XVII, y durante la Guerra de Reforma vivió José Mojica, actor mexicano y cantante de ópera. Posteriormente Liza Kisber diseñadora estadounidense adquirió la propiedad a finales de los años ochenta, la propiedad tuvo diversas modificaciones arquitectónicas e incorporó obras de arte; la Casa de Huéspedes se caracteriza por su buen servicio dirigido a turistas extranjeros, en la calle Paseo del Chorro.
- *Casa 1810 Hotel Boutique.* Anteriormente era una casa particular, que se vendió y remodeló; el interior fue el que tuvo mayores alteraciones, ya que tiene una

decoración interior inspirada en la Alhambra, de Granada, España. El espacio concentra un hotel de lujo y un *restaurante de autor*⁵⁷.

- *Hotel Dos Casas*. Anteriormente era una residencia particular histórica del siglo XVIII, el hotel boutique se construyó con la intervención de dos casas coloniales adyacentes del siglo XVIII, la fachada se conserva y todo el interior está remodelado y habilitado con un estilo moderno y de lujo, se consideró como el primer hotel de diseño en San Miguel de Allende (en 2004) y fue remodelado en 2014 para dar un servicio de alta gama con 11 habitaciones, además cuenta con Town House, Spa y el restaurante Áperi.
- *Hotel boutique Casa Hoyos*. En el año de 1938 Julián Hoyos, proveniente de España (migró a México en plena Revolución Mexicana en 1910) adquiere la propiedad de Mesones No. 14, en la cual comenzó a vender y comprar semillas, posteriormente en el año de 1947 funda la primera casa de cambio de SMA "Casa Hoyos" (ver ilustración 61), correspondiente al Banco Nacional de México, S.A., Banco de Comercio, S.A. y Banco Mercantil del Bajío, S.A. La población comenzó a llamar al banco coloquialmente como "Banco del Frijol" o "Bean Bank" para los estadounidenses, sobrenombre que se creó por la mezcla de los giros comerciales del negocio. A partir de 1965 la casa se ocupó como un espacio comercial por más de cincuenta años. En el año 2019 se abre el hotel boutique "Casa Hoyos" dirigido por la 4ta generación de la Familia Hoyos, el cual cuenta con 10-12 habitaciones con un diseño arquitectónico e industrial local.
- *Casa Blanca 7*. La propiedad es una finca de 300 años de antigüedad y su anterior propietario fue Margarito Ledesma (poeta del siglo XX), la construcción estuvo a cargo del maestro albañil Zeferino Gutiérrez (el mismo que proyectó la fachada de la parroquia de San Miguel Arcángel). Desde la década de 1940 la propiedad fue del notario Rodrigo Camarena (en la actualidad sólo conserva su despacho de 3 x 5 m.). En el año 2019 se abre el Hotel boutique Casa blanca 7, el cual se inspiró en marruecos y toques decorativos de la España morisca, cuenta con 10 habitaciones, con detalles constructivos, vegetación, decoración y

⁵⁷ La cocina de autor debe expresar la personalidad del chef ejecutivo del restaurante, casi siempre lo hacen a través de un menú degustación; es necesario emplear nuevos productos, utensilios, técnicas y herramientas que de alguna manera sean innovadoras.

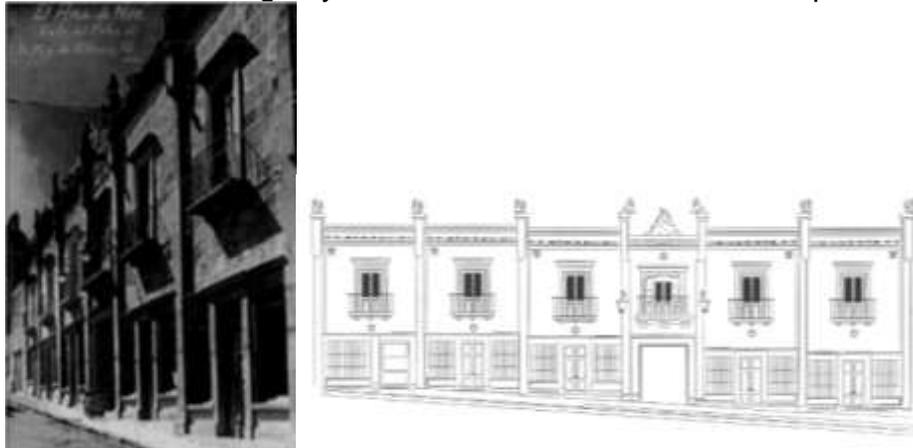
muebles con incrustaciones, alfombras bereberes, telas bordadas, azulejos de inspiración islámica, pisos de mezquite reciclado y la luminaria de latón.

Ilustración 61.- Fotos antiguas del Hotel Hoyos, anteriormente casa de cambio y abarrotes.



Fuente: <https://www.casahoyos.mx/?lang=es>

Ilustración 62.- Foto antigua y fachada del Hotel Doce18 Concept House SMA.



Fuente: <https://www.royazararchitects.com/>

- *Hotel Doce18 Concept House SMA*. Durante principios del siglo pasado la propiedad era una casona derrumbada, la cual fue adquirida en el año 1936 por Isaac Cohen y su esposa Raquel Turque, de descendencia judía proveniente de Siria. La casa contaba con un piso (parcialmente terminado), un corral para gallinas, un huerto y un área para caballos en la parte trasera. El Sr. Cohen vendía una amplia variedad de productos de necesidad básica desde maíz, velas, jabón, telas, ropa, perfumes, etc. y si no lo tenía él podía conseguirlo; su

clientela estaba compuesta por población local y de las comunidades rurales aledañas de SMA. Con el paso de los años el negocio siguió creciendo y en el año 1943 decidió ampliar su local, y construir un segundo piso con dormitorios para su familia, también mandó remodelar la fachada con diferentes animales esculpidos en piedra rosa en los balcones y cornisas de la fachada, esos detalles en los acabados que generaron que a la casa la nombraran “Arca de Noé” durante años (ver ilustración 62). Posteriormente, la tienda familiar se convirtió en una fábrica de metales, muebles de hierro forjado, grifería (llaves para baños), azulejos y diseño de forja de hierro, la cual tuvo mucha demanda en su momento (en especial de extranjeros). Desde el 2016 la propiedad fue comprada por los arquitectos Sally y Roy Azar (firma de Arquitectura e Interiorismo con sede en la Ciudad de México, royazararchitects.com) para convertirlo en un hotel boutique de alta gama, con un espacio mixto el cual se integra de una plaza central, restaurante, panadería, tiendas y hotel, el cual es dirigido por LÓtel Group.

- *Hotel Casa de Los Olivos*. Se funda en una casa típica de SMA, concepto de los interiores blancos minimalistas con 5 habitaciones (a cargo de la compañía Levain&Co⁵⁸).
- *Casa Amparo*. Anteriormente fue una casa particular de san miguelenses sobre la calle de Mesones, todo el interior está modificado y redecorado para ofrecer un hospedaje de alta gama dentro de sus 6 u 8 habitaciones.

En el año 2020, la ciudad tiene más de veinte alojamientos considerados como hotel boutique, ubicados principalmente en el centro de la ciudad; gran parte de estas propiedades anteriormente fueron residencias habitacionales o establecimientos comerciales, y bajo la temática del lugar y fines económicos las propiedades tienden a buscar otro uso y ocupación de gama más alta, para así ser un lugar atractivo para los turistas que buscan alojamientos de calidad, exclusividad y una esencia de autenticidad.

⁵⁸ La compañía Levain&Co es administradora de diversas propiedades en San Miguel de Allende; en el año 2004 funda Dos Casas, cuatro años después (2008) la Casa los Olivos, en el año 2011 Cumpanio, restaurante, bar y panadería, en 2014 Aperi restaurante, 2016 Panio-panadería y en 2017 Panio Atelier du Pain-Panadería, taller y restaurante, en la salida a Celaya, www.levainco.com

3.3.5.- Plataforma de alojamiento: Airbnb, la aplicación que ha incentivado el proceso de gentrificación.

La palabra “Airbnb” juega un papel de importancia dentro de los estudios de gentrificación y turismo (ver ilustración 7 de ANEXOS), ya que la literatura especializada comienza a involucrarse con el uso de la plataforma Airbnb. Asimismo, Cocola-Gant (2019) menciona que la gentrificación turística se ha consolidado en todo el mundo, más por la creación y moda de plataformas digitales como Airbnb y la proliferación de alquileres a corto plazo a través de la plataforma. El modelo de negocios de rentas como Airbnb se populariza principalmente en ciudades turísticas (Temperton, 2020).

Airbnb se ha convertido en una “máquina de gentrificación” en la mayoría de los principales destinos urbanos y metropolitanos. La dinámica que provoca Airbnb es multifactorial, ya que la conversión de viviendas en alojamientos para visitantes resulta en un proceso de cambios sociales importantes, incide en el desplazamiento-migración de residentes, escasez de vivienda, aumento de precios, factores que aumentan el grado de exclusión y disminuyen la posibilidad de que otros residentes se muden (Gravari-Barbas, 2017). Cocola Gant (2019) cita que el fenómeno de Airbnb corresponde a un proceso de bola de nieve, ya que se ha generado una forma de desplazamiento colectivo nunca antes vista, en la gentrificación clásica, de una vida residencial sustituida por turismo. La gentrificación, en conjunto con Airbnb, puede incluso generar el fenómeno de la supergentrificación (Gravari-Barbas, 2017).

El fenómeno de masificación de turistas se ha relacionado con el impacto de las redes sociales, por medio de plataformas como Airbnb y Homeaway, sobre la capacidad de carga turística de los centros históricos de numerosas ciudades, en la cual cita Mackinlay (2017) que:

A estas apps se les acusa de encarecer, hasta tres o cuatro veces más, el precio promedio de alquileres de habitaciones y departamentos en zonas turísticas y, sobre todo no contribuir al desarrollo económico del destino por no pagar los impuestos que corresponden a los establecimientos formales. Airbnb, la más exitosa de estas plataformas, cuenta con cerca de 2 millones de propiedades en 192 países y en 33 mil

ciudades. Homeaway tiene un inventario de 1 millón de propiedades en todo el mundo (Mackinlay, 2017: 106).

En México (en el año 2016), más de 975 mil viajeros nacionales y extranjeros se hospedaron en propiedades manejadas a través de Airbnb (Mackinlay, 2017). La plataforma de Airbnb en el año 2019, tiene presencia en 25 municipios del estado de Guanajuato, cuenta con más de 7 mil hospedajes y 16 mil cuartos; el municipio de San Miguel de Allende presenta el mayor número de alojamientos con 3 mil 233 viviendas activas, que representa el 46% del total en el estado, con una tasa de ocupación del 29%, y una tarifa promedio diaria de 2 mil 188.68 pesos (se sitúa en el cuarto lugar de costo por noche; en primer lugar se ubica Comonfort con un promedio de 4 mil pesos la noche, Yuridia con 3 mil pesos la noche y Santa Cruz de Juventino Rosas con un promedio de 2 mil 500 pesos la noche), a través del Barómetro Turístico del Observatorio Turístico del Estado de Guanajuato. Un factor interesante sobre el costo promedio por noche es la ubicación geográfica, ya que Comonfort y Santa Cruz de Juventino Rosas colindan con San Miguel de Allende (ver ilustración 17 del Mapa de localización de San Miguel de Allende) de hecho, diversos fraccionamientos se dicen pertenecer a SMA y forman parte del municipio de Comonfort, así como el caso del Viñedo San Miguel que se ubica en Comonfort sobre la carretera.

En el caso de San Miguel de Allende el uso de la plataforma comenzó en el año 2013 (dato que se refleja con el número de registro de los anfitriones en la ciudad), con 38 anfitriones registrados en ese año; al año siguiente se integraron 36 anfitriones, en 2015 más de 70 anfitriones y el año con un mayor número de anfitriones fue 2016; posterior a este año ha disminuido el número de anfitriones, pues en el año 2017 sólo se unieron 66, al año siguiente 48, 2019 con 29 y apenas dos en 2020, la información es con base en el área de estudio delimitado por UNESCO (ver tabla 19 de ANEXOS y la ilustración 63).

A pesar de que el uso de la plataforma llegó a la ciudad en el año 2013 se encontraron anfitriones que tienen registro desde el año 2009, los más antiguos en el área de

estudio; posteriormente, en 2010 se integraron 8 anfitriones, al año siguiente 16 y 15 nuevos anfitriones en el año 2012.

Ilustración 63.- Anfitriones de Airbnb en el Centro de SMA.



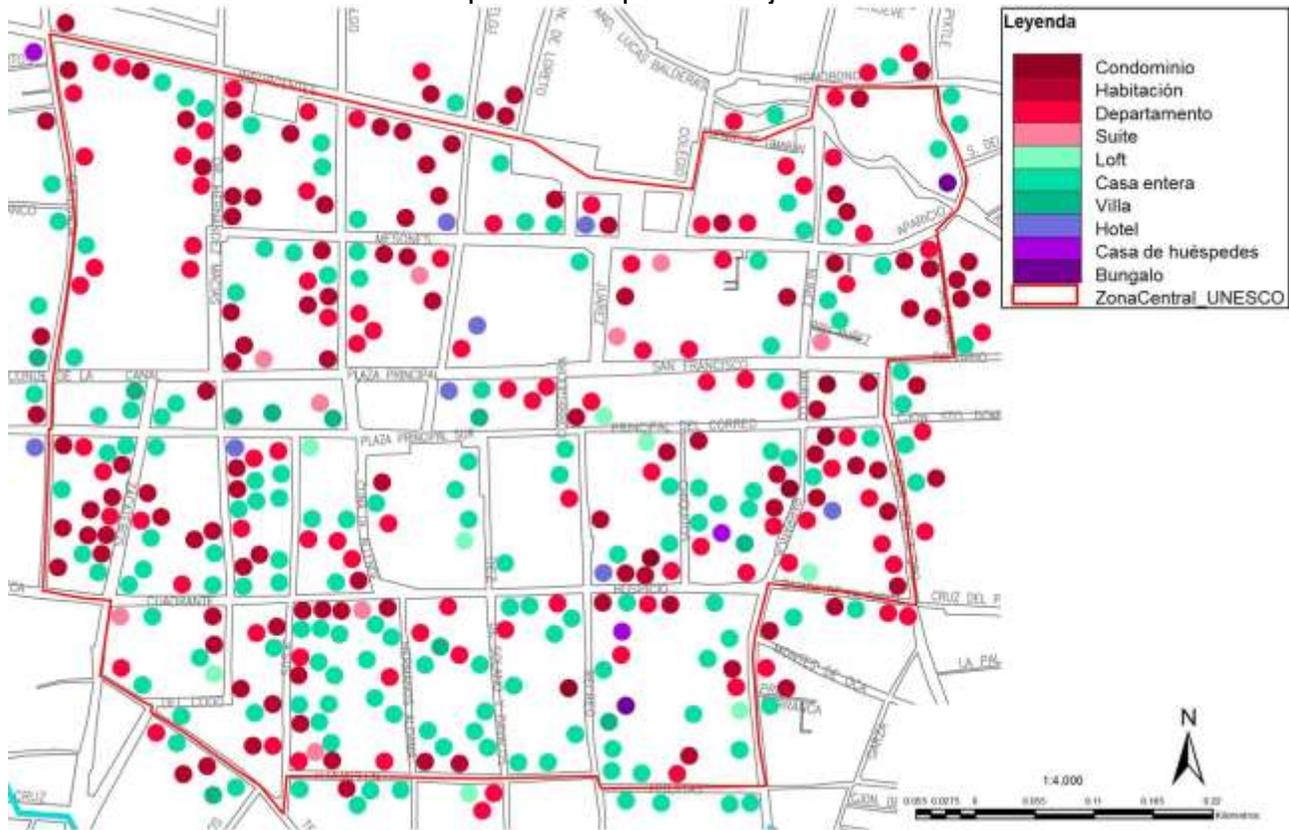
Fuente: Elaboración propia con base en Airbnb (2020).

En el año 2020 se concentra un total de 3 mil 500 alojamientos en renta de uso vacacional y 500 se ubican en el primer cuadro de la ciudad (Ayuntamiento, 2019). En el área de estudio (de acuerdo con la delimitación de UNESCO en contorno rojo) se ubican 406 alojamientos en la plataforma (ver tabla 19 de ANEXOS), se integra de condominios, habitaciones, departamentos, suites, loft⁵⁹, casas enteras, villas, casas de huéspedes y bungalós (ver ilustración 64).

Los alojamientos de Airbnb en el centro de la ciudad presentan una tendencia (ver ilustración 65), al concentrar un mayor número de casas enteras en alquiler desde la plataforma con 147 casas (representada en color turquesa), seguido de 116 habitaciones (círculos en color vino) y 98 departamentos (en color rojo cereza); estos tres alojamientos son los que predominan en SMA. En menor medida se presentan los otros tipos de alojamiento con 10 villas, 9 suites, 8 loft, 8 habitaciones de hotel (los cuales ofrecen su servicio también en esta plataforma de alojamiento), 5 condominios, 3 casas de huéspedes y 2 bungalós.

⁵⁹ El término loft es aquel que se utiliza para designar a un tipo de vivienda en la cual hay escasas divisiones (paredes, puertas) y que resulta por tanto muy amplio y cómodo. Vivienda o estudio adaptados a partir de una nave industrial.

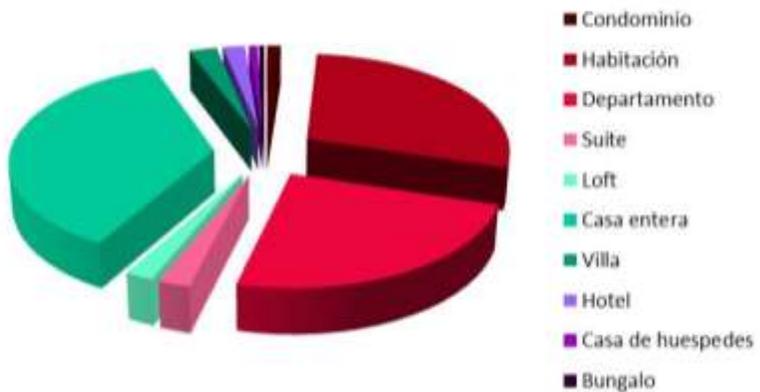
Ilustración 64.- Mapa de los tipos de alojamientos en Airbnb.



Fuente: Elaboración propia con base en Airbnb (2020).

Ilustración 65.- Tipos de alojamiento en SMA.

Tipo de alojamiento	No
Casa entera	147
Habitación	116
Departamento	98
Villa	10
Suite	9
Loft	8
Hotel	8
Condominio	5
Casa de huéspedes	3
Bungalow	2
Total	406



Fuente: Elaboración propia con base en Airbnb (2020).

El eslogan de Airbnb es que ayudan a la economía de hogares locales, patrón relacionado directamente con el alquiler de una habitación que comparten los lugareños, lo cual es mínimo, ya que en pleno centro de la ciudad se ofertan 116 habitaciones, las cuales representan el 29% del total de los alojamientos analizados,

dentro de los cuales sólo el 20% menciona que son oriundos de San Miguel de Allende (ver tabla 19 de ANEXOS e ilustración 65).

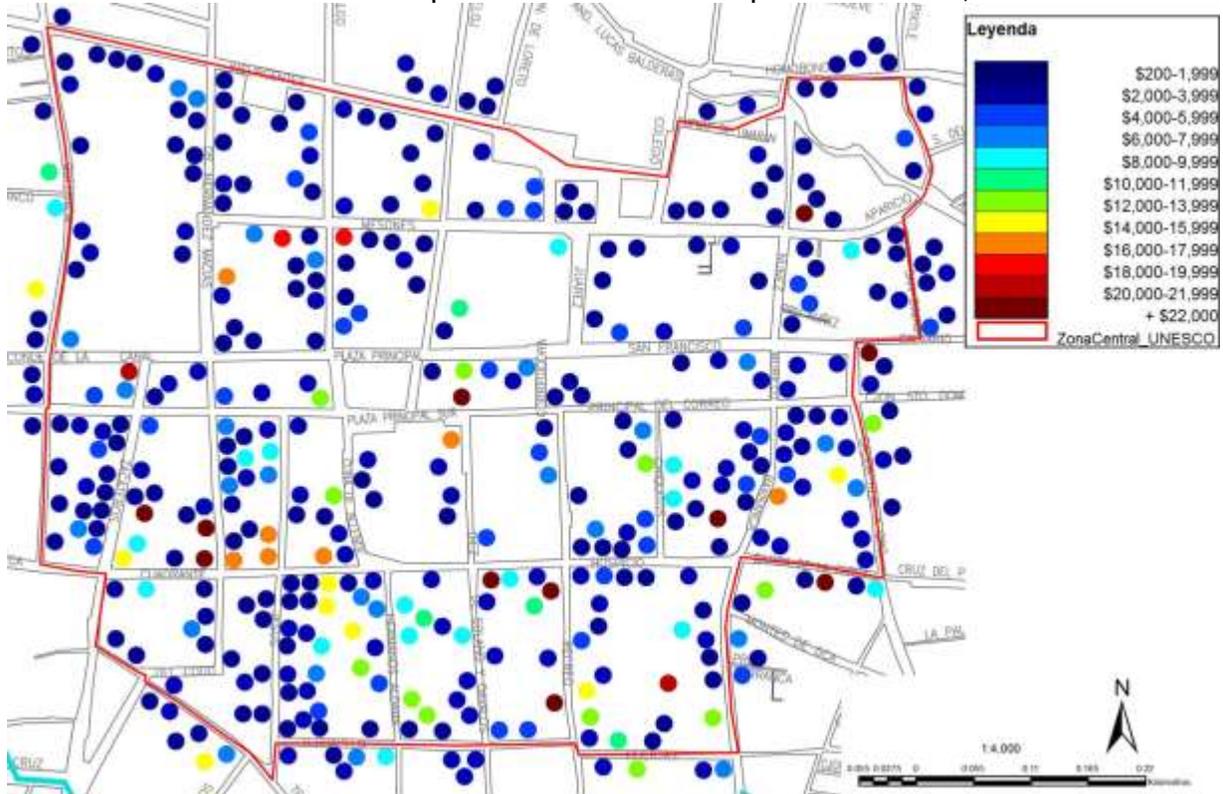
La literatura menciona que Airbnb también impacta al sector inmobiliario, ya que ha disminuido el número de propiedades a la venta y renta, ya que optan por alquilar en la plataforma. Este factor es palpable en todas las propiedades que no se comparten, ya sean solas o independientes como: casa entera, departamento, villa, condominio, suites, loft, con un total de 227 alojamientos los cuales representan un 68% del total. Estos datos son importantes, ya que en el centro de la ciudad se ofrece un servicio de alojamiento, que es un negocio de renta de alquiler. Con la llegada de Airbnb en la ciudad se ha incentivado el alquiler de casas enteras, departamentos enteros, condominios completos y villas, patrón que modifica directamente a la especulación inmobiliaria de SMA, ya que se reduce el número de inmuebles a la venta, pues los dueños prefieren alquilar los fines de semana su propiedad, a vender, ya que esperan que su propiedad aumente en valor.

Por otra parte, los tipos de alojamientos se relacionan directamente con el número de huéspedes que permite el alojamiento dentro del área central de San Miguel. Los alojamientos que predominan son para dos personas con 136 establecimientos dentro de la plataforma, seguido de alojamientos para 4 personas con 95 establecimientos, posteriormente los espacios destinados para 6 personas con 48 alojamientos, seguido de 37 propiedades para 8 personas, 26 propiedades contemplan a 3 huéspedes, las propiedades para 5 y 10 personas presentan los mismo números con 18 alojamientos, en menor medida se presentan propiedades para 7 y 12 huéspedes ambas con 6 propiedades, seguido de propiedades para 14, 15 y 16 huéspedes; con estos datos podemos establecer que el número máximo de huéspedes en esta zona es de 16 personas que se hospedan en casas enteras o villas (ver tabla 19 de ANEXOS).

Los costos por noche en la plataforma Airbnb son muy diversos: los precios más bajos oscilan de 200 a 300 pesos por noche (se trata de habitaciones para una persona u hostales), y el más alto en la zona de estudio es de 71 mil 900 pesos por noche; para

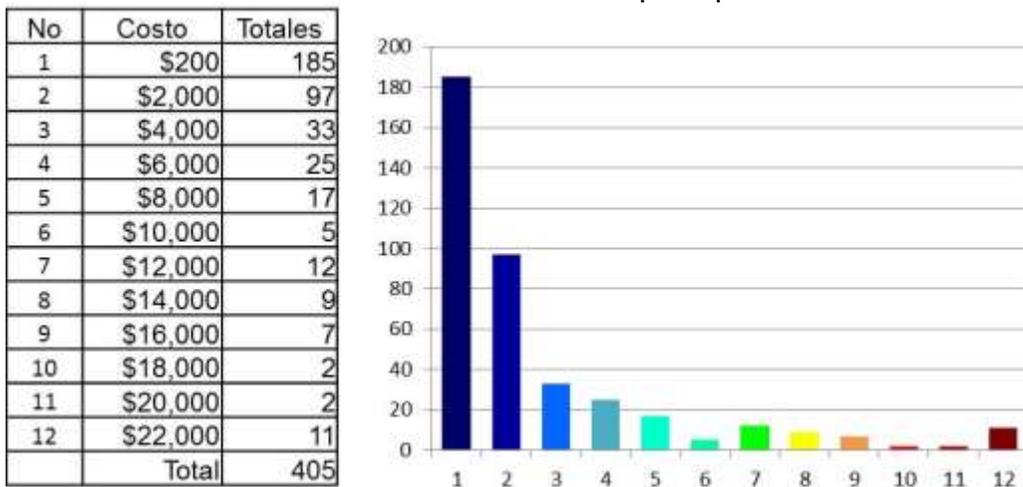
finos de tabulación se establecieron 12 rangos de costos, ya que el abanico de costos por noche es muy amplio (ver ilustración 66).

Ilustración 66.- Mapa de los costos de alquiler en Airbnb, 2020.



Fuente: Elaboración propia con base en Airbnb (2020).

Ilustración 67.- Costos de alquiler por día.



Fuente: Elaboración propia con base en Airbnb (2020).

El espacio central concentra un mayor número de alojamientos de 200 a 1,999 pesos con 186 alojamientos (representado en color azul rey), seguido de 97 alojamientos con un rango de 2 mil a 3,999 pesos, posteriormente 25 alojamientos de 6 mil a 7,999 pesos por noche, seguido de 17 alojamientos de 8 y 9 mil pesos; aquí se rompe la tendencia que se presentaba en relación con los costos, ya que los alojamientos de 12 y 13 mil pesos tienen 12 predios, seguido de 11 predios de más de 22 mil pesos la noche, 9 alojamientos de 14 y 15 mil pesos por noche, 7 predios de 16 y 17 mil pesos la noche (ver ilustración 67).

Este patrón de costos nos muestra que existe una amplia variedad de alojamientos y que éstos no se reducen conforme aumentan los costos, sino que existe un sector que ofrece alojamientos de alto costo por noche, ya que el rango de más de 22 mil pesos la noche tiene alojamientos de 25, 30, 40, 50 y 70 mil pesos la noche (ver tabla 19 de ANEXOS e ilustración 67).

El costo promedio por noche en San Miguel de Allende es de \$2,664 pesos (133 USD), convirtiendo a la ciudad en uno de los *destinos turísticos más caros*⁶⁰ en Airbnb en promedio, a través de información del periódico en línea San Miguel Times (2016). Cuatro años después, en *agosto de 2020*⁶¹ el precio promedio en la ciudad es de \$2,125 pesos, el cual ha bajado más de 500 pesos en cuatro años.

La aplicación llegó a modificar la dinámica de la ciudad, la cual se llena de diversos patrones de uso y función, puesto que hay quienes consideran que Airbnb:

- ha cambiado el giro, ya que antes rentaban mensualmente y ahora son anfitriones Airbnb,
- lo ven plenamente como un negocio y crearon su empresa de alquiler,

⁶⁰ En el año 2016 la Ciudad de México tiene un costo promedio alrededor de \$876 pesos (43.8 USD), Guadalajara, \$607 pesos (30.35 USD), Puebla, \$480 pesos (24 USD), e incluso Cancún con un costo promedio de \$1,923 pesos (96.15 USD). San Miguel de Allende se ubica justo debajo de Cozumel y Riviera Nayarit, cuyo costo promedio por noche es de \$2,840 (142 USD) y \$4,226 pesos (211.3 USD), respectivamente (Times, 2016).

⁶¹ Se tiene que considerar que el mundo vive una pandemia coronavirus COVID-19.

- los que modificaron sus hogares, y es una contribución directa a la población local,
- tienen tradición dentro del negocio de hotelería y ahora también está dentro de Airbnb,
- y también existe una amplia diversidad de procedencia de los anfitriones (como locales, nacionales y extranjeros), entre otros datos.

En lo referente a “**cambio de giro**”, anteriormente se alquilaba a estudiantes o empleados que llegaban a trabajar al sector turístico, por rentas mensuales; bajo esta temática no tenían un control del inmueble, se desgastaba y generaba un ingreso menor. Con el uso de la plataforma, diversos anfitriones prefieren alquilar en Airbnb, ya que es seguro, se mantiene en mejor estado el lugar y perciben un ingreso más elevado. Un anfitrión de la plataforma nos relata un ejemplo:

La habitación por noche en Airbnb está en 700 y nosotros nos quedamos por 600 pesos la noche, siempre los fines de semana están apartados, 600 por 8 días (que son los cuatro fines de semana de un mes) son 4 mil 800 pesos al mes, sin contar alojamientos entre semana. En San Miguel una habitación con estas características al mes está en 4 mil pesos.

Esta información se corrobora con los datos que aparecen en la página de Facebook “renta casas / depas / cuartos en San Miguel Allende”, donde una habitación en renta en la zona centro está en más de 4 mil pesos al mes (más el depósito). Por lo tanto, se prefiere rentar en la plataforma y tener el control de la propiedad.

También está el caso de quienes lo ven como un “**negocio**” plenamente, ya que en la plataforma de Airbnb también se ubican “*empresas o microempresarios*” que se dedican a alquilar propiedades, como el caso de Cortizo Suites el cual tiene 3 propiedades en el área de análisis (1) suite para 5 personas en calle Relox en un costo de 2 mil 500 pesos por noche, (2) habitación para 3 personas en calle Hidalgo en 1,500 pesos por noche y (3) habitación para 2 personas en la calle Codo en 900 pesos por noche; el grupo es anfitrión desde el año 2015. Por otra parte, encontramos a Gonzalo, quien trabaja para Puerto Vallarta Vacation Rentals el cual lo anuncia en SMA como “*proveedor líder de alquileres de condominios y propiedades de alquiler de vacaciones en Puerto Vallarta,*

México, con más de 300 selectos alquileres de condominios en Puerto Vallarta y propiedades de casas de vacaciones con vistas espectaculares". Gonzalo es anfitrión en la plataforma desde el 2016 y alquila una casa entera para 7 personas en 24 mil 517 pesos por noche, entre la calle de Recreo y Diez de Sollano y Dávalos.

Asimismo, encontramos a Iván, anfitrión desde 2016, quien trabaja para *"My PV Rentals"* el cual se enfoca en rentas vacacionales, dentro del área de estudio alquila una casa entera para 7 personas con un costo de 34 mil 517 pesos por noche en la calle Recreo. Ana y Ramones, anfitriones desde 2016, mencionan en la plataforma *"somos una familia emprendedora dedicados a la Hotelería, Ventas de publicidad, Bienes Raíces, etc."*, detectándose una casa entera para 16 personas en 16 mil 500 pesos por noche sobre la calle Diez de Sollano y Dávalos. Manolo (anfitrión desde 2015) se presenta en la plataforma como *"es un placer ayudar a nuestros visitantes en San Miguel de Allende a disfrutar de su estadía en alguna de las casas que administramos"*, de las cuales sólo 2 se localizan en el área de estudio, una casa entera para 4 personas con un costo de 8 mil 388 pesos por noche, sobre la calle de Zacateros.

Por último, tenemos al señor Jim, quien se anuncia en la plataforma como *"hemos estado en el negocio de alquiler durante varios años aquí y tenemos una gama de opciones de alquiler a largo plazo y de vacaciones. Nos complace ayudarlo con cualquier pregunta sobre nuestras propiedades o San Miguel en general"* y es anfitrión desde el año 2015. Dentro del área de estudio, el señor Jim alquila un total de 18 propiedades,⁶² las cuales se integran de 15 casas enteras, dos departamentos y una

⁶² Las propiedades que alquila son: (1) casa entera para 10 personas en 24 mil 236 pesos por noche en la salida a Querétaro, (2) casa entera para 8 personas en 20 mil 986 pesos por noche sobre la calle de Barranca, (3) casa completa para 6 personas en 6 mil 710 pesos por noche en la calle Barranca, (4) casa entera para 12 personas en 48 mil 315 pesos por noche sobre la calle Núñez, (5) casa entera para 6 personas en 12 mil 829 pesos por noche en la calle Chiquitos, (6) casa completa para 4 personas en 10 mil 951 pesos por noche sobre la calle Recreo, (7) departamento completo para 6 personas en 6 mil 742 pesos por noche en la calle Recreo, (8) casa entera para 2 personas en 2 mil 555 pesos por noche sobre la calle Diez de Sollano y Dávalos, (9) casa completa para 6 personas en 12 mil 773 pesos por noche en la calle Aldama, (10) departamento completo para 4 personas en 8 mil 941 pesos por noche sobre la calle Aldama, (11) casa entera para 6 personas en 6 mil 386 pesos por noche en la calle Aldama, (12) casa completa para 2 personas en 3 mil 925 pesos por noche sobre la calle Jesús, (13) casa entera para 8 personas en 9 mil 539 pesos por noche sobre la calle Jesús, (14) casa entera para 10 personas en 30 mil

villa, donde sus precios de alquiler van de 3 mil a 48 mil pesos por noche. El caso del señor Jim es bastante peculiar y nos deja ver que esta dinámica de alquileres como negocio es algo común en SMA, considerando que sólo se analizó el espacio central de la ciudad. Estos datos dejan ciertas incógnitas y repercusiones directas al sector inmobiliario, ya que se reduce el número de viviendas a la venta y el caso del Sr. Jim es un claro ejemplo de cómo alquilar 18 propiedades en el centro de la ciudad, y falta estudiar todo el municipio. Debido a la utilización de ciertos anfitriones que ven a Airbnb como un negocio, es por lo que diversos investigadores afirman que el fenómeno de Airbnb está lejos de ser parte de la economía colaborativa (Gravari-Barbas, 2017).

Por otra parte, tenemos el caso de un anfitrión clave de Airbnb (quien desea que su identidad permanezca confidencial, ya que no quiere represalias para su persona o familia), el cual es un ejemplo de cómo se “**contribuye directamente a locales**”. El anfitrión se dio de alta en el año 2017 y nos relata que:

Comencé a utilizar esta aplicación, por una amiga que ya llevaba 3 años utilizándola y me comentó las ventajas que tenía, ofrecer alojamiento a las personas que querían conocer la ciudad, fue por lo que me animé a ser anfitriona, de eso ya son 5 años, y me ha ido muy bien cuando inicié había mil opciones y actualmente son más de 3 mil, cada vez crece el número de personas que ofrecen su casa en la plataforma, y aumenta la competencia de alojamientos. Con el ingreso de la aplicación mantengo a una familia integrada por 6 personas, y lo que ingresa es para los gastos de la casa y el mantenimiento del espacio que rento.

El informante clave tuvo que modificar su vivienda, ya que incorporó habitaciones completamente externas a la residencia, para poder ofrecer un alquiler que cumpliera con los parámetros que solicita la plataforma, y apoyarse económicamente con un ingreso extra. Este es un ejemplo de cómo Airbnb contribuye a la economía local en San Miguel de Allende y aporta a la también llamada “economías comunitarias”. Asimismo, se le cuestionó si conocía casos parecidos, a lo cual respondió “*sí existe un grupo de personas que buscan un ingreso extra, pero tienen un cierto patrón: son población local, son mujeres, tienen hijos o personas mayores a las cuales mantener y*

88 pesos por noche en la calle Codo, (15) casa entera para 8 personas en 15 mil 578 pesos por noche sobre la calle Zacateros, (16) casa entera para 10 personas en 29 mil 767 pesos por noche en la calle Zacateros, (17) villa completa para 8 personas en 20 mil 707 pesos por noche sobre la calle Zacateros y (18) casa completa para 4 personas en 7 mil 606 pesos por noche sobre la calle Huertas.

sólo alquilan habitaciones". Dentro de este patrón de anfitrionas, también se le preguntó que a cuántas conocía o si podría decir un número aproximado, a lo que comentó: *"sólo conozco en persona a 10, pero sé de más casos de población sanmiguelense"*.

Asimismo, el anfitrión menciona el caso de personas que tienen **"generación dentro del negocio de hotelería"** y ahora también está dentro de Airbnb", los conocidos del anfitrión llevan muchos años y hasta generaciones dentro del sector de la hotelería y pensiones, los cuales al momento de la llegada de Airbnb, no dudaron y se integraron a la plataforma, ya que cuentan con la experiencia y don de la hospitalidad con los turistas.

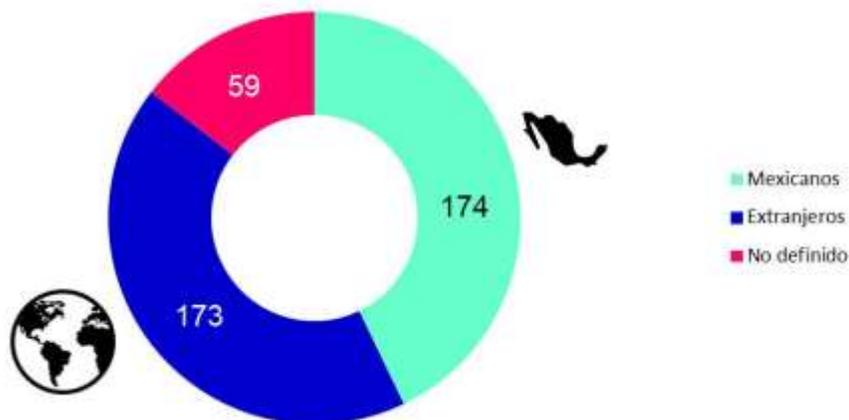
Continuando con la población oriunda de San Miguel, dentro de la plataforma Airbnb y del estudio del área central, tenemos el caso de Verónica Luna Santamaría, quien menciona: *"vivo en San Miguel de Allende, originaria del lugar, decidida a brindar atención hospitalaria a quien decida ser mi huésped"*, y alquila una habitación en 765 pesos por noche en la calle de Barranca. Ramón cita: *"nací en San Miguel de Allende y soy un científico que trabaja en temas de energía en edificios, transferencia de calor y ventilación"*; él alquila un condominio completo para 4 personas en la calle de Barranca en 680 pesos por noche.

El caso de Luisa Fernanda, anfitriona desde 2015 *"originaria de San Miguel"*, tiene dos propiedades en alquiler: un Loft para 2 personas en 1,700 pesos por noche y un departamento para 4 personas en 1,760 pesos por noche. También tenemos a Sabina *"artista visual y compositora San Miguelense"*; ella alquila una casa entera en la calle Hidalgo para 8 personas en 3 mil 500 pesos por noche. Fabián, *"originario de San Miguel de Allende"*, alquila una habitación para 2 personas en 600 pesos la noche ubicada en calle Quebrada. Selena *"orgullosamente San Miguelense"* renta un departamento para 3 personas en 1,200 pesos por noche en la calle Mesones y Humberto que se describe como *"soy San Miguelense"* alquila en la plataforma una casa para 4 personas en 2 mil 150 pesos por noche en la calle Insurgentes. Estos

casos se suman a la económica de la población local, tal como el slogan o propósito de Airbnb.

En relación a la “**procedencia de los anfitriones**” de San Miguel de Allende, ésta es muy diversa, ya que de las 406 propiedades analizadas en el espacio central de la ciudad, se encuentra casi en equilibrio entre anfitriones mexicanos y extranjeros, con 174 anfitriones mexicanos y 173 extranjeros (ver ilustración 68 y tabla 19 de ANEXOS).

Ilustración 68.- Lugar de procedencia de los anfitriones de Airbnb en SMA.



Fuente: Elaboración propia con base en Airbnb (2020).

El caso de los anfitriones extranjeros muestra una amplia diversidad de destinos, comenzando con 26 anfitriones de Estados Unidos sin especificar la ciudad; otros sí enfatizan sus ciudades de procedencia como 5 anfitriones de Chicago, 4 de Texas, 3 de Oregón, 1 anfitrión de Massachusetts, 1 de Florida, 1 de Seattle, 1 de California y 1 anfitrión de Nueva Jersey. Asimismo, también la ciudad concentra anfitriones de Canadá (1 anfitrión de Vancouver y 1 de Toronto) y del continente europeo con 3 anfitriones de Alemania, 1 de Francia, Italia y Ámsterdam, y lo que predomina en la ciudad son 122 anfitriones que mencionan que son extranjeros, pero no especifican su origen o procedencia. Podemos encontrar en la plataforma diversas semblanzas que ilustran la historia de los anfitriones extranjeros que viven actualmente en SMA como:

Sharon, me mudé a México desde Portland, Oregón, en 1995. Mi plan era explorar el país por unos años y regresar a los Estados Unidos. Pero ahora han pasado casi 21 años y todavía estoy aquí y amo mi vida en San Miguel. Sharon es anfitriona de una casa entera para 4 personas con un costo de 4 mil 370 pesos por noche, la cual se ubica en calle

Aparicio y otra casa para 8 personas con un costo de más 13 mil pesos por noche, ubicada en la calle de Barranca, la anfitriona está registrada en la plataforma desde el año 2015.

Por otra parte, Francione es anfitriona desde el año 2013 y menciona “soy estadounidense, pero crecí en Francia y pasé la mayor parte de mi vida en Asia. Ahora estoy anclada en San Miguel de Allende, México, un cautivador y hermoso pueblo de la UNESCO”. Francione ofrece una habitación privada para 2 personas en la calle de Recreo, con un costo de 1,716 pesos por noche.

Otra semblanza es la de Ruth “nacida en Toronto, Canadá, ha viajado por el mundo y ha vivido en muchos países. En el año 2004 comenzó a vivir en San Miguel”. Ruth alquila una casa en la calle Hidalgo para 5 personas, en un costo de 4 mil 375 pesos por noche, la anfitriona está en la plataforma desde el año 2015.

Alice nos relata: “soy una mujer estadounidense retirada. Si pudiera encontrar un lugar para vivir que me gusta más que San Miguel, me mudaría allí, alquila un departamento para 2 personas en la calle de Mesones en 1,268 pesos por noche.

Hearther se describe como “soy nativa de Vancouver y sé mucho sobre la ciudad. Dirijo un centro de artes escénicas y amo todos los aspectos de las artes”, alquila en la plataforma un departamento para 2 personas en 637 pesos la noche en la calle de Codo.

Melissa menciona que “somos de Texas, donde fui abogada litigante durante 30 años y amamos nuestra vida en el hermoso San Miguel de Allende”, la anfitriona tiene 3 propiedades en el área de estudio, consta de un departamento para 4 personas en 1,434 pesos la noche en la calle de Codo, Loft para 2 personas en 3 mil 253 pesos por noche en la calle Terraplén y un departamento para 4 personas en 2 mil 223 pesos la noche en la calle Terraplén.

Ron cita en la plataforma que “divido mi tiempo entre Telluride, Colorado, donde trabajo como arquitecto y San Miguel de Allende”, alquila una habitación para 2 personas en 1,438 pesos la noche en la calle Zacateros.

Edmundo relata que “somos una pareja de la generación Babyboom” y es anfitrión de una casa entera para 12 personas en 5 mil 500 pesos la noche ubicada en la calle de Barranca.

Chiara es “orgullosamente expatriada madre italiana en México, ingeniero de IT (Information Technology), camarógrafo”, es anfitriona de 2 departamentos para 4 personas en la calle Jesús, uno en 2 mil 426 y el otro en 1,713 pesos la noche y loft para 2 personas en 1,674 pesos la noche en la calle Codo.

Todas estas semblanzas nos muestran el gran número de población extranjera que vive de manera permanente o por temporadas en SMA, pero que tienen una propiedad y no la desaprovechan y la emplean en alquileres en la plataforma Airbnb. También está el caso de anfitriones extranjeros, que mencionan las intervenciones y modificación que han realizado a sus propiedades dentro del centro de la ciudad, como el caso de:

Dwight menciona en la plataforma “soy un médico semirretirado que vive en Santa Fe, Nuevo México, EE. UU. Vine a San Miguel para estudiar español y me enamoré de esta hermosa ciudad, así que compré y renové esta hermosa casa colonial mexicana en el corazón de la ciudad, con su encantador patio, cómodos espacios de vida y vistas de la ciudad”, la propiedad que alquila es una casa entera para 6 personas en 4 mil 830 pesos ubicada en la calle de Barranca.

Hadley menciona que vive en dos ciudades “vivo en Chicago y San Miguel de Allende. Soy anfitrión de Airbnb y organizador de eventos. Compré la casa en 2016 y he estado remodelando, renovando y restaurando la casa desde entonces”. El predio que describe se ubica en la calle de mesones una casa entera para 6 personas en 18 mil 104 pesos y también tiene en alquiler un departamento para 2 personas con un costo de 5 mil 913 pesos la noche en la calle de Hidalgo.

Dentro de este estudio también se encontraron parejas integradas por un extranjero y un mexicano, como el caso de:

Simón y Brenda que son “una pareja con culturas mixtas, Simón es alemán y Brenda mexicana” y tienen dos propiedades, un condominio completo para 4 personas en 2 mil 219 pesos la noche en Barranca y una casa para 6 personas en 3 mil 112 pesos por noche en la calle Correo.

Lorenzo y Blu mencionan que “somos una pareja de México y Estados Unidos que nos enamoramos de San Miguel y decidimos hacerla nuestro hogar, Lorenzo es arquitecto y ceramista y Blu es un IT”, los anfitriones alquilan una habitación para 2 personas en 1,400 pesos por noche en la calle Jesús y otra habitación para 2 personas en 1,800 pesos en la calle Codo.

El caso de Randy y Giselle, en donde “Giselle es de Lima, Perú y Randy es originario de Massachusetts, pero ha vivido en Florida desde 1969 y están viviendo su retiro tropical de Florida”, la pareja alquila un departamento entero para 4 personas en 963 pesos en la calle de Barranca.

También existen muchos casos de anfitriones que sólo mencionan su procedencia y origen, como:

Robert vive en Port Republic, Nueva Jersey y es anfitrión de 4 propiedades en SMA, las que constan de condominio completo para 3 personas en 3 mil 678 pesos ubicado en la calle de Recreo, casa entera para 3 personas en 3 mil 548 pesos la noche en la calle Diez de Sollano y Dávalos y 2 casas enteras para 6 personas en 8 mil 279 pesos en calle Aldama y la otra en 7 mil 731 pesos en la calle Jesús.

Además de diversos casos como el de Mark, originario de Ámsterdam (alquila una casa para 8 personas en 3 mil 615 pesos en calle Aparicio), Pilar que vive en Alemania (alquila una habitación para 4 personas en 710 pesos en calle Aldama), Sarah vive en Grants Pass, Oregón (alquila una villa para 10 personas en 13 mil 955 pesos la noche en la calle Portal de Allende), Bárbara Ann vive en Tallahassee, Florida (alquila una casa para 8 personas en 6 mil 541 pesos en calle Codo), Chat y Juan Carlos originarios de Texas (alquilan un departamento para 2 personas en 2 mil 349 pesos en la calle Quebrada),

Gretchen vive en Napa Valley, California (renta casa para 4 personas en 2 mil 76 pesos en calle Hospicio), Timka son una pareja de músicos colombianos (departamento para 2 personas en 839 personas sobre la calle Codo), Gail y su esposo viven en Nueva Jersey (alquilan un departamento para 4 personas en 2 mil 141 pesos en la calle Jesús y un Loft para 4 personas en 2 mil 46 pesos en la calle Umaran).

Otros anfitriones describen que su propiedad de SMA funciona como alojamiento de Airbnb y que sólo es ocupada por los dueños en temporadas, como los casos de:

Ginger relata: “soy profesora de California y vivo en el centro de México”, el caso de extranjeros que viven en otra parte de México, pero que alquilan propiedades en SMA, Ginger alquila una casa para 4 personas en 7 mil 190 pesos la noche en la calle de Codo.

El caso de Hugo que relata: “soy de la Ciudad de México, pero vivo en Querétaro desde hace 13 años” y alquila un departamento para 4 personas en 1,850 pesos la noche en la calle Garita, y María Luisa “vivo en la Ciudad de México y viajo mucho a San Miguel de Allende” la cual alquila una habitación para 2 personas en la calle Correo por mil pesos la noche.

Erika se describe como “un profesional de diseño de interiores, hablo español, inglés y francés con fluidez, soy expatriada mexicana que vive en Londres, amo San Miguel de Allende y me aseguraré de que tengas una estadía increíble en mis propiedades, cualquier cosa que necesites solo pregunta”, cuenta con dos propiedades, casa entera para 12 personas en 12 mil 427 pesos la noche en la calle de Recreo y otra casa entera para 10 personas en 12 mil 33 pesos en la calle de Barranca.

Platicando con gente que conoce el funcionamiento de Airbnb en la ciudad, relatan que los propietarios dejan encargada su propiedad a personas de su confianza para que atiendan al viajero (o huésped), limpie y atienda el lugar. También en algunos casos es visible ver candados cercanos a la puerta (ese factor ayuda a saber que son propiedades Airbnb), ya que ven a los turistas tomar sus llaves. Por otra parte, los dueños sólo visitan sus propiedades en periodos vacacionales.

Las semblanzas anteriormente planteadas por los anfitriones procedentes de diversos lugares, quienes viven por temporadas en SMA y en distintos lugares del mundo. Se relaciona con lo que mencionan Gravari-Barbas y Guinand (2017) en donde las personas se vuelven “geográficamente plurales”, se involucran en diferentes lugares, esto significa que los individuos se convierten en residentes temporales de uno o muchos lugares. También este sector de población pertenece a la élite gentrificadora

transnacional, la cual se basa en el estilo de vida y sus opciones de turismo (por la afinidad selectiva).

Durante la investigación se decidió conocer la opinión de las partes implicadas: quien ofrece el servicio de Airbnb, los llamados anfitriones, los viajeros o usuarios de Airbnb y los que se sienten los más perjudicados, el sector hotelero. En pláticas casuales con turistas mencionaron que en algunas ocasiones prefieren utilizar la plataforma, en lugar del alojamiento tradicional como hoteles u hostales. Como el caso de Juan, de Barcelona, España, quien menciona:

Yo utilizo la plataforma porque es más económico que rentar un hotel, en el caso de SM, por noche en Airbnb estaba en 400 en una habitación individual y buscando hoteles con esta misma característica de privacidad, me salía en 900, claro estaban los hostales en 400, pero me recomendaron no utilizarlos en México, sin ofender, fue por lo que en mi viaje por México, me dispuse a tomar esta opción ya que están ubicados en el centro caminando y los anfitriones son de gran ayuda para alguien que no conoce. Mi ruta de viaje es Ciudad de México, Querétaro, San Miguel y Guanajuato, en todas usaré esta aplicación por sus costos y cercanía al centro con excepción de Ciudad de México.

El caso de Juan, excursionista que está tratando de aventurarse por México. Por otro lado, tenemos el caso de un grupo de 4 jóvenes japoneses quienes mencionan que:

“Nosotros rentamos un pequeño departamento para estos días que estaremos en SMA, ya que cada uno tendrá su propia habitación, era más económico que un hotel y podíamos estar todos en un ambiente más familiar, tenemos un súper a una cuadra y estamos muy cercanos al centro de la ciudad. La persona que nos rentó es estadounidense así que hablamos en inglés y nos enseña palabras en español, nos ha ayudado mucho a conocer la ciudad y sitios cercanos como Guanajuato capital, e incluso nos ha hecho tacos y guacamole” cita Yin un integrante del grupo.

Yin y sus 3 amigos buscaban unas vacaciones tranquilas y cómodas, ya que ellos tienen un interés por las ciudades patrimoniales y culturales. Ambos testimonios se obtuvieron en la colonia Guadalupe, ya que al caminar se identifican a los viajeros de la plataforma Airbnb, por la proximidad privilegiada con el centro de la ciudad.

Una de las principales cualidades que resaltaban de esta plataforma es que el anfitrión ayuda a sus huéspedes desde que contratan o tienen dudas; ese trato directo es un factor por el que las personas se sienten más identificadas y es el costo más bajo, en comparación con un hotel. A esto Gravari-Barbas (2017) cita que los exploradores o

turistas buscan relacionarse y estar en contacto con la población local, ya que son atraídos a compartir la vivienda con lugareños, este probablemente sea el mito más poderoso del turismo temporal (o *tourism graal*), ya que el fenómeno de Airbnb ejemplifica el deseo de los turistas y de la clase transnacional para ir más allá de los alojamientos tradicionales y comerciales.

3.3.6.- Servicios culturales y artísticos.

La conexión entre “el arte y el mercado inmobiliario”,⁶³ donde se menciona la complicidad del arte con la gentrificación, el cual no es un descubrimiento o casualidad, sino que se construye con diversos establecimientos de arte (como galerías, vendedores de arte y mecenas, artistas, diseñadores, críticos, escritores, actores, entre otros). A medida que se presenta al barrio o ciudad como una meca cultural y artística, la industria cultural atrae a espectadores de arte, turistas y consumidores, todos estos grupos son potenciales migrantes que impulsan la gentrificación. El arte configura a la ciudad o barrio con una personalidad única y vendible, en la que presenta a la zona como una mercancía inmobiliaria y crea una demanda, según establece Smith (2012).

Asimismo, Clerval y Fleury (2015) mencionan que la cultura es un instrumento para valorar la imagen de la ciudad y atraer residentes con dinero como turistas, profesionales culturales e inversionistas. El embellecimiento de la ciudad se acompaña de actividades culturales, las cuales comienzan con equipamientos culturales y artísticos, posteriormente con festivales y eventos en el espacio público, actividades e iniciativas que funcionan como animadores del proceso de gentrificación. Estas características producen un cambio en la imagen de la ciudad, la cual se reconfigura en un barrio con nuevas centralidades culturales y de ocio, potencialmente gentrificable. Como el caso del SoHo, que describió Zukin (1987), que en los años de 1960 artistas y bohemios urbanos se convirtieron en los pioneros urbanos.

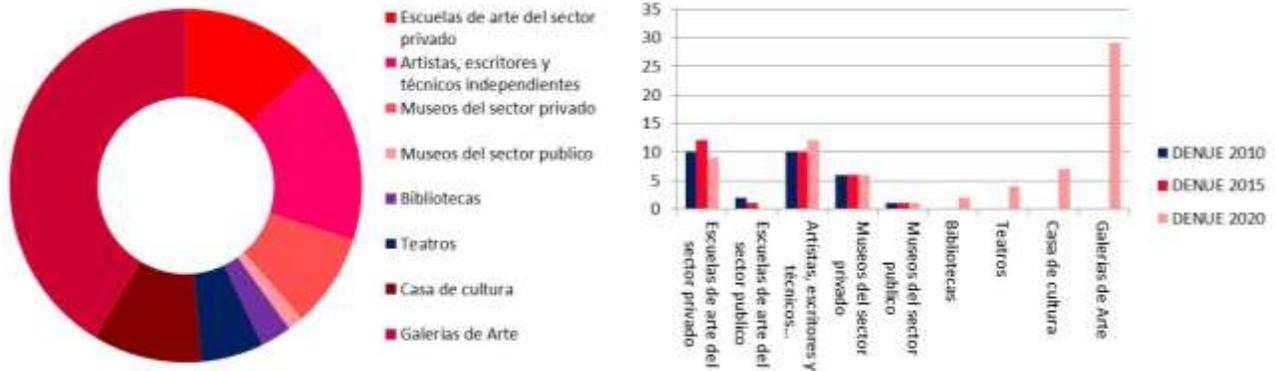
⁶³ Los vaqueros inmobiliarios de los años ochenta utilizaron el arte para teñir sus propósitos económicos de un tono romántico, también incluyeron al gobierno para reclamar la tierra y acabar con los nativos, en la última euforia bohemia del East Ville, en la historia inmobiliaria de Nueva York, y con el desarrollo de artistas gentrificadores en el último barrio bajo de Manhattan en 1987 (Smith, 2012:56).

La cultura es una de las estrategias más utilizadas para la renovación y recuperación de los espacios urbanos en zonas centrales y también la más usada por los gobiernos locales para atraer el turismo y población nueva. La gentrificación, no desde el aspecto residencial sino desde el cultural, se caracteriza por la inversión en locales comerciales y de ocio, ya que los bienes de interés cultural imprimen una marca distintiva a la ciudad (aunque con el paso del tiempo tienden a caer en desuso. La dinámica cultural en la ciudad, en conjunto con el turismo y la posible gentrificación genera un proceso de desplazamiento y sustitución de la población (Quijano-Gómez, 2019). Asimismo, Hernández (2016) menciona que la cultura se relaciona con la gentrificación como elemento transformador con la dinámica de generar la proliferación de instituciones y equipamiento cultural y espacios comerciales, que modifican al barrio o ciudad en un espacio cultural y artístico.

San Miguel de Allende tiene un pasado cultural y artístico desde la llegada de Stirling Dickinson y Felipe Cossío del Pomar, ya que los dos fueron actores clave en la formación artística de la ciudad. Por medio de la apertura de la Escuela Universitaria de Bellas Artes y posteriormente de la Escuela de Artes, el “Instituto Allende”, provocó la llegada de veteranos y estudiantes provenientes de Estados Unidos y Canadá (Flores, 2016). A partir de este momento surge un boom artístico, cultural y bohemio, ya que con la apertura de las escuelas se atrajo la atención de artistas nacionales y extranjeros, quienes buscaban inspiración y la encontraron en SMA.

La ciudad se caracteriza por ofrecer una amplia variedad de servicios culturales y artísticos, la cual concentra 6 museos privados, 1 museo público (Museo Histórico Casa de Allende), 10 artistas, 10 escuelas de arte privadas y 2 escuelas de arte público, con un total de 29 servicios culturales y artísticos, con base en la información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) 2010 (ver tabla 20 de ANEXOS y la ilustración 69).

Ilustración 69.- Servicios culturales y artísticos en 2010, 2015 y 2020.



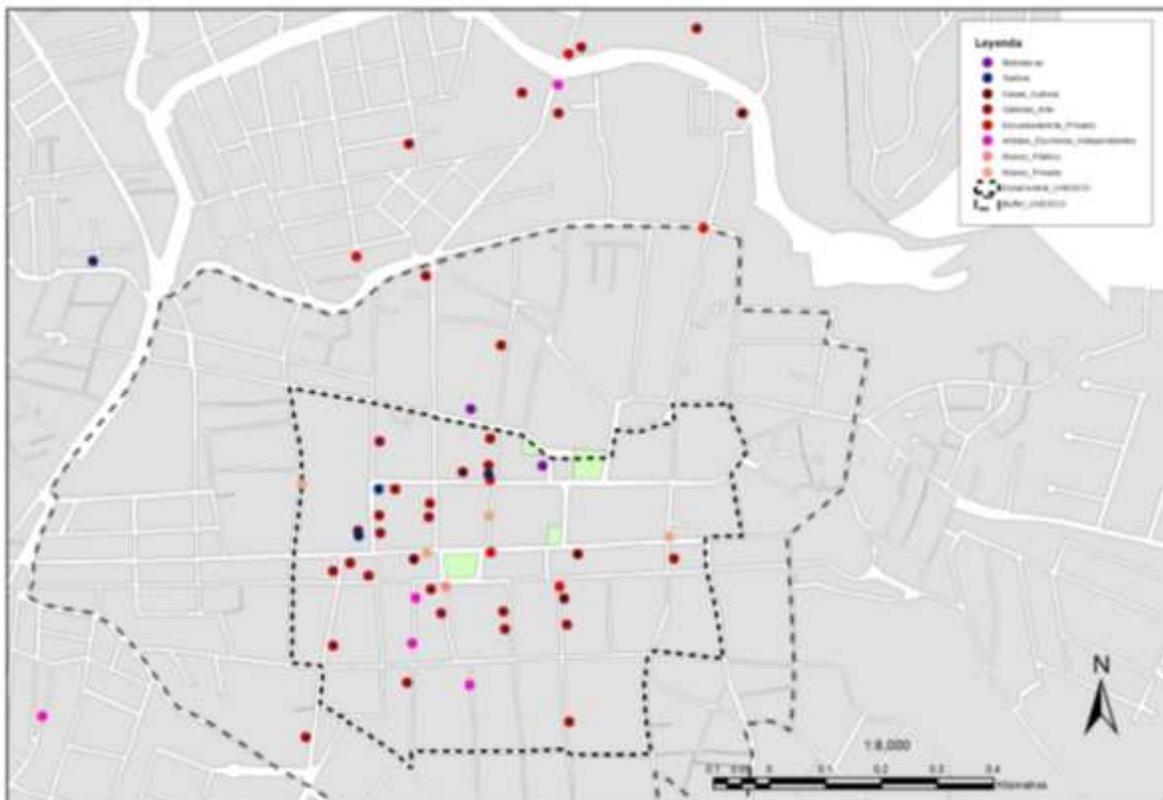
Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2010, 2015 y 2020).

Tabla 19.- Servicios y establecimientos culturales-artísticos, en SMA.

Museos	Bibliotecas	Galerías de Arte	Teatros	Escuelas de Arte	Casa de cultura	Artista independiente
7	2	29	4	9	6	12

Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2010) y trabajo de campo (2019).

Ilustración 70.- Ubicación de servicios culturales y artísticos, 2010.



Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2010).

Las casas antiguas son un lugar idóneo para crear una atmósfera artística y bohemia, desde los proveedores informales de arte, estudios, galerías de arte, tiendas de instrumentos musicales, materiales artísticos, entre otros (Jacobs, 2013). La ciudad actúa como concentrador de espacios culturales y artísticos, entre los que destacan 29 galerías de arte, 6 casas de cultura, 9 escuelas de arte, 4 teatros, 2 bibliotecas, más de 12 artistas independientes y 7 museos (ver tabla 19), los cuales son “los lugares más vividos y abiertos de la cultura contemporánea” (James Bannes, 2012). Asimismo, en donde se concentra un mayor número de actividades culturales y artísticas es el centro de la ciudad y la zona de la Fábrica La Aurora, Centro de Arte y Diseño (ver ilustración 70).

En el año 2010 había un total de 287 personas ocupadas en SMA en el área de servicios culturales y artísticos, con 24 establecimiento de 2.5 personas según la media, 1 museo de 6 a 10 personas con una media de 8 personas, 1 escuela de arte privada que emplea a 11 a 30 personas y 1 escuela de arte pública que tiene 75 personas ocupadas (ver tabla 21 de ANEXOS). Cinco años después, en 2015, disminuyeron significativamente a 56 personas ocupadas, año donde ya no se contemplaron las escuelas de arte que empleaban a 10 y 75 personas ocupadas con base en el INEGI, misma tendencia que continúa en el año 2020 (ver tablas 22 y 23 de ANEXOS).

La población extranjera que radica en la ciudad son los principales usuarios de los sitios que brindan actividades culturales y artísticas, a través de las observaciones realizadas en noviembre y diciembre de 2019. Como en la Fábrica la Aurora, Centro de Arte y Diseño (ver ilustración 71), que actúa como concentradora de artistas nacionales e internacionales, en donde sus principales clientes o alumnos de los cursos de arte son extranjeros que radican en la ciudad o viven en temporadas de invierno (de noviembre a febrero, ya que es el periodo más frío en su país). En la ilustración 71 se muestran fotografías de la presencia de extranjeros en el centro, en la cafetería todos los comensales son extranjeros, en el patio central se percibe una llegada de estudiantes extranjeros (no locales), y los cursos a niños y jóvenes se imparten en inglés.

Ilustración 71.- Fábrica la Aurora, Centro de Arte y Diseño.



Patio central de Fábrica la Aurora, con residentes extranjeros



Cafetería, todos los comensales son extranjeros



Cursos de invierno de arte para jóvenes extranjeros (se imparte en inglés)

Fuente: Liévanos (2019).

Dentro del Centro de Arte y Diseño se encuentra un total de 6 estudios de artistas extranjeros, los cuales son Merry Calderoni⁶⁴ Art, Galería Kelley Vandiver, Rita Torlen Gallery Workshop, Terra Wizwa, James Harvey Artist,⁶⁵ Galería San Francisco de Susan Santiago⁶⁶ en donde expone sus obras junto con las de Robert M. Sweeny, Jane

⁶⁴ Merry Calderoni es una artista estadounidense que estudió en Les Illusions School, Les Cerqueux, France, trabajó en el Glassell Museum School, Houston, TX, University of Texas, Austin, Texas, Bachelor of Science. Merry vive en SMA desde hace 20 años, durante los cuales ha impartido clases de pintura en el Instituto Allende, San Miguel de Allende, México, tiene su galería en el Centro de Arte y Diseño, y en conjunto con su esposo manejan la Casa Calderoni Bed and Breakfast y también la familia está dentro del negocio de la venta de propiedades en SMA CalderoniProperties.com y forman parte de Sothebys Realty.

⁶⁵ James Harvey es un artista visual estadounidense procedente de Westport, Massachusetts y estudió pintura en la Escuela de Diseño de Rhode Island.

⁶⁶ Susan Santiago es una artista procedente de Nueva Jersey y se graduó en la licenciatura en Historia del Arte de la Universidad de Nueva York. Estudió un Programa de Posgrado en Bellas Artes de la Universidad Estatal de California en Los Ángeles. Susan se desempeñó como directora del departamento

Dill, Susan Fiori, Jane Bingham, Karen Lee Dumm, Hope Palmer, Robyn Cole, Sandra Palma y Linda Whyman, todos residentes de tiempo completo de San Miguel de Allende. Además de artistas nacionales, colectivos, diseño de interiores y mobiliario, entre otros.

La Artista Rita Torlen de 76 años (ver ilustración 72) es residente de la ciudad de San Miguel de Allende desde hace 47 años, es originaria de Nebraska, Estados Unidos, creció en Ohio y trabajó en Nueva York y los Ángeles. Torlen conoció la ciudad y decidió quedarse, en ese momento sólo frecuentaba San Miguel en vacaciones, después alternaba su vida entre los Ángeles y SMA hasta que optó por vivir de manera permanente en la ciudad. Cuando la artista llegó a SM había pocos extranjeros, pero con los años llegaron más y más, ya sea por amigos, recomendación, anécdotas, publicidad, etc. (menciona en una entrevista presencial en la Fábrica la Aurora, Centro de Arte y Diseño en el mes de diciembre de 2019).

Ilustración 72.- Rita Torlen.



Fuente: Liévanos (2019).

Por otra parte, la Biblioteca Pública de San Miguel de Allende cuenta con gran demanda dentro de la ciudad, en la cual es posible ver estudiantes, madres de familia y

de arte en Palisades Charter High School en Pacific Palisades, California, antes de retirarse de la docencia en junio de 2011. Durante las vacaciones de verano del año 2011 ella y su esposo hicieron viajes a México y finalmente se mudaron a San Miguel de Allende en julio de 2011.

población extranjera haciendo uso de sus instalaciones, ya sea en los talleres que ofrece la Biblioteca o simplemente actúa como centro de reunión de los residentes extranjeros (ver ilustración 73).

Ilustración 73.- Biblioteca Pública de San Miguel de Allende.



Fuente: Liévanos (2019).

En el año de 1958 la Biblioteca se mudó al actual edificio colonial de la calle principal Insurgentes, donde el lugar busca proporcionar recursos biculturales para las comunidades mexicanas y extranjeras. Las primeras donaciones fueron en 1954 por Helen Wale, en la actualidad alberga más de 60,000 volúmenes en español e inglés, sobre historia, arte, culturas latinoamericanas, etc. La biblioteca parte de una organización sin fines de lucro (ONG) con el estatus 501c3, por lo que no recibe fondos del gobierno y es apoyada por donaciones, cuotas de membresía de la biblioteca, todas las donaciones y contribuciones son deducibles de impuestos en EE. UU., Canadá y México. El espacio se divide en una sala de español, sala de inglés, sala infantil, sala juvenil y sala Quetzal, además de programas para jóvenes que incluyen talleres gratuitos de computación, coro, pintura, ciencias, piano, inglés y guitarra; en verano realizan un programa bilingüe de 4 semanas. Desde la década de 1960 becan a estudiantes destacados para que continúen estudiando.

La ciudad se caracteriza por ofrecer una experiencia cultural y artística, ya sea en sus museos, galerías de arte, con diversas exposiciones permanentes y temporales, y

actividades. También actúa como una ciudad concentradora de artistas generando un ambiente bohemio y artístico en todo SMA.

Conclusión del capítulo.

El capítulo se estructuró en dos apartados, comenzando por identificar el proceso de gentrificación clásica en San Miguel de Allende, por medio de los cambios en la estructura de población, políticas públicas urbanas (dirigidas a estimular el turismo, resguardo del patrimonio y vivienda), especulación inmobiliaria que ha modificado a la ciudad; y en la segunda parte en investigar la gentrificación turística a partir del ciclo de vida turístico, la transformación económica, proliferación de comercio y servicios dirigidos al turismo como los encargados de alojamiento, de preparación de alimentos y bebidas, servicios de arte y cultura; además de los servicios de alto impacto y elitizados, que han desplazado a los establecimientos tradicionales de la ciudad patrimonial.

A pesar de tratar de desfragmentar factores y características distintivos de la gentrificación clásica y turística, siempre existía un hilo conductor que las relacionaba por su dinámica fundacional e histórica de ambos fenómenos. La ciudad experimenta un “modelo criollo” tal como lo proponen Hiernaux y González (2014a), ya que la gentrificación no sólo la realizan las clases pudientes del lugar (como en el modelo clásico de gentrificación), sino habitantes que son residentes temporales: los turistas. Aquí el turismo sustituye a la demanda local, para revitalizar el capital inmobiliario y plusvalía, por medio del poder adquisitivo de los visitantes se estimula el mercado inmobiliario, el cual acelera el aumento en los precios de las propiedades, y el gentrificador clásico es sustituido por turistas o visitantes temporales, como menciona Cocola-Gant (2018). El fenómeno que mencionan Hiernaux y González (2014a) y Cocola-Gant (2018), coincide con la dinámica actual de SMA en donde los compradores de propiedades comienzan como turistas nacionales y extranjeros, posteriormente regresan para vivir e invertir en SMA, ya que más del 60% de los compradores son extranjeros mencionan Jim y Ann Dolan expatriados fundadores de Real Estate (desde

2005), W. Manning (2019: 19) en el estudio de Cargas Turísticas y el Presidente de Inmobiliarias, el Lic. Juan Manuel Orta Álvarez (en la entrevista realizada en diciembre de 2019).

La ciudad presenta una dinámica de flujos de población (ver tabla 20), interesante porque por una parte tiene un total de 160 mil 383 personas habitando la ciudad en 2010, de la cual el 8% es población extranjera (7,017), aunque se estima que el número sea mayor, y por otra parte el número de turistas en 2019 es de 1 millón 600 mil turistas (a pesar que en 2019 bajó significativamente la afluencia de turistas en relación al 2018), lo cual representa 10 veces a la población total, según fuentes del Observatorio del Turismo y el Censo de Población y Vivienda.

Tabla 20.- Dinámica poblacional y turística, servicios y comercios enfocados al turismo.

Población y turistas, 2010 y 2019.							
	Población total	Población extranjera cabecera	Población extranjera	Turismo total	Turista nacional	Turista extranjero	Llegada de turistas
2010	160,383	7,017	12,000				
2019				1,600,000	1,376,000	224,000	546,990

Servicios y comercios enfocados al turismo, 2019 y 2020.					
Servicios de alojamiento, SECTUR	Airbnb Municipio	Servicio de alimentos y bebidas	Inmobiliarias	Establecimientos antiguos	Arte y Cultura
201	3500	770	47	22	70
Servicios de alojamiento, DENUE	Airbnb delimitación UNESCO	Restaurantes de alta gama	Inmobiliarias en el centro de la ciudad		
165	406	40	25		
Hoteles 5 estrellas y Boutiques					
51					

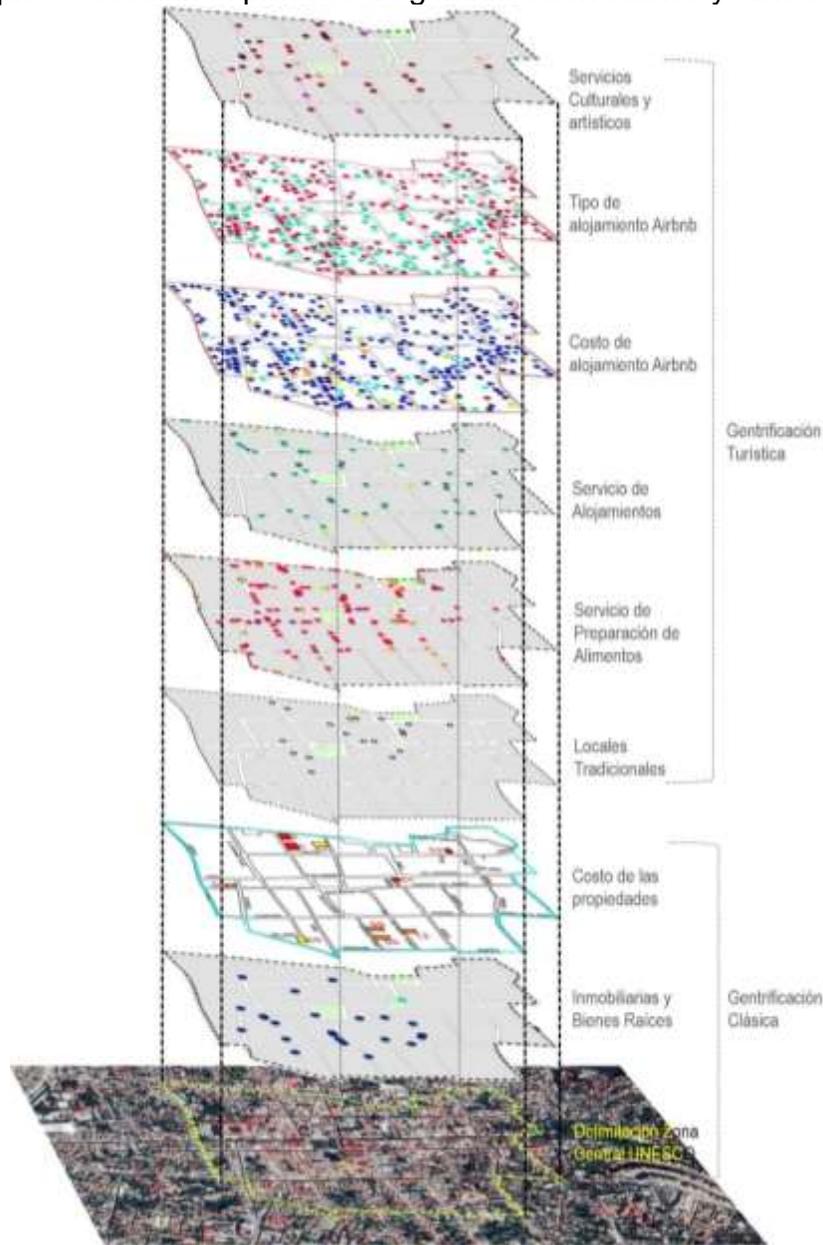
Fuente: Elaboración propia con base en el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el Instituto Nacional de Migración, la Secretaría de Turismo (SECTUR), el Observatorio Turístico del Estado de Guanajuato, el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) 2020 y Recorridos de Campo en 2019.

San Miguel de Allende tiene una concentración de servicios y comercios enfocados al turismo (ver tabla 20), como el caso de 165 servicios de alojamiento según el DENUE y 201 según la Secretaría de Turismo (SECTUR) (una diferencia de 36 alojamientos), de

los cuales 62 hoteles son de 5 estrellas, y en el centro de la ciudad se ubican 51 hoteles, representando el 31% del total. En 2019, la plataforma de alojamientos Airbnb tenía un total de 3 mil 500 y en el espacio central 406 sitios de hospedaje, el cual representa el 5%. Por otra parte, la ciudad tiene un total de 770 Servicio de Alimentos y Bebidas, de los cuales se detectaron 40 restaurantes de alta gama en el centro de la ciudad. En cuanto a los servicios de inmobiliarias son 47 en todo el municipio y en la zona centro se ubican 25 inmobiliarias, las cuales representan el 53% del total. Asimismo, el espacio más antiguo de la ciudad tiene 22 establecimientos antiguos y tradicionales en SMA, y 70 servicios de arte y cultura entre los que destacan museos, teatros, casas de cultura, galerías de arte, entre otros.

Existe una fuerte dinámica de concentración de actividades en el área central de la ciudad de San Miguel de Allende (ver ilustración 74), la cual se caracteriza por la llegada de comercios y servicios dirigidos al turismo tal como: servicios de preparación de alimentos (restaurantes), servicios de alojamiento (hoteles, hostales, casa de huéspedes, etc.), además de la plataforma de alojamiento Airbnb, tiendas de suvenires, servicios culturales y artísticos, y establecimientos tradicionales-antiguos de la ciudad. A partir de la declaratoria patrimonial por parte de UNESCO, su delimitación central juega un papel estelar dentro de la ubicación de establecimientos, comercios y servicios, como en el caso de las inmobiliarias las cuales se localizan en el centro de la ciudad, a la par del alza exponencial de los precios en esta área, entre otros. El centro histórico es polifuncional con una yuxtaposición de usos y ocupación de suelo totalmente mixtos, en donde coexisten factores que se plantearon dentro de los apartados de gentrificación clásica y gentrificación turística.

Ilustración 74.- Diagrama de capas en SMA, de las actividades, comercios y servicios que se asocian al proceso de gentrificación clásica y turística.



Fuente: Elaboración propia.

Por otra parte, con los mapas de calor se puede identificar y visualizar la magnitud, densidad y distribución de los servicios por medio de colores en diversas dimensiones. El color está en relación con la densidad de servicios (ver ilustración 74): en donde se concentra un mayor número de servicios se representa en color rojo, hasta la disminución de los servicios en color verde claro. Se usó la herramienta Spatial analyst

tols/ density / kernel density de ArcMapc, la cual calcula la densidad de las entidades vecinales en relación con la densidad.

Es posible apreciar que existe una mayor concentración de servicios de preparación de alimentos y bebidas en la ciudad, seguido de servicios de alojamiento, la distribución de las inmobiliarias se localiza en el centro de SMA y en menor medida dispersas por la ciudad; en cuanto a los servicios de arte y cultura se concentran en el espacio central y al norte hacia la Fábrica la Aurora, Centro de Arte y Diseño (ver ilustración 75). Los servicios de alta gama como los restaurantes y hoteles boutique presentan una tendencia de centralidad, en especial los restaurantes que se sitúan dentro de la delimitación patrimonial de UNESCO. En relación con los establecimientos antiguos y tradicionales, todos se sitúan en el espacio central, considerando que la ciudad fundacional es el actual centro histórico en el siglo XXI. Todas las variables de análisis presentan una fuerte concentración en la zona centro de la ciudad, ya que actúa como concentradora de actividades dirigidas al turismo.

Ilustración 75.- Mapas de calor de los servicios de alojamiento, alimentos y bebidas, arte y cultura, inmobiliarias y establecimientos antiguos, en SMA.



Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE 2020 y el trabajo de campo en 2019.

CAPÍTULO 4.- CONCLUSIONES DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA DE LA CIUDAD PATRIMONIAL DE SAN MIGUEL DE ALLENDE.

En el último apartado se exponen las conclusiones obtenidas en la Tesis **“Gentrificación turística en la ciudad patrimonial de San Miguel de Allende, México”**, investigación planteada con el cuestionamiento: ¿Qué factores han incentivado el proceso de gentrificación clásica y turística en la ciudad de San Miguel de Allende?

El enfoque de la investigación parte del análisis de la gentrificación clásica y gentrificación turística, los cuales coexisten en entornos similares y se refuerzan mutuamente con una doble conexión (Cocola-Gant, 2018 y 2019, Gotham, 2015; Gravari-Barbas y Guinand, 2017), ya que no se puede entender el funcionamiento de la ciudad sólo con el análisis actual, sino que es necesario analizar los factores y variables que han incentivado estos fenómenos, por medio de un análisis de los antecedentes y recorrido histórico, a través de una genealogía de generación del conocimiento.

En la presente investigación se aborda el **“análisis de los factores que han incentivado el proceso de gentrificación clásica y turística en la ciudad de San Miguel de Allende”**, por medio de dos dimensiones de estudio (gentrificación clásica y gentrificación turística), a través de variables de análisis como población, políticas públicas de vivienda y conservación, especulación inmobiliaria, desplazamiento, turistas, comercio y servicios (tradicionales y elitizados), alojamiento (tradicional, de alta gama y plataformas de alquiler como Airbnb), estrategia de ocio gastronómico, ocio cultural y artístico, entre otros.

Este apartado trata de establecer una reflexión en torno al caso de la ciudad patrimonial de San Miguel de Allende, a través de una discusión teórica y hallazgos del caso de estudio, a la par de cuestionar y cumplir con el objetivo general e hipótesis. Los tres grandes temas concluyentes que se desprenden de la presente investigación son: (1) la

mutación y transformación de San Miguel de Allende una ciudad con gentrificación clásica y gentrificación turística, (2) el diseño de una metodología para estudiar a la gentrificación turística y (3) las líneas de investigación.

4.1.- La mutación y transformación de San Miguel de Allende, una ciudad con gentrificación clásica y gentrificación turística.

Los estudios de gentrificación se tienen que apoyar por un análisis de la reestructuración y evolución urbana (Smith, 2000), considerando el contexto local en el que se formó (Slater, 2002), en conjunto con las características físicas, sociales y funcionales de cada barrio, además de la naturaleza política del gobierno local (van Weese, 1994), capital cultural y social (Butler, 2005), su temporalidad (Zukin, 1987 y Harvey, 2012), e historicidad de las variables de análisis. Asimismo, debe analizarse la “trayectoria histórica del centro urbano latinoamericano”, para conocer por completo el fenómeno urbano de gentrificación y turismo, tal como lo proponen Hiernaux y González (2014a).

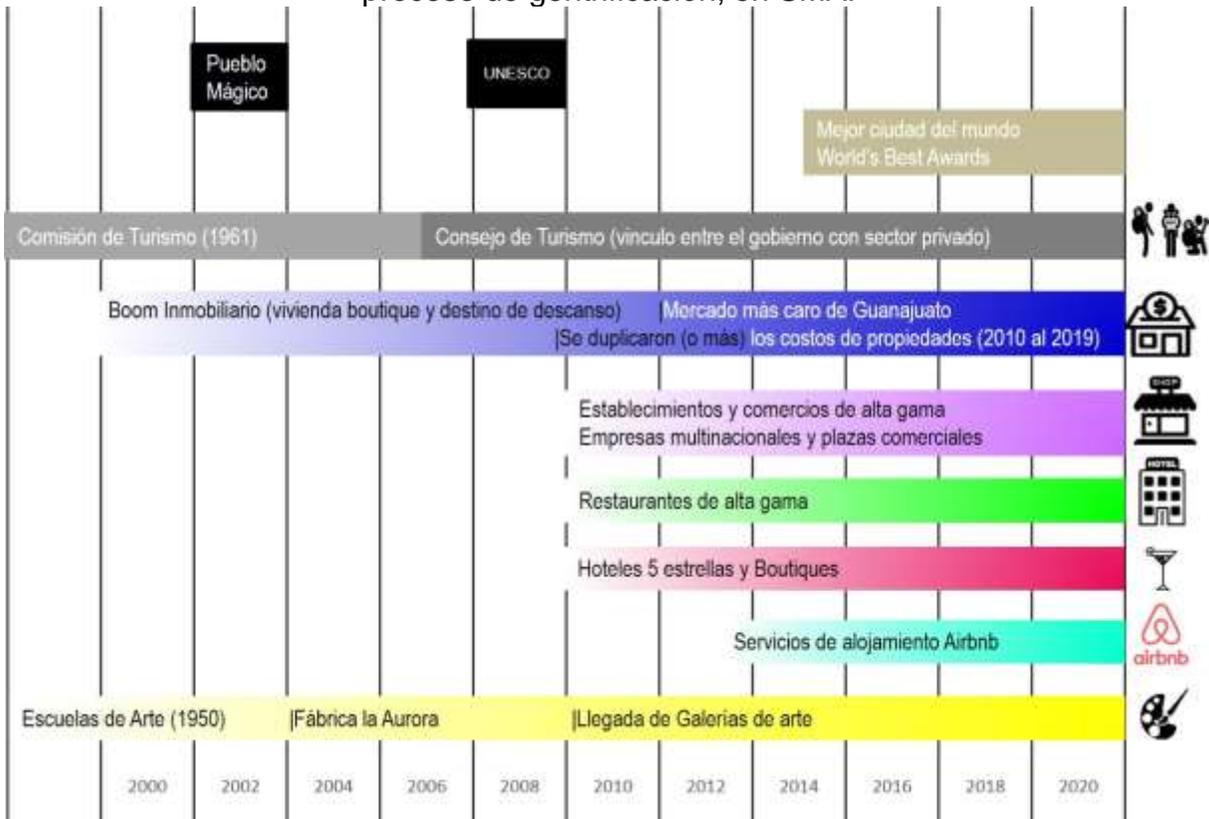
Para poder desfragmentar qué factores y variables jugaron un papel estelar se desarrolla un breve análisis (ver ilustración 76), el cual comienza con la industria cultural y artística, ya que actúa como detonante de la fase inicial del fenómeno urbano. La “**industria cultural y artística**” dio forma a los “**pioneros**” (o vaqueros urbanos, como menciona Neil Smith) del proceso de gentrificación, ya que con la llegada de estudiantes y veteranos extranjeros (desde la década de 1960), se generó una dinámica de demanda hotelera y de servicios; posteriormente, con el arribo de más residentes estadounidenses y canadienses que se interesaron por el lugar, ya sea por amigos que les contaban su experiencia, invitaciones del gobierno local, premios como el mejor lugar para vivir, publicidad, entre otros; se generó una nueva dinámica, que al principio fue una inyección de economía para el lugar, pero posteriormente se generaron dualidades y fronteras socioeconómicas entre la población, elevando los costos de propiedades y servicios.

Ilustración 76.- Diagrama de factores que incentivaron y potencializaron el proceso de gentrificación, en SMA.



Fuente: Elaboración propia.

Ilustración 77.- Línea de tiempo de los factores que incentivaros y potencializaron el proceso de gentrificación, en SMA.



Fuente: Elaboración propia.

Los principales factores que incentivaron el proceso de gentrificación en SMA (ver ilustraciones 76 y 77), fueron dos políticas de conservación y patrimonialización de ciudades; hablamos del programa de Pueblos Mágicos (2002) y la declaración de Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO (2008), en conjunto con diversos premios como "la mejor ciudad de mundo para visitar" y mejor ciudad de México por la revista Travel and Leisure T&L World Best's Awards ganadora en 2017 y el reconocimiento como mejor ciudad pequeña por la revista Conde Nast Traveler en ese mismo año (Battis, 2020); nominada por cuarto año consecutivo por T&L, en 2019 fue nombrada como la "mejor ciudad en México" y la segunda "mejor ciudad del mundo", aspectos que se ligan a mercadotecnia y publicidad.

Posteriormente, en la fase de transición el elemento clave son las "políticas de turistificación" (ver ilustración 76), incluso potencializando diversas acciones del gobierno local como: pertenecer al programa de Pueblos Mágicos (2002) y ser

declarado Patrimonio de la Humanidad por UNESCO (2008), por medio del vínculo con el sector privado (al desarrollar el Consejo Turístico en 2005). En conjunto han desarrollado estrategias culturales y gastronómicas, el uso de mercadotecnia en medios impresos, digitales, desarrollo de eventos, nominaciones y premios como mejor ciudad del mundo, entre otros. Bajo esta dinámica, San Miguel de Allende presenta una nueva economía con especial énfasis al turismo, boutiquización y la oferta de servicios de alta gama, elementos que potencializan el proceso de gentrificación clásica y gentrificación turística. Los efectos colaterales de estos fenómenos causan especulación inmobiliaria, falta de vivienda de interés social por el alza de costos, tres tipos de desplazamiento (residencial, basado en el lugar y comercial), exclusión, desposesión y desapropiación.

Después de la declaratoria de la UNESCO en 2008 se potencializó la llegada de inversión y creación de nuevos comercios y servicios. A partir del año 2010 surge un boom de establecimientos de alta gama (ver ilustración 77), con la apertura de restaurantes de autor y gourmet, los cuales se concentran en el espacio central de la ciudad (ver ilustración 75, mapas de calor); esta dinámica se vincula con la estrategia del ocio gastronómico (Gravari-Barbas y Guinand, 2017), acompañado de la llegada de franquicias internacionales (como Starbucks). Al mismo tiempo se dio el desarrollo de más hoteles de 5 estrellas, boutiques, y cadenas hoteleras internacionales (como Rosewood, Live Aqua), ubicados en el centro de SMA (ver ilustración 75), empresas multinacionales y plaza comerciales, además de la posterior llegada de Airbnb (desde 2011). Esta dinámica intensifica el proceso de gentrificación, que en la actualidad es más latente y excluyente, e incentivó el alza de los costos de las propiedades, ya que de 2010 a 2019 se duplicaron y triplicaron los precios de ciertas zonas de SMA, induciendo a que se generara en 2012, el mercado más caro del estado de Guanajuato.

Las estrategias de ocio cultural (Gravari-Barbas y Guinand, 2017) y artístico en SMA son muy diversas como: la llegada de más galerías de arte (desde el 2010), que incentivan y crean festivales (como el Festival de los locos, la Alborada y apoyos de locaciones al Festival Cervantino), preservan y mejoran las fiestas tradicionales del lugar, implementan servicios y equipamientos culturales (como Fábrica la Aurora,

museos, casa de cultura, teatros, biblioteca, etc.) y la reciente elección de SMA como Capital Americana de la Cultura 2019, entre otros. La ciudad se caracteriza por este toque cultural, artístico y bohemio, por los nuevos residentes (artistas extranjeros y nacionales) y sus manifestaciones artísticas que están plasmadas en la colonia Guadalupe, como el proyecto “Muros en Blanco” propuesto por Colleen Sorenson (en 2013), con la idea de crear un distrito artístico basado en murales de arte contemporáneo o Street Art (el cual se consolidó con el apoyo de vecinos, artistas, negocios locales y el gobierno municipal). A partir de estos cambios surgieron cafés bohémios, galerías de arte, huertos orgánicos y estudios, y esta colonia se volvió un imán para los residentes más bohémios y artísticos, ya que las paredes y fachadas se pueden pintar con elaborados murales de arte urbano. La colonia ha experimentado un alza de costos en las propiedades: en el año 2011 el m² estaba en 400 o 500 dólares y para 2019 estaba en mil dólares, o sea que en ocho años se incrementó al 100% o al doble de su valor. La Colonia Guadalupe se ha convertido en hogar para muchos artistas, dinámica que ha provocado un proceso de gentrificación en la ciudad (Linkogecko, 2018). Este proceso demuestra que, con la llegada de residentes bohémios y artistas, se llega a producir una dinámica urbana, económica y social diferente, proceso surgido con la llegada de un pequeño grupo de artistas que modificaron la dinámica de la ciudad y repercutió en el alza de los predios, dando paso al proceso de gentrificación.

La ciudad experimenta los tres tipos de desplazamientos que propone Cocola-Gant (2018): el proceso de **“desplazamiento residencial”** que se generó como reacción de la fuerte “especulación inmobiliaria” y el alza de los predios y viviendas, el cual provocó una segregación residencial, ya que las propiedades se vuelven inaccesibles para el sector popular, patrón inmobiliario que genera una frontera urbana. A la par de la compra de viviendas en la zona centro, en donde la población local vendió su hogar por las fuertes sumas que les ofrecían y optaron por cambiar de residencia a las afueras de la ciudad (en base a relatos de población local, funcionarios y el cronista), estos predios actualmente son hoteles boutique, restaurantes gourmet, franquicias, galerías, entre otros. El proceso de desplazamiento residencial, también va acompañado de un

proceso de “**desposesión y desapropiación**” tal como lo menciona Coulomb (2010), ya que no sólo se pierden la propiedad y el suelo a cambio de un bien económico, sino que también se pierden las redes afectivas y sociales.

El valor del patrimonio tangible e intangible actúa para incentivar el lugar y hacerlo más atractivo a través de la regeneración del espacio central, con la reestructuración de construcciones emblemáticas y de la imagen, enfatizada en la actividad turística; bajo esta dinámica el sitio se vuelve atractivo para personas con mayores ingresos en donde incluso compran una segunda residencia, siendo San Miguel de Allende el caso más emblemático de México (Valverde, 2017). Lo propuesto por Valverde (2017) tiene sentido, ya que a SMA en el 2000 llegó el concepto de vivienda boutique, y la compra de casas de descanso para extranjeros (López R., 2019 a); en 2010 se ubica dentro de los principales destinos de descanso en México con un mercado de segunda vivienda de estilo colonial (López, 2019). La tendencia de comprar casas boutiques con estilo colonial (ocupadas como segunda casa y/o casa de descanso), algunas de las propiedades son alquiladas en la plataforma Airbnb, ya que los propietarios sólo la utilizan en temporadas y tienden a alquilar su propiedad. Esta dinámica ha propiciado un **desplazamiento** habitacional de la población local, junto con un alza exponencial de los costos de las propiedades.

Acompañado de un “**desplazamiento basado en el lugar**” propuesto por Cocola-Gant (2018), es donde la gentrificación crea un nuevo contexto social y cultural, con los residentes locales presentando una sensación de despojo del lugar en el que habitan, en especial de los lugares que llamaban “vecindarios”, que se convierten en lugares ajenos a lo que ellos conocían. Por medio de entrevistas personales con población local y el cronista de SMA, es posible establecer que existe un desplazamiento basado en el lugar, ya que los residentes locales mencionan que sus calles ya no se asemejan a lo que eran en su juventud y menos cuando eran niños. El Sr. José Antonio Rayas Trejo menciona que antes había familias viviendo en su calle (la familia Sánchez, Cohén, Nava, Rayas y Pérez) y que se reunían para practicar los juegos tradicionales. Asimismo, el cronista Luis Felipe Rodríguez Palacios cita que para poder experimentar

lo que antes era SMA, “es necesario ir a las afueras de la ciudad, a las zonas habitacionales o fraccionamientos en donde viven las familias, ahí puedes ver a los niños correr y jugar, estas zonas son las que representan al San Miguel que la población recuerda, con familias y una convivencia que hace recordar lo que antes era la ciudad”.

También existe un grupo de habitantes que presentan incomodidad y un sentimiento de invasión por parte de los nuevos residentes extranjeros, turistas nacionales y extranjeros (a lo que Lisa Pinley llama Imperialismo). Esta postura se refuerza con lo que menciona W. Manning (2019:19) en el Estudio de Cargas Turísticas de SMA: para las personas que viven en SMA y las que la visitan, la ciudad está cambiando, ya que existe una percepción de un remplazo gradual de los residentes locales, por la llegada de población de más altos recursos, ya sean nuevos residentes que llegan de manera permanente o temporal. El turismo en SMA reduce el acceso por parte de los locales a los lugares y experiencias, que ellos consideraban propias, como la mesa favorita del restaurante, sentarse en alguna plaza de la ciudad, así como gozar de la tranquilidad y el silencio.

También se experimenta un “**desplazamiento comercial**” tal como lo cita Cocola-Gant (2018): por la ubicación central de la ciudad y su historia, aumentan el turismo y la gentrificación comercial, este espacio se vuelve objeto de la especulación inmobiliaria en donde se experimenta un incremento del valor de las propiedades y suelo. Este fenómeno impacta a los comerciantes (y población local), se genera un desplazamiento (reemplazo y desaparición) del comercio tradicional como pequeñas tiendas de conveniencia, talleres, cafés locales, negocios familiares, servicios y tiendas locales; por la llegada de nuevos hoteles, alojamientos turísticos, nuevos restaurantes y bares, franquicias y corporaciones internacionales (Hernández A., 2016; Quijano-Gómez, 2019). En SMA se observa una pérdida significativa de establecimientos locales y tradicionales con base a los recorridos y pláticas con población local, ciertos servicios básicos se han desplazado, desaparecido y otros elitizados (para atraer a otro tipo de clientes). Los actuales negocios tradicionales que persisten se han adaptado a los

cambios, ya que los dueños son propietarios y no rentan, y es un negocio de tradición familiar, pero en el momento que entra la siguiente generación se abren múltiples posibilidades, como las que han experimentado otros establecimientos, los cuales entrando la siguiente generación deciden ya no continuar con la tradición familiar, le llegan al precio y venden su propiedad, entre muchos otros factores.

Anteriormente, en una cuadra del centro histórico (en la calle Relox) era posible encontrar papelería, carpintería, sastrería, librería, panadería, botica, artesanías de hierro, cantina, bar y pulquería, todos negocios con familias locales, con base a la semblanza del Sr. Antonio Rayas y del cronista Luis Felipe Rodríguez (2016). En la actualidad, en el año 2020, en la misma calle Relox (de la calle Canal a Mesones) sólo se conserva la panadería y botica, todos los otros establecimientos y viviendas han sido sustituidos por diversos establecimientos como: Hotel Boutique (L'otel Doce18), restaurantes y cafés (Los Milagros y Panio), heladería, bar (la Coronela bar), tiendas de souvenirs, venta de arte, ropa de diseñador y la presencia de Airbnb (en esta cuadra se alquilan 2 departamentos, 1 casa de huéspedes, 1 habitación y 1 suite).

W. Manning (2019) menciona que en la actualidad existe preocupación, entre la población local, que los servicios necesarios lleguen a cambiar a tal grado que no sea posible obtener servicios y comercios básicos en el centro histórico y cercanías, por el incremento de servicios dirigidos a los turistas y visitantes, lo que hace necesario regularizar la permanencia de ciertos servicios y establecimientos.

El **sector inmobiliario** creció desde el arribo de la población extranjera a SMA, ya que detectaron un nicho de oportunidad inmobiliaria e implementaron sus políticas inmobiliarias, acelerando y potencializando el sector como el negocio más sólido del municipio. Las propiedades están valuadas en dólares y se mantienen en constante aumento los costos de las propiedades; en el año 2019 las propiedades estaban arriba de 300 mil dólares alcanzando hasta 3 millones de dólares, con un mercado sin propiedades por debajo de esta cantidad. Los costos de las propiedades generan fronteras, ya que su nicho de mercado está enfocado a población de altos ingresos

económicos (nacional o extranjera), dejando fuera a la población local ya sea un trabajador o empleado, en donde adquirir una propiedad está fuera de su alcance. La ciudad experimenta una clara especulación inmobiliaria que va al alza. Al existir un proceso de gentrificación es muy difícil encontrar alojamiento accesible para los residentes, en donde sólo las personas de clase alta pueden darse el lujo de mudarse, proceso al que Marcuse (1985) llama "**desplazamiento excluyente**".

Para poder contrarrestar el proceso de gentrificación y la **especulación inmobiliaria** en San Miguel de Allende, es necesario implementar lo propuesto por Smith (2012), Clerval y Fleury (2015), o sea promover la construcción y/o rehabilitación de viviendas de interés social, creando un hogar accesible para todos los niveles sociales, por medio de estas acciones y estrategias de reequilibrio geográfico y diversidad social, acompañado de políticas públicas que promueva el gobierno local (ya que el mismo gobierno local acompañó y fomentó el proceso de gentrificación actual). Por medio del proyecto Lomas de San Miguel sólo se pretende cubrir un problema, y no se considera de manera integral todos los otros factores que incidieron para que se generará la fuerte especulación inmobiliaria en la ciudad, que imposibilita a la población local adquirir una propiedad. Tal como lo mencionan Smith (2012), Clerval y Fleury (2015) es necesario generar una mixtura social, de usos y ocupación del suelo, además de proteger y dar facilidades al comercio tradicional ya que son desplazados por los elevados costos de renta; esta temática hace que olvidemos que los comercios antiguos son los que dan ese valor extra de identidad y tradición a la ciudad.

Por otra parte, la ciudad de San Miguel de Allende experimenta un proceso de gentrificación clásica y turística latente; Lisa Pinley (2017) menciona que la ciudad atraviesa una "gentrificación de altos ingresos" que propuso Saskia Sassen, la cual se caracteriza por la concentración de residencias urbanas de altos ingresos (considerando que SMA no tiene la misma escala que Manhattan) con la llegada de población extranjera y nacional con mayor poder adquisitivo, quienes compran y renuevan casas antiguas en el centro de la ciudad, aumentan el valor de las propiedades. Además de la expansión de economía informal y trabajo casual con

salarios bajos, esta dinámica propicia que las propiedades y la renta de las propiedades en la zona centro se elevaran, lo cual género que la población se trasladara a las afueras de SM.

San Miguel de Allende posee una gentrificación consumada, a favor de la clase media transnacional norteamericana en la cúspide social de la ciudad patrimonial y en segunda instancia se sitúan las clases alta y media de la estructura social sanmiguelense (Navarrete, 2018). Recordemos que SMA se caracteriza por ofrecer un turismo residencial, a diversos grupos que reparten su vida entre diversas localizaciones, denominado politopía o prácticas pluriespaciales (Stock, 2005); allí, los nuevos residentes extranjeros con mayor poder adquisitivo, representan lo que Jerrems (2012) denomina como “viajeros deseados”; sin considerar que bajo esta dinámica se genera un intercambio de hábitos, que repercuten directamente en el tejido social del país de llegada, el cual se ve modificado (Mezzadra, 2005). En la ciudad las acciones están destinadas a satisfacer las demandas habitacionales de sectores privilegiados económicamente (Cejudo, 2017). Este patrón deja en debate si SMA está atravesando un proceso de “gentrificación global”, tal como lo mencionan Janoschka, Sequera y Salinas (2014), el cual se caracteriza por la llegada de gentrificadores de otros países.

La presencia de población extranjera aceleró la polarización de los que tienen y los que no tienen nada. La gentrificación tiene síntomas como la llegada de nuevos residentes de mayor poder adquisitivo, desplazamiento residencial (desposesión y desapropiación), desplazamiento basado en el lugar, desplazamiento comercial y especulación inmobiliaria.

Las ciudades con “gentrificación presentan múltiples fronteras”, tal como lo menciona Smith (2012), ya que experimentan desigualdades más radicales, que van desde la expulsión y desplazamiento de la población más desfavorecida, hasta la elitización y encarecimiento de las propiedades, lotes, servicios, entre otros. Esto genera barreras y fronteras urbanas, psicológicas, económicas, etc. Estas barreras que en otros espacios

son controlables, en estos espacios se vuelven más radicales y difíciles, en especial porque estos espacios son manipulados por el Estado, los inversionistas y el sector inmobiliario, grupos que se rigen bajo su óptica económica, dejando fuera a la calidad y estilo de vida digno para todos, en especial para la población oriunda y local que es la más afectada por los alcances económicos que implica el proceso de gentrificación.

La gentrificación es una palabra con importancia política, más que cualquier otra en el campo de la geografía, urbanismo y estudios urbanos; es una palabra política, politizada y políticamente cargada. La gentrificación se ha convertido en un mecanismo político particularmente atractivo para más y más ciudades, según mencionan Less, Slater y Elvin (2007). En el caso mexicano es una palabra poco utilizada dentro de la política, pero en el caso de la ciudad de San Miguel de Allende al platicar con diversos actores de dependencias y sectores económicos-privados existía un pleno dominio del tema, incluso antes de abordar la pregunta de la entrevista semiestructurada: ¿Creé que la ciudad de San Miguel de Allende esté pasando por un proceso de gentrificación?, las personas entrevistadas mostraban un dominio general en el tema e incluso en preguntas que trataban de buscar indicios del fenómeno urbano, ellos lo vinculaban con la gentrificación y destacaron que SMA está inmersa en un proceso de gentrificación, a excepción del Consejo de Turismo, en donde se enfatizó que no existe este fenómeno urbano en la ciudad y se comprobaba en el Estudio de Cargas Turísticas (ECT) realizado por W. Manning (2019). El ECT considera el tema de la gentrificación, en el apartado de análisis y propuestas, considerando factores del alza de costos de las propiedades, sentido de desplazamiento de la ciudad y describe que es necesario realizar estudios para determinar si existe gentrificación o no.

El modelo genérico de intercambio político, entre el gobierno y los agentes privados, se estudia de acuerdo con cada contexto específico por medio de un juego constitucional de elaboración de normas, ya que el gobierno y los agentes privados establecen un cierto orden entre ellos, según menciona Masahiko (2010). La realidad de San Miguel de Allende es que sólo existe un vínculo entre el gobierno y el sector privado económico (integrado por comerciantes e inversionistas como hoteleros, restauranteros,

inmobiliarios) de la ciudad, desde la formación del Consejo Turístico creado en el año 2005. La ciudad se debe regir por una tríada (ver ilustración 78) tal como lo cita Rene Coulomb, “Capital (grupo de inversionistas y empresarios), Estado (dependencias gubernamentales o gobierno) y los ciudadanos (población local y oriunda en primer lugar y después los nuevos residentes nacionales y extranjeros)”; sólo así se podrá generar un “equilibrio” de intereses. Masahiko (2010) propone un análisis de "equilibrio", produciendo diversas variedades, en donde el estado político actúe como un estado de equilibrio o equilibrador entre las partes. Además, se considera el papel de las instituciones por grupo de interés, como las ONG, investigadores y universidades dentro de la tríada.

Ilustración 78.- Estado de equilibrio en SMA.



Fuente: Elaboración propia.

Por último, es importante mencionar que, dentro de la investigación, en la entrevista semiestructurada la población hizo especial énfasis en la violencia e inseguridad por las que atraviesa el municipio, el estado y la zona del Bajío, en donde la población se siente expuesta y vulnerable ante estos hechos, que impactan a la llegada de nuevos residentes y provocan el abandono de la ciudad por el temor. Castel (2003 y 2006) destaca la noción de riesgo, el sentimiento de inseguridad particular y social, por las múltiples manifestaciones de violencia, con nuevas vulnerabilidades y nuevos riesgos, en donde el patrón delictivo disminuye del centro a la periferia. En el caso particular de

Guanajuato, De la Torre (2017) menciona que se experimenta un sentido de miedo e inseguridad en la ciudad histórica y también se percibe lo que establece Castel, ya que se recomienda no visitar las periferias puesto que son sitios peligrosos.

4.2.- Diseño de una metodología para estudiar a la gentrificación turística.

Por último, se propone “Diseñar una metodología para estudiar el proceso de gentrificación turística en las ciudades patrimoniales de México”. El término diseño se refiere al plan o estrategia concebida para obtener la información que se desea y alcanzar los objetivos del estudio, como menciona Hernández Sampieri (2010). Asimismo, Irigoyen (2008) cita que el “diseño” surge como un esquema de configuraciones, estrategias de acción y como un proceso de organización, integrado por cuatro fases, las cuales son: prefiguración, figuración, configuración y modelización.

La etapa de “prefiguración” surge con el encuentro de ideas y reflexiones del tema a estudiar, el cual se aborda en el apartado 1.1.4 Olas de la gentrificación, en donde se relata que en los años de 1970 y 1980 se desarrollaron los primeros “modelos de etapa temprana”, los cuales trataban de explicar el proceso y predecir el futuro de la gentrificación. El primero en proponer un modelo de gentrificación fue Clay (1979), quien estableció una tipología de barrios gentrificados para fines predictivos con cuatro etapas (ver tabla 1), donde la deficiencia del modelo es que fue creado en la primera fase del fenómeno, por lo que el análisis queda sesgado. En el mismo año, Gale (1979) formuló un modelo clásico de gentrificación, por medio de la distinción y estatus de clases, entre los residentes antiguos y nuevos residentes del barrio gentrificado, dividiéndose el estudio en tres etapas.

Posteriormente, Smith (2012) propuso cuatro etapas de la nueva frontera urbana de la gentrificación (ver ilustración 5), la cual surge con los “pioneros urbanos, colonos urbanos o vaqueros urbanos”, desde su posterior transformación de factores

temporales, sociales, económicos, inmobiliarios, las instituciones y el Estado, hasta generar la actual frontera que forma la gentrificación en las ciudades.

Los modelos de las etapas de gentrificación, se diseñaron para representar a la gentrificación de manera ordenada y temporal; estos modelos se desarrollaron en etapas para poder hacer frente a las variaciones temporales de la gentrificación. Less, Slater y Elvin (2007) propusieron un modelo que se divide en cuatro olas distintas de gentrificación (ver ilustración 6 y tabla 2), separada por periodos de transición y reestructuración inducida por la recesión del contexto institucional, y los mecanismos a través de los cuales se generó la gentrificación. Además de estas investigaciones que se abordan en el Capítulo 1, Teoría de gentrificación, es importante mencionar estudios que aportan el contexto de propuestas actuales con modelos, métodos y metodologías para analizar la gentrificación, en orden diacrónico de la publicación.

En el caso mexicano, Bournazou (2016) propone cambios socioterritoriales e indicios de gentrificación por medio de “un método para su medición”, el cual estructura en dos grupos las variables sociales (grupos de población involucrada, el grupo gentrificador y la población local) y espaciales (caracteriza el espacio en proceso de gentrificación). Posteriormente, Rasse, Sabatini y Sarella-Robles (2018) proponen una metodologías de identificación de zonas en gentrificación en Santiago de Chile y Ciudad de México, la cual se basa en el índice Marcuse (1985) de gentrificación: “el % de cambio de un grupo socioeconómico en el área, menos el % de cambio de ese mismo grupo en la ciudad”, la investigación trata de adaptar el índice a la información de los censos del Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) (por la falta de datos el índice no cumple con el análisis completamente).

Asimismo, Campos, Sosa y Vázquez (2019) realizaron una propuesta metodológica para identificar y determinar la gentrificación en México, por medio de dos dimensiones (sociodemográfica y económica), mediante una batería de indicadores a partir de los censos del INEGI (Censos Generales de Población y Vivienda 2000 y 2010, Conteo de Población 2005, Censos económicos 2004 y 2014 y el Directorio Estadístico Nacional

de Unidades Económicas, DENUÉ); en relación con los datos disponibles en el país, esta investigación de carácter cuantitativo tiene una gran aportación. Recientemente, Díaz-Parra y Apaolaza (2020) generaron una propuesta metodológica para identificar a la gentrificación a partir de los censos de población (información estadística con valores cuantitativos); los autores enfatizan que los estudios de gentrificación se deben estructurar en base a la información disponible de los censos de cada nación, considerando el potencial y limitaciones de cada censo para realizar comparaciones entre las distintas ciudades latinoamericanas. Se consideraron dentro de esta investigación los parámetros de medición propuestos por Bournazou (2016) y Campos, Sosa y Vázquez (2019).

Las investigaciones mencionan que a pesar de sus aproximaciones al proceso de gentrificación aún tiene debilidades, ya que existe una falta de información y disponibilidad de ciertos datos, incluso considerar aspectos cualitativos y la dinámica de mercado, como mencionan Campos, Sosa y Vázquez (2019). A la par, Rasse, Sabatini, Sarella-Robles (2018) y Bournazou (2016) señalan que es necesario incorporar datos sobre la dinámica del mercado inmobiliario, para corroborar los resultados. Dentro de la investigación se contemplaron los parámetros de “dinámica del mercado inmobiliario, aspectos tanto cualitativos como cuantitativos”, para lograr constituir una investigación integral.

Dentro de la investigación se contempló a Bournazou (2016), quien propone ocho variables, las cuales divide en dos grupos: las “variables sociales”, las cuales caracterizan a los grupos de población involucrada, como el grupo gentrificador y la población originaria, por medio de los indicadores de “población total, niños de 0 a 14 años, adultos mayores de 65 y más años y grado promedio de escolaridad”. Asimismo, las “variables espaciales” que caracterizan el espacio en proceso de gentrificación por medio del “número de viviendas”. También se consideró la propuesta metodológica para identificar y determinar la gentrificación, propuesta por Campos, Sosa y Vázquez (2019) como guía para el desarrollo de la batería de indicadores (los cuales se observan en las tablas 9 y 10, ilustraciones 28 y 49).

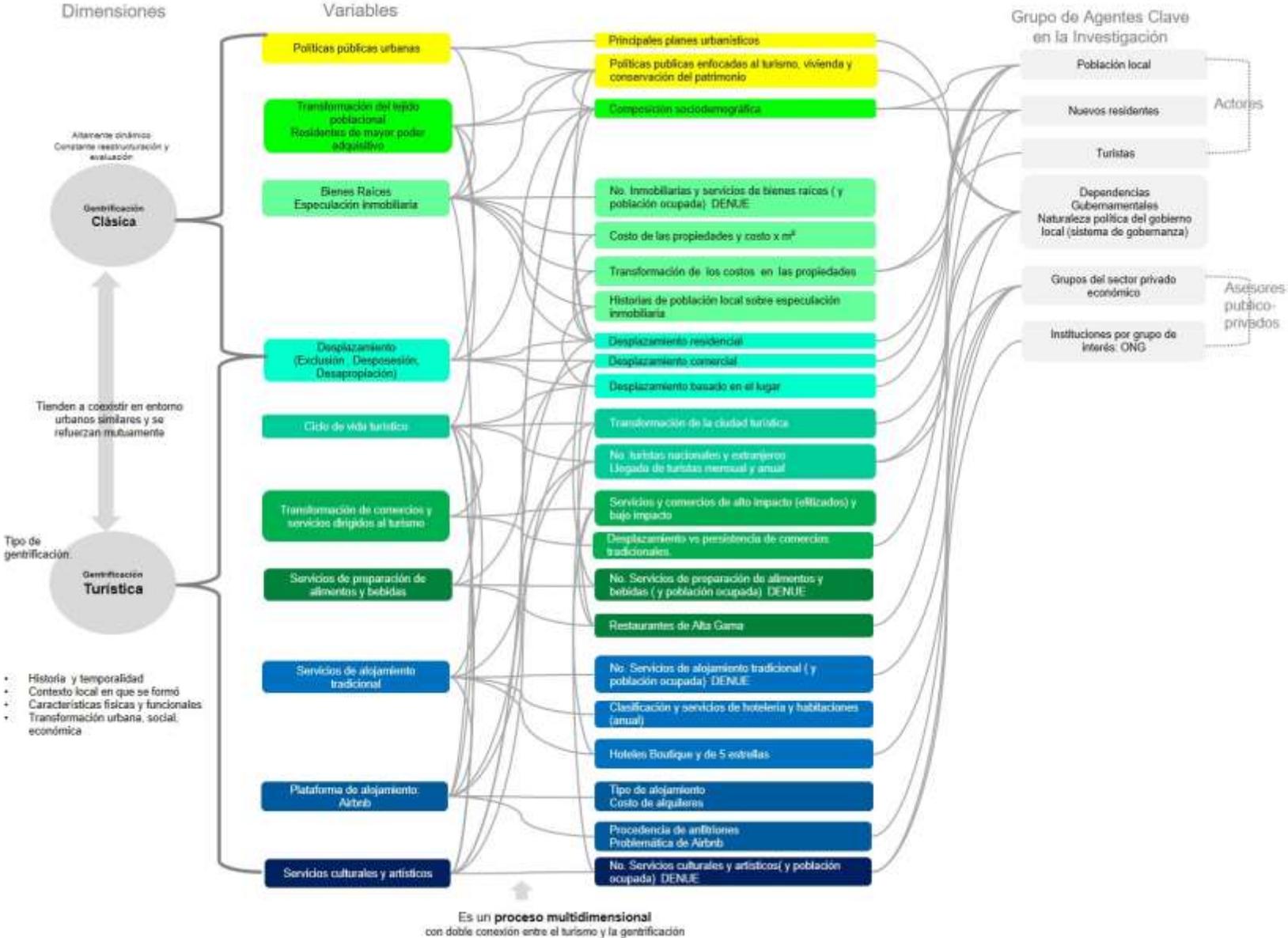
La segunda fase propuesta por Irigoyen (2008) es la “figuración”, la cual inicia con la formalización, intercambio o transferencia simbólica. En esta fase se analizaron cuatro casos de estudio de ciudades con gentrificación turística y patrimonio urbano (en el capítulo 2, apartado 2.2), los cuales son los de Gotham (2005), Hernández (2016), Navarrete (2017) y Cocola-Gant (2018), donde dichas investigaciones se abordan en base a diversas variables y factores de relevancia, de carácter cualitativo y cuantitativo (ver tabla 6), y que abordan ambos fenómenos, “gentrificación clásica y gentrificación turística”.

En la fase de “configuración” se considera cuáles son las variables lógicas que estructuran a la gentrificación, por lo que se desarrolló el “diseño metodológico de la investigación” con dos dimensiones de análisis: “gentrificación clásica y gentrificación turística”, el cual se integra bajo un enfoque cuantitativo y cualitativo generando un modelo mixto, en base a las variables de políticas públicas urbanas, especulación inmobiliaria, residentes de mayor poder adquisitivo (nuevos residentes y turistas), desplazamiento, comercio y servicios de alta gama y tradicionales, servicios de alojamientos, servicios culturales y artísticos, entre otros (ver tabla 7).

La última fase, “modelización” (cuando el discurso teórico materializa el análisis del objeto de estudio) se desarrolló en el capítulo 3 de la investigación, donde se aborda la transformación urbana de la ciudad patrimonial de San Miguel de Allende, para así poder identificar las “olas de gentrificación” propuestas por Less, Slater y Elvin (2007), ya que en SMA se utilizan las “olas históricas” entre la población local y los nuevos residentes, actores gubernamentales y sector privado económico, tal como lo mencionan De la Torre (2018), Flores y Guerra (2016) (ver ilustraciones 23 y 24). San Miguel de Allende actualmente —como se ha reiterado— tiene un proceso de gentrificación turística, y está atravesando la primera o segunda ola de gentrificación, tal como lo plantean López-Morales, Bang-Shin y Lees (2016 b) en el caso latinoamericano.

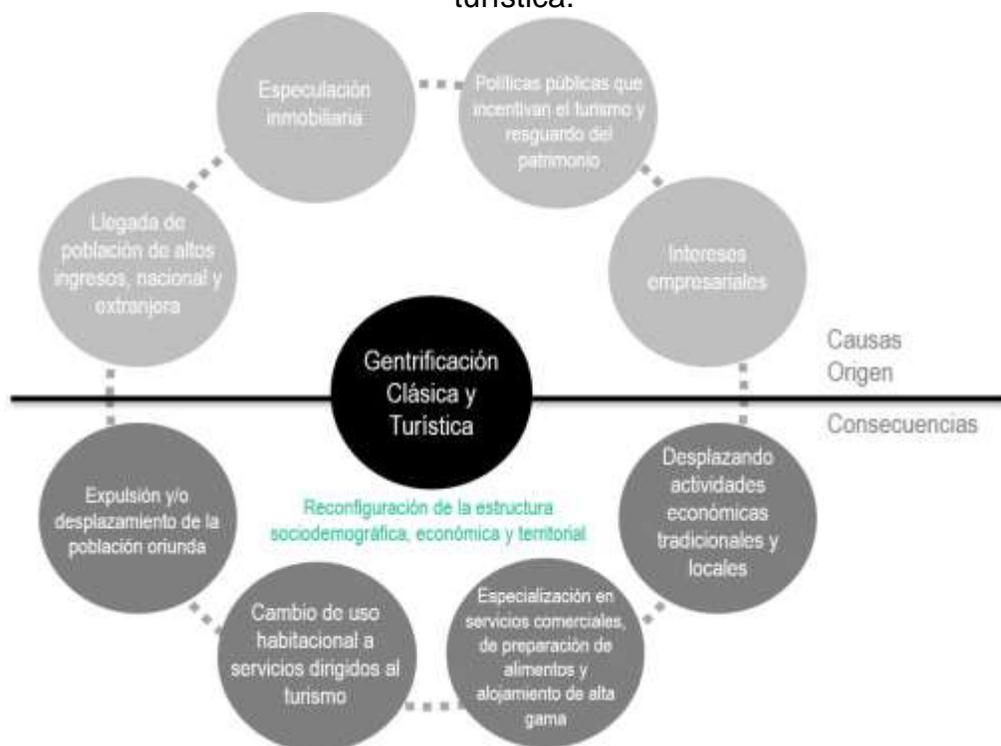
El diseño de la metodología de gentrificación turística aborda parámetros de análisis para detectar este fenómeno urbano que ha sido explorado, estudiado y criticado desde 1970, hasta aspectos que se discuten dentro del discurso contemporáneo de la gentrificación en el siglo XXI, el cual puede ser replicado en otra ciudad turística con indicios de gentrificación. La metodología parte de las dos dimensiones de estudio, la gentrificación clásica y la gentrificación turística (ver ilustración 79), las cuales coexisten en entornos similares. Cada dimensión se fortalece de diversas variables de análisis, donde la variable que comparten ambas dimensiones es el desplazamiento y la llegada de residentes de mayor poder adquisitivo. Las variables de análisis se integran de diversos indicadores, los cuales se ubican en la tercera columna; entre las variables e indicadores existe un vínculo de múltiples dimensiones en donde se relacionan y complementan. En la última columna se ubican los grupos de actores clave de la investigación como son: población local, turistas, nuevos residentes, personal de las dependencias gubernamentales, sector privado-económico y las instituciones por grupo de interés como las ONG.

Ilustración 79.- Metodología para estudiar el proceso de gentrificación turística.



El análisis de resultados de la conclusión general sirve para confirmar la hipótesis del presente trabajo de investigación. El proceso de gentrificación clásica y turística que presenta San Miguel de Allende (ver ilustración 80) se ha originado por la llegada de población de altos ingresos nacional y extranjera, motivado por especulación inmobiliaria y por políticas públicas que tratan de incentivar el turismo y resguardo del patrimonio, así como intereses empresariales; esto ha derivado en una reconfiguración de la estructura sociodemográfica, económica y territorial, expulsión y/o desplazamiento de la población oriunda, provocando un cambio de uso habitacional a servicios dirigidos al turismo, especialización en servicios comerciales, de preparación de alimentos y alojamiento de alta gama, desplazando actividades económicas tradicionales y locales.

Ilustración 80.- Causas y consecuencias de los procesos de gentrificación clásica y turística.



Fuente: Elaboración propia.

Se confirma la hipótesis y se responden los objetivos y la pregunta de investigación en el desarrollo de la Tesis: “Gentrificación turística en la ciudad patrimonial de San Miguel de Allende, México”; se tiene presente que un trabajo académico no se logra comprobar al 100%, debido a que toda investigación académica es mejorable.

Finalmente, se considera que los **principales aportes y hallazgos** de la presente investigación tienen relación con la identificación de qué factores han incentivado el proceso de gentrificación, por medio de las dos dimensiones señaladas (gentrificación clásica y turística) y diversas variables de análisis que posibilitan entender la evolución y transformación de cada tema (considerando su historicidad, temporalidad, conformación, sus características físicas, sociales y funcionales), ya que las investigaciones actuales de gentrificación sólo consideran aspectos actuales, sin tomar en cuenta el proceso histórico que formó el estado actual del fenómeno urbano.

Las aportaciones de la investigación son mostrar la evolución de distintos rubros fundamentales en la gentrificación (desarticulando elementos históricos de importancia, la evolución de diversos aspectos sociodemográficos), en forma particular y en conjunto crear una malla de aspectos que solidifican la comprensión y la asociación de las múltiples dimensiones y factores que inciden en la dinámica actual de la ciudad. Deben considerarse aspectos y síntomas del fenómeno urbano de la “gentrificación” como: especulación inmobiliaria, desplazamiento (residencial y basado en el lugar), establecimientos de alta gama que generan un desplazamiento comercial, residentes de mayor poder adquisitivo, entre otros.

Asimismo, se incorporó un análisis de Airbnb en SMA, el cual se popularizó principalmente en ciudades turísticas, ya que el uso de la plataforma ha incentivado el fenómeno y actúa como una máquina de gentrificación, a la par de ser un tema indispensable que se ha agregado a la discusión actual de la literatura especializada de los estudios de gentrificación y turismo (ver ilustración 7 de ANEXOS), considerando cómo la plataforma modificó la dinámica urbana y funcional de la ciudad.

Diseñar una metodología de la gentrificación turística, la cual considera los enfoques cuantitativo y cualitativo, generando un modelo mixto con una visión integral. Considerando que si sólo se abordaba un enfoque de estudio (ya sea cuanti o cuali) se sesgaba la información, por lo que se buscó integrar un trabajo estadístico en base a

los Censos de Población y Vivienda, y el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del INEGI, trabajo de campo con recorridos en el sitio, entrevistas con la población local, nuevos residentes, sector privado- económico, personal de dependencias gubernamentales, las ONG, investigadores, entre otros. Para que en conjunto se recreara una historia sobre qué factores (dimensiones y variables) incentivan a la gentrificación clásica y turística.

4.3.- Líneas de investigación.

De la presente investigación se desprenden diversas líneas de estudio, que aportan al conocimiento y discurso de las ciudades patrimoniales, gentrificación y turismo. Las ciudades fundacionales, actualmente llamados centros históricos, son el gran referente del pasado, evolución, historia y complejidad de la ciudad, por lo que se enfatiza que es necesario seguir con investigaciones de este tipo; del estudio surgen seis incógnitas o propuestas de abordaje, para próximas investigaciones, que se describen a continuación:

1. Establecer un estudio comparativo entre las ciudades patrimoniales mexicanas, para poder establecer si presentan este proceso y/o la escala de gentrificación clásica y gentrificación turística, ya que el espacio más estudiado es la Ciudad de México. Guanajuato ha sido estudiado por Navarrete y Morelia por Hiernaux.
2. Por medio del modelo de análisis de gentrificación turística es posible realizar estudios en otras ciudades, que presenten una tendencia semejante, como Oaxaca, ya que es una ciudad colonial, patrimonial, con llegada de nuevos residentes extranjeros y presenta un alza significativa en sus predios.
3. Realizar estudios de gentrificación rural, en las ciudades de Malinalco, Valle de Bravo, Tequisquiapan y Tepoztlán, entre otras, ya que se distinguen por ser los segundos hogares predilectos de la población de la Ciudad de México.
4. Análisis de la plataforma Airbnb en otras ciudades patrimoniales y turísticas, ya que esta aplicación reconfigura el espacio y el consumo turístico, por su tendencia a modificar el uso y ocupación de las propiedades, además de la incidencia directa con los servicios de alojamiento y con el sector inmobiliario,

generando desplazamiento y alza en los costos de las propiedades, considerando un antes y después de la implantación de Airbnb en la ciudad.

5. Analizar el proceso de gentrificación turística en conjunto con la *estudiantificación*⁶⁷ en la ciudad de Guanajuato, su evolución, su relación y cómo esta dinámica impacta a la población local.
6. Estudiar cómo la pandemia COVID-19 modificó la dinámica de las ciudades con un estado latente (y en vías) de gentrificación clásica, gentrificación turística y gentrificación rural. Identificar los cambios y sus implicaciones en las ciudades que se especializan en un turismo cultural.

⁶⁷ Estudiantificación, es cuando los barrios son ocupados por estudiantes de clase media por la cercanía a su universidad mencionan Less, Slater y Elvin (2007).

BIBLIOGRAFÍA

- Acerenza, M. Á. (2014). *Promoción turística*. México: Trillas.
- Acha, J. (2009). *Introducción a la Teoría de los Diseños* (4° ed.). México.
- Agudo, J. (8 de noviembre de 2019). Casita linda Provides san miguel's por with the dignity of home ownership. Con casitas lindas proveen un mejor futuro. *Periódico Atención San Miguel*, XLV (54).
- Anshworth y Tunbridge (2001). *The tourist - historic city. Retrospect and prospect of managing the heritage city*. London & New York: Routledge Taylor & Francis Group.
- Ardanuy, J. (2012). Breve introducción a la bibliometría. (D. d. Barcelona, Ed.)
- Ascher, F. (2004). *Los nuevos principios del urbanismo*. España: Editorial Alianza.
- Ayuntamiento, d. S. (13 de septiembre de 2019). *Clausuran casa de renta de uso vacacional (Airbnb) por no contar con uso de suelo para este servicio*. Obtenido de [http://sanmigueldeallende.gob.mx/clausuran-casa-de-renta-de-uso-vacacional-airbnb-por-no-contar-con-uso-de-](http://sanmigueldeallende.gob.mx/clausuran-casa-de-renta-de-uso-vacacional-airbnb-por-no-contar-con-uso-de-suelo-para-este-servicio)
- Barrón, A. (8 de marzo de 2019). En junio inicia la construcción de las casas de interés social para san miguelenses. *TV Independencia*, págs. https://tvindependencia.com/en-junio-inicia-la-construccion-de-las-casa-de-interes-social-para-sanmiguelenses/?fbclid=IwAR1Hu3rI72nDzyO94kE0Kj3QzFLFV2kH5jCh0cbAYnJc-HQ0tSPe_mjdnGc.
- Bassett, K., Smith, I., Buck, M. y Kintrea, K. (2005). Dilemas urbanos de la competencia y cohesión en la política cultural. En N. Buck, I. Gordon, & A. y. Harding, *Changing cities*. Londres: Palgrave Macmillan.
- Battis, L. (08 de Julio de 2020). *Travel and leisure*. Obtenido de The Top 5 Cities in México: <https://www.travelandleisure.com/worlds-best/cities-in-mexico>
- Besserer, F., Gil, R. y Oliver, D. (2008). El mundo como frontera y la (re) fronterización mundial. En J. L. Sariego, *El norte de México: entre fronteras*. México: ENAH, INAH, CONACYT.
- Blondel, J. (2006). About institutions, mainly, but not exclusively, political. En S. A. R.A.W. Rhodes, *The Oxford handbook of political institutions* (págs. 716-730). Oxford: Oxford University Press.

- Bonito León. (13 de septiembre de 2019). *Bonito León*. Obtenido de Se pone bravo gobierno de San Miguel de Allende: clausuran casa que rentaban por Airbnb: <https://bonitoleon.com/noticias/novedades/se-pone-bravo-gobierno-de-san-miguel-de-allende-clausuran-casa-que-rentaban-por-airbnb/?fbclid=IwAR25PP0uoJVbVLL48rg61J8QFT28iqzBlz23HFrDSXRh3J5UANMy4kMJEY>
- Borsdorf, A. (01 de Julio de 2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *Revista de Estudios Urbanos Regionales EURE*, 29(86), 37-49.
- Bournazou, E. (2017). *Gentrificación. Miradas desde la academia y la ciudad*. México: Facultad de Arquitectura, UNAM.
- Bournazou, E. D. (2016). Cambios socioterritoriales e indicios de gentrificación Un método para su medición. (UNAM, Ed.) *Academia XXII* (12), 47-59.
- Burdick, C. (2018). Revelando la identidad en el mundo virreinal a través de imágenes históricas: Tres vistas del convento de las carmelitas descalzas de San Rafael, la Chimba, Santiago, 1773. En J. Nordenflyncht, *Estudios patrimoniales* (págs. 21-45). Chile: Colección de Arte. Ediciones UC. Centro UC Patrimonio y cultura.
- Butler, R. (1980). The Concept of a Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources. *Canadian Geographer*, 5-12.
- Butler, T. (2005). Gentrification. En N. Buck, I. Gordon, & A. y. Harding, *Changing Cities* (págs. 172 - 187). Londres: Palgrave Macmillan.
- Cáceres, C. (2019). Turismo, gentrificación y presión por desplazamiento en los cerros Concepción y Alegre de Valparaíso Revista. *Revista INVI*, 34(97).
- Campos, J., Sosa, M. y Vázquez, G. (2019). Gentrificación a partir de la implementación del Programa de Pueblos Mágicos. El caso de Malinalco, Estado de México. México: UAM.
- Canalis, X. (2017). Turistificación: la palabra de moda para demonizar al turismo.
- Caraballo, C. (2006). *Diversidad cultural, comercio justo y turismo: un reto colectivo en contexto de un conflictivo siglo. Turismo y patrimonio cultural*. (P. p. FITS, Ed.) Chiapas, México: UNESCO.
- Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *EURE*, 31(93).
- Castellanos, E. (2016). *Espacios turísticos* (Segunda edición ed.). México: Trillas.

- Cejudo, M. (2017). Retos y desafíos para la vivienda en el Centro Histórico de San Francisco de Campeche. En A. y. Pineda, (*De la Torre M., 2017*) (págs. 63). México: PUEC UNAM, CONACYT, Universidad de Guanajuato.
- Cervantes, B., y Crespo, A. M. (1999). *Fiesta y tradición en San Miguel de Allende. Memorias de Don Félix Luna*. México: Ediciones la rana, Cultura para el tercer milenio.
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: A political challenge. En R. y. Atkinson, *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism* (págs. 256-264). London: Routledge.
- Clerval, A. y Fleury, A. (2015). Políticas urbanas y gentrificación. Un análisis crítico a partir del caso de París. *Estudios sociales contemporáneos* (13), 56-72.
- Cocola-Gant, A. (2018). Tourism gentrification. En L. Less, & M. Phillips, *Handbook of Gentrification Studies*. Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing.
- 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.
- Cofre, L. (2015). Gentrificación y sus hitos de cambio en la ciudad de Valparaíso 2000-2013. Estudio de caso aplicados en Barrio Cerro Alegre / Concepción y Barrio Puerto. Santiago de Chile: Universidad de Chile UC.
- Correo. (30 de noviembre de 2018). *Periódico Correo*. Obtenido de Crean debate para definir si Airbnb paga impuestos: <https://periodicocorreo.com.mx/divide-opiniones-el-impuesto-para-airbnb/?fbclid=IwAR2d3GjW29Qbp-IK-w5HmqFnH74ZvdRdJx8bpr3Q1mILEXgQBUItWeOTCe4>
- Cossío, F. (1974). *Cossío del Pomar en San Miguel de Allende*. España: Playor.
- 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
- Coulomb, R. (09 de junio de 2020). *Diccionario Urbano de la Ciudad de México ABCDMXYZ*. Obtenido de Gentrificación: <https://www.abcdm.xyz/podcasts/?podcast=gentrificacion>

- De la Maza, F. (1972). *San Miguel de Allende, su historia, sus monumentos*. México: Frente de afirmación hispanista AC. México.
- De la Torre, M. (2017). Criminalización del centro histórico: percepciones y realidades. En A. y. Pineda, *Ciudades y centros históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad* (págs. 109-). México: PUEC UNAM, CONACYT, Universidad de Guanajuato.
- De la Torre, M. I. (septiembre - diciembre de 2018). Gentrificación migratoria en San Miguel de Allende, Guanajuato. *CULCyT*, 15(66).
- Del Pomar, C. (1974). *Cossío del Pomar en San Miguel de Allende*. Madrid, España: Colección arte iberoamericano y PLAYOR.
- Delgadillo, V. (2016). *Patrimonio urbano de la Ciudad de México. La herencia disputada*. México: Universidad Autónoma de la Ciudad de México.
- Delgadillo, V., Díaz, I. y Salinas, L. (2015). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. México: UNAM, Instituto de Geografía IG, Contested cities.
- Delgado, K. (2009). *San Miguel de Allende & Guanajuato*. Estados Unidos.
- Díaz-Parra, I. y Apaolaza, R. (septiembre-diciembre de 2020). Una propuesta metodológica para identificar gentrificación a partir de los censos de población. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 35(3 (105)), 629-661.
- Domínguez, E., e Izaguirre, M. (1984). *Geografía y actualidad del municipio de Allende*. México: H. Ayuntamiento de San Miguel de Allende.
- El Sol del Bajío. (7 de MARZO de 2019). Anuncia registro para obtener una casa de vivienda popular en SMA. págs. <https://www.elsoldelbajio.com.mx/local/anuncia-registro-para-obtener-una-casa-de-vivienda-popular-en-sma-informe-presidente-municipal-agenda-gobierno-infonavit-fovissste-3151824.html?fbclid=IwAR3neXI4CVasx8WtqQsD74mJvfZzgCM0nHcXyTwuB2iJpDLEgln3vhQa0DY>.
- El Universal. (1 de agosto de 2016). *Las 10 mejores ciudades de México para el retiro, según los extranjeros*. Obtenido de <https://de10.com.mx/vivir-bien/2016/08/01/las-10-mejores-ciudades-de-mexico-para-el-retiro-segun-los-extranjero>.

- Expansión, R. (27 de noviembre de 2010). *Dónde comprar tu casa de descanso*. Obtenido de <https://expansion.mx/expansion/2010/11/22/donde-comprar-tu-segunda-casa?fbclid=IwAR3AGsC7t8mdBuSV6v20o-5y5QR5Sh1iHQs72yJMqXuPWol0XhQ-NhA5H7Y>.
- 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.
- Foster, D. y Murphy, P. (1991). Resort cycle revisited. The retirement connection. *Annals of tourism research*, 4(18), 553-567.
- Garay, L. A. (2007). El ciclo de vida del destino turístico. Una aproximación al desarrollo histórico del turismo en Cataluña. Tesis doctoral. Barcelona: Universidad Autónoma de Barcelona. Departamento de Geografía y Departamento de Economía e Historia económica.
- García, E. (19 de febrero de 2016). *Inmobiliare*. Obtenido de Comodidad y lujo en Rosewood San Miguel de Allende: <https://inmobiliare.com/comodidad-y-lujo-en-rosewood-san-miguel-de-allende/>
- Gibson. (2015). *The edge become the center. An oral history of gentrification in the 21st century*. United State of America: Overlook.
- Glaeser, E. (2011). *El triunfo de las ciudades*. España: Taurus.
- González, D. H. (2014). Gentrificación simbólica y poder de los centros históricos: Querétaro México.
- Gordoa, A. (10 de agosto de 2018). San Miguel de Allende, la mejor ciudad del mundo por segundo año: Travel + Leisure. *El Financiero*, págs. <https://www.elfinanciero.com.mx/viajes/san-miguel-de-allende-la-mejor-ciudad-del-mundo-por-segundo-ano-travel-leisure>.
- Gotham, K. F. (junio de 2005). Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), 1099–1121.
- Gravari-Barbas, M. y Guinand, S. (2017). *Tourism and gentrification in contemporary metropolises. International perspectives*. Londres: Routledge.

- Gutiérrez, R. (1990). Centros Históricos. América latina. En *Centros Históricos*. España y Colombia: Colección SOMO sur Junta de Andalucía. Consejería de obras públicas y transporte.
- Gutiérrez-Torres, R. (10 de diciembre de 2016). La Colmena: El placer de producir pan en centenario local de San Miguel de Allende. *Zona Franca*, págs. https://zonafranca.mx/zfreporte/la-colmena-el-placer-de-producir-pan-en-centenario-local-de-san-miguel-de-allende/?fbclid=IwAR2UhjME9KseOrMTkfngbYEpMdjfYZ35TIAUZmvktrx7LIFu3qyWUhXc_PM.
- Harris, S. y Luque, E. (2012). Edimburgo: un ejemplo de las tendencias y tensión en el “renacimiento urbano” del Reino Unido. En M. Baldo, *Ciudad y centralidad en Europa. Europa: la ciudad central en el sistema urbano*. Ecuador: Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos FLACSO.
- Harvey, D. (1990). *La condición de la posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural*. Amorrortu editores.
- Harvey, D. (2012). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Ediciones Akal.
- Heraldo, R. D. (10 de octubre de 2019). *Heraldo de México*. Obtenido de San Miguel de Allende regula Airbnb por delitos y equidad fiscal: <https://heraldodemexico.com.mx/heraldo-de-mexico-radio/san-miguel-de-allende-regula-airbnb-por-delitos-y-equidad-fiscal/?fbclid=IwAR08bs9uZkeZ2ZhMLG9aSZg7UAJiJYYJQtbZnoDW2xpyF9Qc3Jd-uVfzhdk>
- Hernández Sampieri y Fernández C. (2010). *Metodología de la investigación*. México: McGraw Hill.
- Hernández, A. (2016). *En transformación...Gentrificación en el Casc Antic de Barcelona*. Madrid, España: Departamento de Geografía. Universidad de Barcelona.
- Hernández, A. (08 de septiembre de 2018). *Las plataformas como Airbnb te hacen entrar en una subasta infinita contra miles de personas*. Obtenido de El Diario: https://www.eldiario.es/economia/vulnerabilidad-ciudades-espanolas_0_808769273.html

- Herrera, A. y Amézquita, E. (9 de Julio de 2018 a). Inicia turismo de verano en SMA. *El Sol del Bajío*, págs. <https://www.pressreader.com/mexico/el-sol-de-bajio/20180709/282840781808352>.
- Herrera, E. (9 de Julio de 2018). *Inicio turismo de verano en SMA*. Obtenido de El sol del Bajío: <https://www.pressreader.com/mexico/el-sol-de-bajio/20180709/282840781808352>
- Herrera, J. y Navarrete, D. (2017). Turismo y gentrificación en ciudades patrimoniales, los casos de las ciudades de Guanajuato y San Miguel de Allende. *Revista jóvenes en la ciencia, revista de divulgación científica*, 3(2).
- Hidalgo, R. y Janoschka, M. (2014). *La Ciudad Neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile. Instituto de Geografía.
- Hiernaux, D. (2020). COVID-19: afectaciones al turismo. En U. PUEC la ciudad y la pandemia (Ed.).
- Hiernaux, D. y González, C. I. (2014). Patrimonio y turismo en centros históricos de ciudades medias ¿Imaginario encontrados? *Revista de estudios urbanos y ciencias sociales URBS*, 5 (2), 11-125.
- Hiernaux, D. y González, C. I. (2014a). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande* (58), 55-70.
- Hirsch, J. (2005). An index to quantify an individual's scientific research output". (P. o. America, Ed.) *Proceedings of the National Academy of Sciences of the United*.
- Hoyos, G. (2014). Planeación metropolitana policéntrica en ciudades de América Latina. Los casos de Quito y Bogotá. En V. Santana, & G. y. Hoyos (Ed.). México: UAEM, Universidad de Varsovia, Comisión de Educación Nacional de Cracovia.
- Informador.mx. (27 de 09 de 2010). *Baja la venta de casas en San Miguel de Allende. Compradores nacionales superan a los foráneos en las compras de viviendas residenciales turísticas*. Obtenido de Informador.mx: <https://www.informador.mx/Economia/Baja-la-venta-de-casas-en-San-Miguel-de-Allende-20100927-0230.html>
- Inzulza, J. (2012 a). 'Latino Gentrification'? Focusing on Physical and Socioeconomic Patterns of Change in Latin American Inner Cities. *Urban Studies*, 2085–2107.

- Inzuza, J. (2012 b). Latinogentrificación y sus procesos de renovación urbana global en barrios históricos. Crónica de cambios anunciados desde Bellavista, Santiago. En J. J. Gutiérrez, *Planeación, participación y gestión en los procesos urbanos actuales, una visión iberoamericana* (págs. 325 - 371). México: Universidad Autónoma del Estado de México.
- Irigoyen, J. F. (2008). *Filosofía y diseño. Una aproximación epistemológica*.
- Jacobs, J. (2013). *Muerte y vida de las ciudades* (3° ed.). España: Capitán Swing y Entrelíneas.
- Janoschka, M., Sequera, J. y Salinas, L. (septiembre de 2014). Gentrificación en España y América latina. Un diálogo crítico. (P. U. Chile, Ed.) *Revista de Geografía Norte Grande* (58), 7 - 40.
- Jerrems, A. (2012). Globalización y proliferación de fronteras: Una reseña de los estudios críticos de fronteras. *GERI-UNAM Relaciones Internacionales* (21).
- Latham, A., McCormack, D., McNamara, K., y McNeil, D. (2009). *Key concepts in Urban Geography*. Londres: SAGE.
- Lees, L.; Bang-Shin, H. y López-Morales, E. (2016). *Planetary Gentrification*. Londres: Urban Futures, Polity Press.
- Less, L., Slater, T. y Elvin, W. (2008). Aburguesamiento de barrios centrales, un proceso en expansión y mutación. *Revista Economía, sociedad y territorio*, X (34), 835 – 846.
- Less, L. y Ley, D. (2008). Introduction to special issue on gentrification and public policy. *Urban Studies*, 45(12), 379-384.
- Less, L.; Slater, T. y Elvin, W. (2007). *Gentrification*. Londres, Reino Unido: Routledge.
- Legorreta, L. (diciembre 2019- enero 2020). Cleviá autograph collection hotels Marriott International. *Revista Maxwell*, 16(128), págs. https://vebuka.com/print/191210182618-4b95ad99bd445776c4b750a5ed089b67/Revista_Maxwell_Len_Edi_128.
- Linkogecko. (2018). *Barrio de Guadalupe Street Art San Miguel de Allende, Mexico. Colonial architecture meets urban art in this sprawling open-air gallery*. Obtenido de Atlas Obscura: <https://www.atlasobscura.com/places/barrio-de-guadalupe-street-art-murals>

- López- Trigo, 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.
- López, A. (08 de 06 de 2015). *Arquitectura y arte atraen a extranjeros a México. La vibrante comunidad de expatriados en San Miguel de Allende alimenta su pujante mercado inmobiliario*. Obtenido de Mansión Global: <https://www.mansionglobal.com/articles/arquitectura-y-arte-at>
- López, R. (25 de enero de 2019 a). *Periódico Correo*. Obtenido de Dejan sin opción de casa a clase media en San Miguel de Allende: https://periodicocorreo.com.mx/dejan-sin-opcion-de-casa-a-clase-media/?fbclid=IwAR3xsmIcQRXILon9uP3Blay_AYKzcMCHxGRv5CG4rIAUzuI09SN4eK4N1eo
- López, R. (1 de septiembre de 2019). *San Miguel de Allende es el 'Mexican Dream' de los extranjeros*. Obtenido de Periódico CORREO: <https://periodicocorreo.com.mx/san-miguel-de-allende-es-el-mexican-dream-de-los-extranjeros/?amp=1&fbclid=IwAR2acrzy0LF9IcPzxnOjWWWGITor9DdtdIA-4e7cGI6AkNh8P4D-F8aNBw>
- López-Bonilla, J. (2008). La capacidad de carga turística: Revisión crítica de un instrumento de medida de sostenibilidad. (U. A. México, Ed.) *El periplo sustentable*.
- López-Morales, E.; Bang-Shin, H. y Lees, L. (2016 b). Latin American gentrifications. *Urban Geography* (8), 1091-1108.
- López-Morales, E., Bang-Shin, H. y Lees, L. (2016). Gentrificaciones latinoamericanas. *Urban Geography*, 1091-1108.
- Mackinlay, C. (2017). Turismo y economía en centros históricos. En A. y. Pineda, *Ciudades y centros históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad* (págs. 99 - 108). México: PUEC UNAM, CONACYT, Universidad de Guanajuato.
- Masahiko, A. (2010). Political and social games. Corporations play. Corporations in Evolving Diversity: Cognition, Governance and Institutions. En A. Masahiko, *Corporations in Evolving Diversity: Cognition, Governance, and Institutional Rules*. Inglaterra: Published to Oxford Scholarship.

- Massimo, A. y Corrado, C. (2017). Bibliometrix: An R-tool for comprehensive science mapping analysis. *Journal of Informetrics*.
- Mato, M. (1970). *Guía del turista en San Miguel de Allende, GTO, México*. México: Instituto Allende.
- McGuire, V. (25 de mayo de 2010). Obtenido de The New York Times.
- Mendes, L. (enero de 2020). Bye Bye Lisboa. Airbnb, gentrificación turística y crisis de vivienda. *Crítica Urbana. Revista de Estudios Urbanos y Territoriales*, 3(10).
- Mendoza, M. (11 de junio de 2018). Festival MAG 2018, Arte y Gastronomía en San Miguel de Allende. *Food and Travel*, págs. <https://foodandtravel.mx/arte-y-cocina-en-el-mag-de-san-miguel-de-allende/>.
- Mezzadra, S. (2005). *Derecho de fuga. Migraciones, ciudadanía y globalización*. España: Creative commons.
- Navarrete, D. (mayo de 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.
- Navarrete, D. (Rev. Anais Bras. de Est. Tur. / ABET, Juiz de Fora, v.8, n.3, pp.32 – 46, Set./Dez. de 2018). Turismo y gentrificación en ciudades patrimoniales mexicanas: Exclusiones sociales a través de las transformaciones urbanas y arquitecturales en sitios patrimonio de la humanidad. *Thematic issue: sellected papers from isa conference / RC 50: International tourism*. TORONTO.
- Nudo Galería. (18 de 07 de 2017). *Artistas en San Miguel de Allende y Guanajuato. Artists in San Miguel de Allende and Guanajuato*. Obtenido de <https://www.galerianudo.com/artistas-en-san-miguel-de-allende-y-guanajuato-artists-in-san-miguel-de-allende-and-guanajuato/>
- Ortega, A. (Junio de 2018). An evaluation on how to implement the Historic Urban Landscape (HUL) approach in a critical case study: the city of Valparaíso, Chile. *XVI International fórum, World heritage and knowledge, representation, restoration, redesign, resilience*.
- Pacheco, M. (11 de mayo de 2018). San Miguel de Allende fusiona el arte y la cocina. *Forbes México*, págs. <https://www.forbes.com.mx/san-miguel-de-allende-por-la-conquista-de-los-sentidos/>.

- Pacione, M. (2005). *Urban Geography. A Global Perspective*. London & New York: Routledge.
- Palen, J. y London, B. (1984). *Gentrification, Displacement and Neighborhood Revitalization*. Albany, NY: State University of New York Press.
- Pearse, S. y Dave (26 de diciembre de 2018). *Street art of San Miguel de Allende*. Obtenido de Blog Whereverarewe: <https://whereverarewe.com/san-miguel-de-allende-street-art/>
- Perez-Lighton, L. (2018). Preservación e intención. Temporalidad versus originalidad en la Arquitectura moderna. En J. Nordenflyncht, *Estudios patrimoniales* (págs. 251-283). Chile: Colección de Arte. Ediciones UC. Centro UC Patrimonio y cultura.
- Pérez, M. L. (2012). Patrimonio, diversidad cultural y políticas públicas. *Diario de Campo Revista del INAH*.
- Periódico Correo. (22 de agosto de 2019). Por iniciar construcción de casas económicas en San Miguel de Allende. págs. https://periodicocorreo.com.mx/por-iniciar-construccion-de-casas-economicas-en-san-miguel-de-allende/?fbclid=IwAR2NIIdetZMn3DRYwwOjfRYnAVibC8Zx6qoEKskDT6bzyCYIRMgf_IT4YMKk.
- Periódico Polémica. (febrero de 2020). *San Miguel de Allende: Participan chefs de SMA en encuentro "Gastronomía del Corazón"*. Obtenido de <http://polemicaguanajuato.com/san-miguel-de-allende-participaran-chefs-de-sma-en-encuentro-gastronomia-del-corazon/>
- Pinley, L. (2010). Colonial outpost to artists' mecca: Conflict and collaboration in the development of San Miguel de allende's tourist industry. En D. y. Berger, *Holiday in Mexico. Critical reflections of tourism* (págs. 183-220). Duke University Press Berger.
- Pinley, L. (2017). *San Miguel de Allende. Mexican foreigners and the making of a world heritage site*. University of Nebraska.
- Plog, S. (1973). Why destination areas rise and fall in popularity? *The Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly*. 3(14), 13-16.
- 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.
- Rasse, A., Sabatini, F., Sarella-Robles, M., Gómez-Maturano, R., Cáceres-Quiero, G. y Trebilcock, M. P. (2018). Metodologías de identificación de zonas en gentrificación. Santiago de Chile y Ciudad de México. *Revista Bitácora* 29(29), 53-63.
- Reyes, J. I., y Pérez-Gil, R. (2013). *San Miguel El Grande Hoy de Allende. Patrimonio cultural de la Humanidad. Sus calles, casonas, mitos, leyendas e historia.*
- Rodríguez, L. e. (2018). El poder en la calle, escenificación de una política pública en el barrio Italia, Santiago de Chile. *URBIS, Boletín científicos sapiens research*, 8 (2), 63-75.
- Rodríguez, L. F. (2016). Una colmena centenaria. *Cronistas de Guanajuato*, págs. https://cronistasdeguanajuato.blogspot.com/2017/01/una-colmena-centenaria.html?m=1&fbclid=IwAR0Rc-iiidxJ90LfTwsvvuDfSogNZhYAPkKS4BHhep8MPJonZFQxsnqZb_RU.
- Rojas, E., Rodríguez-Villaescusa, E. y Wegelin, E. (2004). *Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales.* Banco Internacional de Desarrollo, Departamento de Desarrollo Sostenible.
- Rotenberg, N., y Woodhouse, J. (2009). *La luz del pueblo. Discovering a Sense of Place in San Miguel de Allende.* Luz books, McKinney, TX.
- Ruiz, R. (11 de septiembre de 2017). *San Miguel de Allende Nominado para Destino Gourmet.* Obtenido de Hedone GAZZETTA: <https://gazzettahedone.mx/2017/09/11/san-miguel-de-allende-nominado-para-destino-gourmet/>
- Sanmartín, J. (2019). Análisis del discurso, ideología y neologismos: turismofobia, turistización y turistificación en el punto de mira. *Circulo de lingüística aplicada a la comunidad.*
- San Miguel Times. (28 de noviembre de 2016). *San Miguel de Allende, one of the most expensive Airbnb destinations.* Obtenido de

<https://sanmigueltimes.com/2016/11/san-miguel-de-allende-one-of-the-most-expensive-airbnb-destinations/>

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, R. (1951). *Fundamentos del Diseño*. Mc Graw Hill.

SECTUR. (2013). *Agenda de competitividad de los destinos turísticos de México de Guanajuato*.

Simón Sol, G. (2009). *La trama del diseño. Por qué necesitamos métodos para diseñar*. Mexico: Ed. Designio.

Smith, N. (1982). Gentrification and uneven development. *Economic Geography*, 58, 139-155.

Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London: Routledge.

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

Smith, N. y Williams P. (1986). *Gentrification of the city*. London: Allen and Unwin.

Sobrino, J. (2016). Estudio de la gentrificación en la Ciudad de México. *Coyuntura demográfica* (9).

Solís, A. (2019). Lomas de San Miguel, la pequeña ciudad donde vivirán 5 mil familias sanmiguelenses. *News san miguel*, págs. https://newssanmiguel.com.mx/local/lomas-san-miguel-la-pequena-ciudad-donde-viviran-5-mil-familias-sanmiguelenses/?fbclid=IwAR2NIIdetZMn3DRYwwOjfRYnAVibC8Zx6qoEKskDT6bzyCYIRMgf_IT4YMKk.

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>

Times San Miguel (28 de noviembre de 2016). *San Miguel de Allende, one of the most expensive Airbnb destinations*. Obtenido de

<https://sanmigueltimes.com/2016/11/san-miguel-de-allende-one-of-the-most-expensive-airbnb-destinations/>

Tirado, A. (2009). *ART IN SAN MIGUEL*.

Torres, O. (1980). *El futuro fenómeno social*. España: Fondo de cultura económica de España.

UNESCO. (2016). *Cultura Futuro Urbano. Informe mundial sobre la cultura para el desarrollo urbano sostenible*. Recuperado el 18 de noviembre de 2018, de <http://unesdoc.unesco.org/images/0024/002462/246291s.pdf>

Valverde, C. y Jasso, P. (2017). La segunda residencia en pueblos mágicos, un camino hacia la gentrificación. En E. Bournazou, *Gentrificación miras desde la academia y la ciudad* (págs. 301-327). México: UNAM.

van Weesep, J. (1994). Gentrification as a research frontier. *Progress in Human Geography* (18), 74-83.

Velasco, A. y Pineda, M. (2017). *Ciudades y centros históricos: los restos de la vivienda y la habitabilidad*. México: Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad PUEC UNAM, Universidad de Guanajuato y la Red Temática Conacyt Centros Históricos de Ciudades Mexicanas.

Vera, F., Marchena, M. y Salvador, A. (2013). *Análisis territorial del turismo y planificación de destinos turísticos*. Valencia, España: Colección crónica.

Vergara, C. y Casellas, A. (2016). Políticas estatales y transformación urbana ¿Hacia un proceso de gentrificación en Valparaíso, Chile?

Virtue, J. (2001). *Leonard and Reva Brooks. Artists in Exile in San Miguel de Allende*. Canada: McGill-Queen's University Press.

W. Manning, E. (2019). *Capacidad de Carga Turística en San Miguel de Allende*. Canadá: Empresa Tourisk.

Wright, D. C. (1998). *La conquista del Bajío y los orígenes de San Miguel de Allende*. México: Editorial de la Universidad del Valle de México y el Fondo de cultura económica.

Yrigoy, I. (2017). Airbnb en Menorca: ¿Una nueva forma de gentrificación turística?: Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial.

GeoCritica. Scripta Nova Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Universitat de Barcelona (580).

Zárate, M. (2012). *Geografía urbana. Dinámicas locales, procesos globales*. España: Universitaria Ramón Areces- UNED.

Ziccardi, A. (2012). *Centros Históricos, ¿Patrimonios de la humanidad o del mercado?* Recuperado el 2018, de <http://www.obrasweb.mx/arquitectura/2012/06/15/centros-historicos-patrimonios-de-la-humanidad-o-del-mercado>

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.

Zoido, F., De la Vega, S., Morales, G., Mas, R. y Lois, R. (2000). *Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenamiento del territorio*. España: Grupo ADUAR, Ariel Referencia.

Zorrilla, S. (2012). *Introducción a la metodología de la investigación*. México: Ediciones cal y arena.

Zukin, S. (1987). Gentrification: Culture and capital in the urban core. *Annu. Rev. Sociol.*, 129-147.

ENTREVISTA

	Datos del entrevistador	Datos del infórmate clave
	Jocelyn Elizabeth Liévanos Díaz	Nombre:
	Arquitecta, Maestra en Estudios de la Ciudad	Edad:
	Estudiante de Doctorado	Ocupación:
	Universidad Autónoma del Estado de México	Estado civil:
Fecha:	Lugar de procedencia:	Años de residencia en SMA:

ENTREVISTA

Descripción de la ciudad y Transformación urbana:

1. ¿Cómo describirías a la ciudad de San Miguel de Allende (adjetivos)?
2. ¿Cómo y cuando llego a vivir a San Miguel de Allende?
3. ¿Qué es lo que más le gusta (atractivo) de San Miguel de Allende?
4. ¿Qué es lo que más le desagrada (desventaja) de San Miguel de Allende?
5. ¿Cuáles son los principales cambios que percibe en la ciudad de San Miguel de Allende?
6. ¿Cuáles son las principales diferencias, de San Miguel de Allende a otra ciudad de México?

Población, Vivienda y Residentes de mayor poder adquisitivo:

7. ¿Considera que en los últimos años haya aumentado la población de la ciudad?
8. ¿Qué factores cree que sean detonante para la llegada de más habitantes?
9. En la ciudad vive un grupo de residentes foráneos (nacionales o internacionales).
¿Qué opina al respecto?

Políticas públicas urbanas y Renovación urbana:

10. Considera que ha mejorado la imagen de la ciudad en alguna de estas fechas

2002 Pueblo Mágico	2008 declaratoria de la UNESCO	Otro.
--------------------	--------------------------------	-------
11. ¿Considera que han existido cambios significativos en la ciudad, desde el año 2002 con pueblo mágico, o 2008 al ser denominado patrimonio de la humanidad por UNESCO o ninguno?

Especulación inmobiliaria:

12. Considera que la renovación de San Miguel de Allende (2002 y 2008), tuvo implicaciones en la vivienda (mejoro la calidad, aumentaron las rentas y costos de las propiedades, etc.).
13. ¿Creé que exista un alza o elevación de costos (propiedades, servicios, etc.)?
14. ¿Qué zona considera que es la más cara de la ciudad?

Desplazamiento:

15. ¿Creé que exista un recambio o sustitución o desplazamiento, de los habitantes oriundos u originarios?
 - Se desplazan a las afueras de la ciudad.
 - Se cambian de residencia, fuera de San Miguel de Allende.
 - Sustitución por nuevos residentes.
 - Otros.
16. Ha detectado alguna sustitución o desaparición de establecimientos tradicionales u locales.

Comercio y servicios (tradicionales, elitizados, de alta gama, alto impacto y de bajo impacto):

17. ¿Considera que existen transformaciones en los servicios y comercios en la ciudad?
18. ¿Considera que los comercios y servicios se han elitizado (o encarecido)?
 - Servicios de alojamiento (hoteles, etc).
 - Servicios de alimentos (restaurantes, bares, cafés, etc).
 - Otros o Ninguno.
19. ¿Cuál lugar o zona, ha sido el que ha tenido más cambios en el uso y ocupación de los predios, dentro de la ciudad?

Servicios de alojamiento tradicional y Airbnb:

20. ¿Usted percibe un mayor número de hoteles u hostales en la ciudad?
21. ¿Usted prefiere hospedarse en un hotel o en alguna plataforma de alojamiento como Airbnb?

Turismo:

22. ¿Qué momento fue detonante para la atracción de turismo a la ciudad?

2002 Pueblo Mágico	2008 declaratoria de la UNESCO	Otro.
--------------------	--------------------------------	-------

23. ¿Considera que hay un mayor turismo (nacional o internacional)?

24. ¿Qué piensa del turismo y turistas de San Miguel de Allende?

25. ¿Considera que el turismo en SMA está en su cúspide, estancado, decadencia u otra?

Servicios - eventos culturales y artísticos:

26. Existen servicios culturales y artísticos (festivales, museos, etc.) ¿Cómo cuáles?

27. Usted participa o asiste a estas actividades o servicios culturales.

28. ¿Creé que la ciudad de San Miguel de Allende, este pasando por un proceso de gentrificación turística?

Prospectiva:

29. Realizando un ejercicio a futuro ¿Cómo cree que será la ciudad de SMA en 10 años?

Comentarios finales u aportaciones:

¡MUCHAS GRACIAS!

ANEXOS

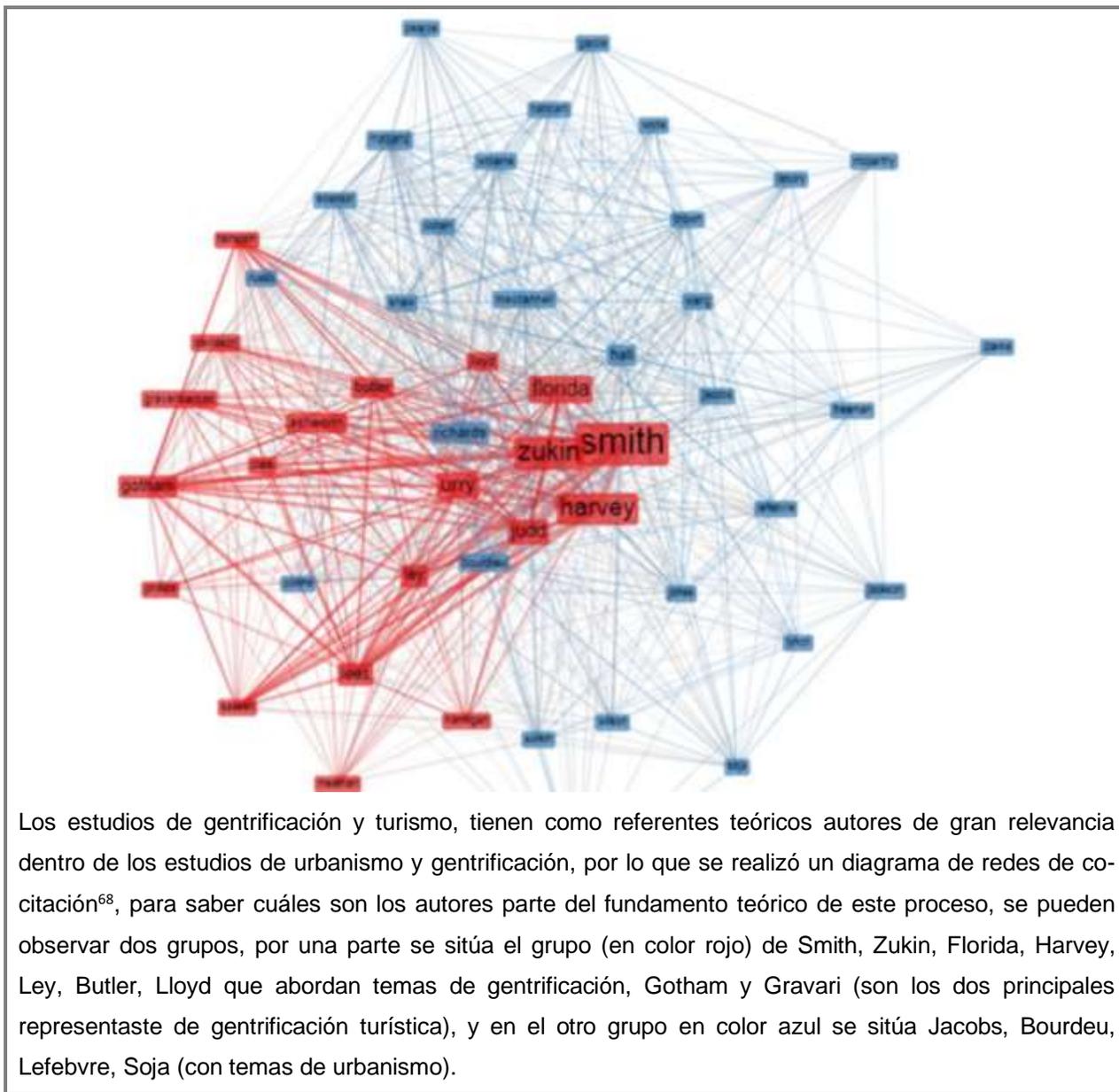
Tabla 1.- Estructura del sector secundario y terciario del SCIAN México 2007.

Clase de actividad	Característica general del sector	Descripción de actividad		Criterios de orden
Actividad secundaria Industria	Transformación de bienes	21	Minería	Las actividades provienen de las actividades primarias y sus productos se destinan a todos los sectores.
		22	Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	
		23	Construcción	
		31 - 33	Industrias manufactureras	
Actividad terciaria Comercio	Distribución de bienes	43	Comercio al por mayor	Las actividades de distribución de los bienes que se produjeron en los grupos de actividades primarias y secundarias (así como el traslado de personas).
		46	Comercio al por menor	
		48 - 49	Transportes, correos y almacenamiento	
	Operaciones con información	51	Información en medios masivos	Importancia de la información para los negocios y los individuos
	Operaciones con activos	52	Servicios financieros y de seguros	Las actividades consisten en invertir activos (dinero y bienes)
		53	Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	
Actividad terciaria Servicios	Servicios cuyo insumo principal es el conocimiento y la experiencia del personal	54	Servicios profesionales, científicos y técnicos	Se dirigen a los negocios y tiene un impacto económico en ellos.
		55	Corporativos	
		56	Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	La mayor parte son actividades especializadas y en la actualidad son un servicio más.
		61	Servicios educativos	Son las actividades que requieren conocimientos y especialización por parte del personal.
		62	Servicios de salud y de asistencia social	
Actividad terciaria Servicios	Servicios relacionados con la recreación	71	Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	Los sectores se dirigen principalmente a las personas y dan servicio a los negocios
		72	Servicios de alojamiento temporal y de	

			preparación de alimentos y bebidas	
	Servicios residuales	81	Otros servicios excepto actividades gubernamentales	Puede ser prestador del sector público o por el privado
	Actividades gubernamentales	93	Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	Carácter normativo o regulador de todas las actividades

Fuente: Elaboración propia en base a SIAN (Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte, 2007: 16, 17).

Ilustración 1.- Diagrama de redes de co-citación network de las variables “gentrification y tourism”.

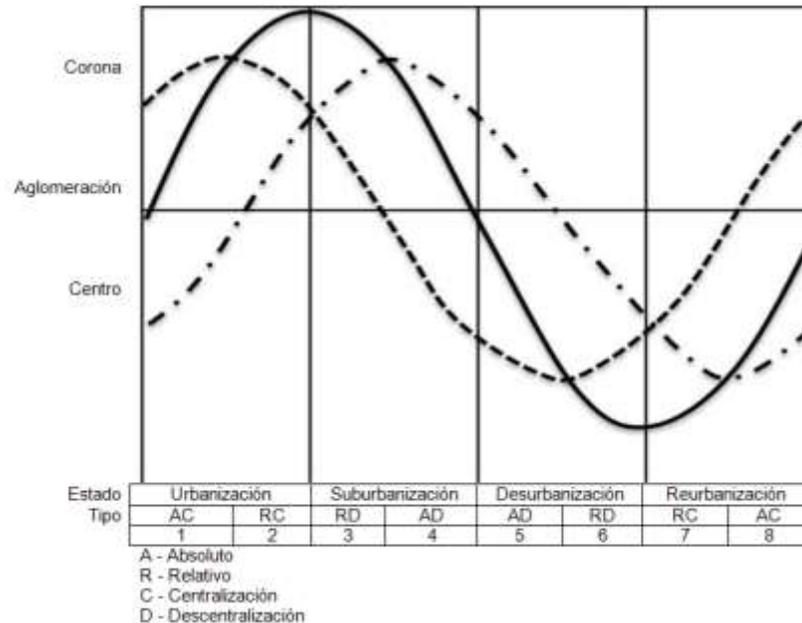


Fuente: Elaboración propia.

⁶⁸ El análisis de redes de “co-citación network” permite estudiar la co-citación, que es el fenómeno por el cual dos o más autores son citados conjuntamente, cuando esto ocurre significa que estos autores trabajan sobre una misma área de conocimiento, aunque no estén necesariamente colaborando (Ardanuy, 2012).

Ilustración 2.- Teoría del Ciclo de Vida Urbano.

La Teoría del Ciclo de Vida Urbano TCVU, del autor Michael Pacione (2005: 80), explica el proceso de transformación de una ciudad fundacional y su evolución hasta llegar a su consolidación como centro histórico de una ciudad descentralizada y compleja del siglo XXI, a partir de cuatro fases que son:



1.- Urbanización o concentración, representa la época fundacional de la ciudad, es la fase de formación y consolidación de la centralidad, se presenta un patrón urbano de centralización absoluta, en este espacio se concentraban todas las actividades económicas y servicios, además de la población, el desarrollo urbano del centro depende y crece a costas de la periferia o área agrícola.

2.- Suburbanización o exurbanización, en la segunda fase la centralidad fundacional, deja de ser absoluta y pierde su supremacía; estas características son resultado del crecimiento y desarrollo urbano, ya que la corona externa (anillo urbano o cinturón del commuting), crece a costa de la centralidad fundacional, estos principios son característicos de la etapa de descentralización de las ciudades, a la par comienzan a surgir nuevas centralidades, es el inicio de la fase de metropolización y policentralidad.

3.- Desurbanización o contraurbanización, en el periodo metropolitano las ciudades y centralidades, experimentan una ganancia de población y mayor actividad económica en el anillo periférico; las centralidades poseen una estructura descentralizada, policéntrica y dispersa; en respuesta a este efecto, la centralidad histórica presenta una pérdida de población y las actividades se tienden a especializar, para poder competir con las nuevas centralidades, localizadas en el anillo periférico.

4.- Reurbanización, cuando la centralidad tradicional-histórica recupera y retoma su demanda ocupacional, económica y crecimiento demográfico. Para esta última fase es necesario involucrar a todos los agentes y actores que intervienen en el espacio central de la ciudad. En esta fase del ciclo de vida urbano es cuando aparece el proceso de *gentrificación en los centros históricos*.

Fuente: Elaboración propia con base en Pacione (2005), Hoyos (2014: 4) y Sobrino (2016: 585).

Tabla 2.- Servicios inmobiliarios en SMA, 2010 y 2015.

Clase de actividad	Descripción de actividad	DENUE 2010	DENUE 2015	DENUE 2020
531210	Inmobiliarias y corredores de bienes raíces	47	39	40
531311	Servicios de administración de bienes raíces	7	6	6
531319	Otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios	1	2	2
	Total	55	47	47

Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2010 y 2015).

Tabla 3.- Personas ocupadas en Servicios inmobiliarios, 2010.

Clase de actividad	Rango de personas	0 a 5 personas	6 a 10 personas	11 a 30 personas	31 a 50 personas	Total de personal ocupado	Recuento * Media de personal
	Media de personal	2.5 personas	8 personas	20.5 empleados	40.5 personas		
	Descripción de actividad	Recuento	Recuento	Recuento	Recuento		
531210	Inmobiliarias y corredores de bienes raíces	30	10	5	2	47	338.5
531311	Servicios de administración de bienes raíces	4		1		5	30.5
531319	Otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios	1	2			3	18.5
	Total	35	12	6	2	55	387.5
	Total * Media de personal	87.5	96	123	81		387.5

Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2010).

Tabla 4.- Personas ocupadas en Servicios inmobiliarios, 2015.

Clase de actividad	Rango de personas	0 a 5 personas	6 a 10 personas	11 a 30 personas	31 a 50 personas	Total de personal ocupado	Recuento * Media de personal
	Media de personal	2.5 personas	8 personas	20.5 empleados	40.5 personas		
	Descripción de actividad	Recuento	Recuento	Recuento	Recuento		
531210	Inmobiliarias y corredores de bienes raíces	26	6	5	2	39	296.5
531311	Servicios de administración de bienes raíces	6				6	15
531319	Otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios	1	1			2	10.5
	Total	33	7	5	2	47	322
	Total * Media de personal	82.5	56	102.5	81		322

Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2015).

Tabla 5.- Personas ocupadas en Servicios inmobiliarios, 2020.

Clase de actividad	Rango de personas	0 a 5 personas	6 a 10 personas	11 a 30 personas	31 a 50 personas	Total de personal ocupado	Recuento * Media de personal
	Media de personal	2.5 personas	8 personas	20.5 empleados	40.5 personas		
	Descripción de actividad	Recuento	Recuento	Recuento	Recuento		
531210	Inmobiliarias y corredores de bienes raíces	36	2	2		40	147
531311	Servicios de administración de bienes raíces	6				6	15
531319	Otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios	2				2	5
	Total	44	2	2	0	48	167
	Total * Media de personal	110	16	41	0		167

Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2020).

Tabla 6.- Tabulador del costo de residencias en San Miguel de Allende.

No	Tipo	Nombre o numero	Lote m ²	Construcción	Dólar	Peso	m ² /peso	Ubicación
1	Residencial	Quinta bella vista	5,809	1,152	5,995,000	113,905,000	19,608	Callejón del Chorro San Miguel De Allende
2	Residencial	Casa Dominique	22,900	2,019	2,850,000	54,150,000	2,365	Candelaria, San Miguel De Allende
3	Residencial	Villa Agave	1451	828	2,690,000	51,110,000	35,224	Privada Agave 2 Ojo de Agua San Miguel De Allende
4	Residencial	Casa Shangri-La	621	774	2,499,000	47,481,000	61,345	Calle la Quinta
5	Residencial	Casa Ramona	307	402	2,250,000	42,750,000	106,343	Calle Hidalgo
6	Residencial	Hacienda Mexiquito	4,849	915	2,000,000	38,000,000	7,837	Origel Farfán 1 San Miguel De Allende, Guanajuato 37717
7	Residencial	Casa Pichwai	365	415	1,720,000	32,680,000	78,747	Callejón Fresno San Miguel De Allende
8	Residencial	Casa de la Vista	487	554	1,490,000	28,310,000	51,101	Privada Cañadita de los Aguacates #4, Interior 4 San Miguel
9	Residencial	Casa Moras	553	334	1,490,000	28,310,000	51,193	Callejón De Las Moras #23 San Miguel De Allende
10	Residencial	Casa Mandú	638	392	1,475,000	28,025,000	43,926	Hernández Macías #24 San Miguel De Allende
11	Residencial	Huertas 16	320	400	1,385,000	26,315,000	65,788	Huertas 16 San Miguel De Allende
12	Residencial	Sollano Opportunity	624	537	1,250,000	23,750,000	44,227	Diez de Sollano 30 San Miguel De Allende
13	Residencial	Casa de la estrella	561	465	1,250,000	23,750,000	51,075	Privada del Sol San Miguel De Allende
14	Residencial	Casa pueblito	502	512	1,250,000	23,750,000	46,387	Callejón del Pueblito San Miguel De Allende
15	Residencial	Casa Escuela Bilingüe	209	281	1,200,000	22,800,000	81,139	Cerrada de Zacateros 5 Centro San Miguel De Allende
16	Residencial	Casa Pila Seca	421	403	1,190,000	22,610,000	56,104	Pila Seca San Miguel De Allende
17	Residencial	Casa Marroquí	282	335	1,190,000	22,610,000	67,493	Callejón Blanco San Miguel De Allende
18	Residencial	Casa de los Sueños	338	486	1,100,000	20,900,000	43,004	San Rafael Norte #11 San Miguel De Allende
19	Residencial	Casa Garza	311	222	949,000	18,031,000	81,221	Garza San Miguel De Allende, Guanajuato 37700
20	Residencial	Casa Cerrada de Grillo	312	307	885,000	16,815,000	54,772	Cerrada de Grillo #13 San Miguel De Allende
21	Residencial	Casa Ladrillera	182	307	875,000	16,625,000	54,153	Ladrillera 7 Centro San Miguel De Allende

22	Residencial	Casa Kali	296	540	849,000	16,131,000	29,872	Orizaba 87-9 San Miguel De Allende
23	Residencial	Casa Chorro	230	307	799,500	15,190,500	49,480	Esquina del Chorro
24	Residencial	Casa Chepitos	335	733	799,000	15,181,000	20,711	Chepitos #12 Centro San Miguel De Allende
25	Residencial	Casa Baeza	407	241	795,000	15,105,000	62,676	Privada de Baeza 10 Interior 5 San Miguel De Allende
26	Residencial	Casa Pila Seca 2	275	265	775,000	14,725,000	55,566	Privada Pila Seca #1 San Miguel De Allende
27	Residencial	Casa de la Presa	416	316	749,000	14,231,000	45,035	Calzada de la Luz 66 San Miguel De Allende
28	Residencial	Casa Cuesta	343	227	695,000	13,205,000	58,172	Cuesta de Loreto San Miguel De Allende
29	Residencial	Casa Culebra	205	392	695,000	13,205,000	33,686	Santo Domingo 68A Centro San Miguel De Allende
30	Lote	Cardo Lot	593		695,000	13,205,000	22,268	Callejón del Cardo San Miguel De Allende
31	Residencial	Mirador	348	645	680,507	12,929,633	20,046	Salida Real a Querétaro 88 A San Miguel De Allende
32	Residencial	Casa Vista Bonita	333	428	650,000	12,350,000	28,855	Priv. Montitlan San Miguel De Allende
33	Residencial	Casa Christina	485	305	649,000	12,331,000	40,430	San Antonio, San Miguel De Allende
34	Residencial	Callejón del Cardo	135	261	629,000	11,951,000	45,789	Callejón del Cardo 2ª San Miguel De Allende
35	Residencial	Casa del Rincón	310		625,000	11,875,000	38,306	San José
36	Residencial	Amoray, Casa 3		301	610,000	11,590,000	38,505	Potrero, Casa 3 San Miguel De Allende
	Residencial	Amoray, Casa 7	146	242	525,000	9,975,000	41,219	Potrero, Casa 7 San Miguel De Allende
	Residencial	Amoray, Casa 2	257	257	510,000	9,690,000	37,704	Potrero, Casa 2 San Miguel De Allende
	Residencial	Amoray, Casa 9	144	236	490,000	9,310,000	39,449	Potrero, Casa 9 San Miguel De Allende
37	Residencial	Villa Parella	242	274	590,000	11,210,000	40,912	Portón 10-A San Miguel De Allende
38	Residencial	Casita 16	95	93	579,000	11,001,000	118,290	Homobono, Centro Histórico San Miguel De Allende
39	Residencial	Casa Hart	144	144	525,000	9,975,000	69,271	Avenida Allende, San Miguel De Allende
40	Residencial	Condos Quebrada	218	162	518,000	9,842,000	60,753	Quebrada 121 B San Miguel De Allende
41	Residencial	Casa Moderna	72	189	499,000	9,481,000	50,164	Privada Baeza 10 Interior 7 San Miguel De Allende

42	Residencial	Casa Chic	88	215	485,000	9,215,000	42,860	San Miguel De Allende, Guanajuato
43	Residencial	Ribera De Santa María	189		485,000	9,215,000	48,757	Calle San José
44	Residencial	Casa del viajero	148	190	475,000	9,025,000	47,500	Calzada de la Luz
45	Residencial	Casa Esperanza	300	198	450,000	8,550,000	43,182	Calle la Esperanza
46	Residencial	Casa Rio		228	449,000	8,531,000	37,417	Amado Nervo esquina Mario Moreno San Miguel De Allende
47	Residencial	San Rafael Norte	105		449,000	8,531,000	81,248	Amado Nervo s/n San Miguel De Allende
48	Residencial	Casa Alameda	146	266	435,000	8,265,000	31,071	Calle Alameda
49	Residencial	Casa India Alegre	329	239	425,000	8,075,000	33,787	Calle Canción India
50	Residencial	Casa Tres Amigos	119	175	425,000	8,075,000	46,143	Calle Orizaba
51	Comercial / residencia	1050	304	711	2,000,000	38,000,000	53,446	San Francisco 19, zona centro
52	Comercial	359	1,048	1295	1,900,000	36,100,000	27,876	Mesones 5, zona centro
53	Residencial	1054	230	329	865,000	16,435,000	49,954	Barro del Chorro 20, zona centro
54	Hotel	962	288	447	895,000	17,005,000	38,043	Calle Vergel 1, san Antonio, San Miguel
55	Residencial	1029	415	343	1,250,000	23,750,000	69,242	Calle Aldama 22, zona centro
56	Residencial	1023	372	442	1,100,000	20,900,000	47,285	Calle Aldama 19, zona centro
57	Hotel	1041	171	342	930,000	17,670,000	51,667	Calle ancha de san Antonio 13, zona centro
58	Comercial / residencia	1062	145	254	890,000	16,910,000	66,575	Calle Zacatecas esquina Umaran, zona centro
59	Comercial / residencia	2220	223	446	525,000	9,975,000	22,365	Dr. Ignacio Hernández Macías cruzando con codo antes de llegar a pila seca, zona centro
60	Residencial	Casa San Uriel	313	638	649,000	12,331,000	19,328	San Uriel 5 El Paraíso San Miguel De Allende

Fuente: Elaboración propia con base en Medios digitales, medios impresos, etc.

Ilustración 3.- Solicitud de información a la Dirección de Catastro y Predial.



Edificio Administrativo Municipal
DCyP-5702/11/2019
13 de noviembre de 2019
Asunto: Contestación a solicitud.

Arq. Mec. Jocelyn Elizabeth Liévanos Díaz
Presente.

En atención a su escrito de fecha 12 de noviembre de 2019, recibido en la Dirección de Catastro y Predial de este municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato el 13 de noviembre de 2019, bajo el número de folio 00012971, mediante el cual solicita información sobre "...el incremento en los costos de predios del 2008 a la actualidad (o si se cuentan con datos anteriores), números de predios con los que cuenta la ciudad (a la par de algún dato anterior a 2008), información sobre si los predios son de extranjeros o población local..."; con fundamento en el artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 2 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 4 y 130 fracciones XVI y XX, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 15 inciso C, 16, 18 y 170 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato; me permito indicar a usted lo siguiente:

Referente al incremento en los costos de predios en este municipio; en esta Dirección de Catastro y Predial el valor fiscal de un bien inmueble se determina y regula a través de lo normado por la Ley de Ingresos para el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, del ejercicio fiscal del año que corresponda, así como en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

Para efectos de hacer una breve explicación en cuanto a los valores fiscales que se tienen registrados de los bienes inmuebles ante esta Dirección de Catastro y Predial, tomaremos como referencia la normativa aplicable al ejercicio fiscal del año 2019, pues el procedimiento para la determinación del valor fiscal es el mismo para los ejercicios fiscales anteriores:

El Código Territorial para los Estados y Municipios de Guanajuato, en su artículo 196, establece las características que debe contener un bien inmueble para clasificarse como inmueble urbano, suburbano o rústico.


1/8

EDIFICIO ADMINISTRATIVO, PASEO DE LOS CONSPIRADORES N° 130, SIN COLONIA, SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO., C.P. 37748 www.sanmigueldeallende.gob.mx (415) 152-9600



"Clasificación de los bienes inmuebles

Artículo 196. Para los efectos de esta Sección, los bienes inmuebles se clasifican en:

- I.** Urbanos: aquéllos, con o sin construcciones, ubicados dentro de la zona urbanizada de un centro de población, de conformidad a las disposiciones del programa municipal;
- II.** Suburbanos: aquéllos, con o sin construcciones, ubicados fuera de la zona urbanizada de un centro de población, pero dentro del área para crecimiento del mismo, de conformidad a las disposiciones del programa municipal; y
- III.** Rústicos: aquéllos, con o sin construcciones, ubicados fuera de los límites de un centro de población, de conformidad a las disposiciones del programa municipal."

El artículo 4, de la Ley de Ingresos para el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, para el ejercicio fiscal del año 2019, establece las tasas para los inmuebles urbanos, suburbanos o rústicos:

"Artículo 4. Para los efectos de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, el impuesto predial se causará y liquidará por año de calendario conforme a las siguientes tasas:

- I.** Inmuebles urbanos, que comprenden aquéllos ubicados dentro de la zona urbanizada de un centro de población, con edificaciones a la tasa del 0.234%.
- II.** Inmuebles suburbanos, que comprenden aquéllos ubicados fuera de la zona urbanizada de un centro de población, pero dentro del área para crecimiento del mismo, con edificaciones a la tasa del 0.207%.
- III.** Inmuebles urbanos y suburbanos sin edificaciones, pagarán la tasa que corresponda conforme a la siguiente tabla:

De m ² :	A m ² :	
0.01	1,000.00	0.438%
1,000.01	3,000.00	0.482%
3,000.01	5,000.00	0.530%
5,000.01	7,000.00	0.583%
7,000.01	9,000.00	0.641%
9,000.01	En adelante	0.705%

2/8



IV. *Inmuebles rústicos a la tasa del 0.18%, con o sin construcciones, ubicados fuera de los límites de un centro de población con aptitud agrícola, ganadera, pesquera o forestal.*

La tabla de tasas progresivas contenida en la fracción III de este artículo, se aplicará a aquellos inmuebles que tengan menos del 5% en metros de construcción respecto de la superficie total del terreno."

La referida Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, en su numeral 168, párrafo primero y segundo, señala los supuestos en los cuales se mandará practicar un avalúo catastral a los bienes inmuebles con el fin de determinar su nuevo valor fiscal:

"Artículo 168. *El valor fiscal de los inmuebles, sólo podrá ser modificado, por la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes; cuando se produzca un cambio en cuanto al nombre del contribuyente, a las características del inmueble; o por otra circunstancia que origine una alteración de su valor con motivo de la ejecución de obras públicas, así como en la reconstrucción o rehabilitación de dichas obras.*

Párrafo reformado P.O. 25-12-1990

No habiendo alguna de las causas anteriores, el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo, que tendrá vigencia por dos años, el cual se aplicará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se notifique. En este caso no podrá exigirse al contribuyente que cubra las diferencias que se deriven del nuevo valor fiscal y el anterior. Los bimestres posteriores a la notificación, deberán cubrirse conforme al nuevo valor fiscal."

(...)

Una vez que Peritos del Departamento de Catastro municipal practican el avalúo correspondiente al bien inmueble, toman como base para la determinación del valor del terreno los valores señalados en el artículo 5, fracción I, inciso a), de la citada Ley de Ingresos; basados en la zona en el que se encuentre el bien inmueble. Así mismo, para el valor de la construcción toman como base lo regulado en el inciso b), del mismo artículo:

"Artículo 5. *Los valores que se aplicarán a los inmuebles para el año 2019, serán los siguientes:*

I. *Tratándose de inmuebles urbanos y suburbanos.*

3/8

EDIFICIO ADMINISTRATIVO, PASEO DE LOS CONSPIRADORES N° 130, SIN COLONIA, SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO., C.P. 37748 www.sanmigueldeallende.gob.mx (415) 152-9600



a) Valores unitarios del terreno expresados en pesos por metro cuadrado:

Zona	Valor mínimo	Valor máximo
Comercial de primera	\$5,074.82	\$8,321.25
Comercial de segunda	\$2,535.78	\$3,758.94
Habitacional centro medio	\$1,653.53	\$3,287.21
Habitacional centro económico	\$1,502.91	\$1,614.16
Habitacional residencial	\$657.28	\$1,968.32
Habitacional media	\$168.69	\$657.29
Habitacional de interés social	\$657.28	\$1,032.90
Habitacional económica	\$657.28	\$1,032.90
Marginada irregular	\$168.69	\$497.82
Industrial	\$29.76	\$54.11
Valor mínimo	\$78.12	

b) Valores unitarios de construcción expresados en pesos por metro cuadrado:

Tipo	Calidad	Estado de conservación	Clave	Valor
Moderno	Superior	Bueno	1-1	\$10,552.41
Moderno	Superior	Regular	1-2	\$8,598.84
Moderno	Superior	Malo	1-3	\$6,613.54
Moderno	Media	Bueno	2-1	\$6,462.69
Moderno	Media	Regular	2-2	\$5,376.51
Moderno	Media	Malo	2-3	\$4,175.71
Moderno	Económica	Bueno	3-1	\$4,494.01
Moderno	Económica	Regular	3-2	\$3,702.03
Moderno	Económica	Malo	3-3	\$2,614.34
Moderno	Corriente	Bueno	4-1	\$2,033.55
Moderno	Corriente	Regular	4-2	\$1,618.67
Moderno	Corriente	Malo	4-3	\$1,126.90
Moderno	Precaria	Bueno	4-4	\$923.24
Moderno	Precaria	Regular	4-5	\$727.12
Moderno	Precaria	Malo	4-6	\$505.37
Antiguo	Superior	Bueno	5-1	\$7,028.42
Antiguo	Superior	Regular	5-2	\$5,860.78

4/8



Antiguo	Superior	Malo	5-3	\$4,204.36
Antiguo	Media	Bueno	6-1	\$4,389.94
Antiguo	Media	Regular	6-2	\$3,940.38
Antiguo	Media	Malo	6-3	\$2,624.90
Antiguo	Económica	Bueno	7-1	\$2,477.08
Antiguo	Económica	Regular	7-2	\$2,060.70
Antiguo	Económica	Malo	7-3	\$1,496.47
Antiguo	Corriente	Bueno	7-4	\$1,371.28
Antiguo	Corriente	Regular	7-5	\$1,063.53
Antiguo	Corriente	Malo	7-6	\$776.90
Industrial	Superior	Bueno	8-1	\$5,384.07
Industrial	Superior	Regular	8-2	\$4,478.93
Industrial	Superior	Malo	8-3	\$3,213.25
Industrial	Media	Bueno	9-1	\$3,555.69
Industrial	Media	Regular	9-2	\$2,974.88
Industrial	Media	Malo	9-3	\$2,053.15
Industrial	Económica	Bueno	10-1	\$2,369.95
Industrial	Económica	Regular	10-2	\$1,935.50
Industrial	Económica	Malo	10-3	\$1,371.28
Industrial	Corriente	Bueno	10-4	\$1,602.09
Industrial	Corriente	Regular	10-5	\$1,291.32
Industrial	Corriente	Malo	10-6	\$913.52
Industrial	Precaria	Bueno	10-7	\$823.68
Industrial	Precaria	Regular	10-8	\$654.11
Industrial	Precaria	Malo	10-9	\$407.31
Alberca	Superior	Bueno	11-1	\$3,866.45
Alberca	Superior	Regular	11-2	\$3,269.06
Alberca	Superior	Malo	11-3	\$2,253.80
Alberca	Media	Bueno	12-1	\$2,599.26
Alberca	Media	Regular	12-2	\$2,157.25
Alberca	Media	Malo	12-3	\$1,478.38
Alberca	Económica	Bueno	13-1	\$1,611.13
Alberca	Económica	Regular	13-2	\$1,291.32
Alberca	Económica	Malo	13-3	\$974.53
Cancha de tenis	Superior	Bueno	14-1	\$2,179.87

5/8

ADMINISTRATIVO, PASEO DE LOS CONSPIRADORES N° 130, SIN COLONIA, SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO., C.P. 37748 www.sanmigueldeallende.gob.mx (415) 152-9600



Cancha de tenis	Superior	Regular	14-2	\$1,757.48
Cancha de tenis	Superior	Malo	14-3	\$1,283.74
Cancha de tenis	Media	Bueno	15-1	\$1,332.07
Cancha de tenis	Media	Regular	15-2	\$1,063.54
Cancha de tenis	Media	Malo	15-3	\$758.81
Frontón	Superior	Bueno	16-1	\$3,039.77
Frontón	Superior	Regular	16-2	\$2,477.06
Frontón	Superior	Malo	16-3	\$1,831.40
Frontón	Media	Bueno	17-1	\$2,083.33
Frontón	Media	Regular	17-2	\$1,691.11
Frontón	Media	Malo	17-3	\$1,274.72

II. Tratándose de inmuebles rústicos.

a) *Tabla de valores base expresados en pesos por hectárea:*

1.	<i>Predios de riego</i>	\$19,777.32
2.	<i>Predios de temporal</i>	\$6,965.04
3.	<i>Agostadero</i>	\$3,368.63
4.	<i>Cerril o monte</i>	\$1,419.53

Los valores base se verán afectados de acuerdo al coeficiente que resulte al aplicar los siguientes elementos agrológicos para la valuación. Obteniéndose así los valores unitarios por hectárea:

Elementos	Factor
1. Espesor del suelo:	
a) Hasta 10 centímetros	1.00
b) De 10.01 a 30 centímetros	1.05
c) De 30.01 a 60 centímetros	1.08
d) Mayor de 60 centímetros	1.10

6/8



2. **Topografía:**
- a) Terrenos planos 1.10
 - b) Pendiente suave menor de 5% 1.05
 - c) Pendiente fuerte mayor de 5% 1.00
 - d) Muy accidentado 0.95
3. **Distancia a centros de comercialización:**
- a) A menos de 3 kilómetros 1.50
 - b) A más de 3 kilómetros 1.00
4. **Acceso a vías de comunicación:**
- a) Todo el año 1.20
 - b) Tiempo de secas 1.00
 - c) Sin acceso 0.50

El factor que se utilizará para terrenos de riego eventual será el 0.60. Para aplicar este factor se calculará primeramente como terreno de riego.

- b) Tabla de valores expresados en pesos por metro cuadrado para inmuebles menores de una hectárea, no dedicados a la agricultura (pie de casa o solar):

1.	Inmuebles cercanos a rancherías sin ningún servicio	\$10.55
2.	Inmuebles cercanos a rancherías, sin servicios y en prolongación de calle cercana	\$24.79
3.	Inmuebles en rancherías, con calles sin servicios	\$52.10
4.	Inmuebles en rancherías, sobre calles trazadas con algún tipo de servicio	\$70.88
5.	Inmuebles en rancherías, sobre calle con todos los servicios	\$87.49

La tabla de valores unitarios de construcción prevista en la fracción I, inciso b) de este artículo, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rústico.*

7/8

EDIFICIO ADMINISTRATIVO, PASEO DE LOS CONSPIRADORES N° 130, SIN COLONIA, SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO., C.P. 37748 www.sanmigueideallende.gob.mx (415) 152-9600



Para calcular el valor fiscal de un bien inmueble con construcción, se suma el valor de la construcción más el valor del terreno, el resultado se multiplica por la tasa que le corresponda, y la cantidad resultante, es el valor fiscal del inmueble.

Por lo tanto, el incremento del valor fiscal de los bienes inmuebles en el municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, se basa en los valores que anualmente señala la Ley de Ingresos para el Municipio de San Miguel de Allende.

De acuerdo a la base de datos de esta Dirección de Catastro y Predial, en el año 2007 se encontraban registrados en el padrón catastral 40,677 bienes inmuebles, al mes de octubre de 2019 había un registro de 63,763 bienes inmuebles.

Hago de su conocimiento que no se tiene la información concerniente a la cantidad de predios que pertenecen a personas extranjeras y/o población local.

Agradezco la atención prestada al presente y me despido de usted protestándole mis respetos.

Año de la Cultura, las Tradiciones y la Limpieza
Atentamente


Ma. Verona Azucena Guerrero Arana
Directora de Catastro y Predial
San Miguel de Allende, Guanajuato
Todos Juntos, San Miguel de la Gente

C.c.p. Archivo.
MVAGA / mjvp



Tabla 7.- Tipo de turismo en San Miguel de Allende, 2016 a 2018.

Segmentos / Años	Nacional			Estatal			Internacional		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Turismo cultural	36%	41%	64%	30%	40%	52%	42%	59%	68%
Turismo placer y entretenimiento	50%	32%	17%	36%	31%	29%	44%	8%	15%
Turismo de negocios /trabajo	3%	8%	4%	9%	8%	11%	4%	23%	5%
Turismo de romance y bodas	3%	7%	6%	2%	6%	1%	2%	3%	10%
Turismo gastronómico	3%	2%	1%	11%	11%	3%	1%	5%	0%
Turismo de compras	2%	3%	1%	2%	3%	0%	3%	2%	2%
Turismo religioso		2%	1%		0%	1%		0%	0%
Turismo de reuniones			6%			3%			0%
Otros (reuniones, estudiantil, deportivo, aventura)		3%			2%			0%	
Turismo deportivo y aventura	1%			7%			0%		
Otros (estudiantil, reuniones, religioso, medico)				3%			4%		

Fuente: Elaboración propia con base al Observatorio Turístico del Estado de Guanajuato.

Tabla 8.- Actividades económicas en SMA, 2010-2014.

Sector de actividad económica	Julio 2010	Marzo 2011	Junio 2012	Julio 2013	Diciembre 2014	Total	Porcentaje
Comercio al por menor	1,904	4	4	1	721	2,634	45.30%
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	531	3	0	0	224	758	13.04%
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	468	0	0	0	216	684	11.76%
Industria manufacturera	361	0	0	0	152	513	8.82%
Servicios de salud y de asistencia social	148	0	0	0	73	221	3.80%
Servicios profesionales, científicos y técnicos	114	0	0	1	48	163	2.80%
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	84	0	0	0	43	127	2.18%
Servicios educativos	96	0	0	0	30	126	2.17%

Comercio al por mayor	79	0	2	1	33	115	1.98%
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos, y servicios de remediación	66	0	0	0	41	107	1.84%
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	60	0	0	0	24	84	1.44%
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	31	1	0	0	49	81	1.39%
Servicios financieros y de seguros	27	23	5	1	22	78	1.34%
Construcción	31	0	0	1	11	43	0.74%
Transportes, correos y almacenamiento	29	0	0	1	7	37	0.64%
Información en medios masivos	21	1	0	1	9	32	0.55%
Generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, suministro de agua y de gas natural por ductos al consumidor final	1	1	0	0	6	8	0.14%
Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	1	0	0	0	3	4	0.07%
Total	4,052	33	11	7	1712	5,815	100.00%

Fuente: Elaboración propia con base en el DENU (2010-2014).

Tabla 9.- Servicios dirigidos a la actividad turística en SMA.

Clase de actividad	Descripción de actividad	Total
465915	comercio al por menor en tiendas de artesanías	320
466313	comercio al por menor de antigüedades y obras de arte	72
466314	Comercio al por menor de lámparas ornamentales y candiles	2
466319	comercio al por menor de otros artículos para la decoración de interiores	27
531111	Alquiler sin intermediación de viviendas amuebladas	10
531210	Inmobiliarias y corredores de bienes raíces	40
531311	Servicios de administración de bienes raíces	6
531319	Otros servicios relacionados con los servicios inmobiliarios	2
541941	Servicios veterinarios para mascotas prestados por el servicio privado	10
561510	Agencias de viajes	9
561520	Organización de excursiones y paquetes turísticos para agencias de viajes	2
611611	Escuelas de arte del sector privado	9
711510	Artistas, escritores y técnicos independientes	12
712111	Museos del sector privado	6
712112	Museos del sector publico	1
713910	Campos de golf	2
721111	Hoteles con otros servicios integrados	59
721112	Hoteles sin otros servicios integrados	62
721113	Moteles	1
721190	Cabañas, villas y similares	6
721311	Pensiones y casas de huéspedes	30
721312	Departamentos y casas amueblados con servicios de hotelería	7
722320	Servicios de preparación de alimentos para ocasiones especiales	7
722330	servicios de preparación de alimentos en unidades móviles	4
722411	Centros nocturnos, discotecas y similares	2
722412	Bares, cantinas y similares	35
722511	Restaurante con servicios de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida	176
722512	Restaurantes con servicio de preparación de pescados y mariscos	26
722513	Restaurantes con servicio de preparación de antojitos	103
722514	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas	152
722515	Cafeterías, fuente de sodas, neverías y similares	90
722516	Restaurantes de autoservicio	7
722517	Restaurantes con servicio de preparación de pizzas, hamburguesas, hot dog y pollos para llevar	94
722518	Restaurantes que preparan otro tipo de alimentos para llevar	32
722519	Servicios de preparación de otros alimentos para consumo inmediato	42
	TOTAL	1,465

Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2020).

Tabla 10.- Servicio de preparación de alimentos en los años 2010, 2015 y 2020.

Clase de actividad	Descripción de actividad	DENUE 2010	DENUE 2015	DENUE 2020
722110	Restaurantes con servicio completo	45		
722211	Restaurantes de autoservicio	13		
722212	Restaurantes de comida para llevar	162		
722219	Otros restaurantes con servicio limitado	293		
722320	Servicios de preparación de alimentos para ocasiones especiales	4	3	7
722330	servicios de preparación de alimentos en unidades móviles			4
722411	Centros nocturnos, discotecas y similares	8	4	2
722412	Bares, cantinas y similares	36	40	35
722511	Restaurante con servicios de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida		122	176
722512	Restaurantes con servicio de preparación de pescados y mariscos		21	26
722513	Restaurantes con servicio de preparación de antojitos		100	103
722514	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas		151	152
722515	Cafeterías, fuente de sodas, neverías y similares		73	90
722516	Restaurantes de autoservicio		3	7
722517	Restaurantes con servicio de preparación de pizzas, hamburguesas, hot dog y pollos para llevar		71	94
722518	Restaurantes que preparan otro tipo de alimentos para llevar		37	32
722519	Servicios de preparación de otros alimentos para consumo inmediato		43	42
	Total	561	668	770

Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2010, 2015 y 2020).

Tabla 11.- Personas ocupadas en servicio de preparación de alimentos, 2010.

Clase de actividad	Rango de personal	0 a 5 personas	6 a 10 personas	11 a 30 personas	31 a 50 personas	51 a 100 personas	105 a 250 personas	Total de personal ocupado	Recuento * Media de personal
	Media de personal	2.5 personas	8 personas	20.5 empleados	40.5 personas	75.5 personas	175.5 personas		
	Descripción de actividad	Recuento	Recuento	Recuento	Recuento	Recuento	Recuento		
722110	Restaurantes con servicio completo	12	3	27	1	1	1	45	899
722211	Restaurantes de autoservicio	9	2	2				13	79.5
722212	Restaurantes de comida para llevar	152	7	3				162	497.5
722219	Otros restaurantes con servicio limitado	228	55	10				293	1215
722320	Servicios de preparación de alimentos para ocasiones especiales		3	1				4	44.5
722411	Centros nocturnos, discotecas y similares	2	2	2	1	1		8	178
722412	Bares, cantinas y similares	27	6	2	1			36	197
	Total	430	78	47	3	2	1	561	3,110.5
	Total * Media de personal	1,075	624	963.5	121.5	151	175.5		

Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2010).

Tabla 12.- Personas ocupadas en servicio de preparación de alimentos, 2015.

Clase de actividad	Rango de personal	0 a 5 personas	6 a 10 personas	11 a 30 personas	31 a 50 personas	Total de personal ocupado	Recuento * Media de personal
	Media de personal	2.5 personas	8 personas	20.5 empleados	40.5 personas		
	Descripción de actividad	Recuento	Recuento	Recuento	Recuento		
722320	Servicios de preparación de alimentos para ocasiones especiales	3				3	7.5
722411	Centros nocturnos, discotecas y similares	1		3		4	64
722412	Bares, cantinas y similares	30	8	2		40	180
722511	Restaurante con servicios de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida	72	26	22	2	122	920
722512	Restaurantes con servicio de preparación de pescados y mariscos	19	2			21	63.5
722513	Restaurantes con servicio de preparación de antojitos	96	3	1		100	284.5
722514	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas	142	6	3		151	464.5
722515	Cafeterías, fuente de sodas, neverías y similares	65	8			73	226.5
722516	Restaurantes de autoservicio	1		2		3	43.5
722517	Restaurantes con servicio de preparación de pizzas, hamburguesas, hot dog y pollos para llevar	64	5	2		71	241
722518	Restaurantes que preparan otro tipo de alimentos para llevar	35	1	1		37	116
722519	Servicios de preparación de otros alimentos para consumo inmediato	42	1			43	113
	Total	570	60	36	2	668	2,724
	Total * Media de personal	1,425	480	738	81		

Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2015).

Tabla 13.- Personas ocupadas en Servicio de preparación de alimentos, 2020.

Clase de actividad	Rango de personal	0 a 5 personas	6 a 10 personas	11 a 30 personas	31 a 50 personas	Total de personal ocupado	Recuento * Media de personal
	Media de personal	2.5 personas	8 personas	20.5 empleados	40.5 personas		
	Descripción de actividad	Recuento	Recuento	Recuento	Recuento		
722320	Servicios de preparación de alimentos para ocasiones especiales	5	2			7	28.5
722330	servicios de preparación de alimentos en unidades móviles	4				4	10
722411	Centros nocturnos, discotecas y similares	1		1		2	23
722412	Bares, cantinas y similares	23	9	3		35	191
722511	Restaurante con servicios de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida	101	43	27	5	176	1,352.5
722512	Restaurantes con servicio de preparación de pescados y mariscos	17	7	2		26	139.5
722513	Restaurantes con servicio de preparación de antojitos	95	8			103	301.5
722514	Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas	144	5	3		152	461.5
722515	Cafeterías, fuente de sodas, neverías y similares	80	7	3		90	317.5
722516	Restaurantes de autoservicio	3	2	2		7	64.5
722517	Restaurantes con servicio de preparación de pizzas, hamburguesas, hot dog y pollos para llevar	78	12	2	2	94	413
722518	Restaurantes que preparan otro tipo de alimentos para llevar	29	2	1		32	109
722519	Servicios de preparación de otros alimentos para consumo inmediato	42				42	105
	Total	622	97	44	7	770	3,516.5
	Total * Media de personal	1,555	242.5	110	17.5		

Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2020).

Tabla 14.- Servicio de Alojamiento Temporal en los años 2010, 2015 y 2020.

Clase de actividad	Descripción de actividad	DENUE 2010	DENUE 2015	DENUE 2020
721111	Hoteles con otros servicios integrados	31	40	59
721112	Hoteles sin otros servicios integrados	50	51	62
721113	Moteles	1	0	1
721190	Cabañas, villas y similares	1	2	6
721311	Pensiones y casas de huéspedes	15	19	30
721312	Departamentos y casas amueblados con servicios de hotelería	3	5	7
	Total	101	117	165

Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2010 y 2015).

Tabla 15.- Personas ocupadas en servicios de alojamiento temporal, 2010.

Clase de actividad	Rango de personal	0 a 5 personas	6 a 10 personas	11 a 30 personas	31 a 50 personas	51 a 100 personas	101 a 250 personas	Total de personal ocupado	Recuento * Media de personal
	Media de personal	2.5 personas	8 personas	20.5 empleados	40.5 personas	75.5 personas	175.5 personas		
	Descripción de actividad	Recuento	Recuento	Recuento	Recuento	Recuento	Recuento		
721111	Hoteles con otros servicios integrados	2	6	18	1	2	2	31	964.5
721112	Hoteles sin otros servicios integrados	26	18	6				50	332
721113	Moteles			1				1	20.5
721190	Cabañas, villas y similares	13		1				14	53
721311	Pensiones y casas de huéspedes	3	1	1				5	36
721312	Departamentos y casas amueblados con servicios de hotelería							0	0

Total	44	25	27	1	2	2	101	
Total * Media de personal	110	200	553.5	40.5	151	351		1,406

Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2010).

Tabla 16.- Personas ocupadas en servicios de alojamiento temporal, 2015.

Clase de actividad	Rango de personal	0 a 5 personas	6 a 10 personas	11 a 30 personas	31 a 50 personas	51 a 100 personas	101 a 250 personas	250 y mas	Total de personal ocupado	Recuento * Media de personal
	Media de personal	2.5 personas	8 personas	20.5 empleados	40.5 personas	75.5 personas	175.5 personas	275 personas		
	Descripción de actividad	Recuento	Recuento	Recuento	Recuento	Recuento	Recuento	Recuento		
721111	Hoteles con otros servicios integrados	13	8	11	4	1	2	1	40	1,185.5
721112	Hoteles sin otros servicios integrados	28	21	2					51	279
721113	Moteles	0							0	0
721190	Cabañas, villas y similares	2							2	5
721311	Pensiones y casas de huéspedes	15	4						19	69.5
721312	Departamentos y casas amueblados con servicios de hotelería	4	1						5	18
	Total	62	34	13	4	1	2	1	117	
	Total * Media de personal	155	272	266.5	162	75.5	351	275		1,557

Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2015).

Tabla 17.- Personas ocupadas en Servicios Alojamiento Temporal, 2020.

Clase de actividad	Rango de personal	0 a 5 personas	6 a 10 personas	11 a 30 personas	31 a 50 personas	51 a 100 personas	101 a 250 personas	Total de personal ocupado	Recuento * Media de personal
	Media de personal	2.5 personas	8 personas	20.5 empleados	40.5 personas	75.5 personas	175.5 personas		
	Descripción de actividad	Recuento	Recuento	Recuento	Recuento	Recuento	Recuento		
721111	Hoteles con otros servicios integrados	13	25	16	2	2	1	59	968
721112	Hoteles sin otros servicios integrados	36	21	5				62	360.5
721113	Moteles		1					1	8
721190	Cabañas, villas y similares	3	3					6	31.5
721311	Pensiones y casas de huéspedes	22	8					30	119
721312	Departamentos y casas amueblados con servicios de hotelería	5	2					7	28.5
	Total	79	60	21	2	2	1	165	
	Total * Media de personal	197.5	480	430.5	81	151	175.5		1,515.5

Fuente: Elaboración propia con base en el DENU (2020).

Ilustración 4.- Principales tipos de hospedajes en el estado de Guanajuato.



Fuente: <http://observatorioturistico.org> (Tendencia de hospedajes en la pág. 45).

Tabla 18.- Hoteles 5 estrellas en San Miguel de Allende, 2020.

No	Nombre	Hab.	Colonia	Calle	No
1	Santa Mónica	12	Centro	Fray José Guadalupe Mojica	22
2	Casa de Aves	10	Montecillo de Nieto	Rancho los Fresnos	S/N
3	Casaliza	9	Centro	Bajada del Chorro	7
4	Casa de los Olivos	5	Centro	Correo	30
5	Belmond casa de Sierra Nevada	38	Centro	Santa Elena	2
6	Casa Linda	13	Centro	Mesones	11
7	Casa Luna	9	Centro	Quebrada	117
8	Casa María	6	Barrio Ojo de Agua	Privada de Prolongación Aldama	3
9	Casa Misha	7	Centro	Chiquitos	15
10	Casa puesta del Sol	7	Atascadero	Fuentes	12
11	Casa Quetzal	10	Centro	Hospicio	34
12	Casa Rosada	16	Centro	Cuna de Allende	12
13	Casa Schuck	10	Centro	Garita	3

14	Doña Urraca	23	Centro	Hidalgo	69
15	Dos Casas Hotel & SPA	12	Centro	Quebrada esq. con Umaran	101
16	El Atascadero	51	Arcos de San Miguel	Prolongación Santo Domingo	S/N
17	Hacienda el Santuario	33	Centro	Terraplén	42
18	Hotel Bicentenario	21	Barrio	Callejón de Arias	4
19	Hotel Boutique Mirador del Frayle	21	Barrio de la Palomita	Callejón Arias	4
20	Hotel Casa Morena	6	Centro	San Francisco	39
21	Hotel Casa Primavera	45	El Atascadero	Salida Real a Querétaro	189-A
22	La Morada	26	Centro	Correo	10
23	La Puertecita Boutique Hotel	24	Los Arcos	Santo Domingo	75
24	Matilda	32	Centro	Aldama	53
25	Mesón de San Antonio	15	Centro	Mesones	80
26	Posada Corazón	6	Centro	Aldama	9
27	Rancho Hotel y Spa Atotonilco el Viejo	19		Desviación a Atotonilco km 1	
28	Rosewood	67	Centro	Nemesio Diez	11
29	Coqueta Hotel Boutique	14	Centro	Cuadrante	3
30	Villas Xichu	16	Valle Del Maíz	Camino Real A Xichu	9
31	El Mesón	3	Centro	Mesones	80
32	Villa Katara	5		Carr. A Dolores Hidalgo km 3	
33	Mi Besito	5	Centro	Portón	21
34	L'otel	4	Centro	Callejón De Chiquitos	1A
35	Nirvana restaurant And Retreat	9	El Portijo	Antigua vía del Ferrocarril No. 21	Int. 2
36	Casa Tierra Negra Hotel Boutique	7	Centro	Zacateros	81
37	Hotel Nena	6	Centro	Nemesio Diez	10
38	Hotel Boutique El Palomar	10	Centro	San Francisco	57
39	Hotel Fk	4	Centro	Canal	50
40	Hacienda de Guadalupe	16	Centro	Hidalgo	4
41	Casa 1810 Hotel Boutique	14	Centro	Hidalgo	8
42	Villa Isabella Hotel Boutique	7	Valle Alcocer	Camino A Alcocer	km 3
43	Hotel Lila	14	El Cortijo	Carretera San Miguel De Allende A Dolores Hidalgo	km 10

44	Clandestino Hotel	8	Centro	Recreo	31
45	Cielito Mexicano	8	Comunidad Puerto De Nieto	Carretera San Miguel De Allende-Querétaro	km. 20
46	Hacienda Mexiquito	4		Del Obraje	Manjares de Mexiquito
47	Hotel Hilo Rojo Boutique	29	El Milagro	Callejón de la Danza	12
48	Live Aqua Urban Resort	153	Zona Centro	Calzada de la Presa	85
49	Villa Zacateros	4		Zacateros	14
50	Casa Nare	11	Centro	Hernández Macias	18
51	Casa Cien	6	Centro	Recreo	100
52	Hotel Amparo	5	Centro	Mesones	3
53	Villa Limón	7	Zona Centro	Quebrada	93
54	Las Amantes Hotel Boutique	7	Centro	Salida Real Querétaro	3
55	Ranch Retreat & Hotel Boutique Hacienda Los Picachos	5		Carretera a Querétaro	km 3
56	The Essentia Luxury	9	Centro	Mesones	63
57	Casa Aliz	11	Centro	Diez de Sollano y Davalos	63
58	Casa No Name	6	Centro	Hernández Macias	52
59	L'otel Doce-18	10	Centro	Relox	18
60	La Mansión	8	Centro	Huertas	35
61	Hotel Viñedos San Francisco	14		Salida a Real de Querétaro	km 26
62	Casa de Huéspedes Tres Cervezas	8	Centro	Callejón de Los Chiquitos	2
Total de habitaciones		1,000			

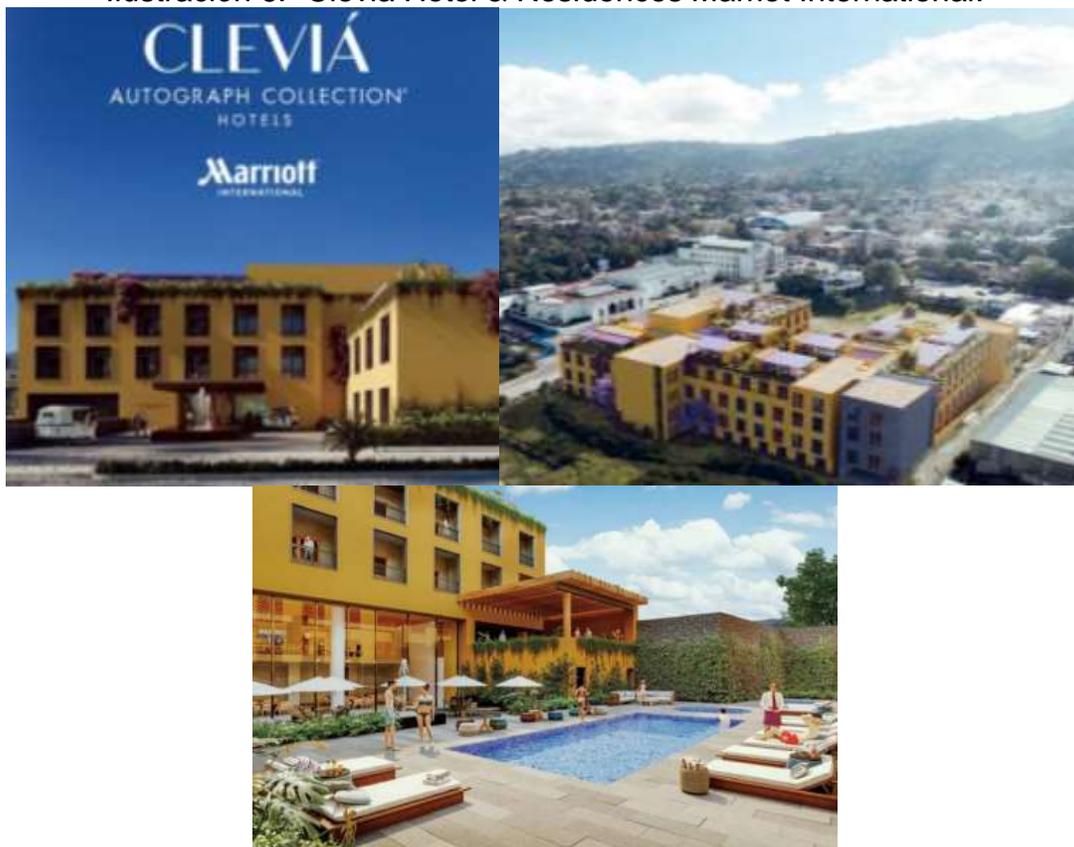
Fuente: <http://observatorioturistico.org>

Ilustración 5.- Distribución de hotel y residencias de Rosewood San Miguel de Allende.



Fuente: <https://www.kmdarchitects.com/rosewood-san-miguel>

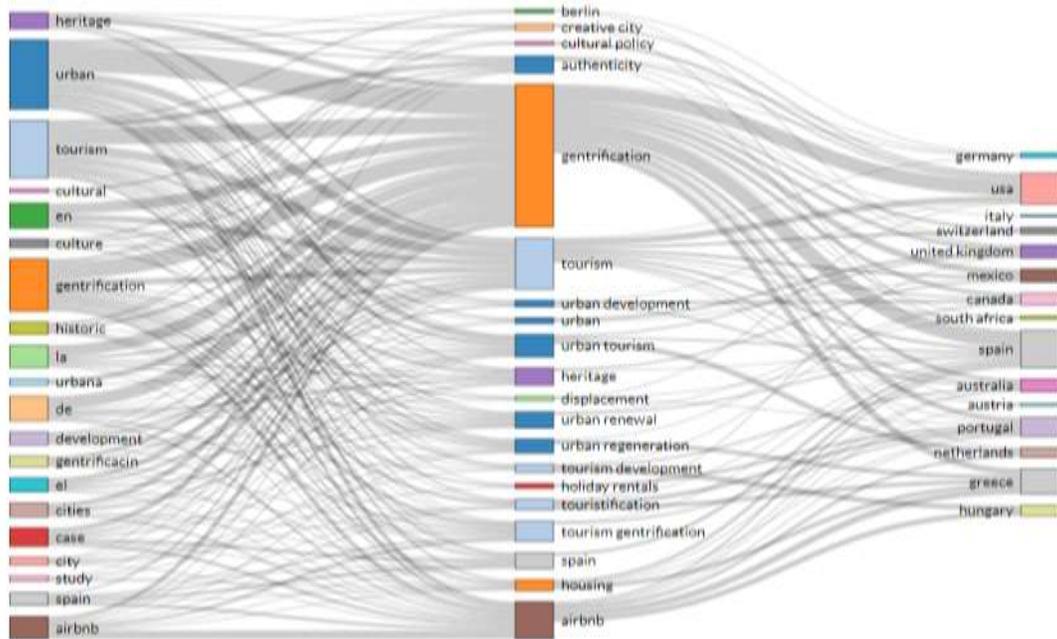
Ilustración 6.- Clevia Hotel & Residences Marriot International.



Fuente: Revista Maxwell (diciembre 2019 - enero 2020: 66-69).

Ilustración 7.- Three-fields plot de las variables “gentrification y tourism”.

Por medio de un análisis bibliométrico de las palabras “gentrification y tourism”, y del análisis estadístico de la literatura especializada fue posible establecer que la palabra Airbnb tiene un fuerte impacto en los estudios, es posible visualizarse en diferentes indicadores como TM parameters, FA parameters, pero principalmente en Three-fields plot tal como se muestra en la parte baja de la primera y segunda fila en color café.

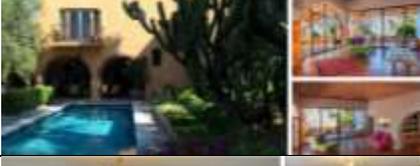
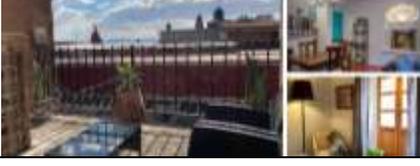


La ilustración de Three-fields plot, se divide en tres columnas, comenzando con el lado izquierdo se sitúan los títulos más usados, en medio están las palabras clave y en el lado derecho los países de donde proceden los estudios. Las palabras más utilizadas son gentrification y tourism (ya que son las palabras de búsqueda), la siguiente palabra más ocupada fue Airbnb, representada en color café.

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 19.- Información de AIRBNB, en el centro de San Miguel de Allende, 2020.

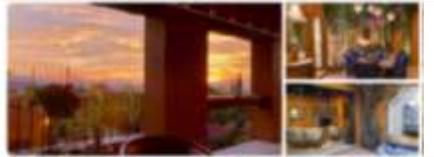
No	Dirección	Tipo de alojamiento	Huéspedes	Recamaras	Camas	Baños	Costo por noche	Propietario	Año de registro	Fotos
Sentido vertical de las calles										
Calle salida Real a Querétaro										
1	Calle salida Real pasando calle Cruz del Pueblo (lado izquierdo)	Habitación	4	2	2	2	3,500	Guillermo Nacional	2017	
2	Calle salida Real pasando calle Cruz del Pueblo (lado izquierdo)	Departamento	2	1	1	1	3,661	Steve Extranjero	2018	
3	Calle salida Real pasando calle Cruz del Pueblo (lado izquierdo)	Departamento	4	2	2	2	2,339	Guillermo Nacional	2017	
4	Calle salida Real pasando calle Cruz del Pueblo. (lado derecho)	Departamento	4	1	3	1	898	Robert Extranjero	2013	
5	Calle salida Real pasando calle Cruz del Pueblo (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	1	6,425	Casa No definido	2011	
6	Calle salida Real pasando calle Cruz del Pueblo (lado izquierdo)	Departamento	2	1	1	1	1,500	Guadalupe Nacional	2017	

7	Calle salida Real pasando calle Cruz del Pueblo (lado derecho)	Casa entera	4	2	3	2	2,100	Francis Nacional	2017	
8	Calle salida Real pasando calle Cruz del Pueblo (lado derecho)	Habitación	1	1	1	1	709	Henry Extranjero	2014	
9	Calle salida Real pasando calle Cruz del Pueblo (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	1	2,000	Laura Nacional	2019	
10	Calle salida Real pasando calle Cruz del Pueblo (lado izquierdo)	Habitación	3	1	1	0	6,425	Casa No definido	2011	
11	Calle salida Real pasando calle Cruz del Pueblo (lado derecho)	Casa entera	12	6	12	6.5	13,582	Ginny Extranjera	2015	
12	Calle salida Real pasando calle Cruz del Pueblo (lado derecho)	Departamento	4	1	2	1	650	Juan Nacional	2015	
13	Calle salida Real pasando Sto. Domingo (lado derecho)	Casa entera	2	1	1	2	2,362	Silvano Nacional	2015	

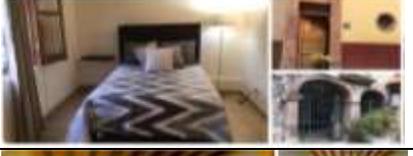
14	Calle salida Real pasando Sto. Domingo (lado derecho)	Habitación	2	1	1	1	499	Zandra Nacional	2013	 
15	Calle salida Real pasando Sto. Domingo (lado derecho)	Casa entera	10	5	5	7	24,236	Jim Extranjero	2015	 
16	Calle salida Real pasando Sto. Domingo (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	1	2,750	Guillermo Nacional	2017	 
Calle San Dimas, entre San Francisco y Calvario										
17	Calle San Dimas pasando Calvario (lado derecho)	Casa entera	13	4	6	4	5,669	Carla Extranjera	2015	 
18	Calle San Dimas pasando Calvario (lado derecho)	Departamento	2	1	1	1	1,200	Leticia Extranjera	2014	 
19	Calle San Dimas pasando Calvario (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	1	2,011	Laura Nacional	2019	 
20	Calle San Dimas pasando Calvario (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	2	325	La posada No definido	2016	 

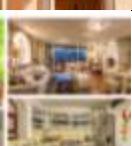
21	Calle San Dimas pasando Calvario (lado derecho)	Habitación	2	1	1	1	550	Julio Extranjero	2015	
22	Calle San Dimas pasando Calvario (lado derecho)	Habitación	2	1	1	1	2,350	Laura Nacional	2019	
23	Calle San Dimas pasando Calvario (lado derecho)	Habitación	2	1	1	1	550	Julio Extranjero	2015	
24	Calle San Dimas pasando Calvario (lado derecho)	Habitación	2	1	1	1	630	Julio Extranjero	2015	
25	Calle San Dimas pasando Calvario (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	2	325	La posada No definido	2016	
26	Calle San Dimas pasando Calvario (lado izquierdo)	Departamento	2	1	1	1	1,200	Zandra Nacional	2013	
Calle Aparicio										
27	Calle Aparicio pasando Atascadero (lado izquierdo)	Bungalós	4	2	3	2	1,370	Jamie Extranjero	2013	
28	Calle Aparicio pasando Atascadero (lado izquierdo)	Casa entera	4	2	2	2	4,370	Sharon Extranjera	2015	

29	Calle Aparicio pasando Atascadero (lado derecho)	Casa	8	3	3	3	3,615	Mark Extranjero	2012	
30	Calle Aparicio pasando Atascadero (lado derecho)	Casa	4	2	2	2	1,654	Andy Watson y Dorothy Extranjeros	2015	

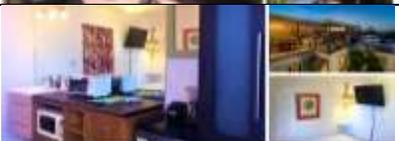
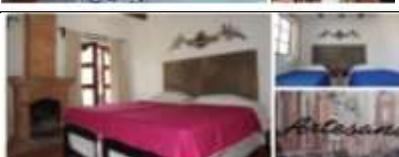
Calle Barranca										
31	Huertas y Barranca (lado izquierdo)	Casa entera	10	5	6	4.5	12,033	Erika Extranjero	2016	
32	Barranca (lado derecho) pasando Huertas	Casa entera	6	3	3	3	4,830	Dwight Extranjero	2018	
33	Barranca (lado izquierdo)	Casa entera	8	4	4	6	20,986	Jim Extranjero	2015	
34	Barranca (lado izquierdo)	Loft entero	2	1	1	1	550	Guadalupe Nacional	2019	
35	Barranca (lado izquierdo)	Departamento entero	4	1	2	1	1,805	Nacional	2018	

36	Barranca (lado izquierdo)	Habitación en Bed and Breakfast	2	1	1	1	3,851	Nacional	2011	
37	Barranca (lado izquierdo)	Casa entera	8	4	6	5.5	8,000	Nacional	2018	
38	Barranca (lado derecho)	Habitación privada	3	1	2	1	1,500	Billy No definido	2018	
39	Barranca (lado izquierdo)	Casa entera	6	4	4	3	6,618	Deborah No definido	2018	
40	Barranca (lado derecho)	Departamento entero	4	1	1	1	963	Randy & Giselle Extranjero	2013	
41	Barranca (lado derecho) pasando Montes de Oca	Habitación	4	2	3	1	765	Vero	2019	

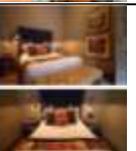
42	Barranca (lado derecho) pasando Montes de Oca	Casa entera	8	4	4	4.5	13,068	Sharon extranjera	2015	
43	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado derecho)	Departamento entero	4	1	2	2	2,100	No definido	2016	
44	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado izquierdo)	Villa completa	16	8	9	8.5	48,116	No definido	2014	
45	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado izquierdo)	Departamento	2	1	1	1	1,500	Ma. Guadalupe Nacional	2017	
46	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	1	4,225	No definido Extranjero	2011	
47	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	4	3	3,728	John Extranjero	2012	
48	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	3	2	2,734	Carla Nacional	2015	

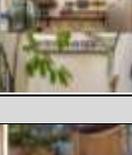
49	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado derecho)	Departamento entero	3	1	1	1	1,615	José Nacional	2017	 
50	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado derecho)	Habitación de Hotel boutique	2	1	1	1	2,000	Laura Nacional	2019	 
51	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado derecho)	Habitación	3	1	1	0	4,700	No definido Extranjero	2011	 
52	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado derecho)	Casa entera	7	3	6	3	3,000	No definido Extranjero	2018	 
53	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado derecho)	Departamento completo	4	1	2	1	1740	Christian Nacional	2016	 
54	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado derecho)	Habitación	2	1	1	1	3,977	No definido	2011	 
55	Barranca pasando la calle de Hospicio (sobre la calle correo)	Condominio completo	3	1	1	1	680	Ramón Nacional	2017	 
56	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado izquierdo)	Condominio completo	3	1	1	1	680	Ramón Nacional	2017	 

57	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	1	1,810	Laura nacional	2019	 
58	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado izquierdo)	Casa entera	12	4	7	4.5	5,500	Edmundo Nacional	2015	 
59	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado izquierdo)	Casa entera	10	5	5	4.6	3,440	Pamela Nacional	2016	 
60	Barranca pasando la calle de Correo (lado izquierdo)	Departamento entero	2	1	1	1	2,000	Aidee Nacional	2015	 
61	Barranca pasando la calle de Correo (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	3	3	6,710	Jim Extranjero	2015	 
62	Barranca pasando la calle de Correo (lado derecho)	Habitación privada	2	1	1	1	2,750	Guillermo nacional	2017	 
63	Barranca pasando la calle de Correo (lado derecho)	Condominio completo	4	1	2	1	2,219	Simón y Brenda Extranjero	2015	 
Calle San Francisco, termina Barranca y comienza Núñez										

64	Núñez pasando la calle de San Francisco (lado derecho)	Suite entera	4	2	2	1	750	Eduardo nacional	2017	
65	Núñez pasando la calle de San Francisco (lado derecho)	Casa entera	4	2	2	2	4,000	Vanesa Nacional	2017	
66	Núñez pasando la calle de San Francisco (lado derecho)	Casa entera	8	3	3	3	4,697	Ana Sofía Nacional	2015	
67	Núñez pasando la calle de San Francisco (lado izquierdo)	Habitación privada	2	1	1	2	870	Paula Extranjero	2018	
68	Núñez pasando la calle de San Francisco (lado derecho)	Departamento	4	1	1	1	1,659	Paula Extranjero	2018	
69	Núñez pasando la calle de San Francisco (lado derecho)	Habitación privada	2	1	0	2	375	No definido	2016	
70	Núñez pasando la calle Mesones y Aparicio (lado izquierdo)	Casa entera	4	1	3	2	1,988	Julia Extranjera	2015	
71	Núñez pasando la calle Mesones y Aparicio (lado derecho)	Casa entera	12	6	6	7	48,315	Jim Extranjero	2015	

72	Núñez pasando la calle Mesones y Aparicio (lado derecho)	Habitación privada	2	2	2	2	375	No definido	2016	 
73	Núñez pasando la calle Mesones y Aparicio (lado izquierdo)	Casa entera	6	2	3	2	1,650	Nayeli Nacional	2017	 
74	Núñez pasando la calle Mesones y Aparicio (lado derecho)	Habitación privada	4	2	2	2	1,000	Nayeli Nacional	2017	 
75	Núñez pasando la calle Mesones y Aparicio (lado izquierdo)	Departamento entero	5	2	3	1	1,5000	Andy Extranjera	2016	 
76	Núñez pasando la calle Mesones y Aparicio (lado izquierdo)	Departamento entero	4	2	2	2	2,077	Paula Extranjera	2018	 
77	Núñez pasando la calle Mesones y Aparicio (lado derecho)	Departamento entero	5	1	1		1,000	Eduardo Nacional	2017	 
Calle Chiquitos										
78	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado izquierdo)	Departamento	6	2	5	2	4,500	Hotel Casa Mía No definido	2018	 

79	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado izquierdo)	Condominio	4	1	2	1	2,127	Simón y Brenda Extranjero y nacional	2015	 
80	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	4	2	4,500	Connie	2018	 
81	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado derecho)	Departamento	2	1	1	1	1,500	Guadalupe Nacional	2017	 
82	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado derecho)	Casa de huéspedes	2	1	2	1	1,901	Eva Nacional	2016	 
83	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado derecho)	Casa entera	6	3	4	2	9,000	Phylomena Nacional	2018	 
84	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado derecho)	Casa entera	3	1	1	1	2,100	Esteban Nacional	2016	 
85	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado derecho)	Casa entera	8	4	4	4	9,200	María Luisa Nacional	2014	 

86	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	4	6	12,829	Jim extranjero	2015	 
87	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado izquierdo)	Departamento entero	4	1	2	1	1,901	José Nacional	2015	 
88	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	1	6,462	Casa No definido	2011	 
89	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado izquierdo)	Loft entero	2	1	1	1	1,540	Rocío y Alberto Nacional	2018	 
90	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado derecho)	Habitación	5	2	3	2	713	Leslie Nacional	2016	 
Calle Recreo										
91	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado derecho)	Casa entera	2	1	1	1	2,181	Cheryl Extranjera	2015	 
92	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado derecho)	Casa entera	12	6	7	2	12,427	Erika Nacional	2016	 
93	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	7	4	4	4	34,517	Iván Nacional	2016	 

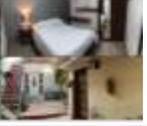
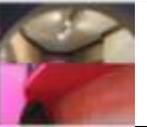
94	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado derecho)	Villa completa	10	3	5	3	15,936	Joselo Internacional	2016	
95	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado derecho)	Bungaló	2	1	1	2	2,207	Bebe Extranjero	2013	
96	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado izquierdo)	Condominio completo	3	2	2	2	3,678	Robert Extranjero	2018	
97	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado derecho)	Casa entera	8	4	5	4	5,000	Agustín Nacional	2016	
98	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado derecho)	Departamento entero	2	1	1	1	1,860	Vicky Extranjero	2016	
99	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado derecho)	Casa de huéspedes	2	1	1	1	2,942	Natalie Extranjero	2016	
100	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	4	2	2	2	10.951	Jim Extranjero	2015	

10 1	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	7	4	5	4	24,517	Gonzalo No definido	2016	 
10 2	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado izquierdo)	Departamento entero	4	2	2	1	3,460	Marco Nacional	2018	 
10 3	Calle Recreo después de calle Hospicio (lado derecho)	Habitación en hotel	6	2	3	1	1,750	Sandra nacional	2019	 
10 4	Calle Recreo después de calle Hospicio (lado derecho)	Casa entera	6	3	4	2	6.000	No definido	2014	 
10 5	Calle Recreo después de calle Hospicio (lado derecho)	Habitación privada	2	1	1	1	1,716	Francine Extranjero	2013	 
10 6	Calle Recreo después de calle Hospicio (lado izquierdo)	Departamento completo	6	3	3	3	6,742	Jim Extranjero	2015	 
10 7	Calle Recreo después de calle Hospicio (lado izquierdo)	Casa entera	8	4	5	5	4,000	Xochitl Nacional	2014	 
10 8	Calle Recreo después de calle Hospicio (lado izquierdo)	Casa entera	6	2	3	1	1,600	Pau Nacional	2017	 

Calle Corregidora											
109	Calle Corregidora entre calle Correo y San Francisco (lado derecho)	Habitación privada en departamento	2	1	1	1	1,000	María Luisa Nacional	2014		
110	Calle Corregidora entre calle Correo y San Francisco (lado derecho)	Departamento entero	4	1	2	1	850	Jaime Nacional	2017		
111	Calle Corregidora entre calle Correo y San Francisco (lado izquierdo)	Departamento entero	4	2	2	2	2,280	No definido Casa luna	2018		
112	Calle Corregidora entre calle Correo y San Francisco (lado izquierdo)	Departamento entero	2	1	1	1	6,129	Hadley Extranjero	2018		
Calle Juárez											
113	Calle Juárez, entre calle San Francisco y Mesones (lado derecho)	Suite entera	4	1	2	1	700	Eduardo Nacional	2017		
114	Calle Juárez, entre calle San Francisco y Mesones (lado derecho)	Habitación	2	1	1	1	1,500	Arturo Nacional	2015		
115	Calle Juárez, entre calle San Francisco y Mesones (lado izquierdo)	Casa entera	10	5	6	5	8,000	Arturo Nacional	2015		
Calle Mesones											

116	Calle Mesones entre calle Pepe Llano y Soledad (lado derecho)	Habitación de hotel	2	1	1	1	900	Arturo Nacional	2015	
117	Calle Mesones entre calle Pepe Llano y Soledad (lado derecho)	Departamento entero	4	1	2	1	450	Ricardo Nacional	2016	
118	Calle Mesones entre calle Pepe Llano y Soledad (lado izquierdo)	Habitación privada	10	4	4	4.5	4,800	Ana luisa Nacional	2018	
Calle Diez de Sollano y Dávalos										
119	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Terraplén (lado derecho)	Casa	3	1	1	1	4,258	Deborah Extranjero	2013	
120	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	2	1	1	1	2,555	Jim Extranjero	2015	
121	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	5	3	4	3	2,602	Juani Nacional	2016	
122	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	3	1	2	1	2,343	Bebe Extranjero	2013	
123	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Terraplén (lado derecho)	Casa entera	3	2	2	2	3,548	Robert Extranjero	2018	
124	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	5	3	8.515	Robert Extranjero	2011	

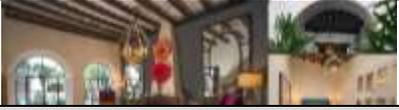
125	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Terraplén (lado izquierdo)	Apartamento	2	2	2	1	2,129	Polly Extranjera	2012	
126	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Terraplén (lado derecho)	Apartamento	4	2	2	1	3,460	Marco Nacional	2018	
127	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Terraplén (lado derecho)	Casa entera	7	4	5	4	23,653	Gonzalo Extranjero	2016	
128	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Hospicio (lado derecho)	Casa entera	8	4	5	5	4,000	Xochitl Extranjera	2014	
129	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Hospicio (lado izquierdo)	Loft	2	1	1	1	1,700	Luisa Fernanda Nacional	2018	
130	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Hospicio (lado izquierdo)	Casa entera	2	1	2	1	2,000	Nallely Nacional	2017	
131	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Hospicio (lado izquierdo)	Casa entera	3	1	2	1	2,284	Robert Extranjero	2018	
132	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Hospicio (lado izquierdo)	Casa entera	16	8	8	8	16,500	Ana y Ramones	2016	
Calle Relox										
133	Calle Relox pasando calle San Francisco (lado derecho)	Apartamento	2	1	1	1	1,508	Carmen Nacional	2016	
134	Calle Relox pasando calle San Francisco (lado derecho)	Hotel	11	4	6	4,5	10,000	Arturo Méndez Nacional	2015	

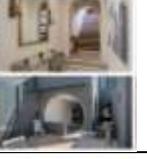
135	Calle Relox pasando calle San Francisco (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	1	700	Guadalupe	2017	 
136	Calle Relox pasando calle San Francisco (lado izquierdo)	Suite	5	2	4	1	2,500	Cortizo suites	2015	 
137	Calle Relox pasando calle San Francisco (lado izquierdo)	Departamento	4	1	1	1	1,762	Luisa Fernanda Nacional	2018	 
138	Calle Relox pasando calle Mesones (lado izquierdo)	Habitación en hotel boutique	16	15	19	15	15,000	Arturo Méndez	2015	 
139	Calle Relox pasando calle Mesones (lado izquierdo)	Habitación privada en departamento	2	1	1	1	237	Ricardo Nacional	2016	 
140	Calle Relox pasando calle Mesones (lado izquierdo)	Habitación	3	1	2	1	520	Sra Gutiérrez Nacional	2013	 
141	Calle Relox pasando calle Mesones (lado izquierdo)	Habitación	2	1	0	0	850	Arturo Nacional	2015	 
Calle Aldama										
142	Calle Aldama pasando Terraplén (lado derecho)	Habitación	4	2	2	2.5	710	Pilar Extranjera	2013	 
143	Calle Aldama pasando Terraplén (lado derecho)	Casa entera	8	4	4	4	13,500	Phylomena Extranjera	2018	 

14 4	Calle Aldama pasando Terraplén (lado derecho)	Casa entera	6	3	4	3	12,773	Jim Extranjer o	2015	
14 5	Calle Aldama pasando Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	5	3	4,731	Michael Extranjer o	2013	
14 6	Calle Aldama pasando Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	4	4.5	12,773	Jim Extranjer o	2015	
14 7	Calle Aldama pasando Terraplén (lado izquierdo)	Departame nto	4	2	3	1	2,247	María Nacional	2016	
14 8	Calle Aldama pasando Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	10	5	5	6.5	14,999	Miri Nacional	2017	
14 9	Calle Aldama pasando Terraplén (lado derecho)	Casa entera	6	3	4	3	8,279	Robert	2013	
15 0	Calle Aldama pasando Terraplén (lado derecho)	Villa	6	3	4	4	11,827	Aleida	2011	
15 1	Calle Aldama pasando Terraplén (lado derecho)	Apartamen to	4	2	2	2	8,941	Jim Extranjer o	2015	
15 2	Calle Aldama pasando Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	4	2	6,386	Jim Extranjer o	2015	
15 3	Calle Aldama pasando Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	8	3	5	2	3,100	María Nacional	2016	

154	Calle Aldama pasando Terraplén (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	1	2,200	Nallely Nacional	2017	
155	Calle Cuna de Allende pasando calle Cuadrante (lado izquierdo)	Habitación	2	1	2	1	2,000	Nallely Nacional	2017	
156	Calle Cuna de Allende pasando calle Cuadrante (lado izquierdo)	Apartamento	8	3	5	2	3,500	Jorge Nacional	2018	
157	Calle Cuna de Allende pasando calle Cuadrante (lado izquierdo)	Apartamento	3	2	2	1	1,500	Jade Nacional	2016	
158	Calle Cuna de Allende pasando calle Cuadrante (lado izquierdo)	Casa entera	12	4	4	5	12,500	Liliana Nacional	2017	
159	Calle Cuna de Allende pasando calle Cuadrante (lado derecho)	Apartamento	6	2	0	1	1,537	Carmen Nacional	2016	
160	Calle Cuna de Allende pasando calle Cuadrante (lado derecho)	Casa entera	10	4	5	2	1,500	Sra Gutiérrez Nacional	2013	
161	Calle Cuna de Allende pasando calle Cuadrante (lado derecho)	Habitación	5	2	3	2	2,720	Alberto Extranjero	2015	
162	Calle Portal Allende pasando calle Correo (lado izquierdo)	Villa	10	5	6	5	13,955	Sarah Extranjera	2016	
163	Calle Portal Allende pasando calle Correo (lado izquierdo)	Suite	5	2	4	2	2,500	Cortizo suites No definido	2015	

164	Calle Portal Allende pasando calle Correo (lado derecho)	Habitación en hostel	6	1	6	1	426	Recepción No definido	2017	
Calle Canal y calle Principal										
165	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado izquierdo)	Habitación	4	1	2	1	920	Sebastián Nacional	2013	
166	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado derecho)	Apartamento	2	1	1	1	5,913	Hadley Extranjero	2018	
167	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado derecho)	Apartamento	10	3	7	2	4,485	Dra. Conchita Nacional	2016	 
168	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado derecho)	Apartamento	4	2	3	2	1,080	Gabriela Nacional	2016	 
169	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado izquierdo)	Apartamento	5	2	3	2	2,500	Marisol Extranjera	2016	 
170	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado izquierdo)	Habitación	2	2	1	1	1,185	Dra. Conchita Nacional	2016	 
171	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado izquierdo)	Habitación	3	1	2	1	1,500	Cortizo suites No definido	2015	 
172	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado izquierdo)	Apartamento	2	1	1	1	1,750	Marlene Extranjera	2010	 

17 3	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	3	3	7,500	Vanessa Nacional	2016	
17 4	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado derecho)	Casa entera	4	2	3	1	1,100	Nina	2016	
17 5	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	1	1,750	Marlene Extranjer a	2010	
17 6	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado derecho)	Casa entera	6	3	4	3	18,923	Hardley Extranjer a	2018	
Calle Hidalgo										
17 7	Calle Hidalgo pasando calle Mesones (lado derecho)	Casa entera	8	4	4	3	3,500	Sabina Extranjer a	2015	
17 8	Calle Hidalgo pasando calle Mesones (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	1	550	María José Nacional	2017	
17 9	Calle Hidalgo pasando calle Mesones (lado izquierdo)	Apartamen to	4	2	2	2	4,731	Anna Extranjer a	2012	
18 0	Calle Hidalgo pasando calle Mesones (lado izquierdo)	casa	4	3	2	4	3,800	Heloise Extranjer a	2017	
18 1	Calle Hidalgo pasando calle Mesones (lado izquierdo)	Casa	5	2	3	2	4,375	Ruth Extranjer a	2015	
18 2	Calle Hidalgo pasando calle Mesones (lado derecho)	Apartamen to	2	1	2	1	3,193	Marlene Extranjer a	2010	

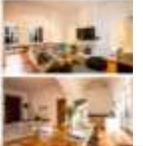
Calle Barranca										
31	Huertas y Barranca (lado izquierdo)	Casa entera	10	5	6	4.5	12,033	Erika Extranjero	2016	 
32	Barranca (lado derecho) pasando Huertas	Casa entera	6	3	3	3	4,830	Dwight Extranjero	2018	 
33	Barranca (lado izquierdo)	Casa entera	8	4	4	6	20,986	Jim Extranjero	2015	 
34	Barranca (lado izquierdo)	Loft entero	2	1	1	1	550	Guadalupe Nacional	2019	
35	Barranca (lado izquierdo)	Departamento entero	4	1	2	1	1,805	Nacional	2018	 
36	Barranca (lado izquierdo)	Habitación en bed and breakfast	2	1	1	1	3,851	Nacional	2011	 

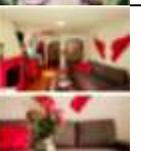
37	Barranca (lado izquierdo)	Casa entera	8	4	6	5.5	8,000	Nacional	2018	 
38	Barranca (lado derecho)	Habitación privada	3	1	2	1	1,500	Billy No definido	2018	   
39	Barranca (lado izquierdo)	Casa entera	6	4	4	3	6,618	Deborah No definido	2018	   
40	Barranca (lado derecho)	Departamento entero	4	1	1	1	963	Randy & Giselle Extranjero	2013	 
41	Barranca (lado derecho) pasando Montes de Oca	Habitación	4	2	3	1	765	Vero	2019	 
42	Barranca (lado derecho) pasando Montes de Oca	Casa entera	8	4	4	4.5	13,068	Sharon extranjera	2015	 

43	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado derecho)	Departamento entero	4	1	2	2	2,100	No definido	2016	
44	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado izquierdo)	Villa completa	16	8	9	8.5	48,116	No definido	2014	
45	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado izquierdo)	departamento	2	1	1	1	1,500	Ma. Guadalupe Nacional	2017	
46	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	1	4,225	No definido Extranjero	2011	
47	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	4	3	3,728	John Extranjero	2012	
48	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	3	2	2,734	Carla Nacional	2015	
49	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado derecho)	Departamento entero	3	1	1	1	1,615	José Nacional	2017	

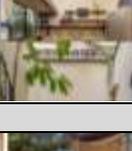
50	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado derecho)	Habitación de hotel boutique	2	1	1	1	2,000	Laura Nacional	2019	
51	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado derecho)	Habitación	3	1	1	0	4,700	No definido Extranjero	2011	
52	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado derecho)	Casa entera	7	3	6	3	3,000	No definido Extranjero	2018	
53	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado derecho)	Departamento completo	4	1	2	1	1740	Christian Nacional	2016	
54	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado derecho)	Habitación	2	1	1	1	3,977	No definido	2011	
55	Barranca pasando la calle de Hospicio (sobre la calle Correo)	Condominio completo	3	1	1	1	680	Ramón Nacional	2017	
56	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado izquierdo)	Condominio completo	3	1	1	1	680	Ramón Nacional	2017	
57	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	1	1,810	Laura nacional	2019	

58	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado izquierdo)	Casa entera	12	4	7	4.5	5,500	Edmundo Nacional	2015	
59	Barranca pasando la calle de Hospicio (lado izquierdo)	Casa entera	10	5	5	4.6	3,440	Pamela Nacional	2016	
60	Barranca pasando la calle de Correo (lado izquierdo)	Departamento entero	2	1	1	1	2,000	Aidee Nacional	2015	
61	Barranca pasando la calle de Correo (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	3	3	6,710	Jim Extranjero	2015	
62	Barranca pasando la calle de Correo (lado derecho)	Habitación privada	2	1	1	1	2,750	Guillermo nacional	2017	
63	Barranca pasando la calle de Correo (lado derecho)	Condominio completo	4	1	2	1	2,219	Simón y Brenda Extranjero	2015	
Calle San Francisco, termina Barranca y comienza Núñez										
64	Núñez pasando la calle de San Francisco (lado derecho)	Suite entera	4	2	2	1	750	Eduardo nacional	2017	

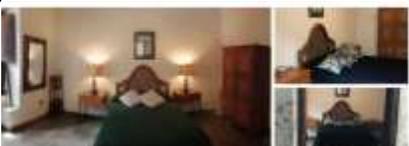
65	Núñez pasando la calle de San Francisco (lado derecho)	Casa entera	4	2	2	2	4,000	Vanesa Nacional	2017	 
66	Núñez pasando la calle de San Francisco (lado derecho)	Casa entera	8	3	3	3	4,697	Ana Sofía Nacional	2015	 
67	Núñez pasando la calle de San Francisco (lado izquierdo)	Habitación privada	2	1	1	2	870	Paula Extranjero	2018	 
68	Núñez pasando la calle de San Francisco (lado derecho)	Departamento	4	1	1	1	1,659	Paula Extranjero	2018	 
69	Núñez pasando la calle de San Francisco (lado derecho)	Habitación privada	2	1	0	2	375	No definido	2016	 
70	Núñez pasando la calle Mesones y Aparicio (lado izquierdo)	Casa entera	4	1	3	2	1,988	Julia Extranjera	2015	 
71	Núñez pasando la calle Mesones y Aparicio (lado derecho)	Casa entera	12	6	6	7	48,315	Jim Extranjero	2015	 
72	Núñez pasando la calle Mesones y Aparicio (lado derecho)	Habitación privada	2	2	2	2	375	No definido	2016	 

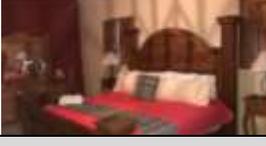
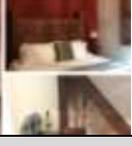
73	Núñez pasando la calle Mesones y Aparicio (lado izquierdo)	Casa entera	6	2	3	2	1,650	Nayeli Nacional	2017	 
74	Núñez pasando la calle Mesones y Aparicio (lado derecho)	Habitación privada	4	2	2	2	1,000	Nayeli Nacional	2017	 
75	Núñez pasando la calle Mesones y Aparicio (lado izquierdo)	Departamento entero	5	2	3	1	1,5000	Andy Extranjera	2016	 
76	Núñez pasando la calle Mesones y Aparicio (lado izquierdo)	Departamento entero	4	2	2	2	2,077	Paula Extranjera	2018	 
77	Núñez pasando la calle Mesones y Aparicio (lado derecho)	Departamento entero	5	1	1		1,000	Eduardo Nacional	2017	 
Calle Chiquitos										
78	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado izquierdo)	Departamento	6	2	5	2	4,500	Hotel casa mía No definido	2018	 
79	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado izquierdo)	Condominio	4	1	2	1	2,127	Simón y Brenda Extranjero y nacional	2015	 

80	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	4	2	4,500	Connie	2018	
81	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado derecho)	Departamento	2	1	1	1	1,500	Guadalupe Nacional	2017	
82	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado derecho)	Casa de huéspedes	2	1	2	1	1,901	Eva Nacional	2016	
83	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado derecho)	Casa entera	6	3	4	2	9,000	Phylomena Nacional	2018	
84	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado derecho)	Casa entera	3	1	1	1	2,100	Esteban Nacional	2016	
85	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado derecho)	Casa entera	8	4	4	4	9,200	María Luisa Nacional	2014	
86	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	4	6	12,829	Jim extranjero	2015	

87	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado izquierdo)	Departamento entero	4	1	2	1	1,901	José Nacional	2015	 
88	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	1	6,462	Casa No definido	2011	 
89	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado izquierdo)	Loft entero	2	1	1	1	1,540	Rocío y Alberto Nacional	2018	 
90	Calle Chiquitos, entre Hospicio y Recreo (lado derecho)	Habitación	5	2	3	2	713	Leslie Nacional	2016	 
Calle Recreo										
91	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado derecho)	Casa entera	2	1	1	1	2,181	Cheryl Extranjera	2015	 
92	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado derecho)	Casa entera	12	6	7	2	12,427	Erika Nacional	2016	 
93	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	7	4	4	4	34,517	Iván Nacional	2016	 
94	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado derecho)	Villa completa	10	3	5	3	15,936	Joselo Internacional	2016	 

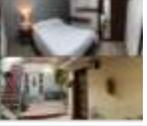
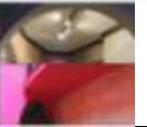
95	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado derecho)	bungaló	2	1	1	2	2,207	Bebe Extranjero	2013	
96	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado izquierdo)	Condominio completo	3	2	2	2	3,678	Robert Extranjero	2018	
97	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado derecho)	Casa entera	8	4	5	4	5,000	Agustín Nacional	2016	
98	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado derecho)	Departamento entero	2	1	1	1	1,860	Vicky Extranjero	2016	
99	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado derecho)	Casa de huéspedes	2	1	1	1	2,942	Natalie Extranjero	2016	
100	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	4	2	2	2	10.951	Jim Extranjero	2015	
101	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	7	4	5	4	24,517	Gonzalo No definido	2016	

10 2	Calle Recreo después de calle Terraplén (lado izquierdo)	Departamento entero	4	2	2	1	3,460	Marco Nacional	2018	
10 3	Calle Recreo después de calle Hospicio (lado derecho)	Habitación en hotel	6	2	3	1	1,750	Sandra nacional	2019	
10 4	Calle Recreo después de calle Hospicio (lado derecho)	Casa entera	6	3	4	2	6.000	No definido	2014	
10 5	Calle Recreo después de calle Hospicio (lado derecho)	Habitación privada	2	1	1	1	1,716	Francine Extranjero	2013	
10 6	Calle Recreo después de calle Hospicio (lado izquierdo)	Departamento completo	6	3	3	3	6,742	Jim Extranjero	2015	
10 7	Calle Recreo después de calle Hospicio (lado izquierdo)	Casa entera	8	4	5	5	4,000	Xochitl Nacional	2014	
10 8	Calle Recreo después de calle Hospicio (lado izquierdo)	Casa entera	6	2	3	1	1,600	Pau Nacional	2017	
Calle Corregidora										

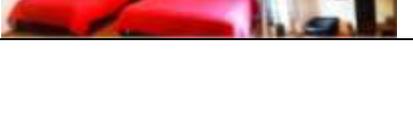
109	Calle Corregidora entre calle Correo y San Francisco (lado derecho)	Habitación privada en departamento	2	1	1	1	1,000	María Luisa Nacional	2014	 
110	Calle Corregidora entre calle Correo y San Francisco (lado derecho)	Departamento entero	4	1	2	1	850	Jaime Nacional	2017	 
111	Calle Corregidora entre calle Correo y San Francisco (lado izquierdo)	Departamento entero	4	2	2	2	2,280	No definido Casa luna	2018	 
112	Calle Corregidora entre calle Correo y San Francisco (lado izquierdo)	Departamento entero	2	1	1	1	6,129	Hadley Extranjero	2018	 
Calle Juárez										
113	Calle Juárez, entre calle San Francisco y Mesones (lado derecho)	Suite entera	4	1	2	1	700	Eduardo Nacional	2017	 
114	Calle Juárez, entre calle San Francisco y Mesones (lado derecho)	Habitación	2	1	1	1	1,500	Arturo Nacional	2015	 
115	Calle Juárez, entre calle San Francisco y Mesones (lado izquierdo)	Casa entera	10	5	6	5	8,000	Arturo Nacional	2015	 
Calle Mesones										

116	Calle Mesones entre calle Pepe Llano y Soledad (lado derecho)	Habitación de hotel	2	1	1	1	900	Arturo Nacional	2015	
117	Calle Mesones entre calle Pepe Llano y Soledad (lado derecho)	Departamento entero	4	1	2	1	450	Ricardo Nacional	2016	
118	Calle Mesones entre calle Pepe Llano y Soledad (lado izquierdo)	Habitación privada	10	4	4	4.5	4,800	Ana Luisa Nacional	2018	
Calle Diez de Sollano y Dávalos										
119	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Terraplén (lado derecho)	Casa	3	1	1	1	4,258	Deborah Extranjero	2013	
120	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	2	1	1	1	2,555	Jim Extranjero	2015	
121	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	5	3	4	3	2,602	Juani Nacional	2016	
122	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	3	1	2	1	2,343	Bebe Extranjero	2013	
123	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Terraplén (lado derecho)	Casa entera	3	2	2	2	3,548	Robert Extranjero	2018	
124	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	5	3	8.515	Robert Extranjero	2011	

125	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Terraplén (lado izquierdo)	Apartamento	2	2	2	1	2,129	Polly Extranjera	2012	
126	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Terraplén (lado derecho)	Apartamento	4	2	2	1	3,460	Marco Nacional	2018	
127	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Terraplén (lado derecho)	Casa entera	7	4	5	4	23,653	Gonzalo Extranjero	2016	
128	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Hospicio (lado derecho)	Casa entera	8	4	5	5	4,000	Xochitl Extranjera	2014	
129	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Hospicio (lado izquierdo)	Loft	2	1	1	1	1,700	Luisa Fernanda Nacional	2018	
130	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Hospicio (lado izquierdo)	Casa entera	2	1	2	1	2,000	Nallely Nacional	2017	
131	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Hospicio (lado izquierdo)	Casa entera	3	1	2	1	2,284	Robert Extranjero	2018	
132	Calle Diez de Sollano y Dávalos, pasando calle Hospicio (lado izquierdo)	Casa entera	16	8	8	8	16,500	Ana y ramones	2016	
Calle Relox										
133	Calle Relox pasando calle San Francisco (lado derecho)	Apartamento	2	1	1	1	1,508	Carmen Nacional	2016	
134	Calle Relox pasando calle San Francisco (lado derecho)	Hotel	11	4	6	4,5	10,000	Arturo Méndez Nacional	2015	

135	Calle Relox pasando calle San Francisco (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	1	700	Guadalupe	2017	 
136	Calle Relox pasando calle San Francisco (lado izquierdo)	Suite	5	2	4	1	2,500	Cortizo suites	2015	 
137	Calle Relox pasando calle San Francisco (lado izquierdo)	Departamento	4	1	1	1	1,762	Luisa Fernanda Nacional	2018	 
138	Calle Relox pasando calle Mesones (lado izquierdo)	Habitación en hotel boutique	16	15	19	15	15,000	Arturo Méndez	2015	 
139	Calle Relox pasando calle Mesones (lado izquierdo)	Habitación privada en departamento	2	1	1	1	237	Ricardo Nacional	2016	 
140	Calle Relox pasando calle Mesones (lado izquierdo)	Habitación	3	1	2	1	520	Sra Gutiérrez Nacional	2013	 
141	Calle Relox pasando calle Mesones (lado izquierdo)	Habitación	2	1	0	0	850	Arturo Nacional	2015	 
Calle Aldama										
142	Calle Aldama pasando Terraplén (lado derecho)	Habitación	4	2	2	2.5	710	Pilar Extranjera	2013	 
143	Calle Aldama pasando Terraplén (lado derecho)	Casa entera	8	4	4	4	13,500	Phylomena Extranjera	2018	 

14 4	Calle Aldama pasando Terraplén (lado derecho)	Casa entera	6	3	4	3	12,773	Jim Extranjer o	2015	
14 5	Calle Aldama pasando Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	5	3	4,731	Michael Extranjer o	2013	
14 6	Calle Aldama pasando Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	4	4.5	12,773	Jim Extranjer o	2015	
14 7	Calle Aldama pasando Terraplén (lado izquierdo)	Departame nto	4	2	3	1	2,247	María Nacional	2016	
14 8	Calle Aldama pasando Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	10	5	5	6.5	14,999	Miri Nacional	2017	
14 9	Calle Aldama pasando Terraplén (lado derecho)	Casa entera	6	3	4	3	8,279	Robert	2013	
15 0	Calle Aldama pasando Terraplén (lado derecho)	Villa	6	3	4	4	11,827	Aleida	2011	
15 1	Calle Aldama pasando Terraplén (lado derecho)	Apartamen to	4	2	2	2	8,941	Jim Extranjer o	2015	
15 2	Calle Aldama pasando Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	4	2	6,386	Jim Extranjer o	2015	
15 3	Calle Aldama pasando Terraplén (lado izquierdo)	Casa entera	8	3	5	2	3,100	María Nacional	2016	

154	Calle Aldama pasando Terraplén (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	1	2,200	Nallely Nacional	2017	
155	Calle Cuna de Allende pasando calle Cuadrante (lado izquierdo)	Habitación	2	1	2	1	2,000	Nallely Nacional	2017	
156	Calle Cuna de Allende pasando calle Cuadrante (lado izquierdo)	Apartamento	8	3	5	2	3,500	Jorge Nacional	2018	
157	Calle Cuna de Allende pasando calle Cuadrante (lado izquierdo)	Apartamento	3	2	2	1	1,500	Jade Nacional	2016	
158	Calle Cuna de Allende pasando calle Cuadrante (lado izquierdo)	Casa entera	12	4	4	5	12,500	Liliana Nacional	2017	
159	Calle Cuna de Allende pasando calle Cuadrante (lado derecho)	Apartamento	6	2	0	1	1,537	Carmen Nacional	2016	
160	Calle Cuna de Allende pasando calle Cuadrante (lado derecho)	Casa entera	10	4	5	2	1,500	Sra Gutiérrez Nacional	2013	
161	Calle Cuna de Allende pasando calle Cuadrante (lado derecho)	Habitación	5	2	3	2	2,720	Alberto Extranjero	2015	
162	Calle Portal Allende pasando calle Correo (lado izquierdo)	Villa	10	5	6	5	13,955	Sarah Extranjera	2016	
163	Calle Portal Allende pasando calle Correo (lado izquierdo)	Suite	5	2	4	2	2,500	Cortizo suites No definido	2015	

164	Calle Portal Allende pasando calle Correo (lado derecho)	Habitación en hostel	6	1	6	1	426	Recepción No definido	2017	
Calle Canal y calle Principal										
165	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado izquierdo)	Habitación	4	1	2	1	920	Sebastián Nacional	2013	
166	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado derecho)	Apartamento	2	1	1	1	5,913	Hadley Extranjero	2018	
167	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado derecho)	Apartamento	10	3	7	2	4,485	Dra. Conchita Nacional	2016	 
168	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado derecho)	Apartamento	4	2	3	2	1,080	Gabriela Nacional	2016	 
169	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado izquierdo)	Apartamento	5	2	3	2	2,500	Marisol Extranjera	2016	 
170	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado izquierdo)	Habitación	2	2	1	1	1,185	Dra. Conchita Nacional	2016	 
171	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado izquierdo)	Habitación	3	1	2	1	1,500	Cortizo suites No definido	2015	 
172	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado izquierdo)	Apartamento	2	1	1	1	1,750	Marlene Extranjera	2010	 

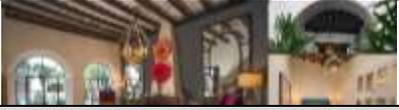
173	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado izquierdo)	Casa entera	6	3	3	3	7,500	Vanessa Nacional	2016	
174	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado derecho)	Casa entera	4	2	3	1	1,100	Nina	2016	
175	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	1	1,750	Marlene Extranjera	2010	
176	Calle Hidalgo pasando calle Canal y Principal (lado derecho)	Casa entera	6	3	4	3	18,923	Hardley Extranjera	2018	
Calle Hidalgo										
177	Calle Hidalgo pasando calle Mesones (lado derecho)	Casa entera	8	4	4	3	3,500	Sabina Extranjera	2015	
178	Calle Hidalgo pasando calle Mesones (lado izquierdo)	Habitación	2	1	1	1	550	María José Nacional	2017	
179	Calle Hidalgo pasando calle Mesones (lado izquierdo)	Apartamento	4	2	2	2	4,731	Anna Extranjera	2012	
180	Calle Hidalgo pasando calle Mesones (lado izquierdo)	casa	4	3	2	4	3,800	Heloise Extranjera	2017	
181	Calle Hidalgo pasando calle Mesones (lado izquierdo)	Casa	5	2	3	2	4,375	Ruth Extranjera	2015	
182	Calle Hidalgo pasando calle Mesones (lado derecho)	Apartamento	2	1	2	1	3,193	Marlene Extranjera	2010	

Tabla 20.- Servicios culturales y artísticos, 2010, 2015 y 2020.

Clase de actividad	Descripción de actividad	DENUE 2010	DENUE 2015	DENUE 2020	Trabajo de Campo
611611	Escuelas de arte del sector privado	10	12	9	
611612	Escuelas de arte del sector publico	2	1	0	
711510	Artistas, escritores y técnicos independientes	10	10	12	
712111	Museos del sector privado	6	6	6	
712112	Museos del sector publico	1	1	1	
	Bibliotecas				2
	Teatros				4
	Casa de cultura				7
	Galerías de Arte				29
Total		29	30	70	

Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2010, 2015 y 2020).

Tabla 21.- Personas ocupadas en servicios culturales y artísticos, 2010.

Clase de actividad	Rango de personal	0 a 5 personas	6 a 10 personas	11 a 30 personas	51 a 100 personas	Total de personal ocupado	Recuento * Media de personal
	Media de personal	2.5 personas	8 personas	20.5 empleados	75.5 personas		
	Descripción de actividad	Recuento	Recuento	Recuento	Recuento		
611611	Escuelas de arte del sector privado	8		1		9	40.5
611612	Escuelas de arte del sector publico	1			1	2	78
711510	Artistas, escritores y técnicos independientes	10				10	25
712111	Museos del sector privado	5				5	12.5
712112	Museos del sector publico		1			1	8
Total		24	1	1	1	27	164
Total * Media de personal		60	8	20.5	75.5		287.5

Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2010).

Tabla 22.- Personas ocupadas en servicios culturales y artísticos, 2015.

Clase de actividad	Rango de personal	0 a 5 personas	6 a 10 personas	Total de personal ocupado	Recuento * Media de personal
	Media de personal	2.5 personas	8 personas		
	Descripción de actividad	Recuento	Recuento		
611611	Escuelas de arte del sector privado	12		12	30
611612	Escuelas de arte del sector publico	1		1	2.5
711510	Artistas, escritores y técnicos independientes	10		10	25
712111	Museos del sector privado	5	1	6	20.5
712112	Museos del sector publico		1	1	8
	Total	28	2	30	
	Total * Media de personal	70	16		56

Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2015).

Tabla 23.- Personas ocupadas en Servicios culturales y artísticos, 2020.

Clase de actividad	Rango de personal	0 a 5 personas	6 a 10 personas	Total de personal ocupado	Recuento * Media de personal
	Media de personal	2.5 personas	8 personas		
	Descripción de actividad	Recuento	Recuento		
611611	Escuelas de arte del sector privado	8	1	9	28
611612	Escuelas de arte del sector publico	0		0	0
711510	Artistas, escritores y técnicos independientes	12		12	30
712111	Museos del sector privado	5	1	6	20.5
712112	Museos del sector publico	1		1	2.5
	Total	26	2	28	
	Total * Media de personal	65	16		53

Fuente: Elaboración propia con base en el DENUE (2020).

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1.- Estructura general de la tesis.....	12
Ilustración 2.- Diagrama del Capítulo 1.....	13
Ilustración 3.- Elementos y características clave del proceso de gentrificación.....	22
Ilustración 4.- Conceptos clave vinculados a la gentrificación.....	29
Ilustración 5.- Etapas de la nueva frontera urbana de gentrificación.....	33
Ilustración 6.- Las olas de la gentrificación.....	35
Ilustración 7.- Elementos clave de la gentrificación en constante mutación.....	41
Ilustración 8.- Etapas de la ciudad histórica y turística.....	59
Ilustración 9.- Teoría del Ciclo de Vida de los Destinos Turísticos.....	64
Ilustración 10.- Recorrido y construcción de la teoría de gentrificación y gentrificación turística.....	67
Ilustración 11.- Diagrama conclusivo del capítulo 1.....	69
Ilustración 12.- Diagrama del Capítulo 2.....	70
Ilustración 13.- Barrio Bellavista, Lastarria e Italia en Santiago de Chile.....	74
Ilustración 14 Cerro Alegre, Cerro Concepción y Cerro Bellavista, Valparaíso Chile. ...	76
Ilustración 15.- Sentimiento de expulsión, por la llegada de nuevos establecimientos de alta gama.....	77
Ilustración 16.- Grupo de Instituciones y Agentes Clave en la Investigación (Entrevistados).....	102
Ilustración 17.- Mapa de localización de San Miguel de Allende.....	105
Ilustración 18.- Diagrama conclusivo del Capítulo 2.....	106
Ilustración 19.- Diagrama del Capítulo 3.....	107
Ilustración 20.- Descripción de la Villa de San Miguel, Camino y Santuario de Jesús Nazareno de Atotonilco, de la segunda mitad del siglo XVIII.....	110
Ilustración 21.- Primer mapa de San Miguel Allende en el Siglo XIX.....	110
Ilustración 22.- Crecimiento de la superficie urbana de San Miguel de Allende, 1900-2018.....	111
Ilustración 23.- Población municipal y de la Cabecera municipal.....	114
Ilustración 24.- Línea de tiempo de San Miguel de Allende y sus tres olas históricas.	114

Ilustración 25.- Primeros estudiantes norteamericanos de Bellas Artes (1938 y 1950).	116
Ilustración 26.- Población local en la década de 1950 y 1960.....	118
Ilustración 27.- Población extranjera en el Instituto Allende, en la década de 1970. ...	121
Ilustración 28.- Porcentaje de población no nacida en la entidad por AGEB's de SMA.	127
Ilustración 29.- Residentes extranjeros en San Miguel de Allende, 2019.....	131
Ilustración 30.- Zonas habitación en San Miguel de Allende, en la década de 1980...	136
Ilustración 31.- Lomas de San Miguel.....	141
Ilustración 32.- Áreas protegidas de San Miguel de Allende, 2008.	145
Ilustración 33.- Fachada del Sr. José Guadalupe Ramírez.	147
Ilustración 34.- Paleta cromática del Centro Histórico y Atotonilco, SMA.	147
Ilustración 35.- Comparaciones de San Miguel antiguo y el actual.	149
Ilustración 36.- Distribución de servicios inmobiliario (2010, 2015 y 2020).....	155
Ilustración 37.- Inmobiliarias y Servicios de Bienes Raíces de SMA, 2010.	159
Ilustración 38.- Mapa de predios a la venta en SMA (costos en dólares y pesos).....	160
Ilustración 39.- Mapa de costo por m ² de los predios a la venta en SMA.....	163
Ilustración 40.- Inmuebles del centro histórico con letrero de venta.	164
Ilustración 41.- Diagrama del aumento de los predios (1980, 2010 y 2020).....	169
Ilustración 42.- Viviendas de la zona del Parque Juárez.	170
Ilustración 43.- Street Art de la Colonia Guadalupe.....	172
Ilustración 44.- Viviendas cercanas al Hotel Live Aqua.	173
Ilustración 45.- Gráfica del Ciclo de Vida Turístico de SMA.	185
Ilustración 46.- Llegada de turistas.....	188
Ilustración 47.- Turismo nacional e internacional en San Miguel de Allende, 2019.	190
Ilustración 48.- Concentración de actividad terciaria en SMA, 2010.....	195
Ilustración 49.- Total de establecimientos en SMA (2010 y 2015) y establecimientos económicos por orientación de mercado 2015.	198
Ilustración 50.- Establecimientos con tradición en SMA.	200
Ilustración 51.- Ubicación de establecimientos tradicionales.....	201
Ilustración 52.- Anuncio de venta de la Panadería la Purísima.	204

Ilustración 53.- Cambio de uso y ocupación de las propiedades.....	205
Ilustración 54.- Servicio de preparación de alimentos y bebidas (2010, 2015 y 2020).	209
Ilustración 55.- Servicio de preparación de alimentos y bebidas, 2020.	211
Ilustración 56.- Número de hoteles y habitaciones en SMA (1980, 2011-2019).....	220
Ilustración 57.- Servicios de alojamiento temporal en SMA.....	220
Ilustración 58.- Servicio de alojamiento temporal, 2020.	224
Ilustración 59.- Ubicación de Hoteles 5 estrellas en SMA.	228
Ilustración 60.- Hotel Rosewood y Live Aqua.	229
Ilustración 61.- Fotos antiguas del Hotel Hoyos, anteriormente casa de cambio y abarrotes.	233
Ilustración 62.- Foto antigua y fachada del Hotel Doce18 Concept House SMA.	233
Ilustración 63.- Anfitriones de Airbnb en el Centro de SMA.....	237
Ilustración 64.- Mapa de los tipos de alojamientos en Airbnb.....	238
Ilustración 65.- Tipos de alojamiento en SMA.	238
Ilustración 66.- Mapa de los costos de alquiler en Airbnb, 2020.....	240
Ilustración 67.- Costos de alquiler por día.	240
Ilustración 68.- Lugar de procedencia de los anfitriones de Airbnb en SMA.....	246
Ilustración 69.- Servicios culturales y artísticos en 2010, 2015 y 2020.....	253
Ilustración 70.- Ubicación de servicios culturales y artísticos, 2010.	253
Ilustración 71.- Fábrica la Aurora, Centro de Arte y Diseño.....	255
Ilustración 72.- Rita Torlen.....	256
Ilustración 73.- Biblioteca Pública de San Miguel de Allende.	257
Ilustración 74.- Diagrama de capas en SMA, de las actividades, comercios y servicios que se asocian al proceso de gentrificación clásica y turística.....	261
Ilustración 75.- Mapas de calor de los servicios de alojamiento, alimentos y bebidas, arte y cultura, inmobiliarias y establecimientos antiguos, en SMA.	263
Ilustración 76.- Diagrama de factores que incentivaron y potencializaron el proceso de gentrificación, en SMA.....	266
Ilustración 77.- Línea de tiempo de los factores que incentivaros y potencializaron el proceso de gentrificación, en SMA.	267
Ilustración 78.- Estado de equilibrio en SMA.	276

Ilustración 79.- Metodología para estudiar el proceso de gentrificación turística.....	282
Ilustración 80.- Causas y consecuencias de los procesos de gentrificación clásica y turística.....	283

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.- Modelo de gentrificación de Clay (1979).	31
Tabla 2.- Cuatro olas del proceso de gentrificación.....	36
Tabla 3.- Tipos de gentrificación en España y América Latina.	42
Tabla 4.- Gentrificación turística en España y América Latina.	51
Tabla 5.- Instrumentos de análisis de los edificios patrimoniales de hotelería de lujo... ..	87
Tabla 6.- Resumen de casos de estudio.	91
Tabla 7.- Matriz de variables de la gentrificación turística.	94
Tabla 8.- Población municipal y de la Cabecera municipal de San Miguel de Allende.	112
Tabla 9.- Población total, población urbana, viviendas y tasas de crecimiento del municipio de San Miguel de Allende, 2000-2010.....	124
Tabla 10.- Población total, viviendas, población por grupos de edad, lugar de nacimiento y residencia anterior, escolaridad y tasas de crecimiento de la localidad de San Miguel de Allende, 2000-2010.....	126
Tabla 11.- Compra de propiedades en San Miguel de Allende (2015-2017).....	156
Tabla 12.- Tabulador de valores promedios 2015-2019.....	161
Tabla 13.- Ciclo de Vida Turístico de SMA.....	184
Tabla 14.- Llegada de turistas.	188
Tabla 15.- Servicios de preparación de alimentos y bebidas, 1980.....	208
Tabla 16.- Análisis histórico de los establecimientos de hospedaje en SMA.....	215
Tabla 17.- Servicios de hotelería y habitaciones en San Miguel de Allende en 1980, 2011 a 2020.....	219
Tabla 18.- Porcentaje de ocupación en San Miguel de Allende.	225
Tabla 19.- Servicios y establecimientos culturales-artísticos, en SMA.....	253

Tabla 20.- Dinámica poblacional y turística, servicios y comercios enfocados al turismo.
..... 259