



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE
MÉXICO

FACULTAD DE GEOGRAFÍA

*“PROCESO DE GENTRIFICACIÓN DEL PUEBLO MÁGICO
DE METEPEC DURANTE EL PERIODO 2010-2020”*

TESIS

PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADA EN GEOGRAFÍA

PRESENTA:

GABRIELA MEJÍA VIDAL

ASESOR:

DR. EN GEO. JUAN CAMPOS ALANÍS

REVISORES:

M. EN A. DE E. ESPERANZA PALMA SALGADO

DR. EN C. ED. BONIFACIO PÉREZ ALCÁNTARA

JUNIO, 2024.



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	8
1. CAPÍTULO I MARCO TEÓRICO.....	12
1.1 ¿Qué es la gentrificación?	12
1.2 La gentrificación desde la perspectiva de los países desarrollados	13
1.3 La gentrificación en los países en desarrollo	18
1.4 Características y agentes gentrificadores	24
1.5 El Programa de Pueblos Mágicos en México como agente gentrificador	27
1.6 La gentrificación en la Geografía Urbana	34
2 CAPÍTULO II METODOLOGÍA	39
Introducción	39
2.1 Métodos a utilizar.....	39
2.1.1 Método deductivo	39
2.1.2 Método geográfico.....	40
2.2 Variables, dimensiones e indicadores	44
2.3 Tipos, Alcances y Diseño de la investigación	46
2.3.1 Tipo de estudio	46
2.3.2 Alcance del estudio.....	46
2.3.3 Técnicas e instrumentos.....	48
2.4 Esquema Metodológico.....	51
3 CAPÍTULO III EL PUEBLO MÁGICO DE METEPEC Y LAS HUELLAS DE LA GENTRIFICACIÓN.....	52
3.1 Contexto espacial y demográfico.....	52
3.1.1 Contexto espacial de Metepec	52
3.1.2 Contexto demográfico de Metepec	54
3.1.3 Descripción de la zona de estudio	59
3.2 Develando la gentrificación (2010-2020)	60
3.2.1 Contexto poblacional de la zona de estudio	60
3.2.2 Migración.....	66
3.2.3 Nivel educativo de la población	70

3.2.4	Vivienda y confort	72
3.3	Comportamiento en la base económica en la zona de estudio.....	80
3.4	¿Existe gentrificación en el Pueblo Mágico de Metepec?	108
3.4.1	Metodología del valor índice medio	108
4	CONCLUSIONES.....	119
5	REFERENCIAS	122

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1.	Pueblos Mágicos del Estado de México	30
Mapa 2.	Identificación de la zona de estudio	41
Mapa 3.	Identificación del municipio de Metepec	52
Mapa 4.	Tasa de crecimiento media anual de la población	61
Mapa 5.	Porcentaje de población de 0 a 14 años en el 2010	62
Mapa 6.	Porcentaje de población de 0 a 14 años en el 2020	63
Mapa 7.	Porcentaje de población de 15 a 64 años en el 2010	64
Mapa 8.	Porcentaje de población de 15 a 64 años en el 2020	64
Mapa 9.	Porcentaje de población de 65 años y más en el 2010.....	65
Mapa 10.	Porcentaje de población de 65 años y más en el 2020.....	66
Mapa 11.	Porcentaje de población no nacida en la entidad en el año 2010	67
Mapa 12.	Porcentaje de población no nacida en la entidad en el año 2020	68
Mapa 13.	Porcentaje de población que no residía en la entidad 5 años antes (2005).....	69
Mapa 14.	Porcentaje de población que no residía en la entidad 5 años antes (2015).....	70
Mapa 15.	Grado promedio de escolaridad 2010.....	71
Mapa 16.	Grado promedio de escolaridad 2020.....	72
Mapa 17.	Tasa de crecimiento medio anual de las viviendas particulares habitadas 2010-2020.....	73
Mapa 18.	Viviendas particulares habitadas con los tres servicios básicos (agua, energía eléctrica y drenaje), 2010.....	74
Mapa 19.	Viviendas particulares habitadas con los tres servicios básicos (agua, energía eléctrica y drenaje), 2020.....	75
Mapa 20.	Porcentaje de viviendas particulares habitadas con automóvil, 2010	76

Mapa 21. Porcentaje de viviendas particulares habitadas con automóvil, 2020	77
Mapa 22. Porcentaje de viviendas particulares habitadas con lavadora, 2010	78
Mapa 23. Porcentaje de viviendas particulares habitadas con lavadora, 2020	78
Mapa 24. Servicio de streaming en el año 2020	79
Mapa 25. Establecimientos económicos de la zona de estudio para los años 2010 y 2020 .	84
Mapa 26. Establecimientos del sector “Servicios de preparación de alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas” para los años 2010 y 2020	87
Mapa 27. Establecimientos del sector “Salones y clínicas de belleza y peluquerías” para los años 2010 y 2020	88
Mapa 28. Establecimientos del sector “Comercio al por menor de ropa, bisutería y accesorios de vestir” para los años 2010 y 2020	89
Mapa 29. Comportamiento de los restaurantes para los años 2010 y 2020	97
Mapa 30. Comportamiento de artesanías y regalos para los años 2010 y 2020	98
Mapa 31. Comportamiento de los salones de belleza para los años 2010 y 2020	102
Mapa 32. Comportamiento del comercio de ropa, bisutería y accesorios para los años 2010 y 2020.....	104
Mapa 33. Comportamiento de recreación para los años 2010 y 2020	106
Mapa 34. Comportamiento de las lavanderías para los años 2010 y 2020	107
Mapa 35. Categorización de la gentrificación de población y vivienda por sección electoral, año 2010.....	112
Mapa 36. Categorización de la gentrificación de población y vivienda por sección electoral, año 2020.....	114
Mapa 37. Categorización de la gentrificación económica por sección electoral, año 2010.....	116
Mapa 38. Categorización de la gentrificación económica por sección electoral, año 2020.....	118

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1. Semejanzas y diferencias del proceso de gentrificación en Norteamérica, contrastadas con las de América Latina.....	23
Cuadro 2. Características de la gentrificación.....	24
Cuadro 3. Agentes gentrificadores.....	26

Cuadro 4. Temas que estudia la Geografía Urbana.....	35
Cuadro 5. Características de la gentrificación.....	37
Cuadro 6. Dimensiones e indicadores para la identificación del proceso de gentrificación... ..	45
Cuadro 7. Esquema metodológico	51
Cuadro 8. Población de Metepec en la década 2010-2020	55
Cuadro 9. Población total, población urbana viviendas y tasa de crecimiento del municipio de Metepec, 2010-2020	58
Cuadro 10. Número de identificación de las secciones electorales.....	59
Cuadro 11. Subsectores seleccionados para su estudio.....	81
Cuadro 12. Concentración de establecimientos para los años 2010 y 2020 por sección electoral.....	90
Cuadro 13. Tasa de crecimiento media anual de los grupos de establecimientos en el periodo 2010- 2020 por sección.	91
Cuadro 14. Subsectores dentro del grupo recreación	105
Cuadro 15. Calificaciones propuestas para las variables de cada caso según su valor normalizado	110
Cuadro 16. Caracterización de las unidades territoriales de acuerdo a su valor índice medio.....	110
Cuadro 17. Categorización de los valores	111

ÍNDICE DE DIAGRAMAS

Diagrama 1. Características de la gentrificación.....	42
---	----

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1. Centro de Metepec.....	53
Imagen 2. Capilla El Calvario en el centro de Metepec	53
Imagen 3. Evolución poblacional de Metepec en el periodo 1950-2010	55
Imagen 4. Pirámide poblacional de Metepec, 2010	56
Imagen 5. Piramide poblacional de Metepec, 2020	57
Imagen 6. Fachadas de locales comerciales en el centro de Metepec.	80
Imagen 7. Establecimientos pertenecientes al subsector 72251, calle 5 de Mayo.....	86
Imagen 8. Bar 2 de abril, centro de Metepec.....	86

Imagen 9. Local en renta, calle Miguel Hidalgo.....	93
Imagen 10. Oficinas en renta, calle Miguel Hidalgo.....	93
Imagen 11. Establecimiento del subsector 72251, centro de Metepec.....	94
Imagen 12. Establecimiento del subsector 72251, centro de Metepec.....	94
Imagen 13. Centro comercial Townsquare, sobre Avenida Comonfort.....	95
Imagen 14. Centro comercial "Townsquare"	96
Imagen 15. Instalaciones del centro comercial "Townsquare"	96
Imagen 16. Taller dedicado a la elaboración de artesanías. Metepec, centro	99
Imagen 17. Establecimiento del sector "46591" en la Avenida Comonfort, centro de Metepec.....	99
Imagen 18. Establecimiento del sector "46591" en la Avenida Comonfort, centro de Metepec.....	100
Imagen 19. Mercado de artesanía, Metepec	100
Imagen 20. Kiosko dentro del mercado de artesanías, Metepec	101
Imagen 21. Establecimiento del sector "81211" en la Avenida Comonfort, centro de Metepec.....	103
Imagen 22. Establecimiento del sector "81211" en la Avenida Comonfort, centro de Metepec.....	103

INTRODUCCIÓN

La palabra gentrificación proviene de la raíz *gentry* que significa noble y/o burgués. Se trata de un concepto que se originó en Londres y fue propuesto por Ruth Glass, haciendo referencia a las transformaciones de los barrios obreros en donde clases medias y altas comenzaron a desplazar a la clase trabajadora. Varios autores han conceptualizado a la gentrificación, entre los que destacan Bournazou (2016), para ella la gentrificación (o también llamado elitización, aburguesamiento residencial) es un proceso de transformación física y social de un territorio que implica su mejoramiento y su revalorización económica incluyendo el desplazamiento de los ocupantes originales y su sustitución por un grupo con mayores ingresos económicos.

Aunque el concepto nació en Europa, se ha ido adaptando al contexto de otros lugares. En América Latina se presenta como un proceso de transformaciones que trae consigo cambios en la estructura social y económica de un lugar, donde existe aumento en el costo del suelo. Suele presentarse en áreas centrales, pericentrales, industriales, e inclusive periféricas, por lo que la centralidad no es una característica exclusiva en comparación como ocurre en Europa o Estados Unidos, tampoco el desplazamiento es una característica necesaria, aunque en este punto existe aún una discusión por varios autores que la consideran esencial para hablar de gentrificación.

Existen agentes gentrificadores que promueven el proceso y entre ellos se encuentran, el Estado, los inversionistas nacionales, extranjeros, empresas y comercios de lujo, instituciones bancarias, promotores inmobiliarios, artistas, creativos, los turistas y la población reciente. El primero se encarga de promover políticas públicas, acciones de mejora de infraestructura, promoción turística de la zona; los segundos se encargan de atraer a residentes de mayores ingresos con la apropiación de la renta del suelo; los turistas demandan servicios y productos turísticos de un lugar; y la población reciente busca localizar una vivienda estratégica que se adapte a sus necesidades. Por tratarse de un proceso que alberga características sociales y económicas, diferenciadas en su expresión territorial, lo estudiaremos desde la ciencia geográfica.

En este trabajo nos enfocamos a estudiar la gentrificación a partir la implementación de una política pública propuesta por el Estado, que es el Programa de Pueblos Mágicos. Esta política turística está diseñada para atraer al turismo a localidades con patrimonio arquitectónico e histórico únicos. Así que, este trabajo tiene como finalidad demostrar que existe gentrificación en Metepec a partir de su decreto como Pueblo Mágico.

JUSTIFICACIÓN

La renovación de las edificaciones en la cabecera municipal de Metepec, así como la apertura de negocios orientados al sector terciario, son manifestaciones territoriales en el espacio, que se fueron dando debido a su integración al Programa de Pueblos Mágicos. Las transformaciones sociales y económicas propias del proceso de gentrificación son evidentes en el municipio.

En el contexto espacial, por la forma en la que se fue conformando territorialmente Metepec, por su conurbación con la ciudad de Toluca, y por como sirvió como centro de atracción para población migrante, factor relevante en la gentrificación, fue elegida zona de estudio. Además de ser un lugar con costumbres y tradiciones arraigadas a su denominación como Pueblo Mágico en el año 2012, se eligió el año 2010 como inicio de la investigación. Y por ser un centro turístico que se ve forzado a ser renovado en su área central por la demanda inmobiliaria y la presión que existe para la adquisición de inmuebles para su uso comercial, se eligió como año final el 2020. La zona de estudio está conformada por las secciones electorales que caen dentro de la localidad de Metepec, esto para tener un nivel más detallado de estudio.

Se requiere analizar la gentrificación desde una perspectiva geográfica porque implica una serie de procesos económicos y demográficos que están afectando la distribución de actividades y de población de ciertos estratos económicos. El tema es de índole geográfico porque cuenta con los principios de localización, causalidad, relación, evolución y generalidad.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Identificar y analizar el proceso de gentrificación en el Pueblo Mágico de Metepec durante el periodo 2010-2020.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Describir las transformaciones que tuvieron la población y la vivienda en las secciones electorales seleccionadas de la zona de estudio.
- Describir las transformaciones que tuvieron ciertos subsectores económicos relacionados con la gentrificación en la zona de estudio.
- Identificar las secciones electorales que más sufrieron cambios y las causas que los provocaron.

HIPÓTESIS

El proceso de gentrificación está vinculado con el decreto de políticas públicas, en este caso el Programa Pueblos Mágicos. En Metepec la gentrificación se ha hecho evidente a raíz de su decreto como Pueblo Mágico, lo anterior ha tenido consecuencias, que podrían clasificarse como positivas y negativas. En las positivas se puede mencionar el desarrollo urbano y económico de la zona, con el crecimiento de unidades económicas de subsectores asociados con la preparación de alimentos, el comercio, la recreación, el cuidado personal, las artesanías e inclusive las lavanderías. Por otra parte, entre los impactos negativos se encuentran el encarecimiento del uso del suelo que impacta el modo de vivir de la población local, beneficiando a población de estratos medios y altos que pueden costear los servicios.

METODOLOGÍA

Para alcanzar los objetivos y probar la hipótesis se seleccionó parte de la siguiente metodología propuesta por Campos, Sosa y Vázquez (2019) en el estudio titulado *Gentrificación a partir de la implementación del Programa Pueblos Mágicos. El caso de Malinalco, Estado de México*. En donde se proponen dos dimensiones a estudiar, la sociodemográfica y la económica, cada una con variables de población, de vivienda y de

subsectores económicos. En este caso de estudio se eligió como unidad de análisis la sección electoral. A partir de la metodología del Valor Índice Medio se reflejarán las condiciones generales del conjunto de variables expuestas en las dimensiones sociodemográfica y económica. Después del cálculo propio de la metodología ponderaremos cada variable y le asignaremos una condición que nos permitirá identificar si cada sección electoral de la zona de estudio tiene muy baja, baja, media, alta o muy alta gentrificación. Con los resultados ubicaremos espacialmente las secciones más gentrificadas y a partir de ello se hará un análisis geográfico.

1. CAPÍTULO I

MARCO TEÓRICO

1.1 ¿Qué es la gentrificación?

La gentrificación es un proceso que nace de la palabra gentry (noble, burgués). Aparece por primera vez en 1964 y es propuesto por la socióloga Ruth Glass. Este término trataba de conceptualizar a una serie de transformaciones donde la población de clase baja era reemplazada por clases medias y altas (Bournazou, 2016).

Como se cita en Campos et al. (2019) durante el proceso de expansión de las ciudades después de la Segunda Guerra Mundial se desarrollaron intensos procesos de suburbanización en donde se vieron afectados los centros de las ciudades, se dio lugar a la decadencia, estigmatización y pérdida de importancia (Smith,2012; Garrocho 1994; Fanjul,2016).

Abrams (1965) nos dice que a mediados del siglo XX se comienzan a realizar una serie de acciones de recuperación y renovación urbana de estas ciudades, impulsadas en su mayoría por el Estado, el capital inmobiliario privado y segmentos específicos de la sociedad. Smith (2012); Porter y Shaw (2008) describen que hay transformaciones socioculturales, económicas y territoriales que, siendo observadas y documentadas por especialistas en varios casos y en distintos países la denominan gentrificación (Campos et al., 2019)

Varios autores han abordado el tema entre los que destacan Lees, Slater y Wyly (2008) quienes se refieren a la gentrificación como un proceso a través del cual un barrio habitado por población de bajos ingresos es modificado y ocupado por población de clase media y alta, quienes por cuenta propia o por la inversión de agentes inmobiliarios renuevan las viviendas (Bournazou, 2017).

Para Janoschka y Casgrain la gentrificación se trata de un fenómeno donde las áreas centrales y ciertas zonas con un poder adquisitivo alto resultan relevantes para agentes inmobiliarios, debido a que pueden sacar provecho de ellas, cambiando el tipo de uso de suelo y beneficiándose económicamente (Casgrain & Janoschka, 2013).

Bournazou (2016) define la gentrificación como un proceso de transformación física y social de un territorio, que implica su mejoramiento y su revalorización económica, incluyendo el desplazamiento de los ocupantes originales y su sustitución, por un grupo con mayores ingresos económicos. A este proceso también se le ha denominado recualificación residencial, elitización, ennoblecimiento, aburguesamiento residencial, brownstoning o whitepainting. Aunque el fenómeno abarca más que el desarrollo inmobiliario, no solo es el reemplazo de viviendas, sino también de actividades económicas y el cambio de uso de suelo.

El Diccionario de Geografía Urbana, Urbanismo y Ordenación del Territorio (2000) conceptualiza a la gentrificación como un proceso que consiste en la recuperación de centros urbanos por parte de clases medias y altas e involucra un cambio en la infraestructura urbana.

El Diccionario de Geografía Aplicada y Profesional (2015) lo denomina como un proceso que le da un nuevo valor al patrimonio arquitectónico, la infraestructura es renovada y la población local es sustituida por otra de clase social más alta.

Por ser un concepto que se adecua a características *sui generis* relacionadas con la región y en donde intervienen factores específicos como las especificidades del lugar, por ejemplo, las condiciones políticas y económicas de cada zona, se adopta un concepto foráneo en una realidad diferente a dónde surgió (Campos et al., 2019). El término se ha usado en varias situaciones, por lo que significa se ha flexibilizado y aplicado en otros países con realidades, variando su conceptualización original.

1.2 La gentrificación desde la perspectiva de los países desarrollados

Cuando Ruth Glass introdujo el concepto por primera vez en Londres, la palabra hacía referencia a la rehabilitación del antiguo patrimonio popular, a través de su apropiación por parte de clases altas; en particular, en el distrito de Islington al norte de la ciudad (Campos et al., 2019). Glass documentó un proceso de cambio social en el cual existía un desplazamiento de población de bajos ingresos que eran reemplazados por estratos sociales medios y altos, a partir de una serie de mecanismos como la renta de habitaciones de alquiler, la compra de

edificaciones y propiedades, o bien a través de la intervención de agentes inmobiliarios y empresariales.

Los estudios posteriores a Glass alrededor del mundo englobaron, en primer lugar, las causas que le dieron origen y las consecuencias que implicaba y debido a su amplitud, ambas fueron abordadas en distintas escalas, como la urbano-regional, nacional e internacional; en segundo lugar, los estudios se enfocaron en el debate conceptual acerca de la pertinencia del término fuera del ámbito de las grandes metrópolis anglosajonas, donde comenzó (Bournazou, 2017).

A partir de la década de 1970 a la de 1980, investigadores ingleses y norteamericanos, principalmente geógrafos comenzaron a retomar el concepto abordando las causas. Los estudios que realizaron David Ley y Neil Smith han sido la base para el debate, ambos buscaron sumarse a la discusión iniciada por Ruth Glass en 1964, a través de estudios en Inglaterra, Estados Unidos y Canadá (Sargatal, 2000). Aunque cabe resaltar que la postura de cada autor discernía de la del otro y lograban coincidir en pocos puntos.

El geógrafo David Ley en el documento *“Inner city resurgence units societal context”* presento las bases con las que estudiaría la gentrificación. El autor formuló sus postulados durante la década de 1970 a partir del estudio del proceso en Vancouver, Canadá y otras grandes ciudades del centro de Canadá (Sargatal, 2000). En este estudio encontró que los nuevos ocupantes de las viviendas ubicadas en los barrios gentrificados en Vancouver tenían un patrón sociocultural y una cualificación laboral distintos a los de los antiguos (Bournazou, 2017).

Así es como Ley presenta a la gentrificación con el surgimiento de una nueva clase media, llamada trabajadores de cuello blanco, que demandan volver de los suburbios al centro de las ciudades. El incremento de los precios en la renta de los inmuebles sería evidente y se presentaría como consecuencia a una mayor demanda (Bournazou, 2017). Los inmuebles tendrían una revalorización y esto implicaría un cambio en la imagen urbana que cumpliera con los gustos de las clases sociales que retornaban.

Autores como Caulfield, Beauregard y Cameron (como se citó en Bournazou, 2017) coincidieron con esta proposición, las causas de la gentrificación tenían relación con los patrones culturales de la nueva clase media, buscaban las zonas centrales. Caulfield resalta

que un elemento fundamental de la gentrificación sería el rechazo al modo de vida suburbano, por eso enfocaron sus investigaciones en estudios de género, las preferencias de nuevos usuarios y el consumo de ciertos patrones estéticos.

Por otra parte, para Neil Smith la gentrificación se trataba de un proceso que incita cambios socioterritoriales; refutó los argumentos de David Ley que señalaban que la clase media regresaba voluntariamente a las áreas centrales de las ciudades. Para Smith Las empresas inmobiliarias eran las encargadas de promover que las zonas degradadas fueran repobladas, esto en conjunto con el Estado, ya que se encargaban de brindar las condiciones necesarias para que resultará atractivo vivir en el centro. También se presentaba un desplazamiento obligado y forzado de personas de bajos recursos. (Bournazou, 2017)

Smith en su obra *The New Urban Frontier*, está de acuerdo con Ley en el hecho de que la demanda incide en el precio del suelo en las áreas centrales, sin embargo, el Estado, los promotores inmobiliarios, son los encargados de promover el regreso de ciertos estratos sociales al centro de las ciudades. Por cuenta propia no vuelven, el espacio es transformado por estos agentes y llega a cubrir sus necesidades e intereses. Son de clase media y alta ya que solo estos pueden costear los nuevos precios de los servicios (Bournazou, 2017).

En su obra *Toward a Theory of Gentrification* Smith explica a partir de la gentrificación la teoría del *rent gap*, que describe la diferencia entre la renta de un inmueble en su estado actual y su renta potencial, la que obtiene el inversionista si se realizan mejoras al inmueble y a su entorno. Siendo de esta manera, el inmueble podía alcanzar un valor elevado porque a pesar de estar degradado cuenta con una buena cobertura de servicios, así el inversionista garantizaría el retorno de su inversión y una considerable plusvalía (Bournazou, 2017).

En la década de 1990 el proceso de gentrificación a nivel internacional fue expandiéndose por Europa y entre los primeros países que empezaron a estudiarlo además de Inglaterra, fueron Alemania, Portugal y España.

La ciudad de Berlín, la capital política de Alemania, en 1940 tenía una población total de 4.5 millones de habitantes. Durante la Segunda Guerra Mundial, la ciudad fue bombardeada, por fuerzas aéreas inglesas. A su término, Berlín fue dividida por la parte vencedora en cuatro zonas. Al término de la Guerra Fría inicio la construcción del Muro de Berlín en 1961, la

ciudad estaba separada en dos sectores: Berlín Occidental y Oriental. En ambos lados se llevó a cabo la demolición de inmuebles para la posterior construcción de viviendas, esto obedecía a una política que pretendía dar un nuevo giro a la ciudad (Quiroz & Cadena, 2015). Después, en los setenta, la protesta contra la política alcanzó su punto máximo con ocupaciones masivas de vivienda. La política municipal cambio de rumbo hacia la renovación de antiguos edificios (Quiroz & Cadena, 2015).

De acuerdo con Delgadillo (2015), después de la caída del Muro de Berlín se unieron ambos estados que estaban divididos y el estado entró en una crisis económica. Con tal reunificación, varios terrenos se encontraban disponibles y atrajeron a inversionistas inmobiliarios que en 1990 comenzaron a construir en algunos sectores, el proceso de gentrificación comenzó a evidenciarse (Holm,2011).

Las zonas habitacionales cercanas al Muro ganaron popularidad y son de las más codiciadas. Los fondos federales y municipales para el desarrollo urbano tuvieron un efecto notable en la comercialización de la ciudad lo que provocó el desplazamiento de población (Quiroz & Cadena, 2015). En Berlín es común que el término gentrificación se entienda porque ha desencadenado efectos en la población. Por ejemplo, el aumento en el precio de los alquileres hizo que la gente se manifestara. Por otro lado, Berlín se ha beneficiado del turismo, lo que ha provocado que exista una gentrificación avanzada, pues la construcción de nuevos locales trata de satisfacer las necesidades de los turistas.

En España, las primeras ciudades en ser representadas por el proceso fueron Barcelona y Bilbao. De acuerdo con Hernández (2016) el concepto fue utilizado por primera vez por Gabancho (1991), pero hasta una década después autores como García (2001) (como se citó en Hernández, 2016) discutían el término y palabras como aburguesamiento, aristocratización y elitización como sinónimo de gentrificación. Las expresiones de la gentrificación son variadas y múltiples cuando uno se aproxima a espacios geográficos fuera del mundo anglosajón. Janoschka (2018) explica que ha existido una profunda reestructuración de rasgo clasista en las primeras dos décadas del siglo XXI en las ciudades españolas sobre todo si se consideran las áreas de mayor centralidad. La gentrificación afectó a lugares y barrios españoles, había falta de diversidad y funcionalidad, aumentó el desplazamiento de personas por la mercantilización continua del espacio urbano. La

gentrificación no solo trajo consigo la expulsión de personas de menores recursos económicos de la zona, de los inmigrantes, de la clase trabajadora o de los “sintecho”, sino que también impulsó el desplazamiento de pequeños comerciantes tradicionales, de artistas que no lograron resistir a los cambios en las áreas centrales.

La gentrificación en España se vio impulsada por actores públicos que apostaron estratégicamente por poner en valor el patrimonio histórico y cultural español. Igualmente, la conversión de antiguas áreas industriales hizo hincapié en la gentrificación productiva, es decir, las intervenciones urbanísticas en ciertos espacios económicos de las ciudades obligaban a las empresas a reubicarse en otros espacios o desaparecer. El cambio en los usos de suelo y la aplicación de estrategias de desarrollo en la mayoría de los casos asistidas desde administraciones públicas dieron como resultado la expulsión de actividades tradicionales favoreciendo un espacio urbano determinado con nuevas actividades de mayor valor añadido (Dot Jutgla, 2010).

Lisboa en Portugal, es otra de las ciudades europeas en donde se presenta la gentrificación de forma avanzada. Se trata de uno de los casos más recientes del siglo XXI, la turistificación ha hecho que el desplazamiento de masas sea común. Las políticas urbanas aplicadas a principios de siglo estaban destinadas a cautivar a inversionistas extranjeros que invirtieran en la rehabilitación de edificios, y fue así como acabaron desembocando en un turismo hegemónico en los barrios históricos de la ciudad. Como consecuencia, hubo desplazamientos directos e indirectos, empeoramiento de la segregación espacial y fragmentación socioespacial. En Lisboa hablamos de una gentrificación inducida por el turismo que indujo al aumento de las rentas de alquiler. El mercado de la vivienda y del alquiler se sometieron a una gran presión con la finalidad de satisfacer la demanda de inmobiliaria de una élite capitalista trasnacional (Mendes, 2020).

De acuerdo Mendes (2020) las intensas transformaciones en Lisboa están inducidas por la turistificación y la expansión del alojamiento local (destinado para los turistas), la *rent gap* presente en el centro de la ciudad debido al gran número de edificios abandonados, el giro neoliberal en las políticas de renovación urbana y, por último, la financiarización de la vivienda y la atracción de la inversión extranjera.

Un rasgo importante en esta gentrificación es el papel que juegan algunas plataformas digitales en el alojamiento turístico, ejemplo Airbnb. La oferta de servicios se vuelve más novedosa al ofrecer inmuebles y establecimientos turísticos alternativos y originales, ubicados en sitios estratégicos como barrios históricos típicos, que hacen que la estancia sea más agradable para los turistas.

Es común que en las ciudades europeas se repita un patrón. Los agentes inmobiliarios que invierten en la renovación de edificios hacen que el entorno se encarezca provocando el desplazamiento de población de menores ingresos, a los cuales no les alcanza para subsistir en esas áreas, siendo reemplazados por grupos de mayores ingresos.

En contraste, se presenta a continuación la gentrificación en ciudades de América Latina, aunque algunos autores han tratado de evitar el término en estas latitudes, hay otros que defienden su aplicación debido a que la gentrificación para ellos no se trata de un proceso homogéneo, pues ha ido evolucionando hasta el grado de adquirir nuevas características.

1.3 La gentrificación en los países en desarrollo

Por su nacimiento en Gran Bretaña, con condiciones políticas y económicas diferentes al resto de países, algunos autores han optado por rescindir del concepto en su aplicación en América Latina. Debido a la diferencia entre las características hay autores que no concuerdan y afirman que el fenómeno en estas latitudes no existe, a diferencia de otros que han encontrado similitudes con otros países y les ha parecido relevante abordarlo con cierta perspectiva (Bournazou E., 2017).

El autor español Michael Janoschka explica que la gentrificación no es un proceso lineal, sino que es necesario tener en cuenta las especificidades locales, regionales y nacionales. Los procesos de gentrificación no serán iguales debido a que cada lugar tiene marcadas sus características sociales, políticas y económicas e irán variando con el paso de los años (Casgrain & Janoschka, 2013).

Los trabajos que abordan el comienzo del estudio de la gentrificación en América Latina son novedosos y con una estructura reciente, Luis Salinas comenta que se debe a la adopción de conceptos que se fundaron en ciudades norteamericanas con características sociales y

económicas diferentes al resto. En Norteamérica existe la transformación de espacios deteriorados a servicios especializados y a uso habitacional. Mientras que en ciudades latinoamericanas es más común que los espacios asociados a uso habitacional sean transformados a espacios ligados con actividades comerciales, por ejemplo, hoteles, restaurantes, bares, estéticas, agencias de viajes, aquí el desplazamiento de población local no es forzoso como ocurre en ciudades norteamericanas y europeas. La infraestructura que se encuentra en calles que reciben mayor afluencia de turistas son transformadas en espacio de vivienda y comercio ya sea formal o informal modificando la dinámica local.

El hecho de que se siga utilizando literalmente el concepto de Ruth Glass de 1964 y que ahora quiera ser aplicado en esta región, ha dificultado la caracterización de este proceso de transformación urbana llamado gentrificación (Salinas, 2013).

Aunado a esto, Lees et al. (2008) afirman que el estudio de la gentrificación debe hacerse con un panorama abierto, sin esperar que las características coincidan en dos lugares diferentes (Casgrain & Janoschka, 2013).

Es por eso que Janoschka et al. (2013) proponen cuatro aspectos que demuestran lo esencialmente diferente y específico que es la gentrificación en las ciudades latinoamericanas.

1.- Las zonas urbanas de América Latina han contribuido en las perspectivas de las nuevas geografías de la gentrificación basadas en la creación de nuevos mercados inmobiliarios. Relacionado con ello, desde mediados del siglo XX han existido procesos de urbanización suburbana en países latinoamericanos donde se presentan múltiples formas de invasión de terrenos y autoconstrucción, en general fuera o al margen de las normativas del Estado, provocando una explosión urbana (Campos et al., 2019).

En la actualidad hay políticas que benefician a un régimen de arrendamiento legal del suelo. De esta manera, se han formado zonas con construcciones que tienen un mejor acceso a servicios urbanos, los cuales buscan otorgar una mejor vida a los habitantes, aunque esto implique un elevado costo en el estilo de vida (Casgrain & Janoschka, 2013).

2.- La gentrificación en América Latina está ligada con diferentes formas de *gentrificación simbólica*, conectada con políticas neoliberales que se aplican para restaurar el patrimonio arquitectónico e histórico de los centros urbanos para los turistas y clases con medios y altos ingresos económicos (Campos et al., 2019).

Tal es el caso de nuestro tema de estudio, en donde el Programa Pueblos Mágicos induce acciones que conllevan a la restauración de la imagen urbana de un lugar para satisfacer las necesidades del turismo. Muchas de estas políticas se desarrollan a través de la implementación de un modelo de gobernanza en estrecha cooperación con las oficinas de Patrimonio Mundial de la UNESCO (Casgrain & Janoschka, 2013).

Entre las principales consecuencias que involucran la aplicación de estas políticas es la expulsión de vendedores ambulantes con el afán de mejorar el paisaje urbano para su posterior gentrificación. Los comerciantes desplazados, comúnmente son de clases bajas con una composición racial y étnica diferente (Casgrain & Janoschka, 2013). Hiernaux (2006 citado en Casgrain & Janoschka 2013) explica que el patrimonio histórico se toma como pretexto para atraer a las élites locales y de clase media de vuelta al centro histórico de la ciudad.

3.- Las políticas de gentrificación aplicadas en entornos sociales, urbanos, políticos y administrativos dependen de las características históricas y geográficas del lugar en donde se pretenden emplear. Pero en muchas ocasiones son los agentes inmobiliarios los que se adueñan del suelo, invirtiendo en su obtención. Crossa (2009) dan a conocer la idea de “ciudad emprendedora neoliberal” y un ejemplo de esto es el caso de la Ciudad de México ya que en el centro histórico cuenta con un patrimonio simbólico en la arquitectura colonial y precolonial que se pretende renovar con la finalidad de hacerlos más atractivos y así atraer a nueva población (Casgrain & Janoschka, 2013).

4.-Existen luchas innovadoras en contra de los procesos actuales de *reurbanización* capitalista, debido a que algunas localidades se resisten a la gentrificación y hacen notar sus desacuerdos mediante manifestaciones.

Por otra parte, Carrión (2005) analiza en las áreas centrales de América Latina el regreso a la ciudad construida, como un proceso de transformación del patrón de urbanización que

abandona la periferia para regresar a la ciudad existente que se encuentra revitalizada con acciones de mejora urbana. Las transformaciones socioespaciales en estas áreas centrales que están ligadas con la gentrificación no se presentan en la misma temporalidad y tampoco en zonas o áreas exclusivas con características específicas. (Sabatini et al., 2009) también defienden esta postura, el proceso obedece a fuerzas y actores específicos que transforman el patrón tradicional de segregación. La gentrificación se trata de un fenómeno abierto, en donde se aplican políticas urbanas con propósitos de integración social como es nuestro caso de estudio, el Programa de Pueblos Mágicos.

Los procesos de gentrificación, la reinversión del capital inmobiliario y el alza correspondiente en el valor del suelo están ligados con la existencia de espacios abandonados, que pueden resultar de interés para ser gentrificados. Inzulza & Galleguillos (2014) opinan que, en América Latina los espacios gentrificables no son únicamente barrios degradados, por lo contrario, el proceso se presenta en áreas centrales consolidadas, áreas pericentrales, zonas industriales abandonadas con potencial de reciclamiento o zonas periféricas de la ciudad como pueblos o colonias populares.

Sabatini et al. (2009) están de acuerdo en que se mantenga el vocablo de gentrificación en la realidad latinoamericana porque su esencia permanece a pesar de las características geográficas y culturales de un lugar. Son dos variantes que le otorgan esa característica: 1) La invasión y elitización de una zona o área interna de la ciudad por grupos que tienen la posibilidad de poder pagar elevados costos del suelo, más que los habitantes anteriores y 2) la elevación de los precios del suelo en la zona.

Sociólogos de la Escuela de Chicago, desde el enfoque de ecología humana nos dicen que son los mercados de suelo los que se encargan de la invasión y sucesión del espacio. El alza en el precio de los inmuebles empuja a que los antiguos pobladores se desplacen, haciendo que una clase alta permanezca viviendo con precios altos en los barrios. Sabatini et al. (2009) aseguran que la expulsión no forma parte de la gentrificación latinoamericana, aunque no se niega el hecho de que ocurra alguna vez y la centralidad como parte del proceso, tampoco es uno de los rasgos distintivos, pues se ha demostrado que en la periferia ha existido la construcción de complejos inmobiliarios atrayendo a clases medias y altas, las centralidades también existen en las periferias.

Las periferias de ciudades de América Latina atraen cada día a más promotores inmobiliarios que están interesados en darle un uso de suelo residencial y/o comercial a ciertos territorios, lo que hace que el patrón tradicional de segregación de la ciudad latinoamericana se transforme. Existen zonas en las periferias en donde los suelos están ocupados ilegalmente por invasiones de tierras o loteos ilegales. Más sin embargo, en ciudades de Estados Unidos o en Europa es un contraste totalmente diferente, ya que existe un régimen de arrendamiento regular o legal en donde se puede presentar un masivo desplazamiento de arrendatarios de vivienda pública y después de ello, quizá puede ocurrir la demolición de complejos, lo que facilita los desplazamientos forzados de población.

Entre los rasgos positivos de la gentrificación es que la transformación de los barrios hace que el entorno mejore sus condiciones de accesibilidad a la ciudad, sus equipamientos comerciales, de oficinas y servicios públicos, además de mejorar la infraestructura urbana, ya que se predisponen a brindar un mejor servicio a los habitantes que viven principalmente.

Salinas (2013) sostiene que en América Latina ocurren procesos diferenciados de gentrificación tales como:

- Gentrificación de nueva construcción, llamada también de uso productivo. Su reconversión ocurre principalmente en zonas industriales donde se gesta un proceso de reciclamiento de terrenos, que llegan a albergar viviendas o se convierten en zonas comerciales y de servicios.
- La reurbanización: A raíz de ciertos desplazamientos de población, permite generar obras de adecuación en antiguos espacios ocupados, los cuales después se convierten en el lugar de residencia de nuevos grupos de población con mejores condiciones socioeconómicas.
- La gentrificación simbólica a través de actividades turísticas y culturales, donde se transforma un espacio para el consumo de ciertos estratos sociales, provocando el desplazamiento de población y actividades locales, todo esto relacionado con el encarecimiento del lugar.
- La gentrificación dirigida por el Estado e inducida por el turismo: A partir de la aplicación de una política pública, se pone en marcha una serie de acciones

encaminadas al mejoramiento de la infraestructura e imagen urbana de ciertas zonas y localidades de interés. Es en este apartado se asocia el tema que abordamos en este trabajo: el Programa Pueblos Mágicos, ya que se trata de una política pública diseñada y puesta en marcha por el Estado que conlleva procesos de transformación en municipios y localidades con potencial. El patrimonio histórico se ve involucrado y su gestión depende del Estado. La inversión de recursos en estas zonas para su renovación hace que exista una reactivación económica del lugar.

- La gentrificación en espacios rurales y provinciales: Se hace en localidades no urbanas, pero con alto valor ambiental, cultural y con potencial turístico, el proceso modifica su estructura económica y social similar a la de las ciudades. La población que arriba a estas localidades buscan lugares que ofrezcan una vida tranquila, seguridad y atractivos (Hoyos & Sánchez s.f.).

De manera resumida, en el Cuadro 1 se presentan las semejanzas y diferencias del proceso en Norteamérica y en América Latina.

Cuadro 1. Semejanzas y diferencias del proceso de gentrificación en Norteamérica, contrastadas con las de América Latina

	Norteamérica	América Latina
Semejanzas	Elitización de una zona donde los precios de lo que se oferta se encarecen.	Aburguesamiento de una zona donde solo es posible que clases superiores a las anteriores puedan costearla.
	Cambios en la estructura económica y social de una zona.	
	Elevación de precios del suelo en la zona.	Aumento en el costo del suelo a partir de la implementación de actividades rentables.
	Transformación de espacios deteriorados a uso habitacional o comercial.	
Diferencias	Se presenta en barrios degradados, zonas con decadencia.	Se presenta en áreas centrales, pericentrales, industriales y hasta periféricas, es probable que ocurra un reciclamiento de terrenos.
	Centralidad	Centralidad no es rasgo distintivo, porque se puede dar en la periferia.

	Desplazamiento de población.	Desplazamiento de población no necesaria.
	Existe un régimen de arrendamiento regular o legal del suelo.	Los suelos son ocupados ilegalmente por invasiones de tierras.

Fuente: Elaboración propia desde la revisión de la bibliografía.

1.4 Características y agentes gentrificadores

El proceso de gentrificación no es lineal, pues se presenta de manera diferente en las ciudades del mundo. De manera general los autores Lees et al. (2008) sugieren cuatro aspectos, expuestos en el Cuadro 2, los cuales diferencian a la gentrificación de otros procesos (Campos et al., 2019).

Cuadro 2. Características de la gentrificación

1) Reinversión de capital en zonas específicas

- El capital puede ser privado o público

2) Mejoramiento paulatino de las condiciones sociales de grupos de mayores ingresos

- Se implementan una serie de acciones dirigidas a cubrir las necesidades de dichos grupos mediante la rehabilitación y mejora, reconstrucción o nueva edificación de viviendas y la aparición de servicios y comercios.

3) Cambios en el paisaje urbano

- Se implementan programas de mejoramiento barrial, de imagen urbana y rescate del patrimonio arquitectónico local.

4) Sustitución y desplazamiento de población

- Llegada de habitantes de clases medias y altas que reemplazan a población original.

Fuente: Campos, J., Sosa, M., & Vázquez, G. (2019). Pueblos Mágicos y gentrificación inducida: una reflexión. 273-339.

La reinversión de capital que se da a través de la implementación de ciertas políticas públicas busca renovar la infraestructura urbana existente para volverse atractiva y atraer a nueva población o a turistas, todo esto expandiendo negocios dedicados a actividades económicas terciarias. El patrimonio histórico de un lugar se renueva con la finalidad de utilizar estas construcciones y darles un nuevo giro, muchas veces económico (Bournazou, 2017).

En cuanto al desplazamiento, varios autores entre ellos Ley,1987; Janoschka y Casgrain, 2001; Lees, Slater y Wyly,2008 coinciden en que el desplazamiento de población y de actividades productivas es esencial para hablar de gentrificación. Según Ley (1980) (como se citó en Contreras & Venegas, 2017), en el proceso se presenta el desplazamiento de una clase con poco poder adquisitivo y su reemplazo por otra mejor pagadora del suelo representada por personas con capital cultural que no siempre tienen más ingresos. El geógrafo David Ley, describe en sus estudios que el arribo de población con un nivel educativo mayor al original, tiene hábitos de consumo inclinados hacia lo cultural e histórico. Tras su llegada se le da un nuevo giro a la imagen urbana, lo que resulta atractivo y de interés para otros turistas y habitantes, que buscan apropiarse de ciertas características culturales de un lugar (Contreras & Venegas, 2017).

El desplazamiento de población actúa en conjunto con los fenómenos demográficos del envejecimiento y la mortalidad. Al morir la población, llega población nueva con un nivel educativo mayor, de una clase social más alta. Las políticas gubernamentales que promueve el Estado a favor de esta nueva población benefician a unos cuantos y están encaminadas a las transformaciones urbanas que en el futuro les dará un giro a los usos de suelo del lugar (Hernández, 2016).

A lo largo del capítulo se ha mencionado la influencia que tienen ciertos agentes en el proceso de gentrificación, estos se presentan en el Cuadro 3. Entre estos se encuentran, los promotores inmobiliarios y el Estado, que intervienen reivindicando y fortaleciendo los atractivos del patrimonio histórico, la infraestructura, los servicios y la imagen urbana y han promovido el valor ambiental y cultural de un lugar, haciendo que comience a aumentar la demanda de suelo y vivienda por parte de los sectores de la población con mayor capacidad de pago que buscan disfrutar de estos atractivos (Campos et al., 2019).

La población local puede resultar afectada por los cambios de uso del suelo que ocurren en su localidad. La integración de nuevos residentes puede cambiar el contexto, puede haber un cambio en el giro de establecimientos comerciales, en el incremento de la oferta de servicios en la zona. También el aumento en los precios de los bienes inmuebles puede generar las condiciones para que la población originaria pueda vender o rentar las viviendas, provocando el desplazamiento no exclusivamente forzado (Campos et al., 2019).

Cuadro 3. Agentes gentrificadores



Fuente: Campos, J., Sosa, M., & Vázquez, G. (2019). Pueblos Mágicos y gentrificación inducida: una reflexión. 273-339.

1.5 El Programa de Pueblos Mágicos en México como agente gentrificador

La gentrificación está asociada con políticas públicas aplicadas para restaurar la imagen urbana de lugares visitados por turistas. El Programa Pueblos Mágicos es una política turística diseñada para atraer al turismo a localidades con patrimonio arquitectónico e histórico.

A principios del siglo XXI, por la trascendencia económica, en México el turismo se consolidó como tema de la agenda de las instituciones federales y de manera consecutiva en la de gobiernos estatales y locales. Hoy la legislación y los programas de gobierno priorizan el turismo; para promover el crecimiento económico y el empleo en el país (Fernández, 2015). Desde 1950 el turismo se expandió y, según cifras del INEGI, alcanzó el 8.7 % del producto interno bruto del 2018, colocándose como una de las principales actividades económicas del país (Campos et al., 2019).

En México entre los años de 1950 a 1970 se buscó que la actividad turística evolucionara y partir de esto se construyeron enormes proyectos, entre ellos los polos de desarrollo turístico y los centros integralmente planeados. El modelo de desarrollo turístico que predominaba en el país se centraba en la promoción de grandes urbanizaciones de playa, inversiones hoteleras y obras de infraestructura pública en polos específicos. Además, permitió dinamizar estructuras económicas agotadas, crear fuentes de trabajo y atraer a visitantes nacionales y extranjeros.

A partir de 1990 se presentó la pérdida del atractivo de los destinos de sol y playa debido a crisis sociales, urbanas y ambientales (Rosas, 2006). De esta manera emergió el turismo sostenible o sustentable para obtener un desarrollo turístico que buscaba evitar los impactos negativos del anterior modelo y fue aceptado por instituciones públicas y académicas (Rosas, 2006). El gobierno tuvo que apostar por algo más y fue así como cobró fuerza el turismo cultural y alternativo (Machuca & Ramírez 2004 citado en Rojo & Llanes 2009).

El turismo cultural no solo se enfocó en centros turísticos tradicionales como los de sol y playa o en las grandes urbanizaciones, sino que ahora en los recursos del patrimonio natural y cultural del país (Rosas, 2006). Los cambios en la demanda turística toman en cuenta a la

cultura como motor de desarrollo y como fuente de ingresos para las comunidades, hay un creciente interés por “admirar y disfrutar ambientes naturales poco alterados, por el legado y la herencia cultural de civilizaciones pasadas y de otras culturas simplemente diferentes” (De la Vega 2003, citado en Rosas 2006) De esta manera nació el Programa Pueblos Mágicos, que se presenta como un modelo exitoso de turismo cultural que actúa directamente sobre las localidades como una marca distintiva del turismo de México.

El Programa Pueblos Mágicos que se presenta a manera de política pública para el turismo se formuló a principios del año 2000 con el entonces presidente de México, Vicente Fox y se toma en cuenta en la Ley General del Turismo y sus reformas (Fernández, 2015). Uno de sus objetivos es lograr la mejora de la infraestructura, de la accesibilidad y de la imagen urbana en los destinos turísticos de una manera centralizada y de alcance territorial reducido, capitalizando los recursos que hay en la localidad (Landeros, 2015).

De acuerdo con la SECTUR (2020), un Pueblo Mágico es una localidad con nombramiento, representada por su municipio, que con el tiempo y ante la modernidad ha conservado su patrimonio y manifiesta sus expresiones excepcionalmente. A partir de la fecha de publicación de la Estrategia Nacional, México tiene 177 Pueblos Mágicos

El Programa de Pueblos busca desarrollar el turismo de localidades que poseen atributos únicos al resto, que se caracterizan por sus atractivos culturales, por su patrimonio histórico, por su singularidad (Landeros, 2015).

Y aunque su objetivo es el desarrollo turístico la política también es usada como un escenario para la negociación de espacios de poder económico y simbólico, esto último relacionado con la identidad nacional (Velázquez, 2013).

En la Estrategia Nacional de Pueblos Mágicos (2020) se enlistan los siguientes objetivos:

Objetivo 1. Impulsar un enfoque social y de respeto a los derechos humanos en la actividad turística, para el bienestar de las personas que viven y trabajan en los Pueblos Mágicos.

Objetivo 2. Fomentar el desarrollo justo y equilibrado entre los individuos, comunidades y regiones para democratizar los beneficios del turismo en las comunidades receptoras.

Objetivo 3. Fortalecer la innovación y diversificar las oportunidades de comercialización de la oferta turística de los Pueblos Mágicos.

Objetivo 4. Contribuir al turismo sostenible en los Pueblos Mágicos, priorizando la conservación y regeneración del patrimonio.

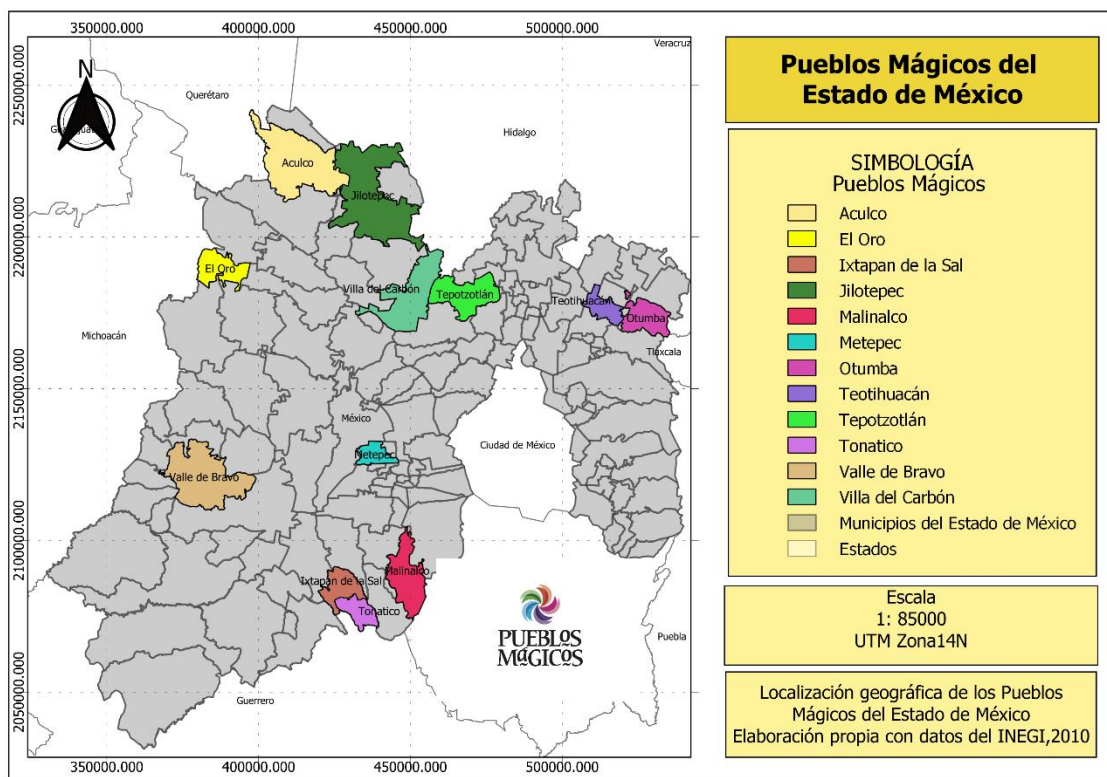
Campos et al. (2019) indican que la implementación del Programa Pueblos Mágicos ha desencadenado una serie de acciones que sí bien contribuyen al desarrollo económico de una localidad, también tiene un sesgo sectorial que omite considerar algunas implicaciones. Esta política pública necesita una evaluación multisectorial y multiescalar para evaluar los efectos deseados tal como el desarrollo económico local, arraigo poblacional, mejora en las condiciones de vida de los residentes, ampliación de la infraestructura productiva y social. Y los no deseados como la segregación socioeconómica, reemplazo de agentes externos en demérito de los locales y la elitización del espacio.

No todos los destinos con este nombramiento tienen las condiciones para el turismo, ya que el turismo ha llegado a agentes y actores externos, propiciando así la reconfiguración de una economía endógena, el cambio de valor de medio ambiente y suelo. Dicho proceso territorial ha llevado a la modificación del espacio geográfico en dos aspectos: la forma de aprovechar los recursos naturales, históricos y culturales; la transformación del mercado de trabajo (Landeros et al., 2015)

Pueblo Mágico de Metepec

Metepec es uno de los 12 Pueblos Mágicos que se encuentran ubicados en el Estado de México (véase Mapa 1)

Mapa 1. Pueblos Mágicos del Estado de México



El municipio de Metepec está en el Valle de Toluca, tiene una extensión territorial de 67,46 kilómetros cuadrados, lo que equivale al 0,32% del total estatal. Al este colinda con los municipios de San Mateo Atenco y Santiago Tianguistenco; al norte y oeste con el municipio de Toluca y al sur con los municipios de Chapultepec, Mexicaltzingo y Calimaya (López, 2017).

Entre las 121 localidades registradas en el Programa Pueblos Mágicos, está Metepec, nuestra zona de estudio. El día 14 de septiembre de 2012, se integró a este programa debido a sus atributos y características particulares, por la preservación de costumbres y tradiciones; conservando su herencia histórica, cultural y natural, atrayendo así al turismo, generando

patrones de convivencia, ocio y consumo. Su rasgo más distintivo es el Cerro de los Magueyes, elevación de la que se desprende el origen del nombre de municipio.

Metepec es parte de los dieciséis municipios que integran la Zona Metropolitana del Valle de Toluca. Su ubicación geográfica es privilegiada debido a que se encuentra entre la Ciudad de México y la Ciudad de Toluca y cerca de la zona industrial más importante del Estado. El desarrollo económico del municipio se debió a que fue parte del proceso de megalopolización de la Ciudad de México a finales del siglo XX. El municipio de Metepec, que presentaba características rurales, sufrió una transformación radical en su estructura social, económica y espacial, urbanizándose de manera sorprendente (Gómez & Villar, 2013)

Durante el periodo de 1960 a 1970 la demanda de empleo en el corredor industrial Toluca-Lerma generó un importante crecimiento poblacional. Con la integración de centros de población de la clase trabajadora, se originó la conurbación física entre Toluca y Metepec. Hubo una reconfiguración de comunidades y se desarrollaron nuevas centralidades. La industrialización generó un impacto irreversible en los municipios que lo conforman, y se reflejó con la división de trabajo en su interior, derivando hacia los ochenta en la especialización productiva estrechamente vinculada con la creación de parques industriales (Aranda, 2000). Se presentaron considerables transformaciones en la estructura socioeconómica y en la configuración territorial entre ellas la transición del territorio rural a lo urbano (Adame et al., 2020).

De acuerdo con Montoya (1995) citado en (Adame et al, 2020), la metropolización de Toluca se gesta a finales de 1970 y principio de 1980 con los siguientes acontecimientos:

- La conurbación física entre Toluca y Metepec
- La conurbación física y económica entre Zinacantepec y Toluca, las zonas industriales de Toluca y Lerma
- La conurbación de Paseo Tollocan (la avenida que conecta a la Ciudad de México con la capital mexiquense) con San Mateo Atenco y la zona industrial.
- El desarrollo del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de Toluca, como parte del Sistema Aeroportuario Metropolitano (SAM). Lo cual provocó el desarrollo urbano

de municipios de Toluca, Lerma, Xonacatlán, San Mateo Atenco, Metepec y Ocoyoacac principalmente.

Tomando en cuenta lo anterior, en el año de 1980, Metepec presentó un crecimiento demográfico que lo convirtió en el segundo municipio más poblado de la zona después de Toluca. En el desarrollo de la expansión de la metrópoli la construcción de conjuntos residenciales o habitacionales fue la principal razón del cambio de uso de suelo, el mercado inmobiliario comenzó a tener presencia suelo (Adame, Sánchez, & Hoyos, 2020). La edificación de fraccionamientos habitacionales e industriales, adicionales a los construidos por el gobierno para la nueva población que arribaba a la ciudad, fue un factor que contribuyó al desarrollo físico, económico y social de Toluca, expandiéndose la mancha urbana hacia los municipios conurbados (Adame et al., 2020).

Para los 90 en Metepec, los desarrollos habitacionales permitidos eran solo los de interés medio y residencial, y los usos de suelo comercial y de servicios que enfatizaban la construcción de plazas y centros comerciales. La consolidación de estos nuevos subcentros ocasionó una nueva reestructuración espacial en Metepec. Esto incluyó una nueva oferta inmobiliaria, de comercio y otros servicios orientados a estratos medios y altos (Gómez et al., 2016). Con esta terciarización se buscaba satisfacer las necesidades de la población que recién llegaba.

En la década del 2000, Metepec se posicionaba entre los primeros lugares en inversiones y en mercado inmobiliario (vivienda, comercio, servicios). A pesar de su integración funcionalmente a la ciudad de Toluca, el municipio no perdió sus rasgos culturales originales (Gómez et al., 2016).

El patrimonio milenario que le ha valido el nombramiento de Pueblo Mágico a partir del año 2012 todavía está presente. El municipio aún conserva sus tradiciones y al mismo tiempo se adapta a los cambios de la actualidad, la conservación de la ciudad típica en la cabecera municipal, la preservación de sus calles, edificios antiguos entre ellos sus templos religiosos, plazas públicas y del tradicional tianguis además de la oferta de talleres artesanales, ferias y festivales hace que se atesore el patrimonio sociocultural (Reynoso, 2018).

Su demanda turística lo ha colocado como un punto de interés para turistas nacionales y extranjeros (Reynoso, 2018)

Actualmente el Programa Pueblos Mágicos tiene ciertas especificaciones para que una localidad pueda pertenecer a este. En el Acuerdo que se publicó el 10 de marzo de 2020 en el Diario Oficial de la Federación en donde se establecen los Criterios Generales para el Nombramiento de Pueblos Mágicos se describe lo siguiente para el Nombramiento y Permanencia:

- Corresponde a la Secretaría emitir el Nombramiento
- La Localidad aspirante a obtener el Nombramiento, deberá acreditar la singularidad y autenticidad de su Patrimonio
- Para que la Localidad conserve el Nombramiento, deberá sujetarse a las disposiciones emitidas por la Secretaría

Como ya se mencionó, el proceso de gentrificación está vinculado con políticas públicas turísticas. De acuerdo con Kimura (2017) el Estado es el encargado de implementar este tipo de políticas en América Latina para hacer a los lugares más novedosos y atractivos, con la finalidad de que el capital privado y las inmobiliarias se vean interesados en adquirir inmuebles para su posterior renta y/o venta.

Dentro del Programa Pueblos Mágicos, se han destinado recursos para mejorar la imagen urbana de las localidades de esta categoría. Las políticas urbanas diseñadas que se relacionan con la gentrificación buscan renovar el patrimonio, mediante la asociación público-privada. La política de Pueblos Mágicos aplicada a Metepec se asocia con estas características debido a que busca detonar un crecimiento económico, porque la infraestructura es requerida para el desarrollo de determinadas actividades económicas terciarias. La proliferación del proceso de gentrificación en los Pueblos Mágicos puede atribuirse a que los gobiernos locales han implementado políticas de renovación y redensificación en las áreas interiores, y han tenido éxito (Bournazou, 2017).

Valverde y Jasso (2015) han identificado un proceso de desplazamiento en la gentrificación debido a la denominación de Pueblos Mágicos (Bournazou, 2017). Hay una sustitución de

los habitantes oriundos por otros de arribo reciente y con alto poder adquisitivo. Estos casos propician una transformación socioespacial y cultural. Entre los objetivos del presente trabajo se busca ver si se cumple esta premisa en el caso aplicado a Metepec.

1.6 La gentrificación en la Geografía Urbana

Geografía Urbana

Recordemos que la Geografía, estudia las características específicas que marcan y diferencian un ambiente.

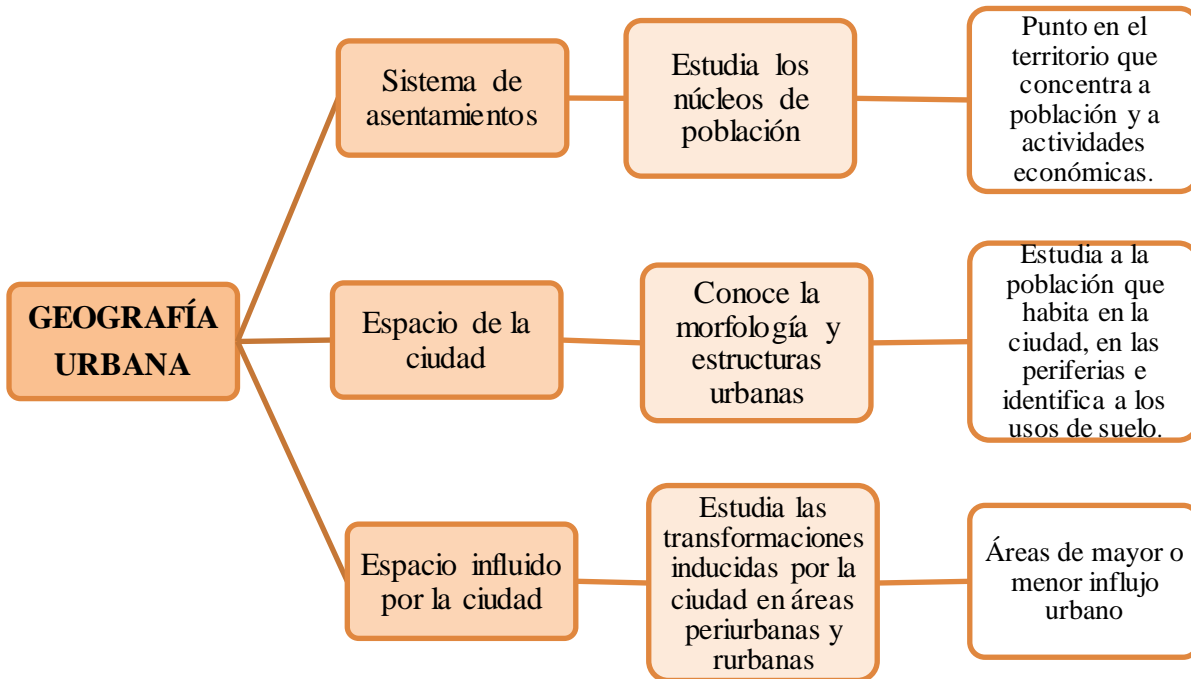
Los factores físicos conforman regiones de rasgos homogéneos relativamente aparentes, mientras que el elemento humano está en constante cambio y es más evidente su evolución. Uno de los rasgos distintivos de la ocupación humana es la ciudad, su expansión es una característica distintiva de la época actual (Ordóñez, 1976)

En 1917 con la publicación de Otto Schluter, surge el término de Geografía Urbana y a partir de esta comienza a haber un interés por el estudio de las cuestiones urbanas. La ciudad es su objeto de estudio y esta se caracteriza por ser un espacio socialmente construido y que es dinámico. En un principio, las ciudades crecían horizontalmente mientras había superficie, cuando la mayoría de esta fue ocupada, las ciudades comenzaron a crecer de manera vertical, por ende, comenzó a haber problemas en ellas y se hicieron evidentes las necesidades de la población.

El Diccionario de Geografía Urbana, (2000) la conceptualiza como el estudio de las ciudades, los espacios urbanos en sentido amplio y el proceso de urbanización. La complejidad del fenómeno urbano justifica su estudio, que se da a partir de los siguientes tres grandes temas, que a su vez desencadenan a otros.

En el Cuadro 4 se incluyen temas que estudia la Geografía Urbana. Los temas incluyen a la ciudad, un sistema que se encuentra en constante evolución. Esta ciencia nos permite estudiar la morfología urbana, los asentamientos humanos, los agentes económicos. También los procesos económicos, sociales y políticos que se relacionan con la ciudad.

Cuadro 4. Temas que estudia la Geografía Urbana



Fuente: Elaboración propia, a partir de la revisión bibliográfica

El modelo urbano por el que se regía la Geografía Urbana en un principio era por la Escuela Regional Francesa, pero a mediados del siglo XX hubo influencia del neopositivismo. Con estas aportaciones, los asentamientos humanos ya no se abordaban de manera individual, ahora se presentaban como lugares centrales que generaban influencia en un espacio plano (Diccionario de Geografía Urbana, 2020). Después a partir de 1960, los estudios tomaron otro rumbo en donde la percepción y comportamiento de los habitantes o usuarios de la ciudad estaban entre los temas principales.

Se hicieron presentes las críticas al neopositivismo que se encaminaron en dos direcciones:

- Humanista: A través de esta dirección se estudiaban los sentimientos y vivencias del ciudadano a microescala; y su relación afectiva con los lugares vinculados a su existencia.

- Teoría social crítica: A través de ella, se interpreta al espacio urbano como un producto social, resultado de las prácticas de diferentes agentes urbanos que buscan obtener el máximo lucro y reflejo de las divisiones de clases existentes.

En ningún otro momento había sido tan importante el estudio de la ciudad como hasta ahora por todos los elementos que convergen en ella, por ser un escenario de relaciones sociales y económicas, además de ser generadora de riqueza, de centros de innovación y creatividad.

En el estudio de la ciudad se crearon principios que servían para regir de mejor manera y hacer a la ciudad más funcional, para permitir una mejor movilidad entre ellas y además de hacer que las actividades se desarrollaran con más facilidad (Ordóñez, 1976). Estos principios están vinculados con las políticas de planeación regional u ordenamientos del territorio. Los centros urbanos toman un papel importante por los niveles de concentración de población que albergan debido a que deben proveer vivienda y permitir la implantación de nuevas actividades, relacionadas con el sector terciario principalmente. En los países desarrollados el sector primario muestra una regresión, el secundario una lenta progresión y el terciario un fuerte avance.

La geografía urbana estudia la dinámica general de la urbanización. Su objeto de estudio son las ciudades y en ellas se presenta el proceso de gentrificación, pues se las transforma a ella y a sus habitantes. Además, es un proceso relacionado con la terciarización del espacio.

En el Cuadro 5 se presentan las principales características de la gentrificación en el ámbito demográfico, económico y urbano que consideraremos a lo largo de este trabajo.

Cuadro 5. Características de la gentrificación

Características de la gentrificación		
		Autores
En lo demográfico	Llegada de población con alto capital cultural, niveles altos de educación y con avidez de consumo cultural e histórico.	Ley, 1980
	Cambio de población de bajos ingresos por población de clase media y alta.	Lees, Slater y Wyly, 2008
	Desplazamiento de los ocupantes originales y su sustitución, por un grupo con mayores ingresos económicos.	Bournazou, 2013
	Población original muere o emigran y llegan jóvenes de clase media.	Hernández, 2016
En lo económico	Elitización y elevación de los precios del suelo	Sabatini, Sarella, & Vásquez, 2009
	Cambio de actividades económicas y por ende del uso de suelo.	Bournazou, 2013
	Cambios de uso de suelo de habitacional a comercial y oficinas.	Luis Salinas, 2013
	Incremento en la renta y/o venta de inmuebles.	
	Expulsión de vendedores ambulantes	Casgrain & Janoschka, 2013
En lo urbano	Rehabilitación y transformación de barrios populares	Ruth Glass, 1964
	Recuperación de centros urbanos adquiridos por las clases más pudientes para su posterior rehabilitación urbanística y arquitectónica.	Diccionario de Geografía Urbana, Urbanismo y Ordenamiento del Territorio, 2000
	Transformación de barrios degradados, de áreas centrales, pericentrales, reciclamiento de zonas industriales y zonas periféricas como pueblos o barrios populares.	Inzulza y Galleguillos (2014)
	Revalorización del patrimonio inmobiliario existente.	Diccionario de Geografía Aplicada y Profesional (2015)
	Restauración del patrimonio arquitectónico e histórico de los centros urbanos para los turistas y clases con medios y altos ingresos económicos	Campos, Sosa, & Vázquez, 2019

Elaboración propia, a partir de la revisión bibliográfica

Conceptualización de gentrificación para este trabajo

Para este trabajo conceptualizaré a la gentrificación como un proceso que se produce cuando por medio de una política pública se transforma al territorio y a sus habitantes, en donde existe una renovación de los usos de suelo y la imagen urbana. Incluye el desplazamiento no forzado o forzado de habitantes que en la mayoría de los casos son reemplazados por habitantes de mayores ingresos.

2 CAPÍTULO II METODOLOGÍA

Introducción

El presente capítulo tiene como objetivo explicar al lector los métodos, los tipos de estudio y el alcance en los que se clasificó esta investigación. Al igual se presentan las técnicas e instrumentos que se van a ocupar para su estudio.

Primero, se escogió el método deductivo para conocer los datos desconocidos a partir de los conocidos, ir de lo universal a lo particular y en el estudio de la gentrificación deduciremos si las causas que se conocen en otros países se cumplen en nuestra zona de estudio, Metepec; porque la gentrificación se hizo más evidente con la aplicación de una política pública. También se utilizará el método geográfico y se presentarán los principios geográficos tales como la localización, causalidad, relación, evolución y generalidad.

En cuanto al tipo de estudio se eligieron dos el descriptivo y el explicativo. El primero nos ayudará a entender el desarrollo de la gentrificación con sus componentes y elementos. Y el segundo se eligió porque se expondrán las causas, lo que nos permitirá hacer predicciones en términos de tendencia para conocer como en un futuro se podría comportar dicho fenómeno.

El alcance de estudio que se eligió es el correlacional porque se busca la relación entre las variables y se estudia la causa-efecto de cada una. En cuanto a las técnicas e instrumentos se utilizarán las fuentes de información documentales y cartográficas, por la cantidad de libros, artículos de investigación revisados y mapas en donde se aplicó la metodología que utilizaremos.

2.1 Métodos a utilizar

2.1.1 Método deductivo

El método deductivo trata de hallar datos desconocidos a partir de los conocidos; los datos descubiertos se pueden deducir de la misma forma para datos particulares o específicos. Se estudia lo general y se concluye lo específico (Arias, 2020)

La gentrificación es un proceso que no ocurre de la misma manera en todo el mundo, no es lineal; depende de las características sociales, políticas y económicas de un lugar.

Tradicionalmente se pensaba que ocurría únicamente en áreas centrales, pero ahora se sabe que también se presenta en las periferias. Algunos autores señalan características como la reinversión de capital, mejoramiento paulatino de las condiciones sociales de grupos de mayores ingresos, cambios en el paisaje urbano y sustitución o desplazamiento de población (Campos et al., 2019). Sin embargo, en las ciudades latinoamericanas el desplazamiento de población no es forzado ni obligado como llega a suceder en ciudades anglosajonas o europeas. Más adelante con la presentación de los datos de población se corroborará si existe una expulsión de población en el Pueblo Mágico de Metepec.

La aplicación de este método pretende hallar las características propias de la gentrificación a partir de la aplicación de una política pública en Metepec, deduciendo los efectos a partir de su decreto y cómo estos repercutieron en la población.

2.1.2 Método geográfico

Este método nos habla de que todos los fenómenos están conectados. Este estudio es geográfico porque cumple con los principios para estudiar un fenómeno como la gentrificación, eminentemente espacial, ocurre en algún lugar de la ciudad y en un tiempo determinado. Cabe resaltar que existe una diversidad de principios geográficos dependiendo de los autores, pero en este trabajo solo aplicaremos los siguientes: localización, causalidad, relación, evolución y generalidad.

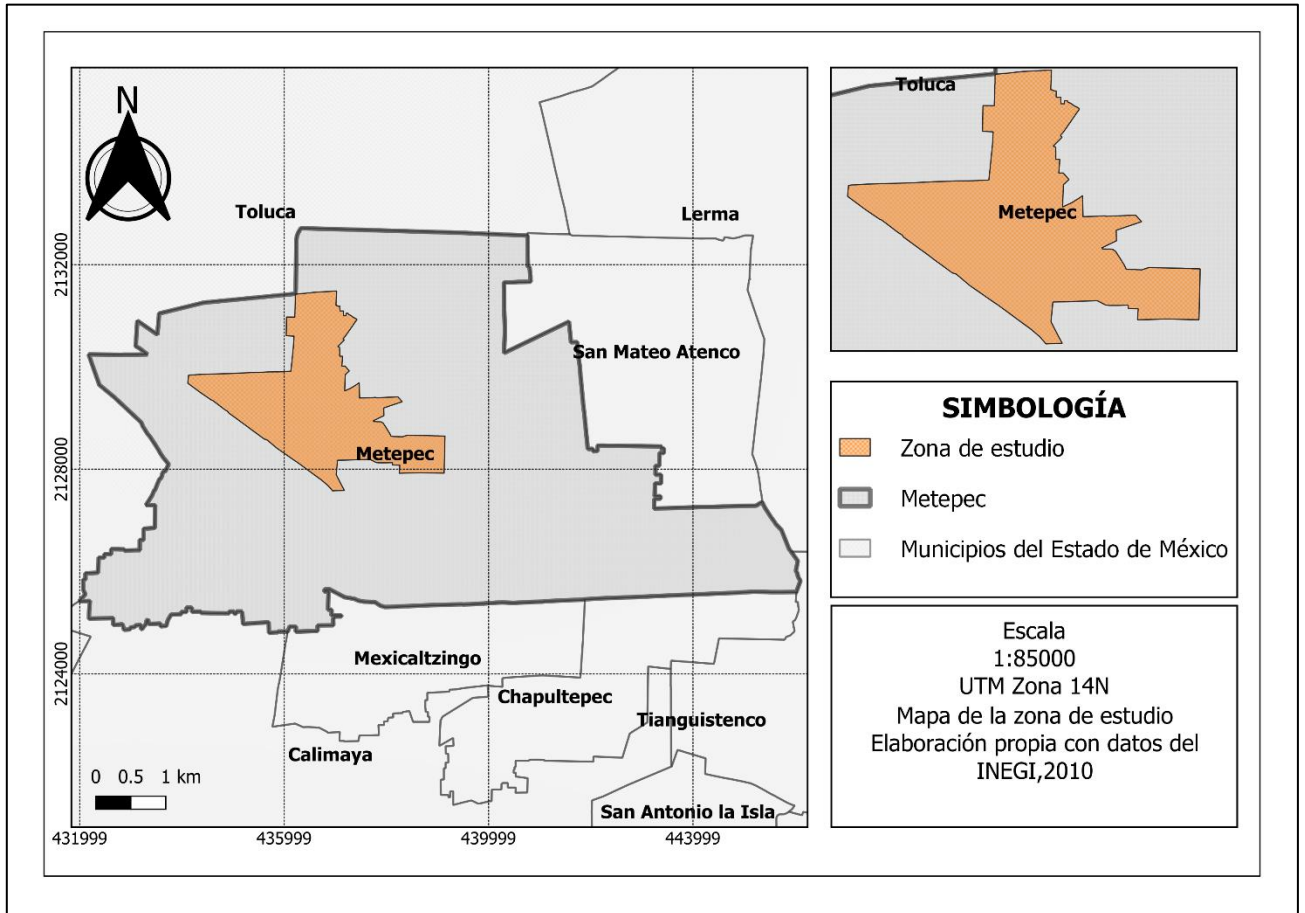
Principios de la geografía:

- Localización, distribución o extensión: Este principio es formulado por Federico Ratzel y nos dice que *todo análisis geográfico parte de la localización de los hechos*. Todo fenómeno tiene una posición cartográfica y puede ser georreferenciado, es decir, se le puede dotar de coordenadas (latitud, longitud y altitud). Al abordar el principio también debemos tener en cuenta su distribución (general), su extensión (individual) y su contexto.

El proceso de gentrificación que abordaremos está localizado en el municipio de Metepec, y debido a que el Programa no es específico en cuanto a la delimitación del Pueblo Mágico en este trabajo nos centraremos en la localidad urbana del centro del municipio y nos guiaremos

de las secciones electorales que abarcan en su mayoría territorio de la localidad urbana de Metepec. En el Mapa 2 se muestra la ubicación de la zona de estudio.

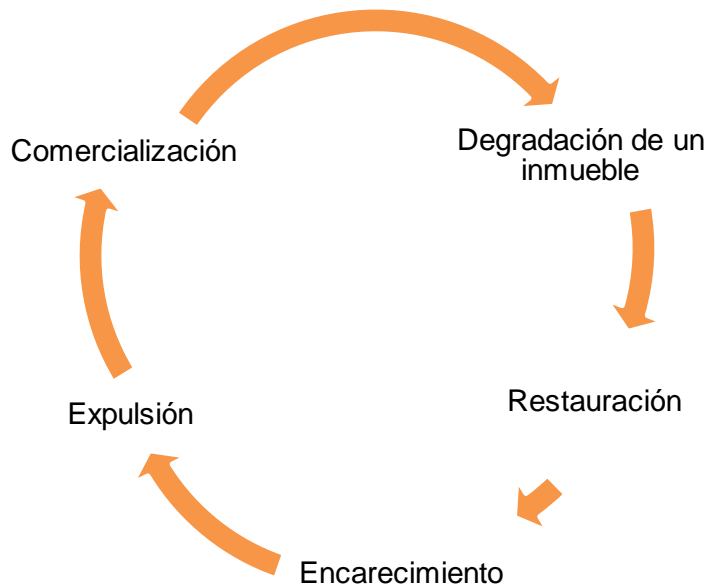
Mapa 2. Identificación de la zona de estudio



- Causalidad: Este principio permite conocer la causa o las causas que dan origen al fenómeno de manera directa en el lugar donde se manifiesta.

Las causas de la gentrificación se presentan en el Cuadro 6. La **degradación** de un lugar para su **renovación** o **restauración**. La inversión de capital es necesaria para que un lugar tenga una mejor apariencia y, por ende, se **encarezca** para la población originaria propiciando su **expulsión** por los elevados precios de la zona, a veces forzada, pero también puede ser voluntaria. Posteriormente comienza la **comercialización** o renta de inmuebles adquiridos por población de altos ingresos que pueden costearlos o inmobiliarias que buscan ofrecer servicios destinados a cubrir las necesidades de la nueva población. Es decir, el destino de un bien inmueble puede ser para vivienda, negocio o para ambos.

Diagrama 1. Causas de la gentrificación



Fuente: Elaboración propia con base a Campos, Sosa & Vázquez, 2019

Recordemos que las causas de la gentrificación pueden variar de acuerdo al lugar donde se presenta. En Metepec ya existía la gentrificación incluso antes de su decreto como Pueblo Mágico, tal como lo especifique en el capítulo anterior; pero este el que detonó los cambios en la imagen urbana en el centro histórico.

A finales del siglo XX la llegada de nueva población hizo que existieran cambios a lo largo del municipio, surgió el interés de inmobiliarias por adquirir nuevos predios para su restauración y posterior renta y/o venta. La aparición de actividades relacionadas con el sector terciario hizo que resultará atractivo el comprar propiedades en este lugar y que más gente estuviera interesada en invertir en el municipio porque estaba situado cerca de sus centros de trabajo. Fue así como Metepec se convirtió en uno de los lugares más atractivos para vivir por su rápido desarrollo urbano.

Por su incorporación al Programa, la cabecera municipal acoge al turismo que visita el Pueblo Mágico, en los últimos años la apertura de comercios como bares, restaurantes o negocios de comida, peluquerías y barberías ha aumentado, sin olvidar la oferta de artículos de barro, el objeto principal de Metepec. Pero esto también ha orillado a que se invierta para que se

conservar la infraestructura típica y original del lugar; recordando que revitalizar la imagen urbana de un lugar es una característica de la gentrificación.

- **Relación:** Establece las conexiones mutuas entre distintos fenómenos cuando se dan como resultado o consecuencia.

En este principio geográfico existen relaciones entre la gentrificación y otros fenómenos.

El Estado es el encargado del desarrollo de un lugar por ello emprende la aplicación de políticas públicas que lo impulsen, como el Programa Pueblos Mágicos. Esta política busca impulsar el desarrollo económico de un lugar, pero la mayoría de las veces el más beneficiado es el sector privado. Por su parte la población local se atiende a las consecuencias del proceso, prefiriendo vender su propiedad o rentarla, marcando significativamente la desigualdad.

La gentrificación tiene una estrecha relación con la desigualdad social debido al encarecimiento del entorno donde no siempre la población local está al alcance de los precios. Bournazou (2017) señala que hay espacios y bienes públicos a los que generalmente no pueden acceder las clases populares provocando segregación y fragmentación.

La gentrificación también tiene una relación con el fenómeno de la migración. Al haber un encarecimiento del lugar existe un desplazamiento de población que emigra a otros lugares menos costosos y se da la inmigración de población con niveles más altos de ingresos que puedan sobrellevar su vida en esos lugares.

- **Evolución:** Permite ver la continuidad en la manifestación de un fenómeno, el ritmo, la dirección y cuál es su principio y límite en el tiempo antes de que desaparezca.

La gentrificación no es un proceso nuevo en Metepec, comenzó con la expansión del Área Metropolitana del Valle de Toluca derivada del crecimiento industrial y de eventos catastróficos como el sismo de 1985 donde parte de la población emigró de la Ciudad de México y se estableció en municipios del Valle de Toluca, donde se construyeron establecimientos dedicados a la venta de productos que buscaban satisfacer sus necesidades. Sin embargo, este trabajo solo se centra en la gentrificación a partir de su decreto como Pueblo Mágico.

- Generalidad: Determina las repeticiones, los contactos, las similitudes entre los fenómenos, en el espacio y tiempo. Son los hechos geográficos comparables que suceden en distintas regiones.

La gentrificación no tiende a seguir un patrón igual en los lugares donde se presenta. En ciudades europeas las características que predominan son las siguientes: mejora en el modo de vida, sobre todo en grupos de altos ingresos, desplazamiento de población, inversión de capital para la mejora de la imagen urbana, cambios de uso de suelo.

Sin embargo, en las ciudades latinoamericanas el desplazamiento de población no es forzado ni obligado, aunque no se excluye la posibilidad de que se presente.

La gentrificación del Pueblo Mágico de Metepec comparte ciertas características con ciudades latinoamericanas, tal como lo exponen (Sabatini, Sarella, & Vásquez, 2009) se trata de un fenómeno abierto en donde las políticas urbanas son animadas por propósitos de integración social. Se construyen condominios cerrados y shoppings dirigidos a población de ingresos medios y altos, existe una invasión inmobiliaria en donde no necesariamente hay expulsión. El desplazamiento de habitantes no es obligatorio, pues debemos recordar que existen variantes culturales y geográficas en cada lugar que le dan una particularidad al proceso, pero bien, puede ser voluntario debido al alza de los precios del suelo. En ciudades latinoamericanas se conserva la esencia del proceso pues hay una llegada de grupos con ingresos medios y altos a las ciudades.

2.2 Variables, dimensiones e indicadores

Para el estudio de la gentrificación en Metepec, se retomará la metodología de Campos, Sosa y Vásquez (2019), aplicada en el estudio *Gentrificación a partir de la implementación del Programa Pueblos Mágicos. El caso de Malinalco, Estado de México*.

La metodología propuesta se encuentra descrita en el Cuadro 7. Se tendrán dos dimensiones, la económica y la sociodemográfica. Las variables a estudiar en la primera dimensión serán 1) la inversión privada utilizando unidades económicas y patrones de distribución como indicadores y 2) la base productiva utilizando una participación relativa por sector como indicador.

En la dimensión sociodemográfica se tendrán variables de población, educación y vivienda. Como indicadores se tomarán el cambio en el número de viviendas por década, la cobertura de servicios de vivienda en ambos años, el patrimonio en las viviendas como medidas de confort, el porcentaje de vivienda no nacida en la ciudad o localidad; en cuanto a los indicadores de población se tendrán la población migrante utilizando la población no nacida en la entidad y la que no residía en la localidad 5 años atrás, el porcentaje de población de 0 a 14 años, 15 a 64 años y los de 65 años y más, en cuanto a la educación se tendrá como indicador el grado promedio de escolaridad.

Cuadro 6. Dimensiones e indicadores para la identificación del proceso de gentrificación

Dimensión	Variables	Indicador
Económica	Inversión privada	Unidades económicas y su orientación de mercado
		Patrones de distribución espacial y conformación de zonas especializadas
	Base productiva	Participación relativa por sector
Sociodemográfica	Vivienda y condiciones de vida	Cambios en el número de viviendas y su intensidad de uso en ciertas zonas de las secciones
		Cobertura de servicios básicos en la vivienda (agua, drenaje, energía)
		Patrimonio en las viviendas como medida de confort (disponibilidad de lavadora, automóvil, servicio de streaming)
	Población foránea	Porcentaje de población no nacida en la ciudad o localidad
		Porcentaje de población de 5 años y más que no residía en la localidad 5 años atrás
	Estructura etaria de la población	Porcentaje de población entre 0 a 14 años
		Porcentaje de población de 15 a 64 años
		Porcentaje de población de 65 y más años
	Educación	Grado promedio de escolaridad

2.3 Tipos, Alcances y Diseño de la investigación

2.3.1 Tipo de estudio

A esta investigación la he situado en dos tipos de estudio; el primero será el descriptivo y como lo indica Rojas (2013), su objetivo es obtener una idea clara del problema o situación. Básicamente este estudio nos permitirá conocer cómo se desarrolla un fenómeno y sus componentes o elementos.

Y el segundo es el tipo de estudio explicativo, una vez conociendo los elementos que conforman al fenómeno, se dará una explicación de las causas, permitiendo hacer predicciones, en término de tendencias.

2.3.2 Alcance del estudio

Por la revisión de los cuatro alcances de estudio (exploratorio, descriptivo, correlacional y explicativo) que propone Sampieri.

Correlacional

De acuerdo con Sampieri (2010), se trata de un estudio que relaciona variables mediante un patrón predecible para un grupo o población. Su propósito es conocer la relación o grado de asociación entre dos o más conceptos, categorías o variables. **Se** mide cada una de ellas, después se cuantifican y analizan la vinculación. Se utiliza para saber cómo se puede comportar un concepto o una variable.

Para el estudio del proceso de gentrificación los conceptos que utilizaremos para averiguar su relación son los siguientes:

- El Estado
- Población
- Actividades económicas
- Vivienda

Explicativo

Se trata de un estudio que establece las variables independientes (causas) y las variables dependientes (efectos), del problema a estudiar. Las hipótesis se pueden plantear de forma que se establezca causalidad.

Sampieri (2010) lo describe como un estudio que establece las causas de los eventos, sucesos o fenómenos que se estudian. Responde a preguntas como ¿Por qué ocurre un fenómeno? ¿En qué condiciones se manifiesta? ¿Por qué se relacionan dos o más variables?

Nuestro tema de estudio tiene como objetivo identificar y analizar el proceso de gentrificación en el Pueblo Mágico de Metepec en donde existe una relación de las variables enumeradas anteriormente en el estudio correlacional.

Así como nos describe Bournazou (2017) a lo largo de su libro, el Estado a partir de la implementación de una política pública que es la del Programa Pueblos Mágicos propicia cambios en la imagen de los lugares con esta denominación. Los lugares que reciben este nombramiento no siguen siendo tradicionales, sino que son adaptados para atraer al turismo con base a su historia y cultura. Al intervenir y restaurar el espacio, este se encarece, crece el interés por vender o comprar esto último por parte de clases sociales medias y altas, la población local que no puede subsanar los gastos se retira de esos lugares sin resultar beneficiados por el turismo.

La población originaria opta por vender o rentar su propiedad y relocalizar su residencia; llega nueva población de un estrato social más alto que el anterior, demandan servicios y productos que satisfagan sus necesidades. Se da una renovación de actividades económicas, los locatarios optan por ofrecer actividades dedicadas al consumo de alimentos, al ocio y al entretenimiento, por ejemplo, restaurantes, bares, paletterías, librerías, peluquerías, tintorerías, gimnasios, entre otros. Sin olvidar la venta de productos que caracterizan al lugar como pueblo mágico, en este caso, las figuras de barro ofertadas a los turistas.

La construcción de departamentos y locales para su posterior renta, la renovación de viviendas por parte de promotores inmobiliarios en Metepec, debido al incremento de la demanda por parte de la población inmigrante creció a partir del decreto como Pueblo

Mágico. Cabe resaltar que Metepec tiene monumentos históricos inmuebles que decretó el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y que son importantes por su valor histórico.

2.3.3 Técnicas e instrumentos

En esta investigación utilizaremos las siguientes fuentes de información:

- Documentales: Son los materiales de índole permanente a los que se pueden acceder en cualquier momento y lugar, sin que se altere su naturaleza o sentido. Abordan un hecho específico y se enfocan en la identificación, recogida y análisis de información. Entre ellos se encuentran los documentos escritos como los libros, revistas, periódicos, anuarios, registros, constituciones, tratados, conferencias escritas, etc.; documentos fílmicos, por ejemplo, las películas, dispositivas, discos y los documentos electrónicos que pueden ser encontrados en páginas web.

Al momento de recoger los datos, el hecho que se pretende estudiar debe estar bien definido para que sea un proceso sistemático. A lo largo y al final de cada investigación es importante citar las fuentes y especificar como se accedió a ellas.

La mayoría de los documentos utilizados en esta investigación se encontraron en páginas web por información publicada a nivel mundial, ya que la gentrificación se ha estudiado desde diferentes perspectivas en distintos países, europeos, anglosajones y latinoamericanos.

Por ser un concepto que nace en Europa con la autora Ruth Glass, las primeras investigaciones se centran en países como Inglaterra y Francia. En México los primeros en escudriñar el proceso fueron investigadores de habla inglesa que estaban familiarizados con la gentrificación. Jones y Varley (1999) (como se citó en Hernández & Díaz, 2022) se centraron en estudiar las transformaciones del Centro Histórico de Puebla y publicaron su investigación titulada *La reconquista del centro histórico: conservación urbana y gentrificación en la ciudad de Puebla*. Posteriormente geógrafos francófonos retomaron el concepto para analizar los cambios presentes en el Centro Histórico de la Ciudad de México. Daniel Hiernaux a principios del siglo XXI analizó los antiguos centros de la capital mexicana y los procesos de recambio social que estaban sucediendo. Al comienzo del estudio

del proceso en nuestro país, algunos autores se resisten a retomar el concepto de gentrificación en las ciudades latinoamericanas ya que no eran tan visibles algunas características del proceso, como el desplazamiento forzado.

Posteriormente en la primera década del siglo XXI autores como Ibán Díaz Parra y Víctor Delgadillo tomaron interés en abordar el tema organizando coloquios internacionales en nuestro país, teniendo como invitados a autores extranjeros. El resultado de las investigaciones expuestas se plasmó en libros publicados por instituciones educativas, tal es el caso del libro titulado: *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (2015) publicado por el Instituto de Geografía de la UNAM; y el libro *Gentrificación. Miradas desde la academia y la ciudadanía*.

Por la relación que tiene nuestro tema de estudio con las políticas públicas en especial la del Programa Pueblos Mágicos hemos revisado libros y artículos científicos dedicados al tema. El libro principal que nos guía en esta investigación se titula: *Políticas públicas con perspectiva territorial*. En él se encuentran los apartados titulados: *Pueblos Mágicos y gentrificación inducida: una reflexión*; y *Gentrificación a partir de la implementación del Programa Pueblos Mágicos. El caso de Malinalco, Estado de México*. De estos artículos tomamos la metodología que utilizaremos en este trabajo. La importancia de las fuentes documentales radica en que se puede retomar estudios aplicados en diferentes áreas geográficas para luego aplicarlos en nuestro sitio de interés, y posteriormente conocer el crecimiento que detonó Metepec en un sitio con población de un estrato social superior al original.

- Cartográficas: Este tipo de fuentes son fundamentales para un estudio geográfico, nos permiten representar los datos de la realidad de manera gráfica.

Las fuentes cartográficas son representaciones abstractas del paisaje terrestre en un determinado momento, las cuales se elaboran siguiendo determinados métodos. Su calidad depende de la precisión de las técnicas e instrumentos empleados. Su finalidad es proporcionar una visión global de grandes áreas que permitan desarrollar un análisis sobre cualquier fenómeno o la planeación de cualquier proyecto.

Las fuentes cartográficas nos permiten representar la distribución espacial de diversos hechos o fenómenos físicos y sociales, su forma de comunicar lo estudiado es por medio de un lenguaje gráfico, el cual debe facilitar la interpretación, distribución y comportamiento espacial de los fenómenos

Entre las fuentes de información cartográfica se encuentran:

- Mapas: Instrumentos que representan una superficie con información seleccionada, generalizada y simbolizada a una escala relativamente reducida y con referencia a un sistema de coordenadas universal. Se pueden estudiar relaciones entre diferentes datos para conocer su comportamiento en el espacio.
- Carta: Representa una fracción del terreno que contiene rasgos físicos y culturales a mayor detalle que los mapas.
- Plano: Representa información específica referida a proyectos de ingeniería y/o arquitectura, o información especializada a escalas grandes y normalmente referidos a un sistema de coordenadas,
- Croquis: Representación de una superficie terrestre, elaborada por métodos sin precisión absoluta.

Para realizar los insumos de esta investigación es necesario utilizar los Sistemas de Información Geográfica. El SIG es un conjunto de software y hardware diseñado para adquirir, mantener y usar datos cartográficos. Sirven para la gestión, análisis e interpretación de datos georreferenciado En el proceso de gentrificación es importante conocer su relación entre las variables, para esto es esencial la recopilación de datos económicos, de población y vivienda descargada de los Censos de Población y Vivienda 2010 y 2020.

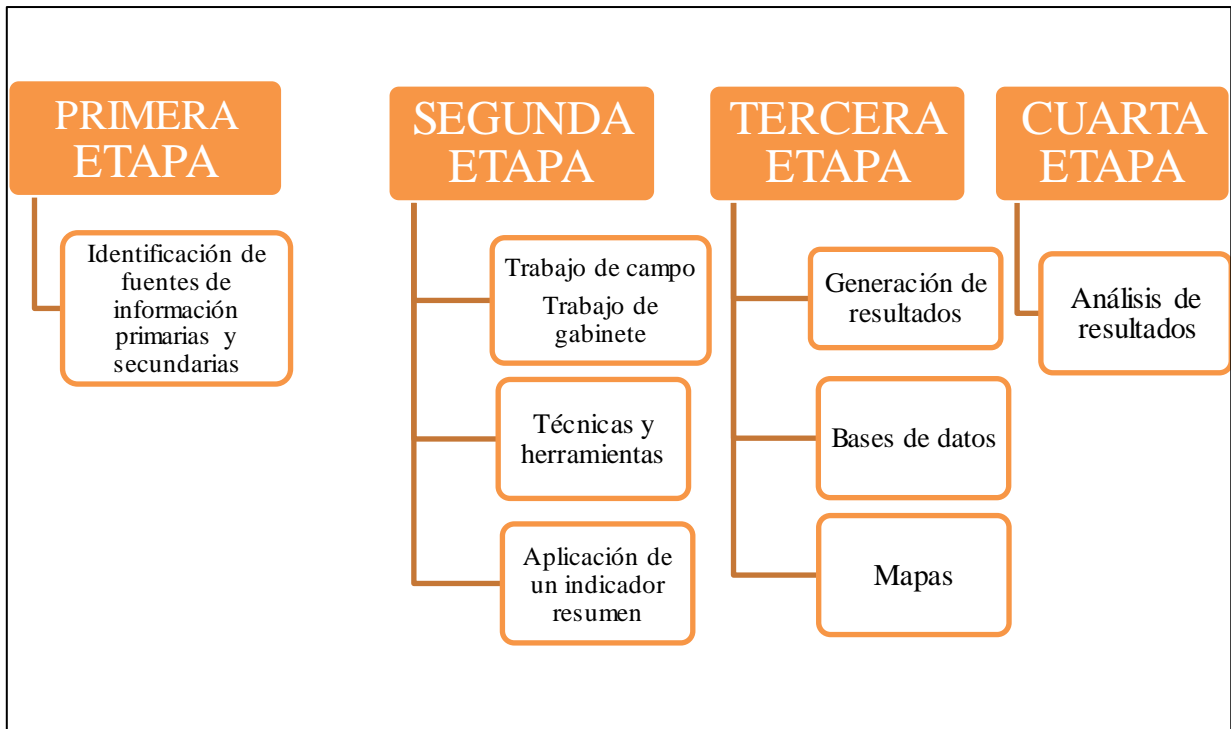
- Bases de datos: Para este trabajo utilizaremos los datos recopilados de Censos de Población y Vivienda, de Censos Económicos y el DENU.
- Trabajo de campo: Con las visitas al Pueblo Mágico de Metepec se ha hecho un levantamiento fotográfico, para evidenciar los cambios en las actividades económicas por las principales calles de la localidad de Metepec.

- Herramientas para el análisis de la información: En este apartado utilizaremos los Sistemas de Información Geográfica: Qgis versión 3.28.6 y la hoja de cálculo Excel.

Las cuatro etapas del procedimiento a seguir se presentan en el Cuadro 8.

2.4 Esquema Metodológico

Cuadro 7. Esquema metodológico



Fuente: Elaboración propia con base en la revisión bibliográfica

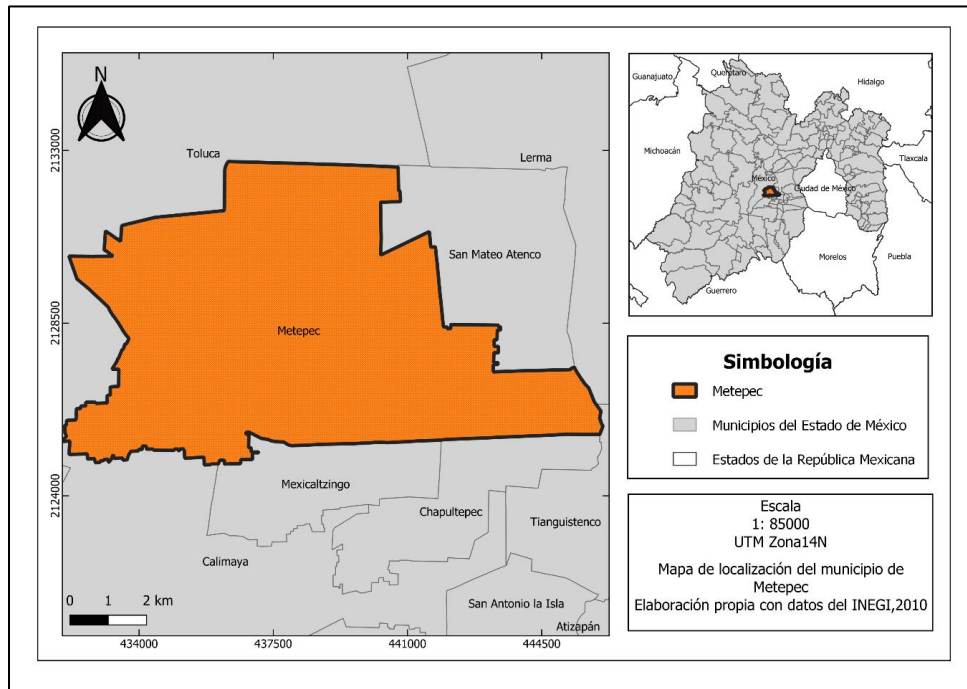
3 CAPÍTULO III EL PUEBLO MÁGICO DE METEPEC Y LAS HUELLAS DE LA GENTRIFICACIÓN

3.1 Contexto espacial y demográfico

3.1.1 Contexto espacial de Metepec

El municipio donde se encuentra la zona de estudio se localiza en el centro del Estado de México y colinda con los siguientes municipios, al norte con Toluca, al este con San Mateo Atenco y Santiago Tianguistenco, al sur con Chapultepec, Mexicaltzingo y Calimaya y al oeste con Toluca. Pertenece a uno de los dieciséis municipios que conforman la Zona Metropolitana del Valle de Toluca (véase Mapa 3).

Mapa 3. Identificación del municipio de Metepec

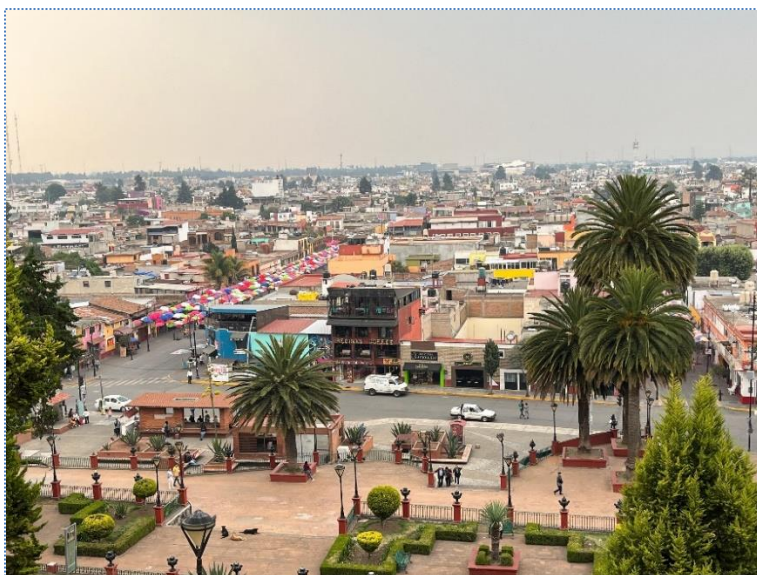


El municipio de Metepec sobresale por su colindancia con Toluca, la capital mexiquense. Debido a esta conurbación, su dinámica territorial es interesante porque hacia su territorio se ha logrado expandir la mancha urbana, llegando a conformarse una metrópolis.

En la Imagen 1 se muestra una vista panorámica tomada desde el Calvario de Metepec, donde se pueden observar algunos establecimientos dentro del primer cuadro. En la Imagen 2, se

presenta la Capilla de la Virgen de los Dolores, esta construcción es mejor conocida como “El Calvario”, es una de las construcciones más emblemáticas y representativas del municipio.

Imagen 1. Centro de Metepec



Fuente: Tomada en campo, 2024

Imagen 2. Capilla “El Calvario” en el centro de Metepec



Fuente: Tomada en campo, 2024

3.1.2 Contexto demográfico de Metepec

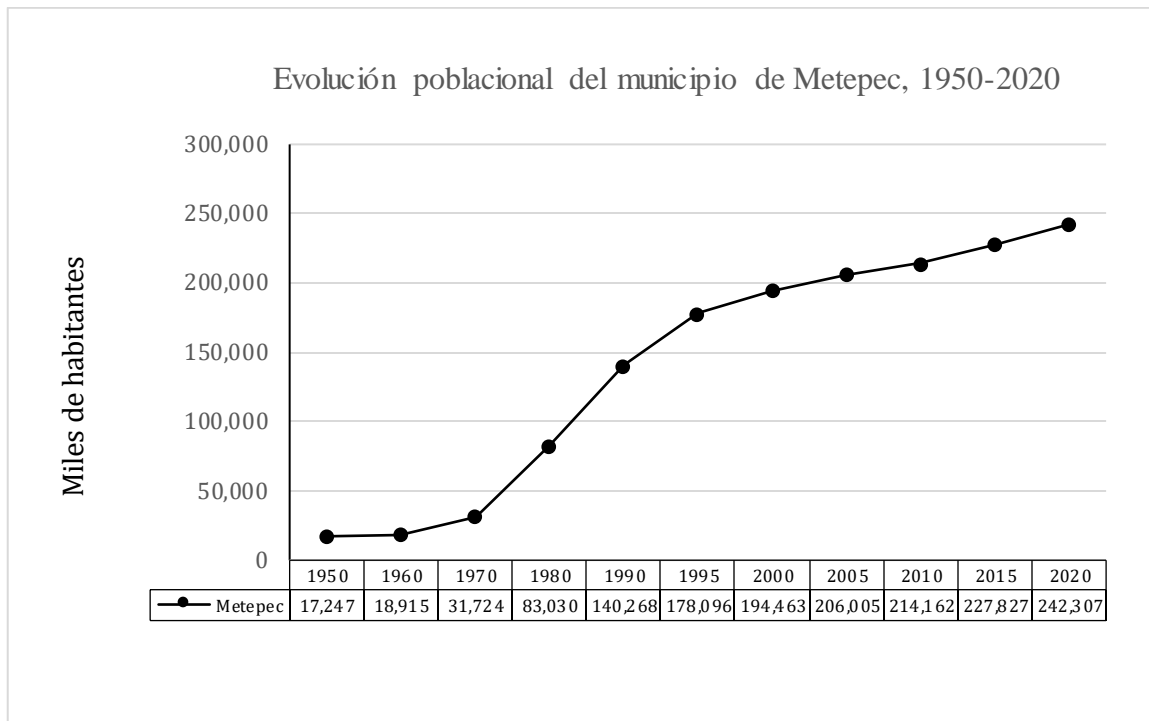
El crecimiento urbano y demográfico comenzó desde finales de 1960, cuando el gobierno autorizó la construcción de tres unidades habitacionales, pero se desarrolla en 1970 con la consolidación del corredor industrial Toluca-Lerma y el Aeropuerto de la ciudad de Toluca. El desarrollo físico, económico y social de Toluca fue creciendo hasta llegar al territorio de Metepec. La disponibilidad de suelo en este municipio hizo que empezará a haber un interés por parte del mercado inmobiliario, fue así comenzó la edificación de fraccionamientos habitacionales e industriales (Aranda, 2000).

La tierra disponible con vocación agrícola se destinó para el desarrollo industrial y urbano que contribuyó a la construcción de unidades habitacionales de interés social para cubrir las necesidades de vivienda de los trabajadores del corredor industrial (Gómez et al., 2016).

Después del sismo de 1985 en la Ciudad de México, por su cercanía, Metepec fue un destino atractivo para albergar a migrantes que buscaban un nuevo lugar para vivir. A partir de 1990 se prohibió la construcción de más unidades habitacionales de interés social y solo se permitió las de interés medio y residencial.

El municipio fue urbanizándose hacia las periferias donde aún había disponibilidad de tierra. Para el año 2000, Metepec ya se situaba como un municipio con los más altos índices de desarrollo humano a nivel nacional, resultaba atractivo para inversiones y mercado inmobiliario como vivienda, comercio y servicios. Se fue desarrollando hasta lograr ser el mayor polo de desarrollo de la Zona Metropolitana de Toluca (Gómez et al., 2016). Y actualmente aún resulta atractivo para las inmobiliarias invertir en este territorio para la construcción, aunque los terrenos han incrementado considerablemente su precio. A continuación, se presenta una gráfica que representa el incremento de población desde la década de 1950 hasta 2010. En ella se observa que de 1970 a 1980 hubo un incremento de 51,306 habitantes y en la siguiente década de 57,238 habitantes. En estos 20 años la población de Metepec aumento 108,544 habitantes lo que corresponde a casi la mitad de su población en 2010. Hacia 2020 la población se mantuvo en incremento ya sea por la natalidad o por la migración, toda esta dinámica poblacional se muestra a continuación en la imagen 3.

Imagen 3. Evolución poblacional de Metepec en el periodo 1950-2020



Fuente: Gómez, G., Alberto, V., & Inzulza, J. (2016). La reconfiguración urbana de ciudades intermedias mexicanas en el contexto Latinoamericano. El caso de Metepec, México.

Como el presente trabajo se centra en estudiar la gentrificación desde su decreto como Pueblo Mágico en el 2012, en el Cuadro 9 se presentan los datos de los años 2010 y 2020 para conocer la dinámica de la población a lo largo de diez años basándonos en la metodología que proponen Campos et al. (2019).

Cuadro 8. Población de Metepec en la década 2010-2020

Población de Metepec		
Año	2010	2020
Población total	214162	242307
Población femenina	111103	126310
Población masculina	103059	115997

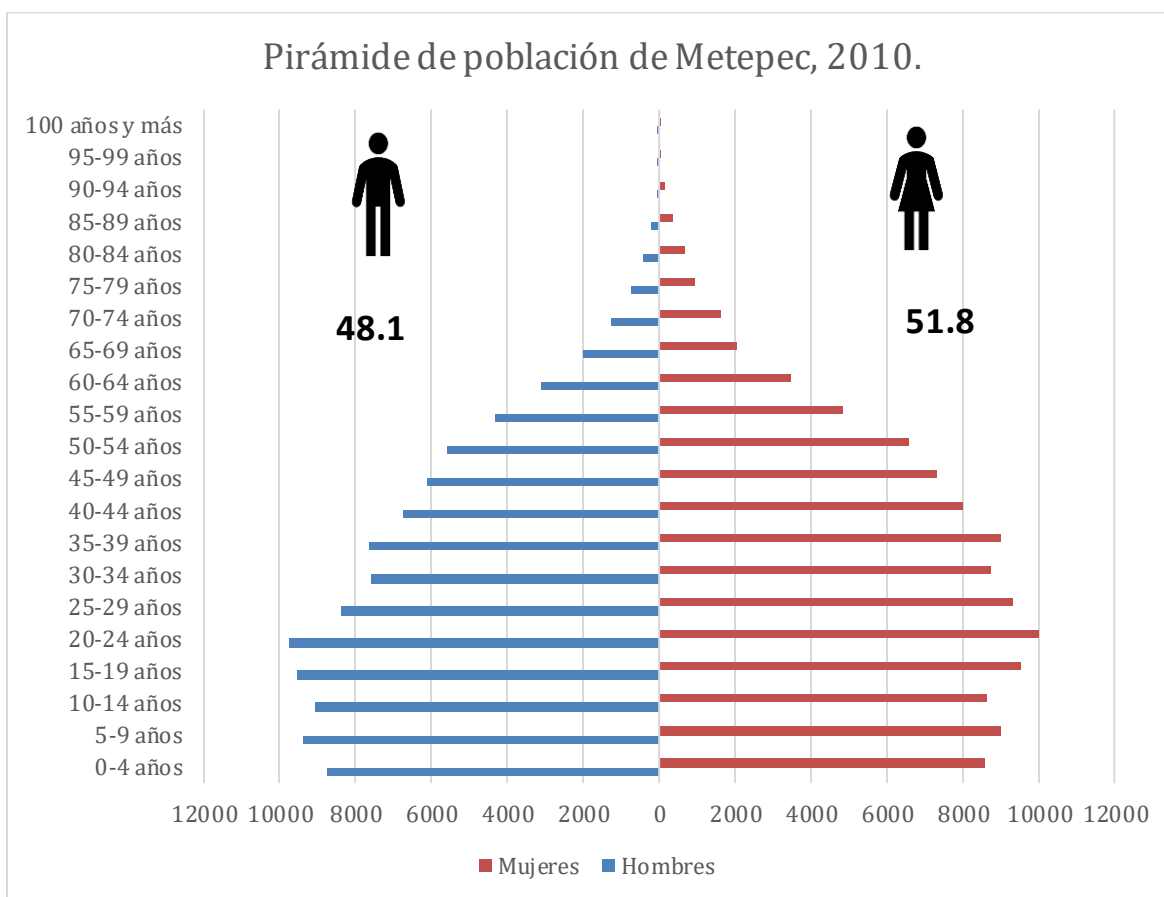
Fuente: Elaboración propia con base a los Censos de Población y Vivienda 2010 y 2020, INEGI

Entre 2010 y 2020 la población municipal pasó de 214,162 a 242,307 habitantes, con una ganancia de 28,145 nuevos habitantes, por lo que el crecimiento anual en diez años fue de 1.24 puntos porcentuales. En ambos años la población femenina fue mayor y creció más que la masculina.

Para estudiar la dinámica poblacional se presentan las siguientes pirámides poblacionales por grupos quinquenales en la Imagen 4 para el año 2010 y en la Imagen 5 para el año 2020.

Pirámide de población del municipio de Metepec, 2010

Imagen 4. Pirámide poblacional de Metepec, 2010



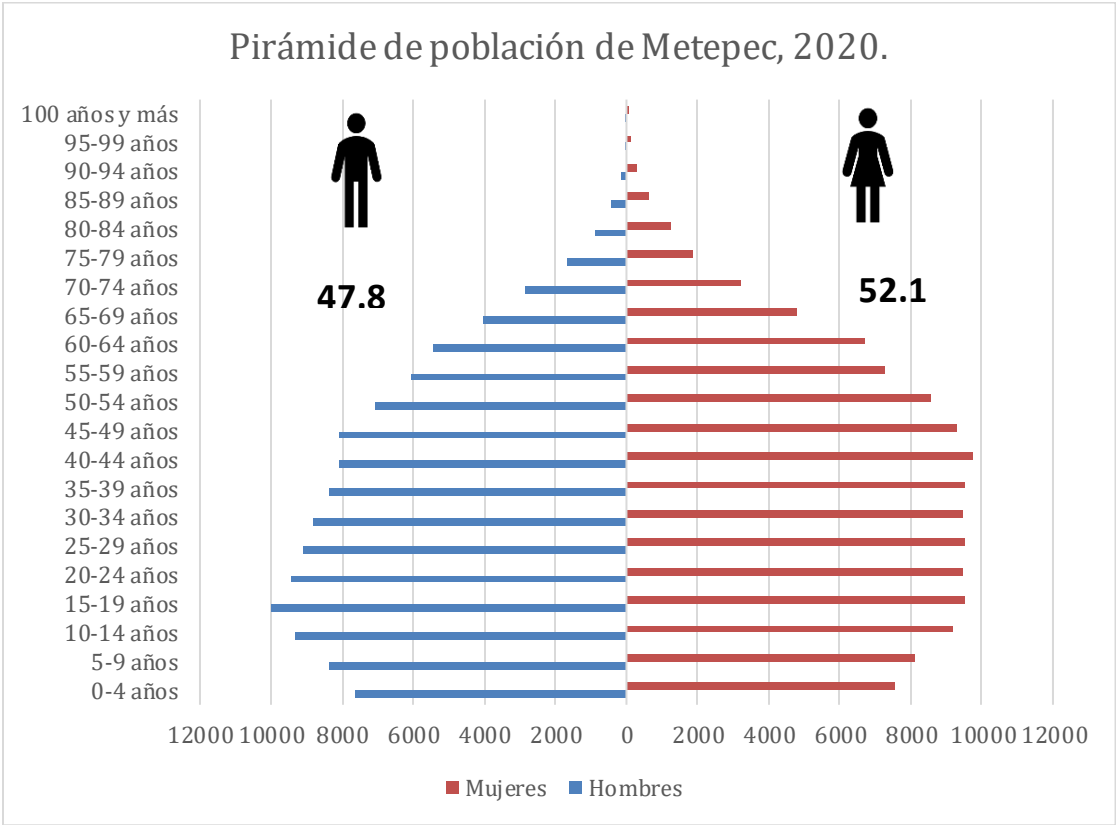
Fuente: Elaboración propia con base en los datos censales 2010, INEGI.

Esta pirámide presenta una base amplia y una cúspide estrecha, a este tipo de pirámides se les denomina de perfil expansivo. Tiene una alta proporción de niños y jóvenes debido a una alta fecundidad y una alta mortalidad. A nivel municipal el grupo que sobresale con mayor

población en ambos sexos es el que va de los 20 a los 24 años, después le sigue el grupo de 15 a 19 años. Para el 2010 prevalece la población joven que son menores de 24 años. El porcentaje de mujeres respecto al total es de 52% y el de los hombres de 48%. Es importante aclarar que para la realización de estas gráficas se excluyeron los datos de la población con edad no especificada.

Pirámide de población del municipio de Metepec, 2020

Imagen 5. Piramide poblacional de Metepec, 2020



Fuente: Elaboración propia con base en los datos censales 2020, INEGI.

En cuanto a la pirámide poblacional del año 2020 se observa que su estructura cambio significativamente. Se puede ver que se ha logrado un equilibrio en ciertos grupos quinquenales. De lado de la población femenina a partir del grupo 10-14 años, hasta el grupo de 45-49 años. La población de la cúspide sigue siendo menor que la demás estructura, esto quiere decir que sigue habiendo una tasa alta de mortalidad. La forma de la pirámide para este año toma una forma parecida a una campana, es decir, corresponde a una pirámide

regresiva. Este tipo de pirámides reflejan un descenso de la natalidad y un posible envejecimiento o pérdida de población.

Para el año 2020 se puede observar que existe un equilibrio entre el número de población femenina de 5 a 9 años hasta el de 45 a 49 años. Haciendo una comparación con la pirámide del año 2010 se observa que los grupos a partir de los 40 años son los que tuvieron más incremento en comparación con los grupos más jóvenes. La población está en un proceso de envejecimiento, aunque cabe resaltar que los números también reflejan a la población resultante de las migraciones.

Cuadro 9. Población total, población urbana viviendas y tasa de crecimiento del municipio de Metepec, 2010-2020

Indicador	2010	2020	Incremento neto 2010-2020	TCMA 2010-2020 %
Población municipio	214162	242307	28145	1.24
Población urbana	206315	232009	25694	1.18
Grado de urbanización	96.33%	95.75%	-0.58%	-0.90
Viviendas habitadas	54915	68154	13239	2.18
Viviendas particulares habitadas	54915	68140	13225	2.18

Fuente: Elaboración propia con base en los datos censales 2010 y 2020. INEGI

En la Cuadro 10 se observa que la población del municipio, así como las viviendas tuvieron un incremento considerable en diez años. El número de viviendas habitadas y el número de viviendas particulares habitadas tuvieron ganancias por encima de lo que aumentó la población en el mismo periodo. El grado de urbanización descendió para el año 2020 y probablemente debido a que la población optó por asentarse en localidades que tienen población por debajo de los 2500 habitantes. Es decir, pudo asentarse en las periferias donde se encuentran ubicados fraccionamientos de reciente construcción y por ello no se cuenta dentro de las localidades con población urbana.

La finalidad de este trabajo es estudiar los indicadores que miden la gentrificación en una zona referente al Pueblo Mágico y no a nivel municipal, aunque fue importante describir parte del contexto espacial y poblacional del municipio de Metepec.

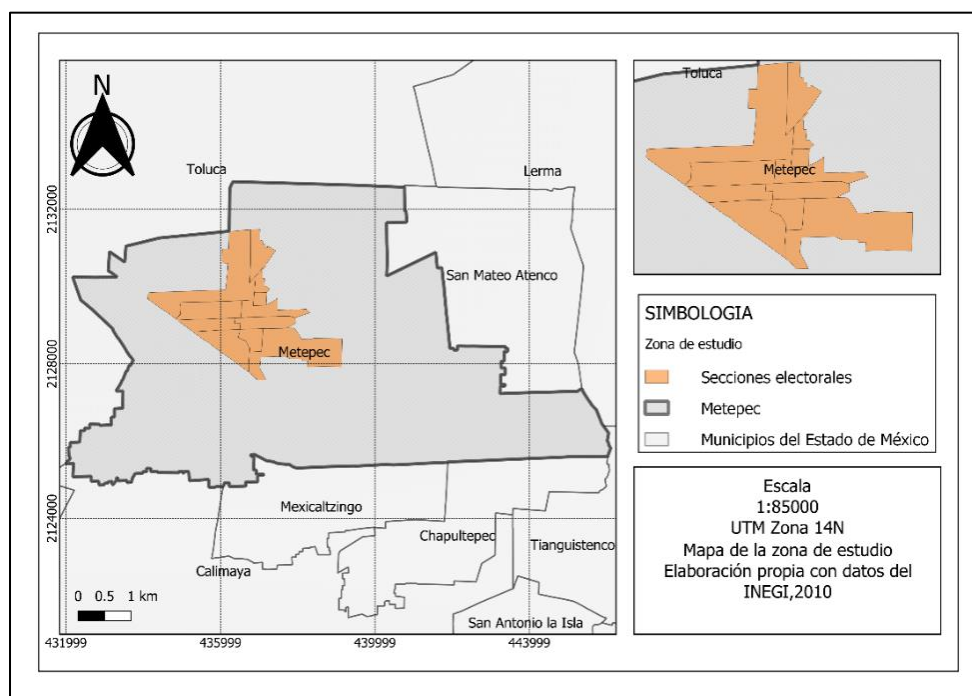
3.1.3 Descripción de la zona de estudio

La zona de estudio seleccionada comprende once secciones electorales, proporcionadas por el Instituto Electoral del Estado de México. Este nivel se eligió por el tamaño y por la información que se puede obtener de cada una. En conjunto, las once secciones electorales abarcan gran parte de la localidad urbana de Metepec, es decir, donde sospechamos se desarrolla el proceso de gentrificación. El número de identificación para las secciones electorales de este estudio son las siguientes:

Cuadro 10. Número de identificación de las secciones electorales

1) 2486	2) 2490	3) 2506
4) 2519	5) 2520	6) 2521
7) 2529	8) 2530	9) 2531
10) 2532	11) 2534	

ZONA DE ESTUDIO (Mapa 2)



Como se observa en el Mapa 2, las secciones están dentro del municipio, exactamente en la localidad de Metepec. Para una referencia espacial más específica al momento de describir los datos de cada indicador, se agregaron las colonias que están dentro de la zona de estudio.

3.2 Develando la gentrificación (2010-2020)

3.2.1 Contexto poblacional de la zona de estudio

3.2.1.1 Tasa de crecimiento medio anual de la población

El ritmo en el que la población aumenta o disminuye representa un rasgo distintivo de la gentrificación. El desplazamiento de población no es una característica forzosa en las ciudades latinoamericanas. Lo que sí existe es el comportamiento variable de los datos de población, pues tiende a aumentar en ciertos lugares y disminuir en otros. Para analizar este indicador se presenta el Mapa 4, que corresponde a la tasa de crecimiento media anual de cada sección en un periodo de diez años, del 2010 al 2020.

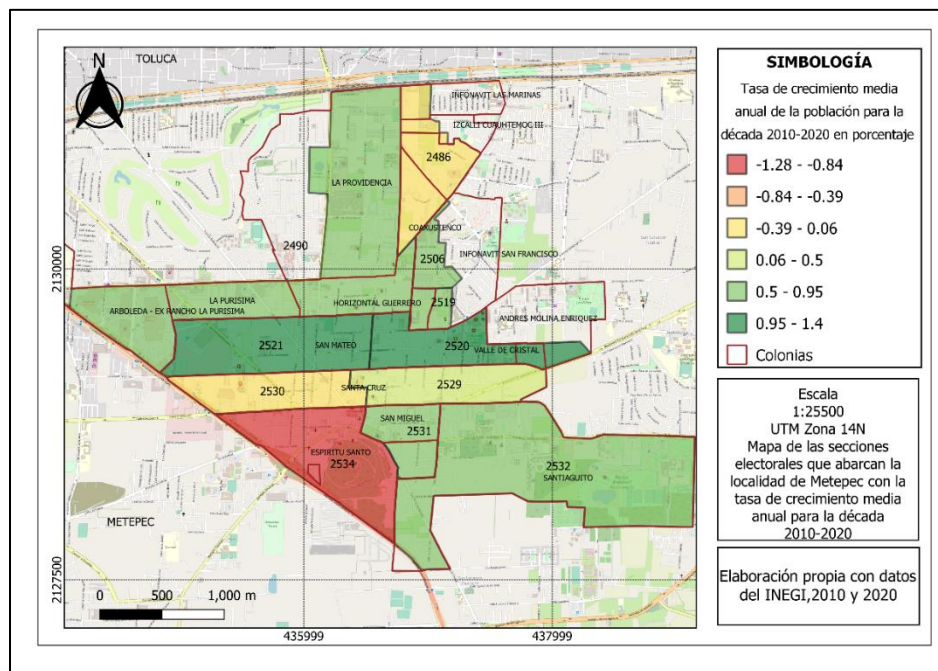
Es importante aclarar que a la zona de estudio se le agregaron las colonias de mayor tamaño que se encuentran en ella, para una mejor localización espacial del fenómeno de gentrificación, estas se encuentran con un contorno color rojo.

Se observa que las secciones electorales que mostraron un mayor crecimiento de población con una tasa superior al 1% en el 2020 respecto a su población del 2010 fueron las 2521 y 2520, ambas están ubicadas en la colonia Barrio de San Mateo. La sección 2521 ganó 445 habitantes y la 2520 ganó 443 habitantes. Por su parte las secciones donde hubo una tasa negativa, es decir, el crecimiento no se mantuvo en el tiempo fueron, la 2534 con una pérdida de 401 habitantes en la colonia Barrio del Espíritu Santo.

Lo que resaltamos de esto es que esta sección abarca parte del casco urbano de Metepec, en el Barrio del Espíritu Santo, comprobando así una característica de la gentrificación; la disminución de población. La sección 2486 también registró un número negativo, tuvo la pérdida de 53 habitantes, esta sección está ubicada al norte de la zona de estudio en las

colonias INFONAVIT Las Marinas, Izcalli Cuauhtémoc III e Izcalli Cuauhtémoc IV. La sección 2530 también registro la pérdida de 11 habitantes y está ubicada al norte de Barrio del Espíritu Santo dentro de la colonia Barrio de Santa Cruz.

Mapa 4. Tasa de crecimiento media anual de la población



Es importante aclarar que la disminución de la población no se debe exclusivamente al desplazamiento forzado, sino que también influyen factores como la emigración por el aumento de actividades económicas y/o la mortalidad, este último dependiendo del rango de edad en el que se encuentren ciertos sectores de la población. Sí el aumento de actividades económicas incentiva la gentrificación se corroborará más adelante con el análisis de los indicadores. Tal como lo indican Campos et al., (2019), la composición de las edades de esas zonas representa un aspecto clave para entender la gentrificación, pues develan la transición demográfica y esto puede ser indicativo de las ganancias por la vía del crecimiento social.

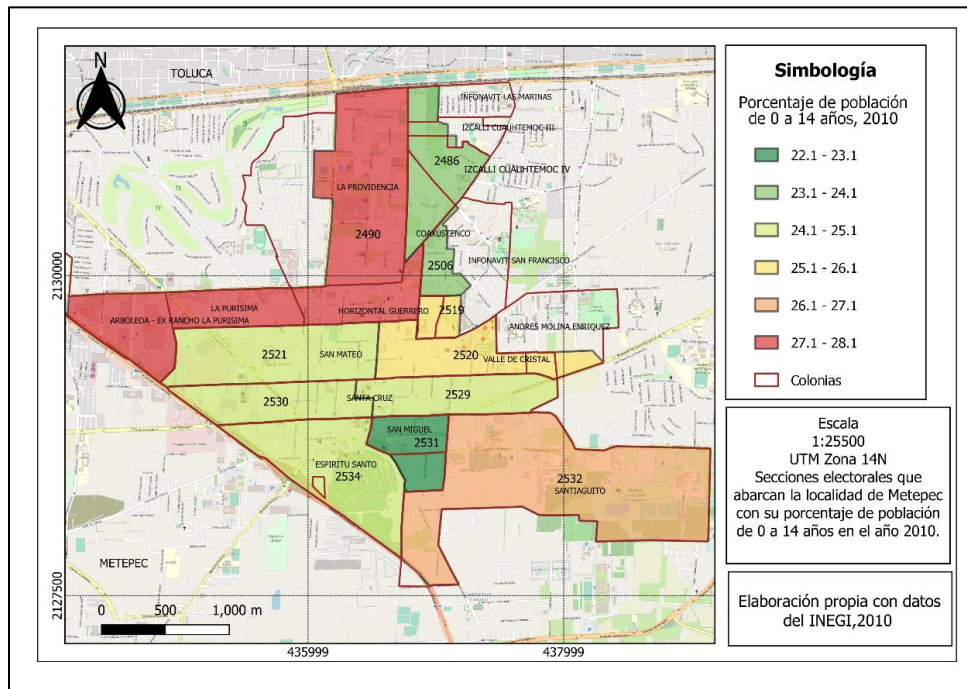
Para hacer un análisis más a detalle de la población se presentan una serie de mapas para los grupos de edad de 0 a 14 años, de 15 a 64 años y 65 años o más para los años 2010 y 2020.

En todos los mapas, para realizar la comparación de ambos años, es indispensable que se tengan los mismos valores porcentuales para hacer comparaciones con el mismo nivel de escala.

3.2.1.2 Población de 0 a 14 años 2010 y 2020

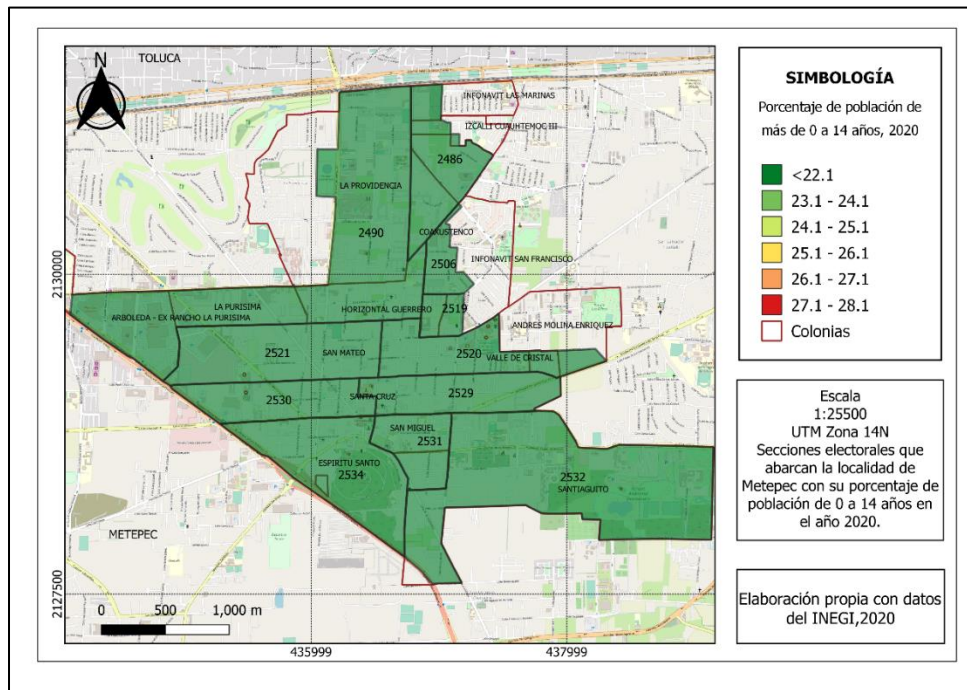
En el año 2010 la población de 0 a 14 años aún se mantenía en valores superiores al 22% y las secciones que más albergaban a esta población eran la sección 2490 con un valor de 27.49% y la 2532 con un valor de 26.20%. La primera ubicada en las colonias La Providencia y en La Purísima y la segunda en el Barrio de Santiaguito (véase Mapa 5).

Mapa 5. Porcentaje de población de 0 a 14 años en el 2010



Sin embargo, para el año 2020 disminuyó significativamente en todas las secciones. El valor que era el mínimo en el 2010 ahora en el 2020 corresponde al máximo. Esto es un indicador de que la natalidad disminuyó en la zona (véase Mapa 6), un fenómeno que se presentó a nivel municipal tal como se explicaba en la pirámide poblacional mostrada al inicio del capítulo. La población se encuentra en un proceso de envejecimiento, los siguientes mapas lo confirman. Lo anterior es consistente con lo que está ocurriendo a nivel nacional y estatal.

Mapa 6. Porcentaje de población de 0 a 14 años en el 2020

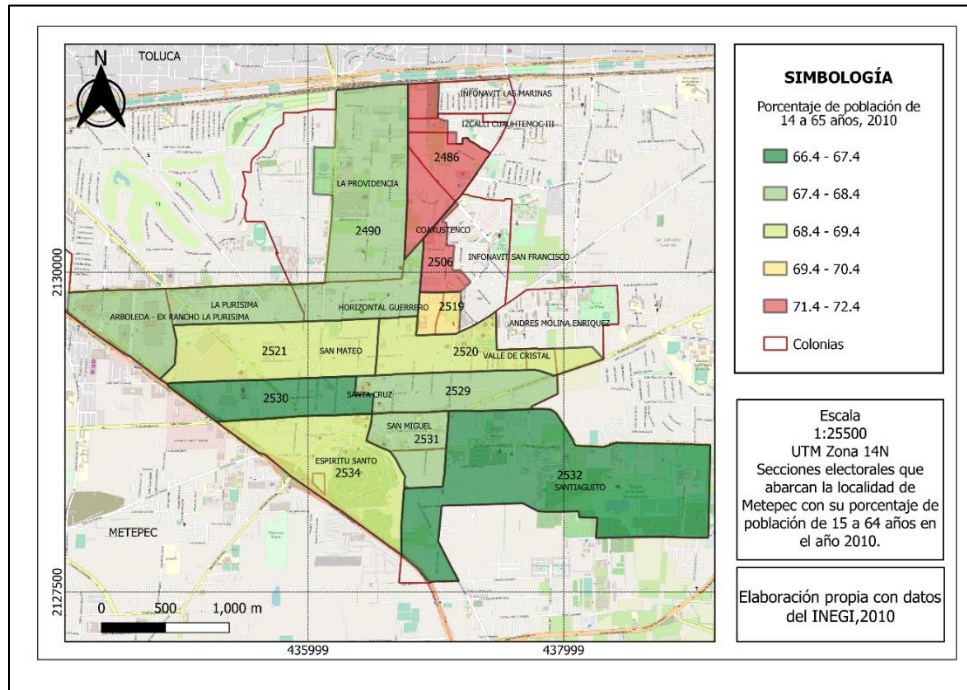


3.2.1.3 Población de 15 a 65 años 2010 y 2020

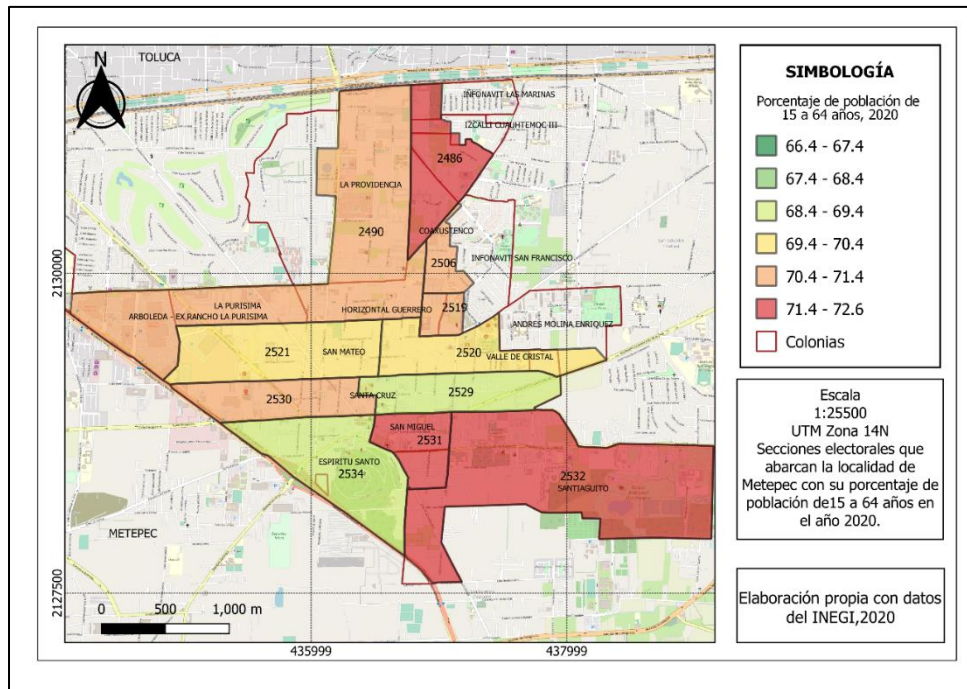
Respecto a la población en edad laboral de 15 a 64 años, se refleja un aumento considerable en gran parte de la zona de estudio. La sección 2486 al norte, en las colonias Izcalli Cuauhtémoc III e Izcalli Cuauhtémoc IV se mantuvo con puntos mayores a 71.4% y las secciones que se agregaron a este porcentaje fueron las 2531 y la 2532, ubicadas en el Barrio de San Miguel y en el Barrio de Santiaguito.

Al norte en la sección 2490, en el 2010 presentaba valores de 67.5% y en el 2020 aumentó casi 4 puntos porcentuales. Lo que resalta es que en el Barrio de Santiaguito se presentó un aumento significativo de casi 6 puntos, y junto con la sección 2531 se agregaron a las secciones con valores más altos. Se puede deducir que la zona norte y sur de la zona de estudio son las que albergan los valores más altos de esta población. En contraste para 2020 las secciones 2529 y 2534 fueron las que registraron valores más bajos en la zona. Se presenta una dinámica poblacional en donde los valores bajos y los más altos no están alejados espacialmente (véase Mapas 7 y 8).

Mapa 7. Porcentaje de población de 15 a 64 años en el 2010



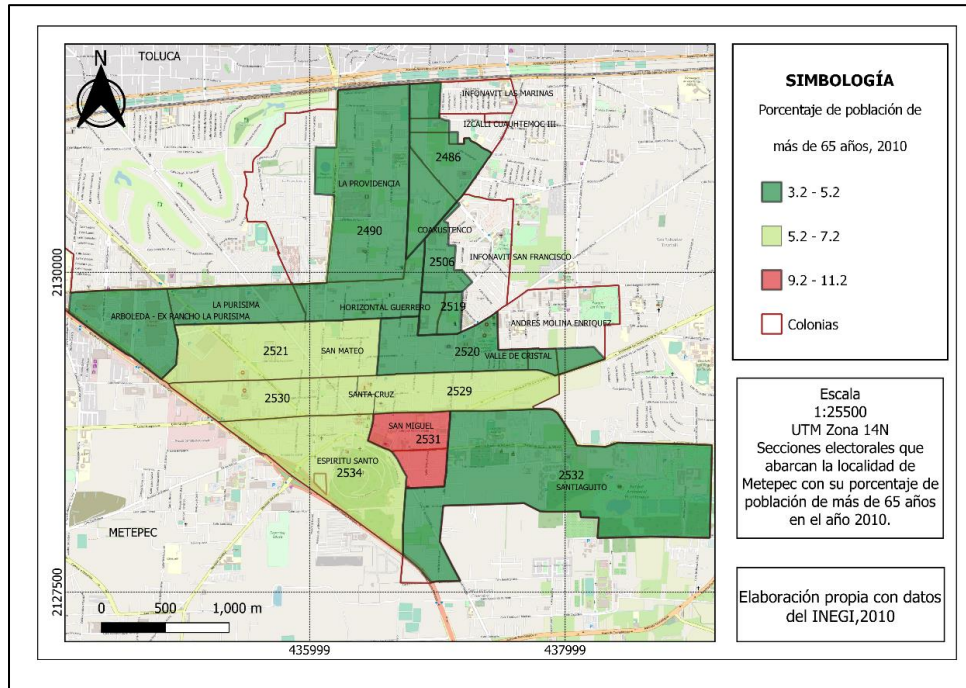
Mapa 8. Porcentaje de población de 15 a 64 años en el 2020



3.2.1.4 Población de 65 años y más 2010 y 2020

En el caso de la población de 65 años y más se observa que aumentaron los valores en diez años, la población está envejeciendo. Mientras en el año 2010 había valores porcentuales bajos distribuidos en la zona de estudio (véase Mapa 9).

Mapa 9. Porcentaje de población de 65 años y más en el 2010



El mapa del 2020 nos muestra que las secciones 2529, 2530, 2531 y la 2534 ubicadas en el centro de la zona, en los Barrios de Santa Cruz, Espíritu Santo y San Miguel concentran los valores más altos de población envejecida. La 2531 (colonia Barrio de San Miguel) se mantuvo con estos valores en los diez años (véase Mapa 10).

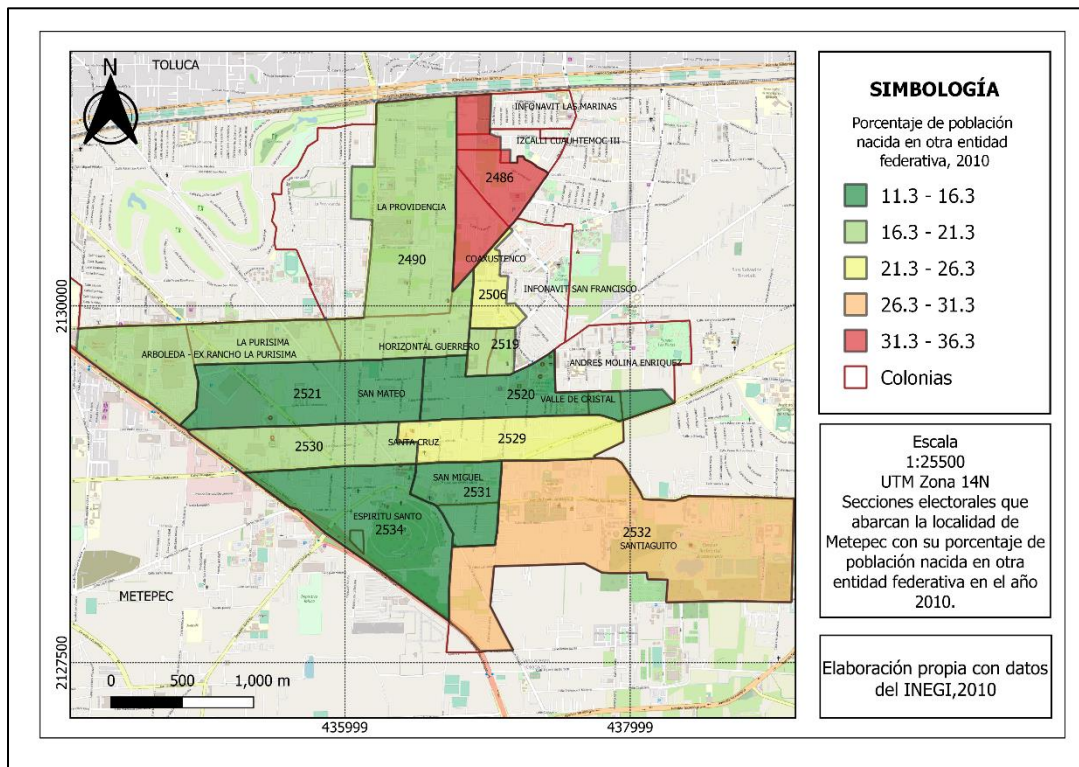
Lo anterior coincide con un cambio demográfico ligado con el proceso de gentrificación, el envejecimiento o despoblamiento, la zona central principalmente es donde se está presentando este cambio. El despoblamiento puede estar ligado con el aumento de construcciones vinculadas a ofrecer servicios, pero esto se corroborará más adelante.

3.2.2.1 Población no nacida en la entidad

Para el año 2010 la sección que concentraba el mayor porcentaje de población nacida en otra entidad era la 2486, al norte de la zona en las colonias INFONAVIT las Marinas en Izcalli Cuauhtémoc III e Izcalli Cuauhtémoc IV. Cabe mencionar que estas colonias albergan un conjunto de fraccionamientos constituidos por viviendas de interés social. En segundo lugar, se encuentra la sección 2532 con el 30.25% de población migrante respecto a su total. El resto del territorio contaba con valores menores al 26.3%.

La zona central tiene valores bajos de población no nacida, esto quiere decir que la población que reside aquí es local. Esta se concentra principalmente en los Barrios de San Miguel y Espíritu Santo (véase Mapa 11).

Mapa 11. Porcentaje de población no nacida en la entidad en el año 2010



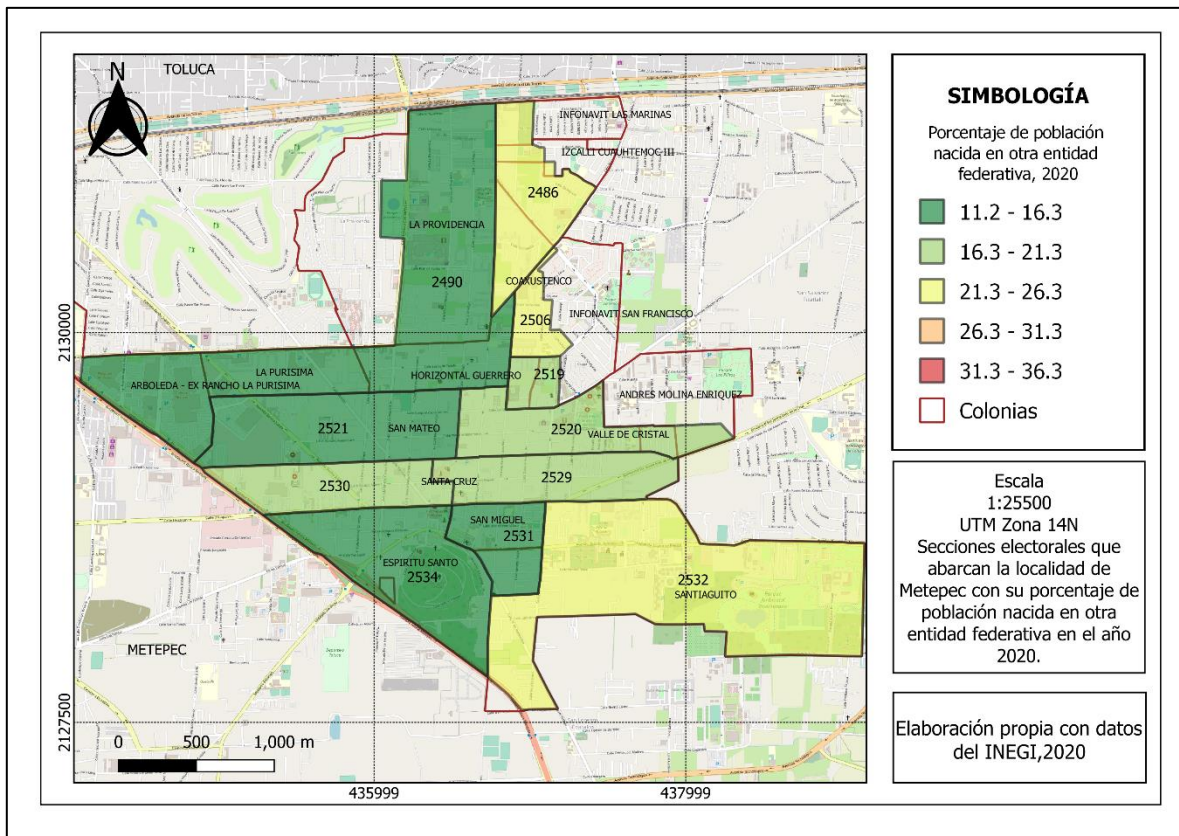
Para la década siguiente tal como se observa en el Mapa 12, hubo un contraste en toda la zona de estudio, los valores disminuyeron en seis de las once secciones. Y las cinco secciones que registraron incrementos no fueron significativos, excepto la 2521 con una ganancia de 2

puntos porcentuales y la 2520 con una ganancia de casi un punto, ambas están ubicadas en el Barrio de San Mateo. Las secciones que se mantuvieron entre los 11.2% y 16.3% fueron la 2531 y la 2534 ubicadas en el Barrio de San Miguel y en el Barrio de Santiaguito.

Probablemente la migración de población se registró en zonas que no están dentro del área de estudio, sino en los alrededores donde están ubicados fraccionamientos de reciente construcción, en las periferias del municipio donde aún hay viviendas disponibles para albergar a nueva población.

En el centro del municipio donde está localizada la zona de estudio ya no es común ver la disponibilidad de inmuebles para vivienda, en su mayoría están disponibles para actividades comerciales, pero esto se corroborará más adelante.

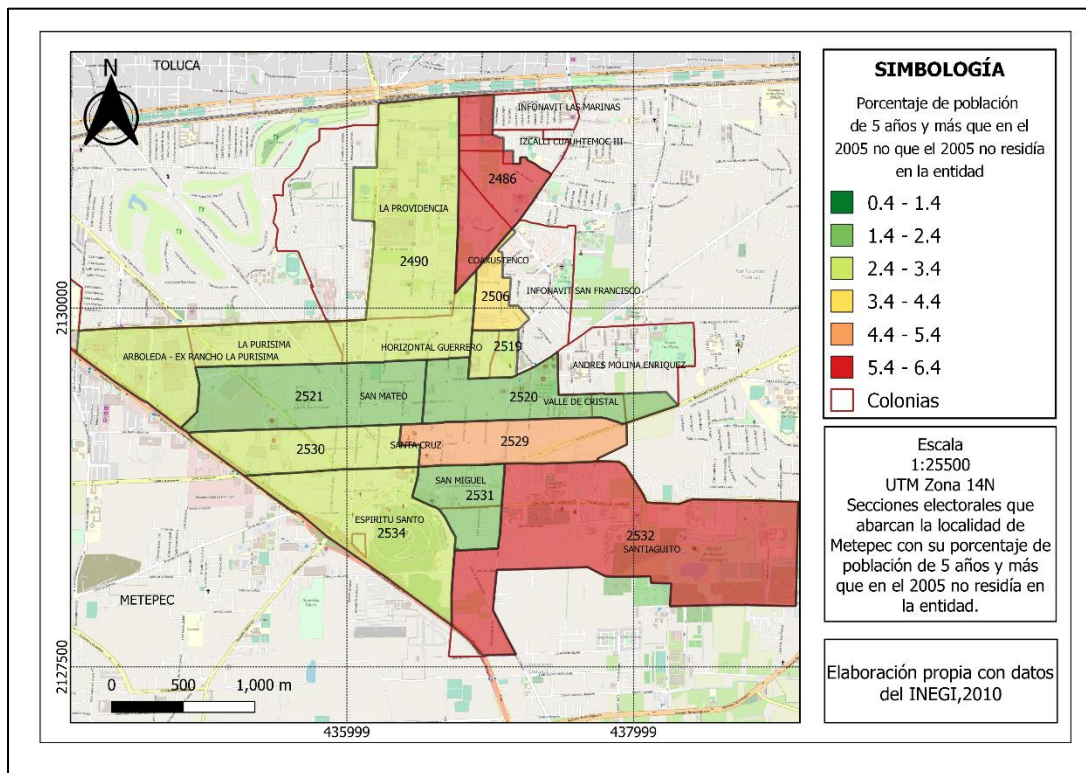
Mapa 12. Porcentaje de población no nacida en la entidad en el año 2020



3.2.2.2 Población que no residía en la entidad 5 años antes (2005 y 2015)

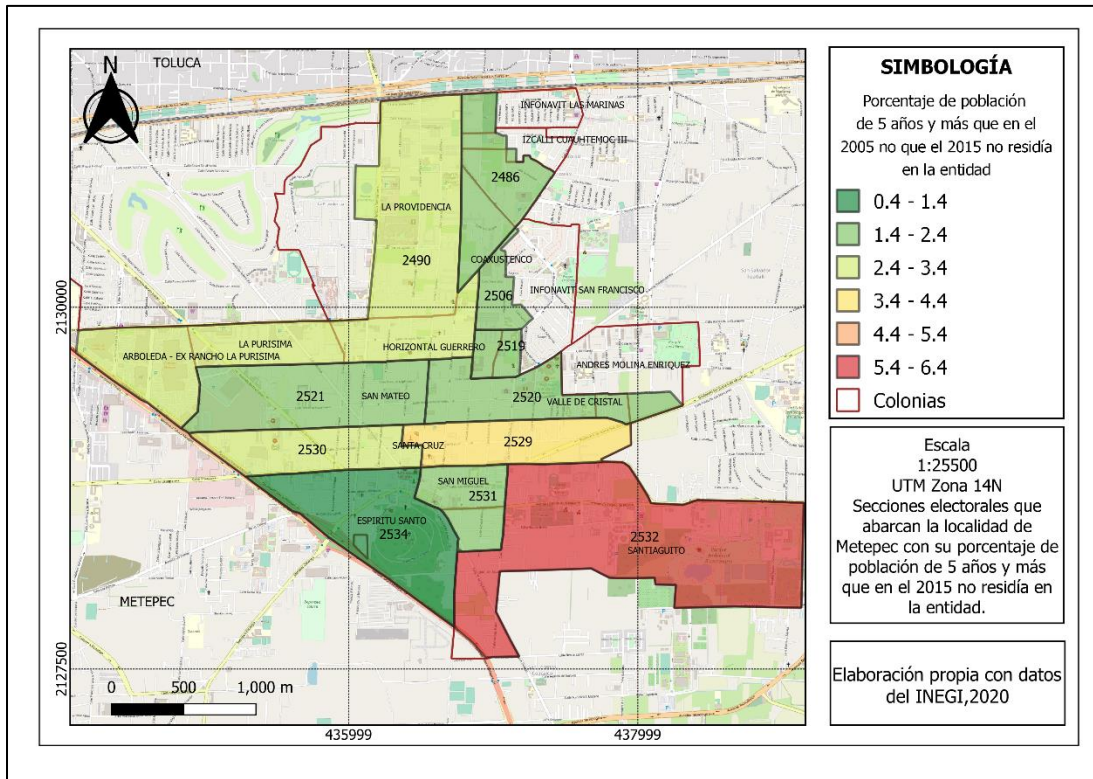
En el caso de la población de 5 años y más que no residía en la entidad cinco años antes se observa que sí ocurrieron cambios en esta década. La sección 2532 se mantuvo con valores mayores a 5.4%. Esta sección ubicada en el Barrio de Santiaguito alberga algunos fraccionamientos. Como se muestra en el Mapa 13, en la zona central, se observa que este tipo de población inmigrante presenta valores por debajo del 4%, probablemente en esta área se encuentre población local, el Barrio de San Mateo con la sección 2521 y la 2520 muestran valores similares en ambos años. La zona noreste donde se encuentran las secciones 2486 y 2506 disminuyeron en sus valores, quiere decir que en el 2010 era una zona que albergó a población migrante, pero actualmente ya no está entre las principales opciones para vivir.

Mapa 13. Porcentaje de población que no residía en la entidad 5 años antes (2005)



En el año 2015 (véase Mapa 14) la sección 2532 se mantuvo con el porcentaje más elevado de la zona.

Mapa 14. Porcentaje de población que no residía en la entidad 5 años antes (2015)



3.2.3 Nivel educativo de la población

3.2.3.1 Grado promedio de escolaridad 2010 y 2020

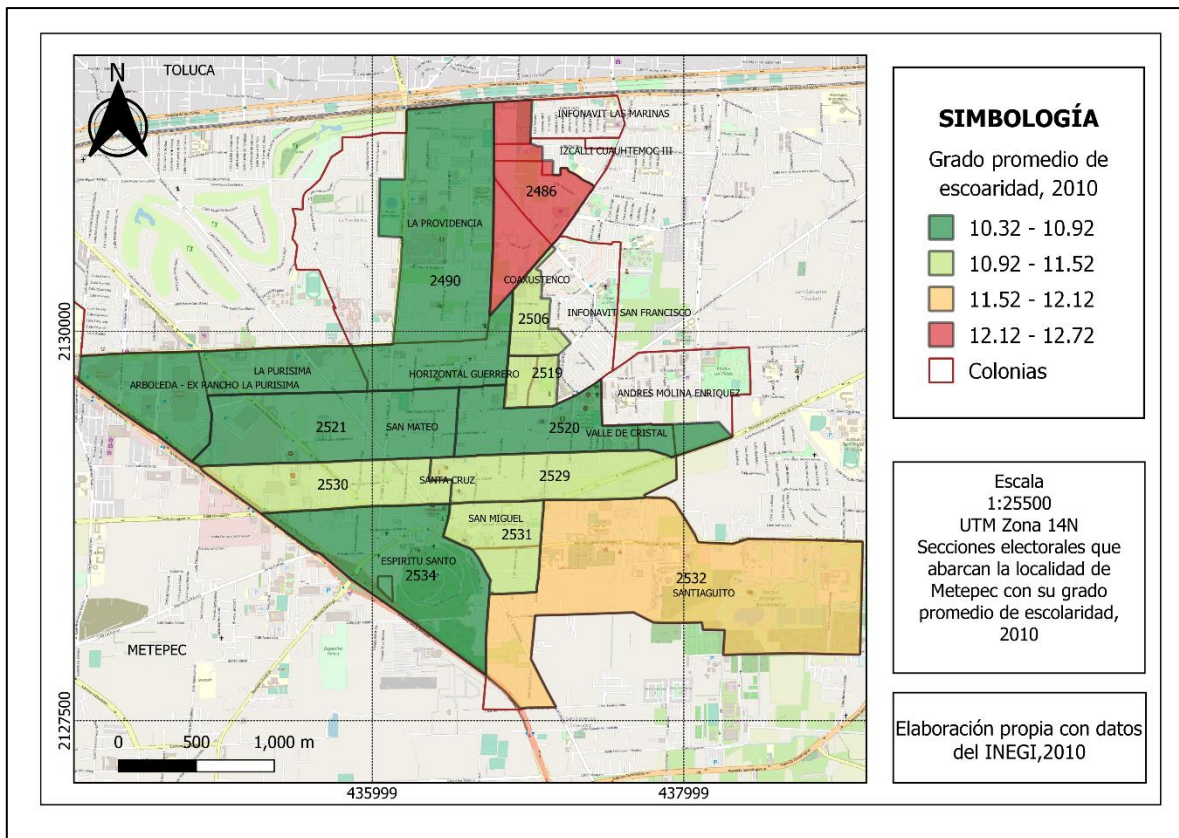
De acuerdo con Campos et al. (2019), los nuevos residentes de las zonas gentrificadas comparten ciertas características y una de ellas es un nivel de estudios superior. El grado de estudios es una de las variables con mayor valor para examinar el nivel socioeconómico de la población. En las zonas revaloradas o gentrificadas sube el promedio de nivel de educación de sus habitantes (Bournazou, 2016). Con la metodología que estamos aplicando se eligió el grado promedio de escolaridad como indicador proxy de los profesionistas.

De acuerdo con el INEGI, el grado promedio de escolaridad se refiere al número de años que, en promedio, aprobaron las personas de 15 años y más en el Sistema Educativo Nacional. Resulta de dividir la suma de los años aprobados desde el primero de primaria hasta el último

grado alcanzado de las personas de 15 años y más entre el total de la población de 15 años y más.

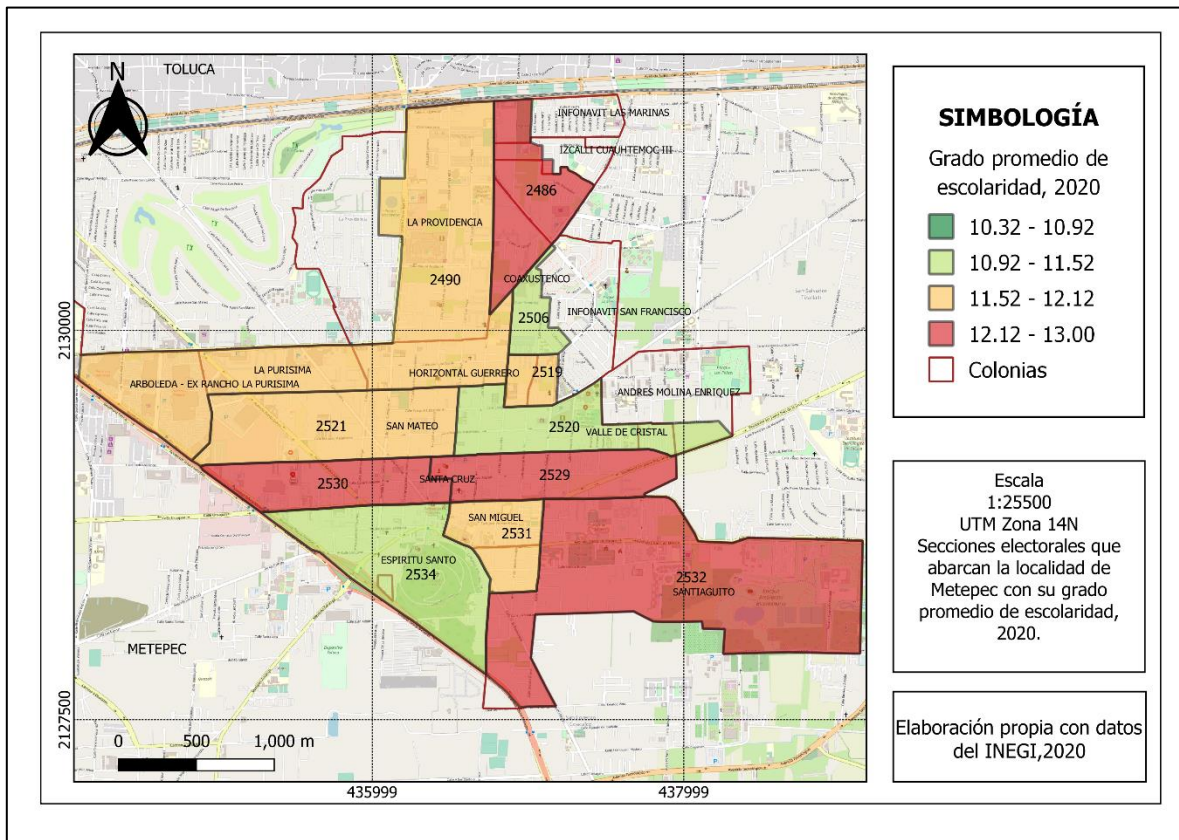
En 2010, las seis secciones de las once se encontraban por debajo de los 11 años cursados en promedio. La sección que tenía más porcentaje era la 2486 con 12 años cursados en promedio, esta está ubicada en las colonias INFONAVIT Las Marinas, Izcalli Cuauhtémoc III e Izcalli Cuauhtémoc IV (véase Mapa 15).

Mapa 15. Grado promedio de escolaridad 2010



Para 2020 la situación cambia en toda la zona de estudio, las secciones 2486, 2529, 2530 y 2532 reflejaban más de 12 años cursados y el grado menor cursado en toda la zona era 11. Si se cuenta a partir de los años cursados en primaria, entonces la escolaridad en promedio se encontraba en preparatoria. El cambio es significativo, tal como se muestra en el Mapa 16. El incremento en los niveles educativos está relacionado con el proceso de gentrificación. Las secciones que albergan al centro de la ciudad también aumentaron en sus valores porcentuales.

Mapa 16. Grado promedio de escolaridad 2020



De acuerdo con la revisión de bibliografía las cuestiones de confort en la vivienda se relacionan con la gentrificación, por la demanda de ciertos estratos sociales por disponer de los servicios básicos y otros satisfactores que consideran necesarios para la vida cotidiana. Los cambios en este indicador pueden resultar de los cambios que se dan en la infraestructura a partir del decreto de la política pública de Pueblos Mágicos. O por el contrario a pesar de este mejoramiento los servicios se pueden deteriorar en ciertas zonas solo beneficiando a unos cuantos privilegiados.

3.2.4 Vivienda y confort

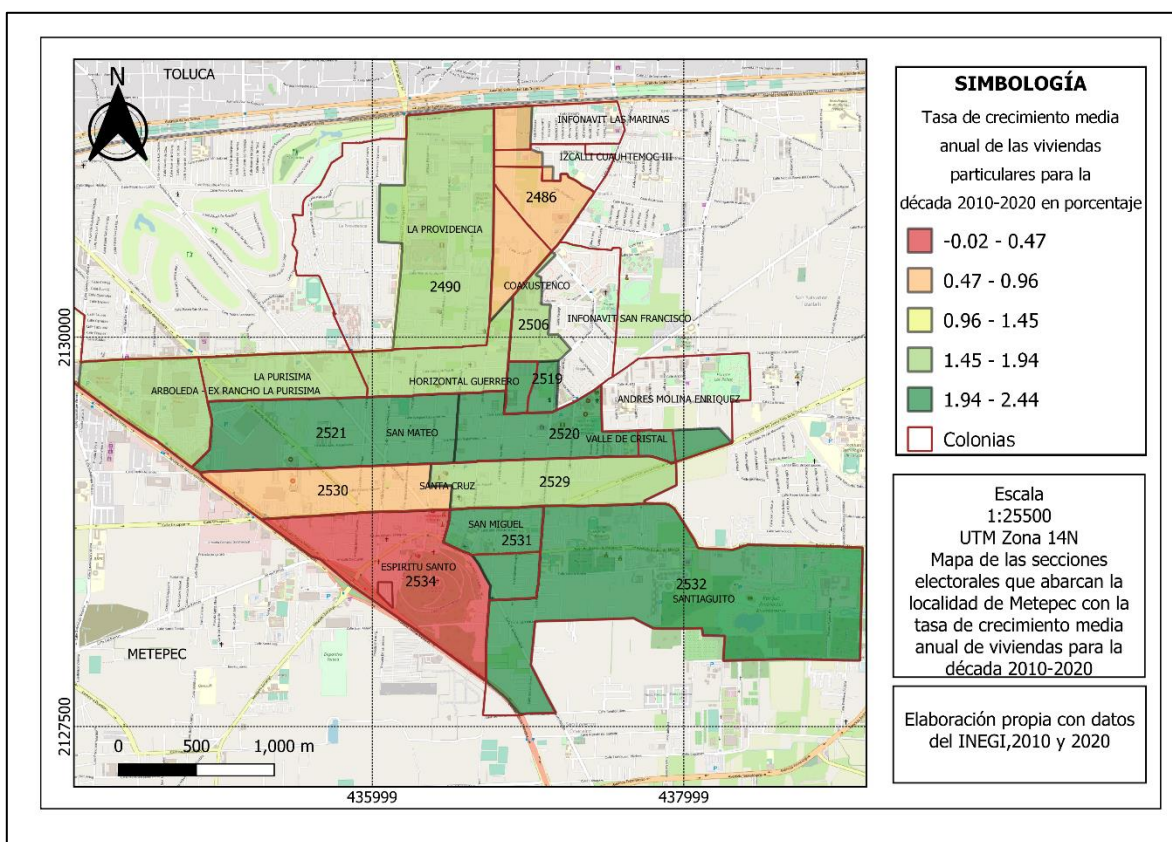
3.2.4.1 Tasa de crecimiento media anual de las viviendas particulares habitadas 2010-2020

De acuerdo con Bournazou (2017) el incremento relativo en el número de viviendas puede dar indicios de gentrificación. Se presenta en el Mapa 17 la tasa de crecimiento medio anual de la vivienda, para la década 2010-2020. En él se observa que hay un crecimiento positivo

en toda la zona, la sección que más tuvo crecimiento fue la 2531 con un 2.44., ubicada en la cabecera municipal en el Barrio de San Miguel, le sigue la sección 2532 con un porcentaje de 2.26% ubicada en el Barrio de Santiaguito, especialmente esta sección está ubicada lejos de la cabecera municipal y alberga fraccionamientos.

Las secciones 2520 y 2521 también presentaron valores positivos, ubicadas en el Barrio de San Mateo. Solo una sección presenta valores negativos y es la 2534 ubicada en el Barrio del Espíritu Santo dentro de la cabecera municipal, aunque su pérdida se refiere únicamente a dos viviendas de lo que había registrado en 2010, paso de 791 viviendas a 789.

Mapa 17. Tasa de crecimiento medio anual de las viviendas particulares habitadas 2010-2020



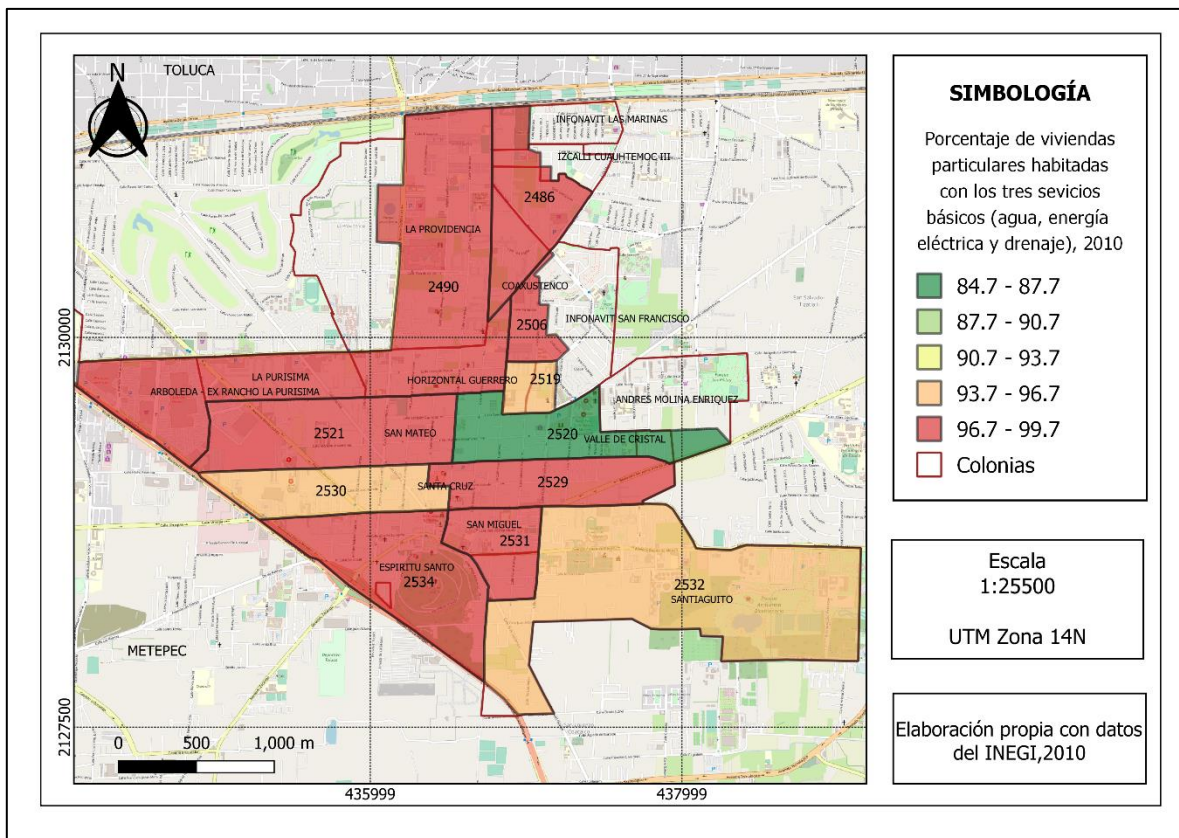
En términos relativos las secciones que ganaron más cantidad de viviendas fueron la 2520 con 192 casas nuevas, le siguen la 2532 con 255 viviendas agregadas y por último la sección 2490 con 262 casas. Esta última sección se ubica en la colonia La Providencia al norte de Metepec. Dos secciones son las que coinciden en términos relativos y absolutos y son la 2520 y la 2532.

3.2.4.2 Vivienda y servicios básicos

Los Mapas 18 y 19 muestran las viviendas particulares habitadas que disponen de los tres servicios básicos: agua, luz eléctrica y drenaje en la zona de estudio para los años 2010 y 2020.

En el año 2010 la sección 2520 registró los valores más bajos del año, del total de las viviendas particulares habitadas, solo el 84.71% contaban con los tres servicios básicos. Le seguían las secciones 2519, 2530 y la 2532 con porcentajes entre 93.7% y 96.7%.

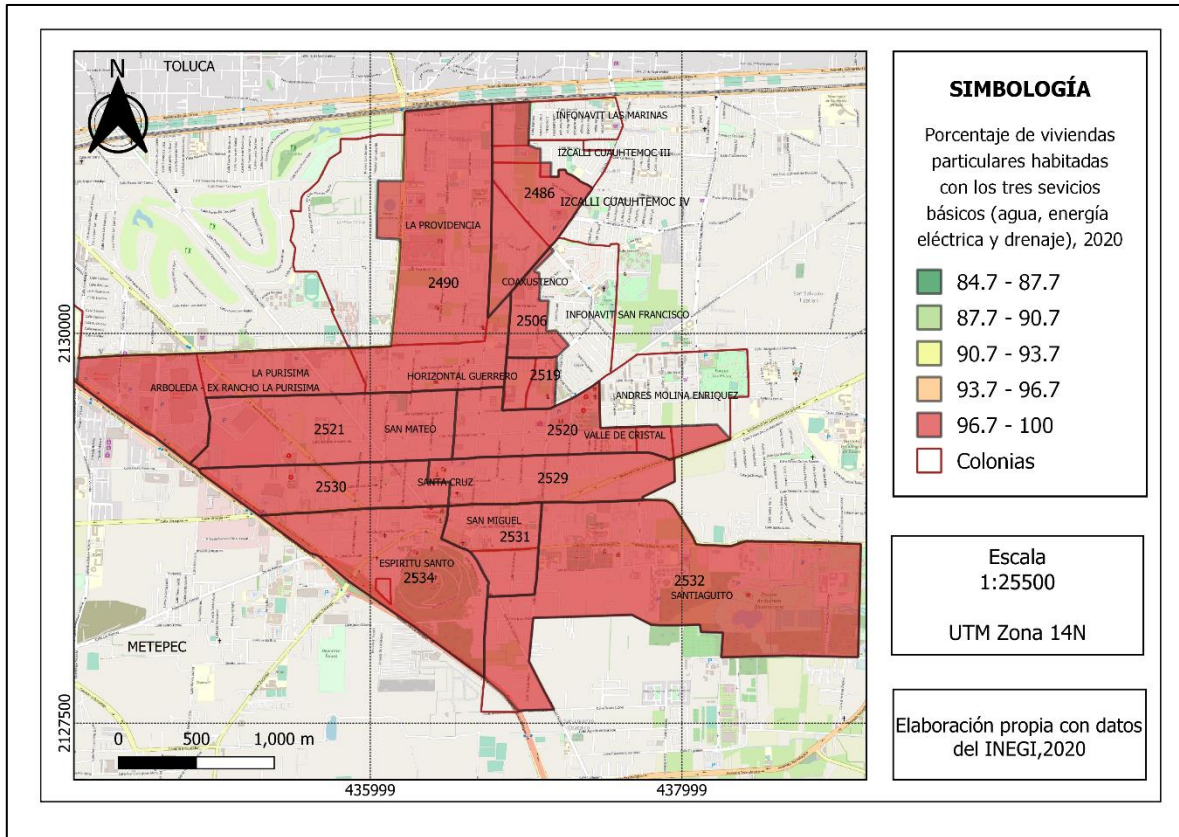
Mapa 18. Viviendas particulares habitadas con los tres servicios básicos (agua, energía eléctrica y drenaje), 2010



Para el año 2020, las once secciones ya tenían valores superiores al 98%, esto como resultado de las estrategias que el Programa de Pueblos Mágicos indica. Desde el año 2012 Metepec ingreso a este programa, y a partir de ese momento se ha tratado de optimizar la infraestructura con la finalidad de otorgar calidad en sus servicios. El Programa especifica

que cada Pueblo Mágico tiene la obligación de propiciar las condiciones necesarias para brindar a los turistas una buena estadía acorde a sus necesidades.

Mapa 19. Viviendas particulares habitadas con los tres servicios básicos (agua, energía eléctrica y drenaje), 2020



A continuación, se muestran los datos de viviendas particulares habitadas agregadas con los datos de automóvil, lavadora y servicios de streaming, este último como indicador proxy.

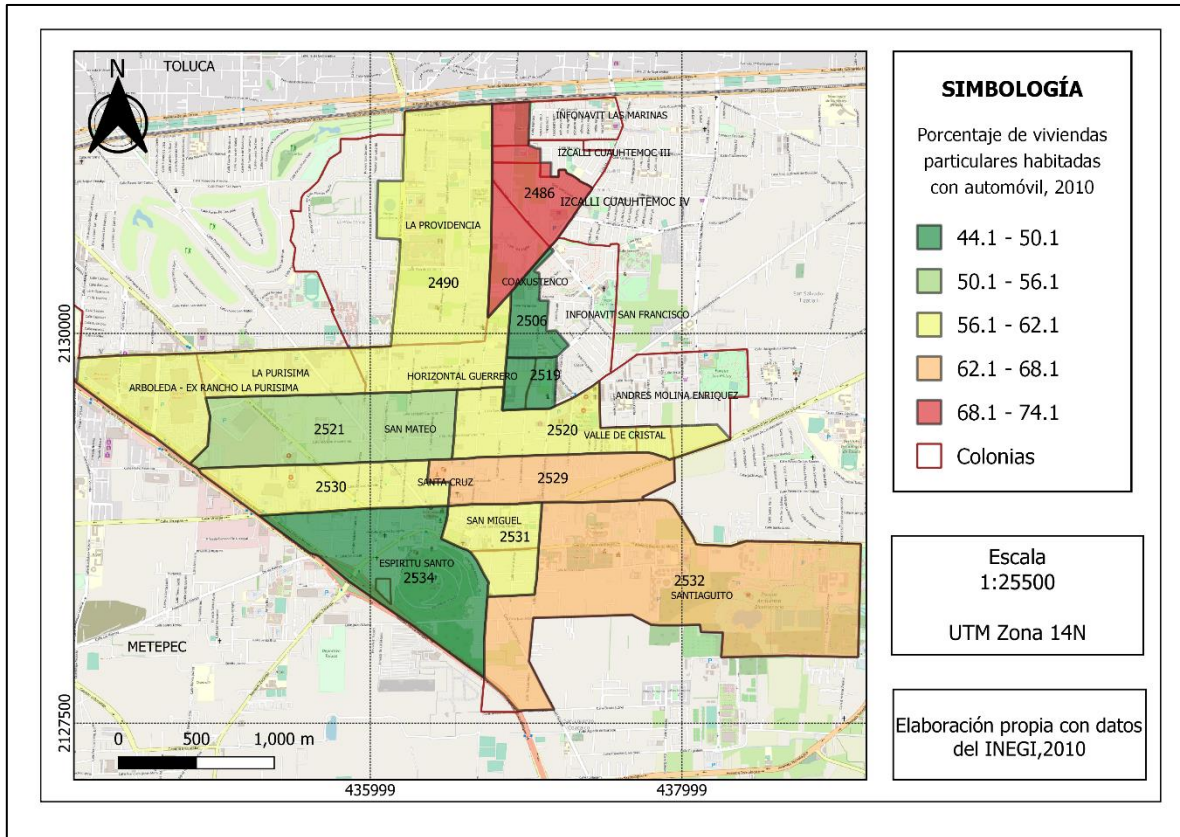
3.2.4.3 Viviendas con automóvil

En cuestiones de confort, se presenta el Mapa 20 que incluye los datos de la disponibilidad del automóvil por cada vivienda particular habitada en el año 2010. Al norte de la zona de estudio, nuevamente en las colonias Las Marinas, Izcalli III e Izcalli IV en la sección 2486 es donde se presentan los valores más elevados con porcentajes superiores a los 68.1%.

Las secciones con los porcentajes más bajos son la 2506, la 2519 y la 2534 con valores entre los 44.1% y los 50.1%. Los valores de más de la mitad de la zona de estudio oscilan entre los

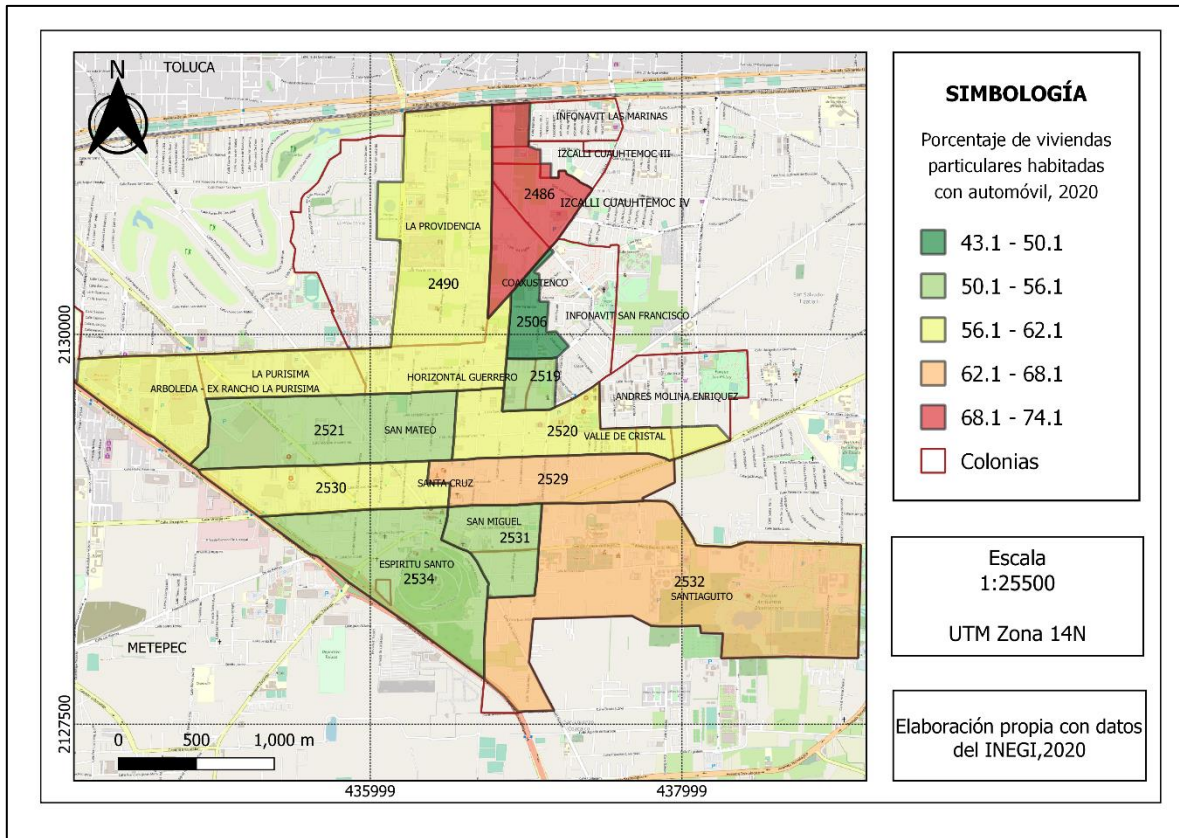
50% y 68%. Deducimos que en el año 2010 más de la mitad de las viviendas particulares habitadas ya contaban con automóvil.

Mapa 20. Porcentaje de viviendas particulares habitadas con automóvil, 2010



Para el año 2020 las secciones que diez años atrás contaban con los valores más bajos ya aumentaron más del 50%. La sección 2486 se sigue manteniendo con los valores más elevados de la zona de estudio (véase Mapa 21).

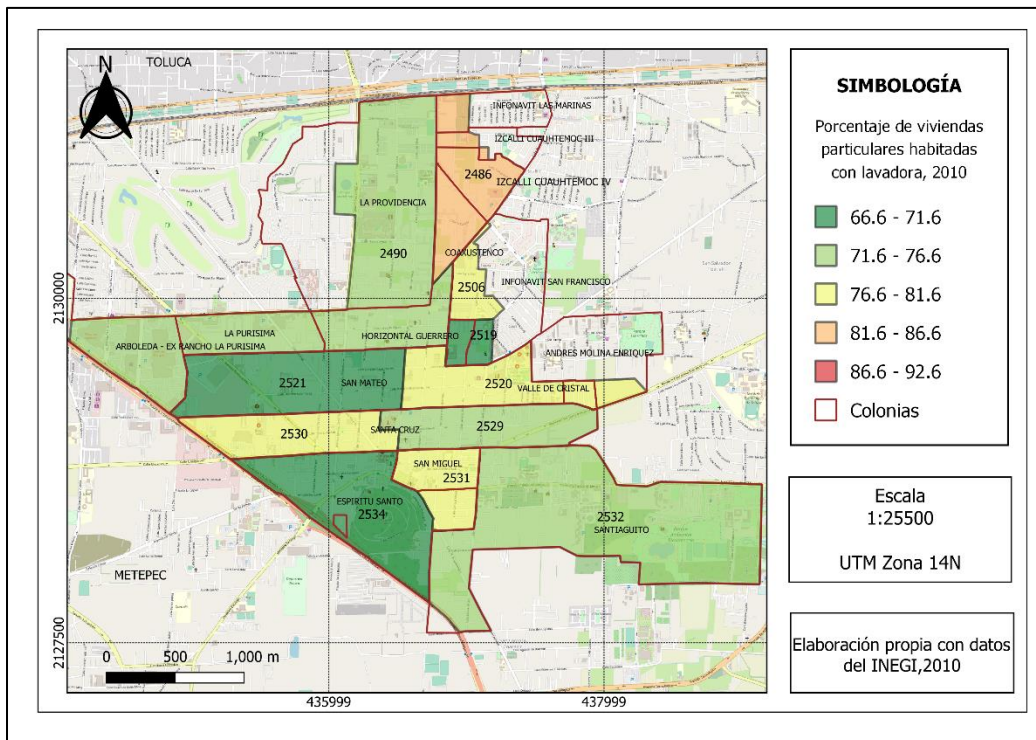
Mapa 21. Porcentaje de viviendas particulares habitadas con automóvil, 2020



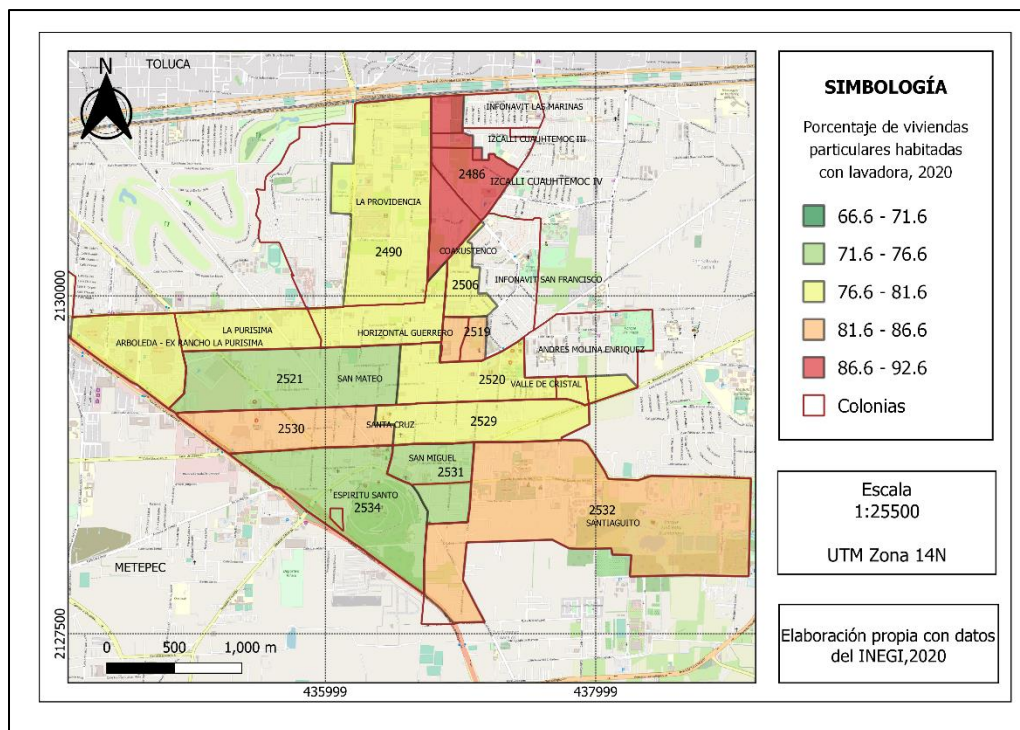
3.2.4.4 Viviendas con lavadora

En cuanto a las viviendas particulares habitadas que disponían de lavadora en el año 2010, podemos observar en el Mapa 22, que seis de las once secciones contaban con valores entre 66.6% y 76.6% y aunque no son valores bajos, en la década siguiente aumentó considerablemente las cifras en las secciones 2519 y 2532 (véase Mapa 23). La sección 2486 se posiciona en primer lugar en esta variable para ambos años.

Mapa 22. Porcentaje de viviendas particulares habitadas con lavadora, 2010



Mapa 23. Porcentaje de viviendas particulares habitadas con lavadora, 2020



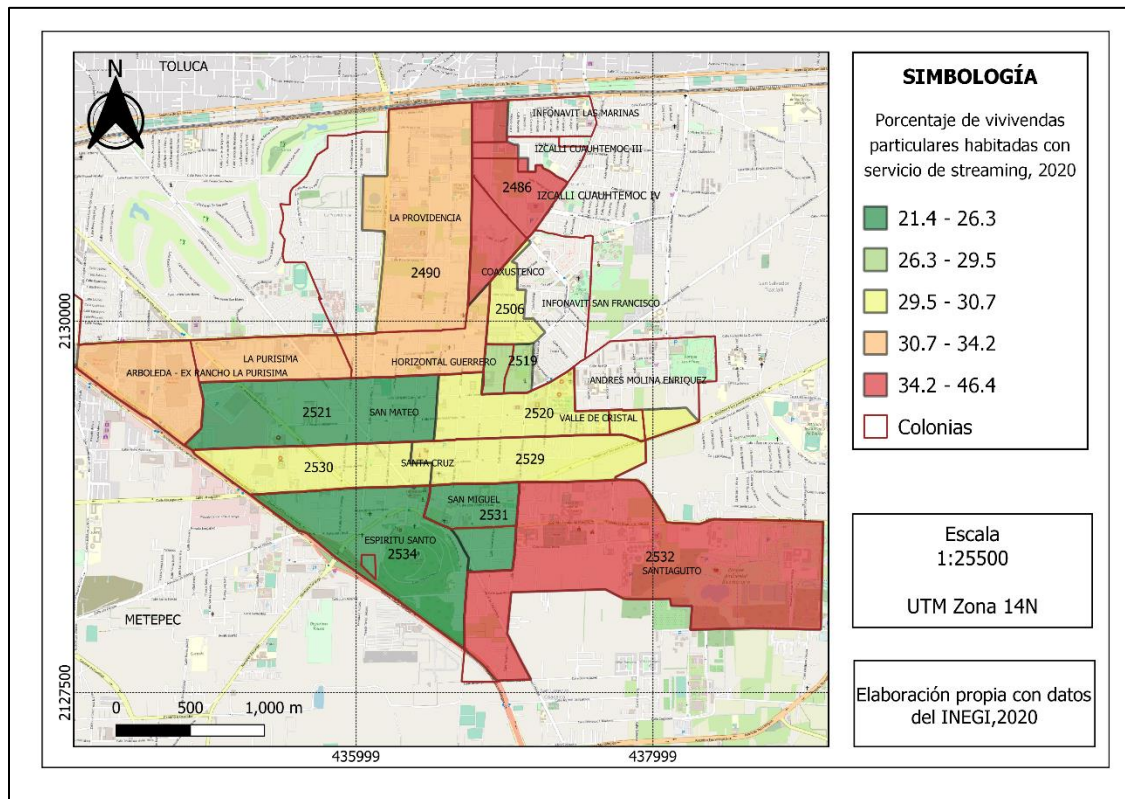
El análisis de la disponibilidad del automóvil y lavadora en la zona de estudio nos da un panorama de las condiciones de vida la población.

3.2.4.5 Viviendas con servicio de streaming

Para el año 2020 se cuenta con datos de viviendas que disponen del servicio de streaming, se utilizará este indicador proxy para identificar áreas en donde habita población con mayores ingresos.

En el Mapa 24 se observa que más del 43.8% de las viviendas de la sección 2532 ubicada en el Barrio de Santiaguito cuentan con este servicio. La sección 2486 también cuenta con un valor alto de 38.34% lo que es un indicativo de población de mayores ingresos. De nuevo se hace hincapié de que estas secciones albergan en su territorio a fraccionamientos, al norte los que cuentan con viviendas de interés social y al sur los privados. Aproximadamente un tercio de las viviendas de las secciones 2490 y la 2506 también cuentan con este tipo de servicio. El centro de la zona y del municipio presentan los valores más bajos que oscilan entre 21.4% y 23.3%.

Mapa 24. Servicio de streaming en el año 2020



3.3 Comportamiento en la base económica en la zona de estudio

La economía del municipio de Metepec está influenciada por la colindancia que tiene con la ciudad de Toluca. Actualmente la ciudad está inserta en un proceso de metropolización y crecimiento urbano que llega a impactar a los municipios que colindan con ella. La cercanía que tiene con la Ciudad de México, convierte a Metepec en un punto de atracción para el establecimiento de actividades económicas principalmente de índole terciario por la demanda de la diversidad de población que alberga en su territorio. En el año 2010, Metepec ya había sido objeto de inversiones en actividades comerciales, de servicios y en la construcción de vivienda residencial media y alta, lo que condujo a transformaciones físicas de la imagen urbana y fueron surgiendo nuevas formas de consumo que perduran hasta la actualidad, en la Imagen 6, el color de los establecimientos resalta para hacerlo atractivo al ojo del turista, una característica propia del Programa Pueblos Mágicos.

Imagen 6. Fachadas de locales comerciales en el centro de Metepec.



Fuente: Tomada en campo, 2024

De acuerdo con el DENUE 2020 Metepec cuenta con un total de 2876 unidades económicas en el sector terciario, pero solo nos concentraremos en estudiar ciertos sectores que tengan relación con el proceso de gentrificación tal como nos explica la metodología propuesta por

Campos et al. (2019). De manera específica, para analizar la base económica de la zona de estudio se tomaron datos del Diccionario Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) y se hizo una selección de los siguientes treinta subsectores presentados en el Cuadro 11:

Cuadro 11. Subsectores seleccionados para su estudio

Código	Nombre del Subsector
46311	Comercio al por menor de productos textiles, excepto ropa
46321	Comercio al por menor de ropa, bisutería y accesorios de vestir
46331	Comercio al por menor de calzado
46591	Comercio al por menor de mascotas, regalos, artículos religiosos, desechables y otros artículos de uso personal (2007) Comercio al por menor de mascotas, regalos, artículos religiosos, desechables, artesanías y otros artículos de uso personal (2013)
71112	Compañías de danza
71113	Cantantes y grupos musicales
71119	Otras compañías y grupos de espectáculos artísticos
71121	Deportistas y equipos deportivos profesionales
71131	Promotores de espectáculos artísticos, culturales, deportivos y similares que cuentan con instalaciones para presentarlos
71132	Promotores de espectáculos artísticos, culturales, deportivos y similares que no cuentan con instalaciones para presentarlos
71151	Artistas, escritores y técnicos independientes
71211	Museos

71312	Casas de juegos electrónicos
71329	Loterías y otros juegos de azar
71394	Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico
71395	Boliches
71399	Otros servicios recreativos
72111	Hoteles y moteles, excepto hoteles con casino
72211	Restaurantes con servicio completo
72232	Servicios de preparación de alimentos para ocasiones especiales
72221 (2007)	Restaurantes de autoservicio, comida para llevar y otros restaurantes con servicio limitado
72251 (2013)	Servicios de preparación de alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas
72241	Centros nocturnos, bares, cantinas y similares
81211	Salones y clínicas de belleza y peluquerías
81213	Sanitarios públicos y boquerías
81221	Lavanderías y tintorerías
81231	Servicios funerarios
81232	Administración de cementerios
81241	Estacionamientos y pensiones para vehículos automotores
81291	Servicios de revelado e impresión de fotografías
81299	Otros servicios personales

Fuente: Elaboración propia con datos del SCIAN 2007 y 2013

Se tomaron estos subsectores por la relación que tienen con el proceso de gentrificación. Especialmente en la zona de estudio los subsectores tienen un impacto en la forma en la que los habitantes locales ofrecen los servicios para los turistas o para la población inmigrante que llega a asentarse en el municipio debido a las nuevas formas de consumo que rompen con las formas de consumo tradicional (Izquierdo, Mejía, & Huitrón, 2018). Muchos de ellos tienen relación con el ocio y el entretenimiento y otros para el cuidado personal.

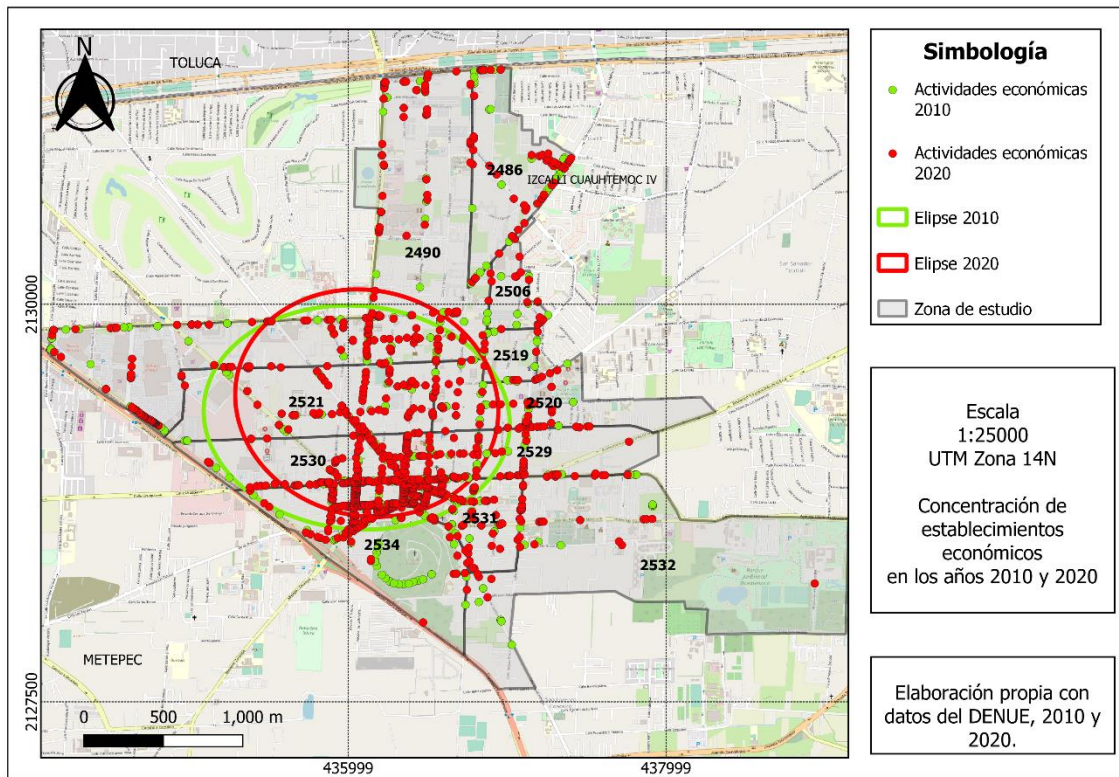
Análisis de los resultados

En el año 2010 se registró un total de 752 establecimientos de estas actividades seleccionadas, cifra que para el año 2020 se elevó a 1257 establecimientos, es decir, en diez años casi se duplicó el número de unidades económicas.

Para exponer este comportamiento se creó un mapa donde se muestran los establecimientos para el año 2010 y para el 2020. En el mapa 25 se muestra que la concentración de actividades en el centro se hizo más evidente al final de la década. Para la realización de este mapa se utilizó la herramienta *elipse de desviación estándar* en el SIG. Esta nos permite medir la tendencia de un conjunto de puntos calculando la distancia estándar por separado en direcciones X e Y. Los resultados de ambas medidas definieron los ejes de la elipse, o en otras palabras la orientación hacia donde se inclinó.

Como se muestra en el Mapa 24, en el año 2010 había unidades económicas que ya se concentraban principalmente en el centro del municipio. Pero fue en el 2020 en donde la elipse cambio de tamaño y se hizo más compacta, demostrando que en una década hubo más establecimientos que prefirieron ubicarse en el centro del municipio.

Mapa 25. Establecimientos económicos de la zona de estudio para los años 2010 y 2020



Fuente: Elaboración propia con datos del DENU 2010 y 2020.

Los subsectores que corresponden a los establecimientos que más se congregaron dentro de la elipse en el 2010 eran los siguientes:

- 1.- 46321: Comercio al por menor de ropa, bisutería y accesorios de vestir
- 2.- 72221: Restaurantes de autoservicio, comida para llevar y otros restaurantes con servicio limitado
- 3.- 81211: Salones y clínicas de belleza y peluquerías

Para el año 2020 la concentración de las actividades económicas relacionadas con los subsectores seleccionados fue más evidente. La elipse redujo su elongación a comparación de la década atrás. Gran parte de las actividades se concentraron en el centro del municipio y se muestra que para este año aumentó el número de establecimientos ubicados

especialmente en el centro de Metepec lo que refuerza la noción de la importancia de la declaratoria de zona del Pueblo Mágico. Los subsectores que se congregaron más dentro de la elipse en para el 2020 fueron los siguientes:

- 1.-72251: Servicios de preparación de alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas
- 2.- 81211: Salones y clínicas de belleza y peluquerías
- 3.- 46321: Comercio al por menor de ropa, bisutería y accesorios de vestir

La concentración de estos tres establecimientos nos condujo a que se estudiará su comportamiento individualmente en la zona para ambos años.

- Servicios de preparación de alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas (72251)

Este subsector es el que ocupa el primer lugar en el número de establecimiento en ambos años. Como se observa en el Mapa 26, el subsector 72251 tiene mayor influencia en el centro del municipio. El conteo de las unidades establece que las secciones que más congregan a este subsector es la 2490 al norte del municipio en la colonia La Providencia y la 2534 en el centro del municipio en la colonia Espíritu Santo. En el 2010 la sección 2490 tenía 75 unidades y al 2020 pasó a 149, se duplicó la cantidad en diez años. Mientras la sección 2534 pasó de 82 en 2010 a 130 en 2020. La diferencia es que esta última hay una mayor concentración en calles específicas del centro (véase imagen 7) y en la 2490 hay una mayor distribución a lo largo de la sección. También se eliminaron ciertos establecimientos, por ejemplo, al sur del Calvario de Metepec en el 2020, diecisiete establecimientos ya no se encontraron registrados. En la Imagen 8 se muestra la fachada de una construcción emblemática del municipio, esta corresponde al Bar 2 de Abril. Se trata de una de las cantinas más antiguas de México inaugurado en la fecha que lleva su nombre del año 1932.

Imagen 7. Establecimientos pertenecientes al subsector 72251, en la calle 5 de mayo, Metepec



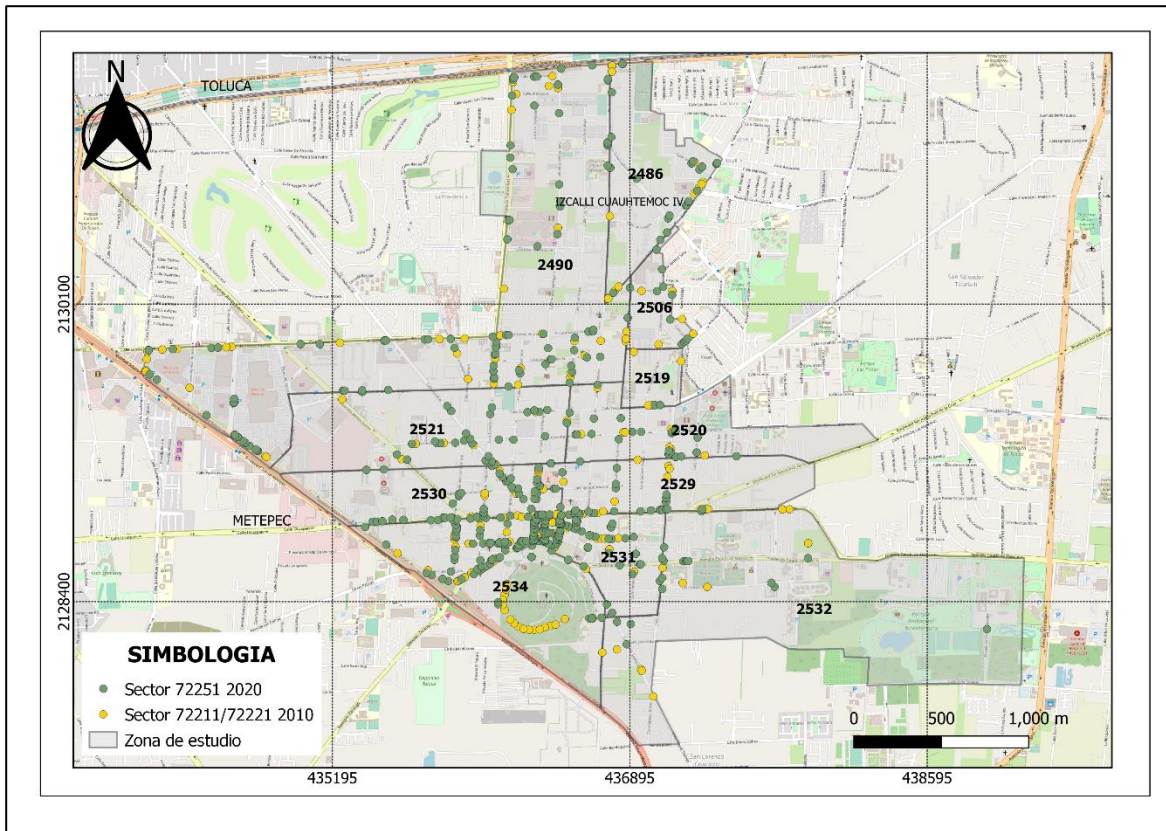
Fuente: Tomada en campo, 2024

Imagen 8. Bar 2 de abril, centro de Metepec



Fuente: Tomada en campo, 2024

Mapa 26. Establecimientos del sector “Servicios de preparación de alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas” para los años 2010 y 2020



Fuente: Elaboración propia con datos del DENUE 2010 y 2020

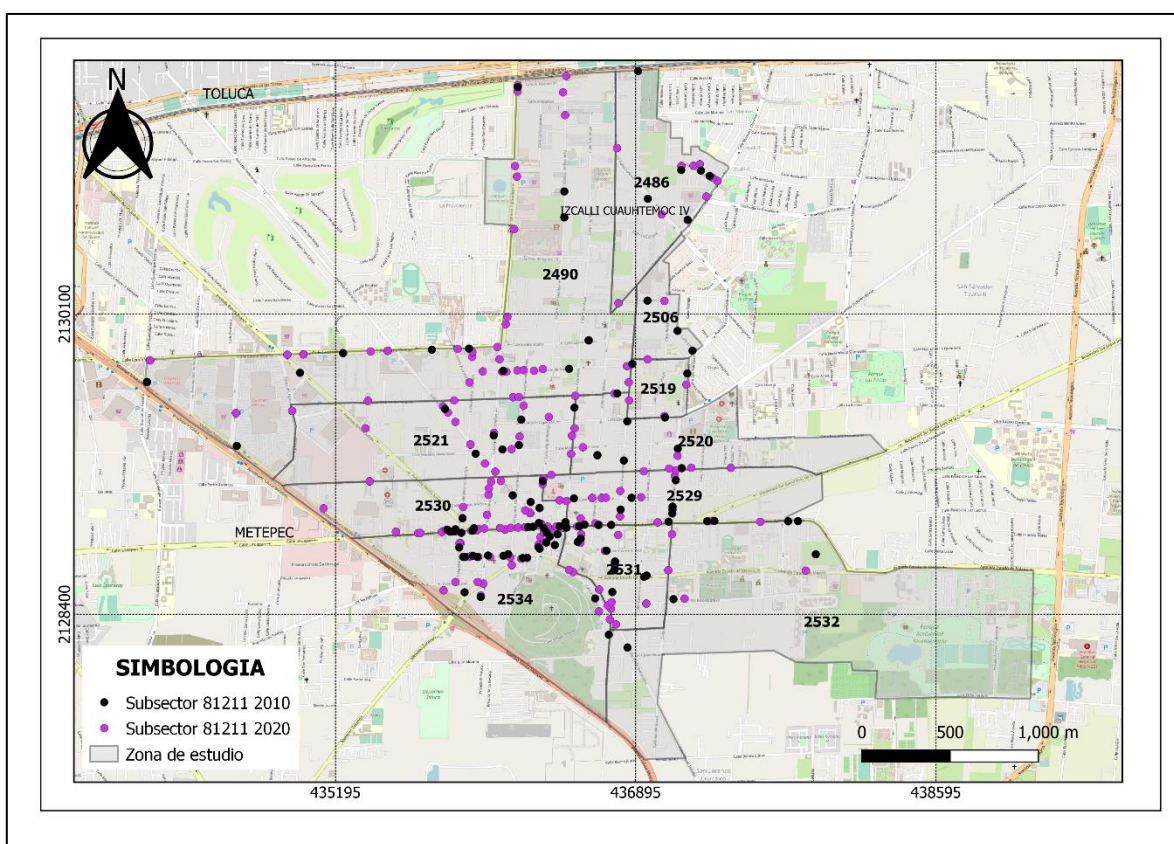
- Salones y clínicas de belleza y peluquerías (81211)

Este subsector ocupa el segundo lugar y recordemos que el proceso de gentrificación trae consigo nuevos hábitos de consumo de la gente migrante, por ello se le ofrece mayor variedad de servicios en los que se encuentran las estéticas, barberías o algunos otros que se enfocan en el cuidado personal.

Como se muestra en el Mapa 27 “Salones y clínicas de belleza y peluquerías” existe una congregación de estos establecimientos en su mayoría en las calles Paseo San Isidro, Miguel Hidalgo, Ignacio Zaragoza y José María Morelos, éstas ubicadas en las secciones del centro del municipio, en la y 2534 respectivamente.

En el 2010 se contabilizaron 112 establecimientos con este giro y para el 2020 ya eran 210. Casi se duplico el número en una década. En el 2010 los establecimientos se congregaban en su mayoría en el centro del municipio, pero en el 2020 las unidades del subsector ya se habían extendido por todo el municipio, hacia las secciones 2521, 2529, 2531 y 2490 mostrando una mayor distribución. Metepec tiene prestigio y más personas buscan establecer sus negocios en este municipio por la cantidad de población de estratos medios-altos y altos que pueden costear estos servicios.

Mapa 27. Establecimientos del sector “Salones y clínicas de belleza y peluquerías” para los años 2010 y 2020



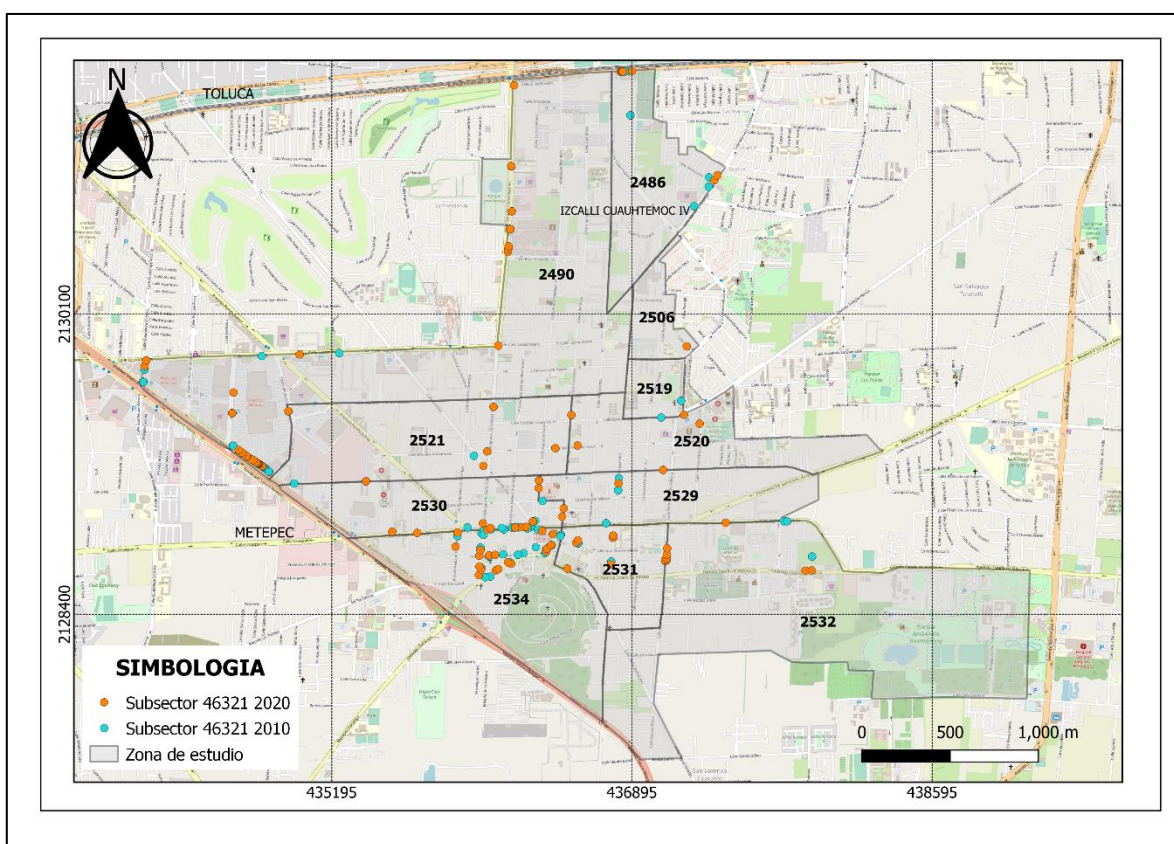
Fuente: Elaboración propia con datos del DENUE 2010 y 2020

-Comercio al por menor de ropa, bisutería y accesorios de vestir (46321)

Este subsector ha tenido una dinámica interesante en la década y los resultados se muestran en el Mapa 28. En el 2010 con 130 unidades económicas ocupaba el segundo lugar en el número de establecimientos. Pero en el 2020 con 154 unidades se desplazó al cuarto lugar.

Al principio de la década el subsector se concentraba en la sección 2534 en el centro de Metepec, en la calle Paseo San Isidro. En el 2020 su distribución se amplió hacia el norte, abarcando zonas de las secciones 2530, 2521, en las colonias Barrio de San Miguel, Barrio de Santa Cruz y Barrio de San Mateo. Este subsector está orientado a todos los sectores de la población. Hay secciones que no poseen gran cantidad de unidades como la 2506, la 2519 y la 2529, estas abarcan la colonia INFONAVIT San Francisco y la colonia Barrio de Santa Cruz.

Mapa 28. Establecimientos del sector “Comercio al por menor de ropa, bisutería y accesorios de vestir” para los años 2010 y 2020



Fuente: Elaboración propia con datos del DENU 2010 y 2020

Para un análisis más a detalle de los tres subsectores anteriores se presentan a continuación individualmente como grupos, solo el grupo de recreación se agrupó con otros subsectores con el mismo giro.

Se hizo la selección de los siguientes seis grupos por la cantidad de establecimientos que tienen en el área y por la influencia en el proceso de gentrificación.

- 1.- Artesanías y regalos
- 2.- Comercio de ropa, bisutería y accesorios de vestir
- 4.- Recreación
- 4.- Restaurantes y bares
- 5.- Belleza
6. Lavanderías y tintorerías

En el Cuadro 12 se presentan los datos de cada sección electoral. Se cuantificaron los establecimientos para los seis grupos anteriores en ambos años, 2010 y 2020.

Cuadro 12. Concentración de establecimientos para los años 2010 y 2020 por sección electoral

SECCION	RESTAURANTES		ARTESANÍAS		BELLEZA		COMERCIO		RECREACIÓN		LAVANDERÍAS	
	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020
2486	17	22	4	4	6	11	14	7	4	1	2	5
2490	75	149	15	20	17	65	61	77	10	21	6	11
2506	6	10	0	1	3	2	0	1	0	0	1	1
2519	4	2	0	0	2	3	1	0	0	1	0	0
2520	9	22	1	7	7	8	1	8	2	1	2	4
2521	12	39	3	19	7	22	3	5	3	3	0	3
2529	17	34	5	12	14	17	5	4	2	3	3	3
2530	27	49	11	16	18	36	10	12	1	5	1	3
2531	23	42	3	6	9	12	4	9	4	4	2	2
2532	12	16	2	2	5	5	3	7	2	0	2	1
2534	82	130	66	89	24	29	28	24	3	6	3	4

Elaboración propia con datos del DENU 2010 y 2020

Con los datos anteriores se calculó la tasa de crecimiento media anual de cada subsector en la década 2010-2020. Los resultados se presentan en el Cuadro 13.

Cuadro 13. Tasa de crecimiento media anual de los grupos de establecimientos en el periodo 2010- 2020 por sección.

	RESTAURANTES	ARTESANÍAS	BELLEZA	COMERCIO	RECREACIÓN	LAVANDERÍAS
SECCION	TCMA	TCMA	TCMA	TCMA	TCMA	TCMA
2486	2.61	0.00	6.25	-6.70	-12.94	9.60
2490	7.11	2.92	14.35	2.36	7.70	6.25
2506	5.24	0.00	-3.97	0.00	0.00	0.00
2519	-6.70	0.00	4.14	-100.00	0.00	0.00
2520	9.35	21.48	1.34	23.11	-6.70	7.18
2521	12.51	20.27	12.13	5.24	0.00	0.00
2529	7.18	9.15	1.96	-2.21	4.14	0.00
2530	6.14	3.82	7.18	1.84	17.46	11.61
2531	6.21	7.18	2.92	8.45	0.00	0.00
2532	2.92	0.00	0.00	8.84	-100.00	-6.70
2534	4.72	3.03	1.91	-1.53	7.18	2.92

Elaboración propia con datos del DENU 2010 y 2020

Analizando los resultados de la tasa de crecimiento media anual de los grupos de establecimientos por cada sección, resaltamos con colores que más adelante se mostrarán mapeados en cartogramas. La sección 2486 tuvo una pérdida de -12.94% en el grupo de recreación, los demás grupos tienen resultados positivos y el grupo de mayor crecimiento fue el de lavanderías con un 9.60%. En la sección 2490 el grupo de mayor crecimiento fue el de belleza, pues creció un 14.35% y el de menor fue el de comercio con 2.36%. La sección 2506 no tuvo crecimientos considerables, en la sección 2519 hubo también pérdidas en el grupo de comercio y fue de un 100%.

La sección 2520 tuvo cambios mayores al 20% en los grupos de artesanías y comercio. La sección 2521 y la 2529 también registraron crecimientos considerables en los grupos de restaurantes y artesanías. Ambas secciones se encuentran colindando al área central del

municipio y se puede deducir que a estas áreas se ha ido expandiendo las unidades económicas. En la sección 2530 ubicada cerca de las plazas comerciales, el grupo que resalta es el de recreación y lavanderías. En las secciones 2531 y 2532 no hay incrementos considerables, sin embargo, en esta última sección hubo una disminución del 100% en el grupo de recreación.

La sección 2534 que es la que alberga el centro del municipio y por ende al Pueblo Mágico, sólo registro ganancias entre 2% y 8% lo que nos da una idea de que está área en su mayoría es ocupada permanentemente por establecimientos y los espacios disponibles son pocos para que nuevos lleguen a establecerse. Para una mejor visualización de la distribución de estos establecimientos se crearon los siguientes cartogramas que se muestran más adelante, para demostrar la evolución de cada grupo en la década 2010-2020.

-Restaurantes

Se creó este grupo debido a que el sector 72251 “Servicios de preparación de alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas” es el que más unidades económicas posee en la zona de estudio. Inclusive antes de su nombramiento como Pueblo Mágico ya se ofrecían estas actividades asociadas al turismo. Los hábitos de consumo de los turistas que visitan este Pueblo Mágico hacen que exista interés de adquirir establecimientos mediante renta y/o venta para ofrecer estos servicios, tal como se observa en las imágenes 9 y 10. Así con el paso del tiempo se hace creciente el número de unidades económicas.

También hay que resaltar que, en el primer cuadro del centro de Metepec, donde se concentra este subsector, hay locales disponibles en renta que ya cuentan con la licencia de ventas de bebidas alcohólicas, tal como se muestra en la imagen 11.

En las imágenes 11 y 12 se muestran fotografías de la calle Miguel Hidalgo, caracterizada por concentrar establecimientos que ofrecen la preparación de alimentos y bebidas. Los fines de semana está más concurrida la zona, en cambio los lunes, martes y miércoles, la mayoría de estos establecimientos se encuentran cerrados.

Imagen 9. Local en renta en la calle Miguel Hidalgo, centro de Metepec



Fuente: Tomada en campo, 2024

Imagen 10. Oficinas en renta sobre Portal Unión, en el centro de Metepec



Fuente: Tomada en campo, 2024

Imagen 11. Establecimientos del subsector 72251 sobre la Calle Miguel Hidalgo, centro de Metepec.



Fuente: Tomada en campo, 2024

Imagen 12. Establecimientos del subsector 72251 sobre la Calle Miguel Hidalgo, centro de Metepec.



Fuente: Tomada en campo, 2024

En el siguiente cartograma (Mapa 29) se observa que la sección 2534 que corresponde al centro del municipio en el 2010 era la que más congregaba a estos establecimientos con un total de 82 en su área y en segundo lugar se posicionaba la sección 2490 con 75 establecimientos. Sin embargo, en el 2020 la sección 2490 ocupó el primer lugar con un total de 149 establecimientos desplazando a la sección 2534 que paso al segundo lugar con 130 establecimientos.

La sección 2490 al norte de la zona de estudio en la colonia La Providencia, ha tenido un incremento importante de unidades económicas del subsector 72251 “Servicios de preparación de alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas” debido a la creación de nuevas plazas comerciales, tal es el caso de la construcción del centro comercial Townsquare en el 2018. En las imágenes 13, 14 y 15 se muestra que es una construcción moderna, inclusive con árboles y plantas. Se encuentra sobre una de las principales vías que conectan a Metepec con otros municipios: la Avenida Comonfort.

Imagen 13. Centro comercial “Townsquare” sobre Avenida Comonfort



Fuente: Tomada en campo, 2024

Imagen 14. Centro comercial “Townsquare”



Fuente: Tomada en campo, 2024

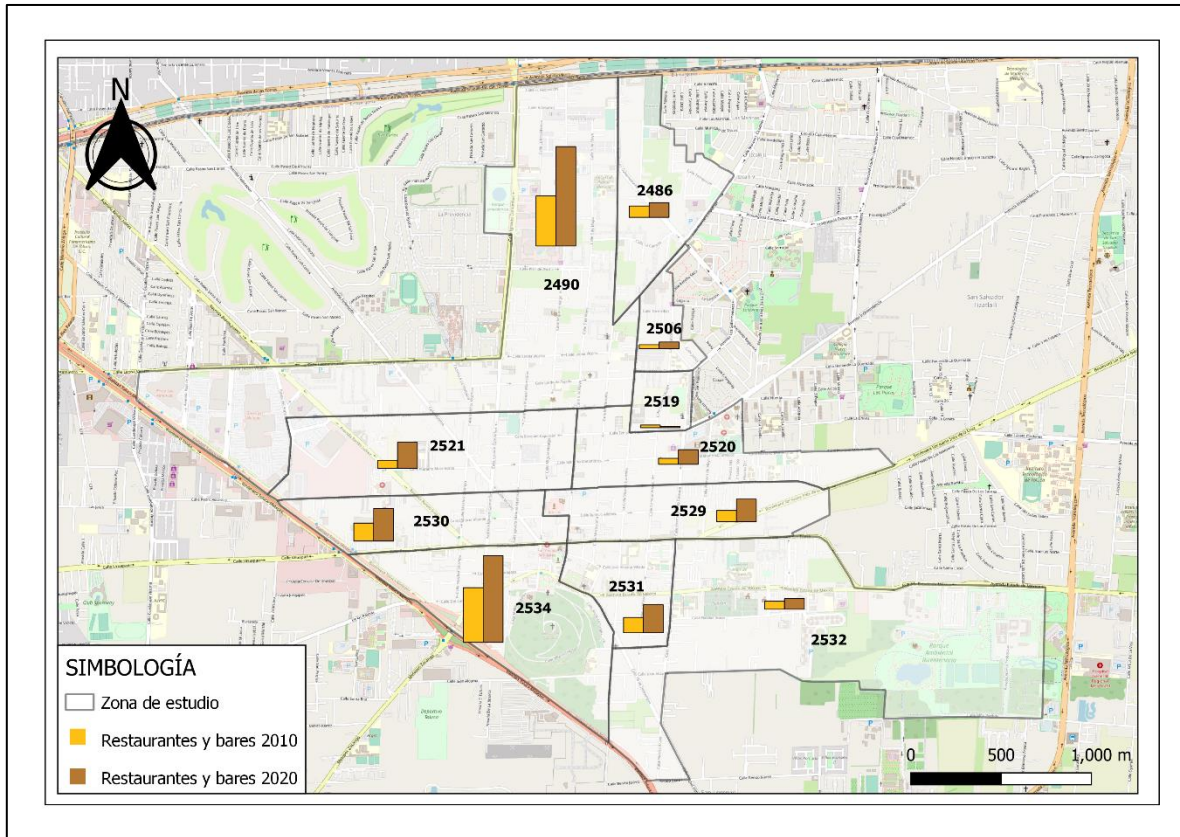
Imagen 15. Instalaciones del centro comercial “Townsquare”



Fuente: Tomada en campo, 2024

Se nota una mayor orientación del subsector al oeste del municipio, entre la colindancia de Metepec y Toluca.

Mapa 29. Comportamiento de los restaurantes para los años 2010 y 2020



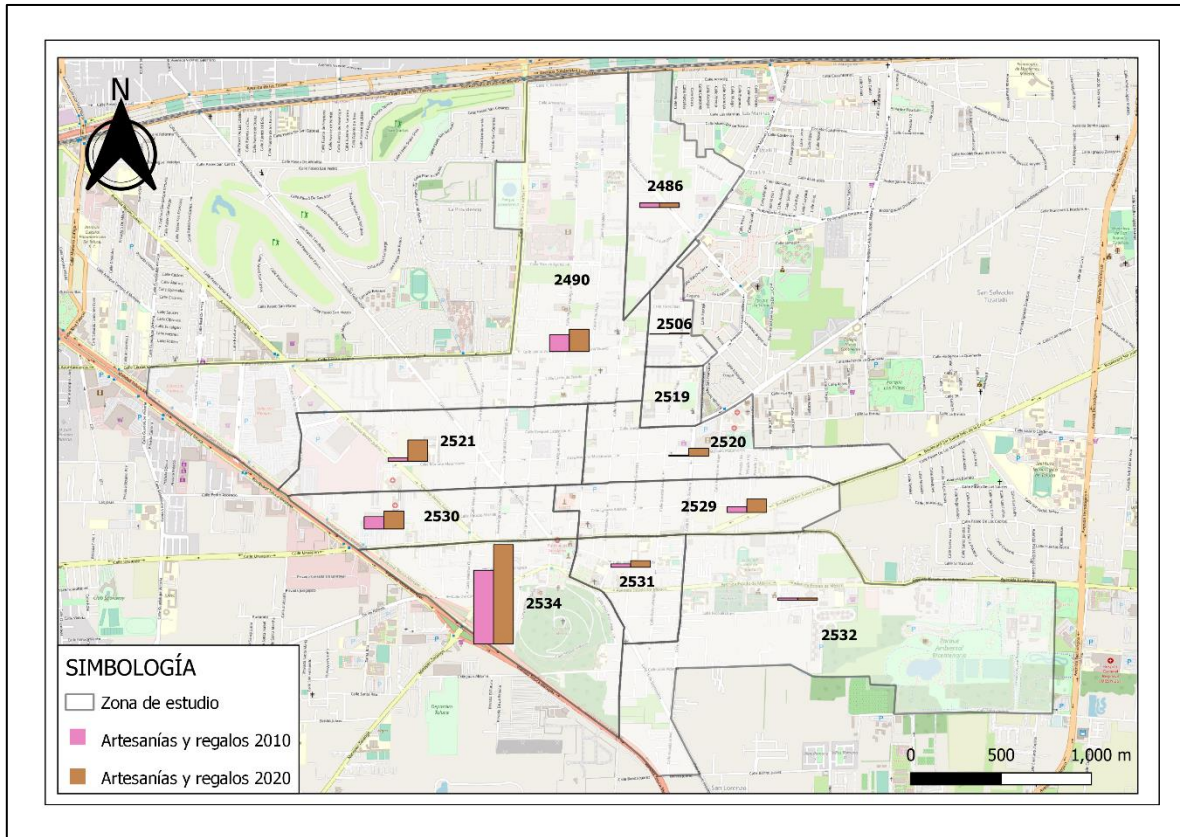
Fuente: Elaboración propia con datos del DENUE 2010 y 2020

-Artesanías y regalos

Este grupo se creó por el distintivo que caracteriza a Metepec como Pueblo Mágico, la elaboración de artesanías de barro. Existe gran variedad de productos que son elaborados por artesanos del municipio (véase Imagen 16), pero entre los tradicionales se encuentran las piezas del árbol de la vida personalizados y las piezas de alfarería. Este grupo solo incluye los resultados del subsector 46591 “Comercio al por menor de mascotas, regalos, artículos religiosos, desechables, artesanías y otros artículos de uso personal” debido a que ocupa el segundo lugar en el número de unidades económicas de la zona de estudio. A continuación,

se presenta un cartograma en el Mapa 30, que muestra la variación de los establecimientos para ambos años.

Mapa 30. Comportamiento de artesanías y regalos para los años 2010 y 2020



Fuente: Elaboración propia con datos del DENUE 2010 y 2020

La sección 2534 es la que contiene la mayor cantidad de establecimientos de este subsector, en ella se encuentra parte de la Avenida Comonfort y a dos cuadras antes de llegar al Calvario de Metepec es donde están este tipo de establecimientos con giro de artesanías (Imágenes 16, 17 y 18).

La sección 2519 no registra ningún establecimiento dentro del subsector, las secciones 2521 y 2529 tuvieron ganancias considerables en los diez años. En esta última sección está el mercado de artesanías de Metepec (véase Imagen 19 y 20). Hubo otras secciones que se mantuvieron con el mismo número, como la 2486. En conclusión, la venta de artesanías se concentra en la sección 2534 en el centro del municipio.

Imagen 16. Taller dedicado a la elaboración de artesanías. Metepec, centro



Imagen 17. Establecimiento del sector “46591” en la Avenida Comonfort, centro de Metepec.



Fuente: Tomadas en campo, 2024

Imagen 18. Establecimiento del sector “46591” en la Avenida Comonfort, centro de Metepec



Fuente: Tomadas en campo, 2024

Imagen 19. Mercado de artesanías, Metepec



Fuente: Tomadas en campo, 2023

Imagen 20. Kiosko dentro del mercado de artesanías, Metepec

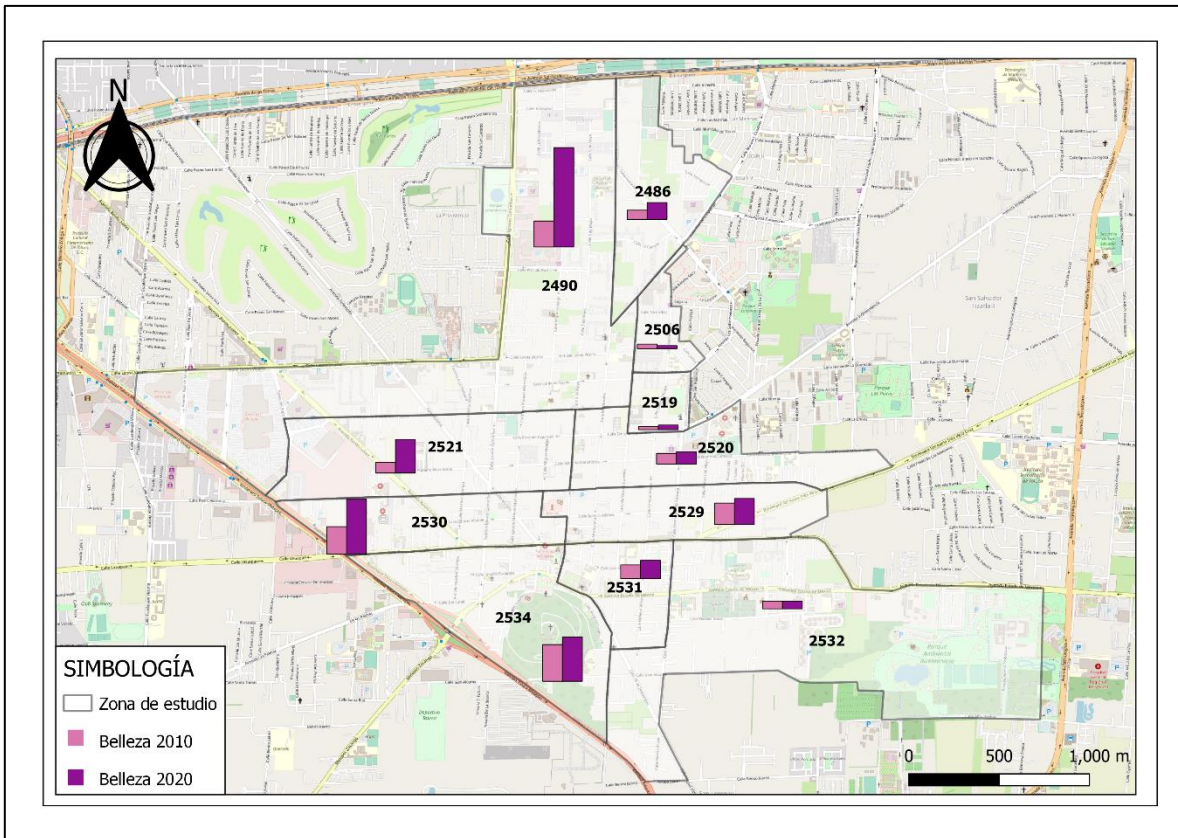


Fuente: Tomadas en campo, 2023

-Belleza

Este grupo se conformó con el subsector 81211 “Salones y clínicas de belleza y peluquerías”. Este se consideró porque fueron de los subsectores que más ganancias tuvieron en establecimientos en la década. Metepec por ser uno de los municipios con los índices más altos de desarrollo humano a nivel nacional resulta ser un lugar atractivo para vivir. Prueba de esto se mostró en el apartado 3.2.2 “*Migración*” (Mapas 11,12,13 y 14) reflejando la población nacida en otra entidad federativa y el crecimiento de la población de 5 años y más que no residía en la localidad 5 años antes. Esta población migrante de estratos medios-altos trae consigo hábitos de consumo que requieren de este tipo de servicios orientados al cuidado personal. Los salones de belleza, peluquerías, barberías crecieron en número de establecimientos, tal como se muestra en el siguiente cartograma (véase Mapa 31).

Mapa 31. Comportamiento de los salones de belleza para los años 2010 y 2020



Fuente: Elaboración propia con datos del DENUE 2010 y 2020

Es evidente que la sección 2490 es la que tiene mayor cantidad de salones de belleza. En una década aumentó de 17 en 2010 a 65 en 2020. Esto aunado a la construcción del Centro Comercial Townsquare y a que también dentro de esta sección hay fraccionamientos cerrados de estratos medio altos y altos, así que en la zona se ofrecen servicios de este giro en locales de la Avenida Comonfort, además de que esta sección alberga a las principales plazas comerciales del municipio y del área metropolitana. En la sección 2521 se triplicó la cantidad pasando de 7 establecimientos a 22. En la sección 2530 se duplicó el número de establecimientos, pasó de 18 a 36 en la década. En estas dos últimas secciones se encuentran ubicadas plazas y centros comerciales sobre la Avenida Pino Suárez que es la que conecta a Metepec con Toluca. El centro del municipio en la sección 2534 también cuenta con una considerable cantidad de estos establecimientos. Las Imágenes 21 y 22 muestran fotografías de algunos salones de belleza.

Imagen 21. Establecimiento del sector “81211” en la Avenida Comonfort, centro de Metepec.



Fuente: Tomada en campo, 2024

Imagen 22. Establecimiento del sector “81211” en la Avenida Comonfort, centro de Metepec.



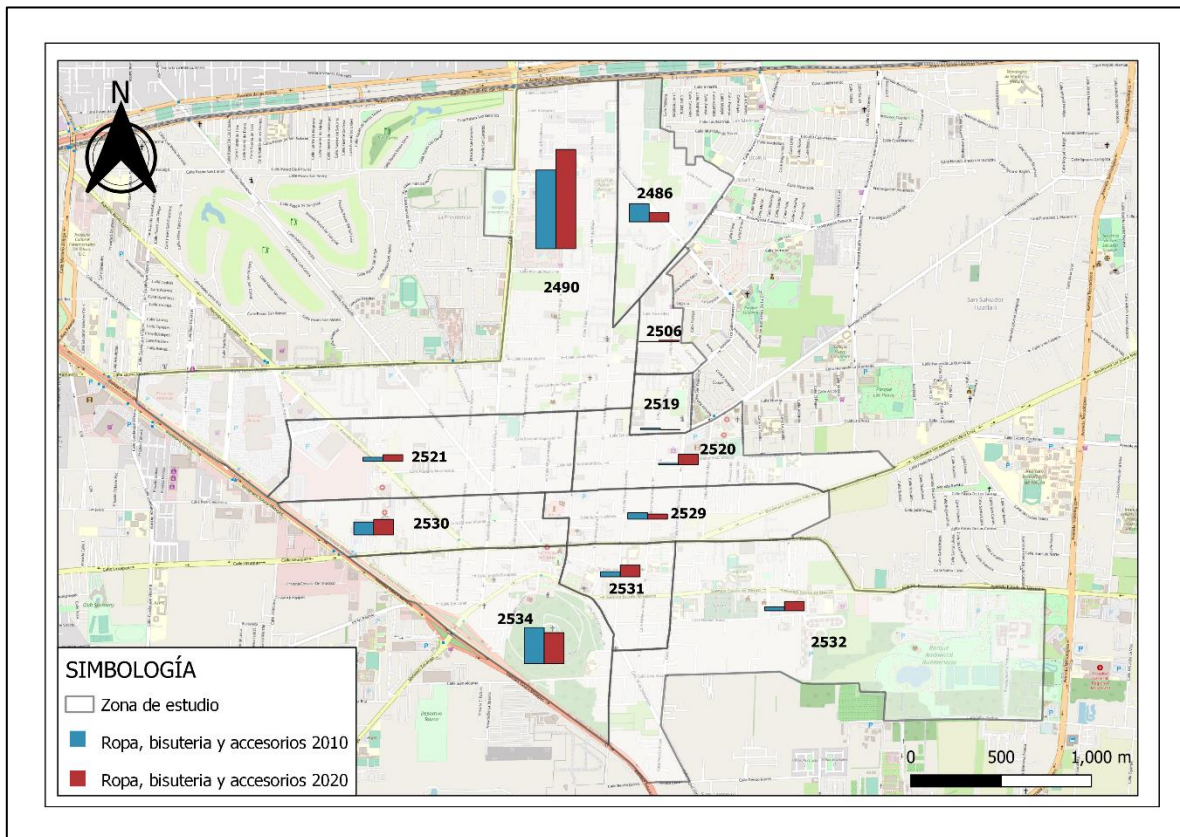
Fuente: Tomada en campo, 2024

-Ropa, bisutería y accesorios

Este grupo incluye subsectores que abarcan el comercio al por menor de ropa, bisutería y accesorios. Se observa en el cartograma del Mapa 32, que la sección 2490 se posiciona en el primer lugar de en 2010 paso de 61 a 77 unidades.

Por las mismas razones por las que crecieron los establecimientos de los demás grupos fue que está sección concentra la mayor cantidad de este grupo. Con la finalidad de satisfacer las necesidades de la población residente en la zona, aunque no se trata de la venta de ropa y/o accesorios exclusivos para la población de estratos altos sino para la población en general.

Mapa 32. Comportamiento del comercio de ropa, bisutería y accesorios para los años 2010 y 2020



Fuente: Elaboración propia con datos del DENUE 2010 y 2020

La sección 2534 disminuyó en sus unidades en la década. De 28 en 2010 pasó a 24 en 2020. Debido a que esta zona concentra al centro del municipio hay subsectores que crecen como

los restaurantes o los salones de belleza ya que tienen una mayor demanda que los negocios que ofrecen al público ropa o accesorios.

Otra sección que disminuyó en sus unidades fue la 2486 ubicada al norte de la zona de estudio. De 14 pasó a 7 unidades, perdió la mitad de sus establecimientos. Las demás secciones se mantuvieron con ganancias mínimas.

-Recreación

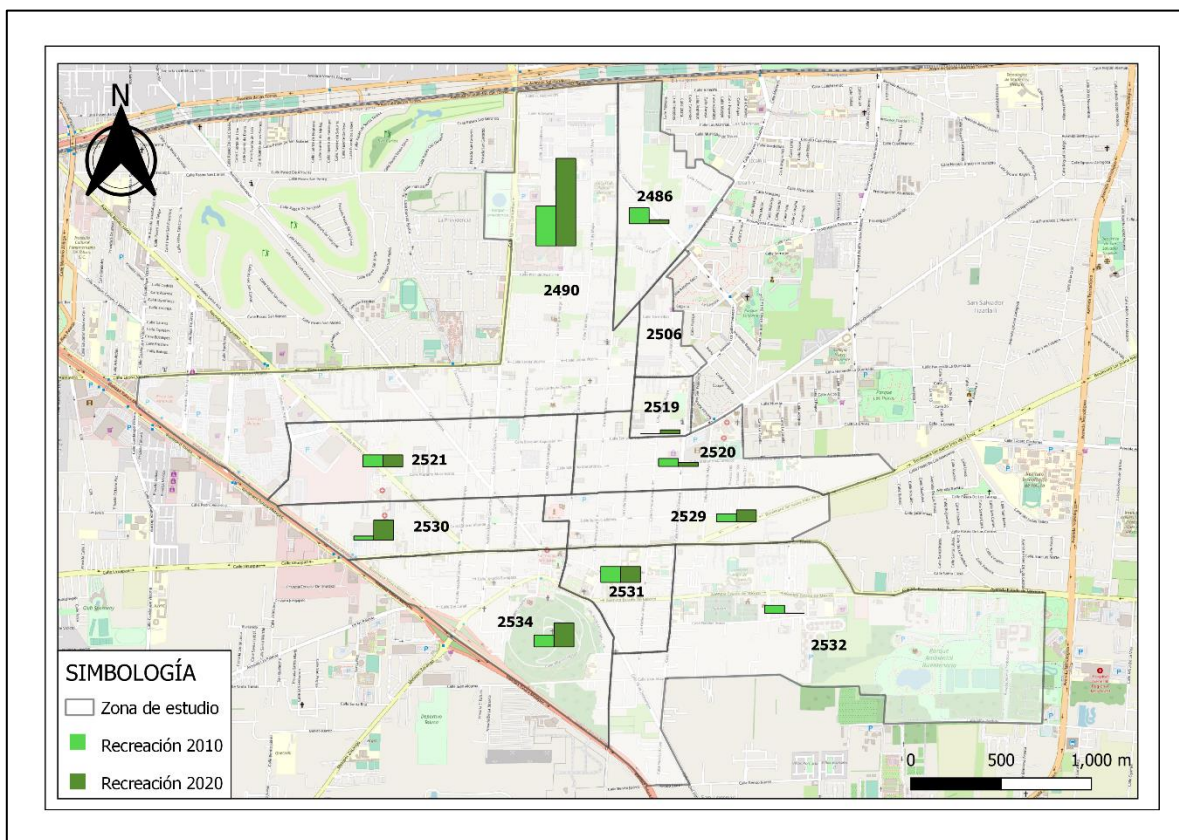
Este grupo incluye varios subsectores destinados al ocio y a la recreación, están descritos en el del Cuadro 14:

Cuadro 14. Subsectores dentro del grupo “Recreación”

Subsector	
71112	Compañías de danza
71113	Cantantes y grupos musicales
71119	Otras compañías y grupos de espectáculos artísticos
71121	Deportistas y equipos deportivos profesionales
71131	Promotores de espectáculos artísticos, culturales, deportivos y similares que cuentan con instalaciones para presentarlos
71132	Promotores de espectáculos artísticos, culturales, deportivos y similares que no cuentan con instalaciones para presentarlos
71151	Artistas, escritores y técnicos independientes
71211	Museos
71312	Casas de juegos electrónicos
71329	Loterías y otros juegos de azar
71394	Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico
71395	Boliches

La sección 2490 se posiciona en primer lugar, de 10 establecimientos en 2010 paso a 21 en 2020. Creció el doble en una década (véase Mapa 33). Metepec concentra a estos subsectores en esta zona, al norte del municipio. El centro no concentra gran cantidad de este tipo de actividades. En la zona poniente colindando con Toluca y en una de las vialidades más importantes del área también se encuentran ubicados estos subsectores. Las demás zonas tienen en su territorio a subsectores destinados a la preparación de alimentos principalmente, por eso las cifras no varían.

Mapa 33. Comportamiento de recreación para los años 2010 y 2020

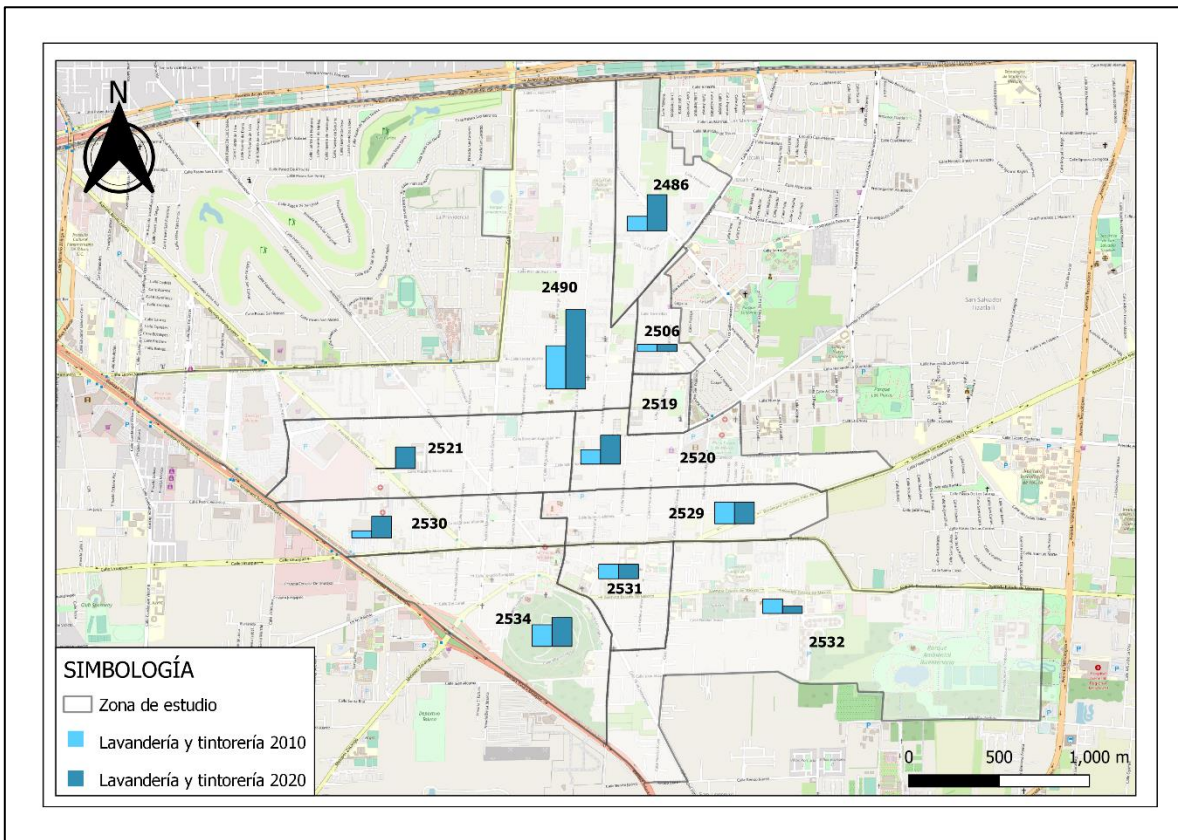


Fuente: Elaboración propia con datos del DENUE 2010 y 2020

-Lavanderías y tintorerías

Este grupo está conformado por el subsector 81221, se aprecia en el Mapa 34, que la sección con mayor número de establecimientos es la 2490, le sigue la 2486 al norte del municipio. En ambas secciones es donde se encuentran fraccionamientos para estratos sociales altos y medios-bajos. Sobre todo, la población de estos estratos altos, buscan este tipo de servicios por las formas de vida que llevan y sus hábitos de consumo.

Mapa 34. Comportamiento de las lavanderías para los años 2010 y 2020



Fuente: Elaboración propia con datos del DENU 2010 y 2020

Como conclusión de este apartado se observó en los mapas que la zona centro del municipio que es la que recibe al turismo congrega a la mayoría de los establecimientos dedicados a la preparación de alimentos y bebidas y en una menor proporción a negocios dedicados a la venta de artesanías características del Pueblo Mágico.

Por su parte la zona norte está influenciada por los fraccionamientos que hay en ella, por consiguiente, los servicios están destinados a la población que habita en estos lugares, principalmente destinados al ocio y al entretenimiento y al cuidado de la imagen. En las áreas que se encuentran cerca de vialidades importantes también se pueden observar la variedad de estos establecimientos. Metepec en la actualidad se ha encontrado en un proceso de gentrificación encaminado a lo económico, pues no solo satisfacen las necesidades de su población local sino al turismo o a la población que habita la Zona Metropolitana de Toluca, por la variedad de servicios. El nombramiento de Pueblo Mágico hizo que Metepec recibiera a más turistas y creciera más en el ámbito económico, aunque este ya comenzaba desde antes.

El crecimiento económico de Metepec en la actualidad no se ha detenido, la demanda de locales en la zona centro es alta más que en otras áreas del municipio sobre todo buscadas por cadenas de comida o emprendimientos con este giro. El centro de Metepec vive una gentrificación orientada a lo económico más que a lo poblacional. Y al norte de la zona de estudio la gentrificación también es evidente por la influencia de un centro comercial que por resultar novedoso atrae a población de toda la Zona Metropolitana e inclusive de otras ciudades.

3.4 ¿Existe gentrificación en el Pueblo Mágico de Metepec?

3.4.1 Metodología del valor índice medio

Para verificar esta hipótesis se utilizará la metodología del valor índice medio, que consiste en reflejar las condiciones generales de un conjunto de variables. Se mide el comportamiento conjunto de las variables originales, identificando semejanzas para identificar subconjuntos particulares con valores similares en las unidades territoriales. Se le asigna un valor a cada variable y se agrupan (García de León, s/f).

Las variables que se ocuparon para esta metodología son las siguientes:

1. Población de 0 a 14 años
2. Población de 15 a 64 años
3. Población de 65 años y más
4. Población nacida en otra entidad

5. Población de 5 años y más residente en otra entidad cinco años antes
6. Grado promedio de escolaridad
7. Viviendas particulares habitadas que disponen de energía eléctrica, agua entubada de la red pública y drenaje
8. Viviendas particulares habitadas que disponen de refrigerador
9. Viviendas particulares habitadas que disponen de lavadora
10. Viviendas particulares habitadas que disponen de automóvil o camioneta
11. Viviendas particulares habitadas que disponen de servicio de películas, música o videos de paga por Internet (2020)

-Aplicación

1. Teniendo las cifras de cada variable se obtuvo el porcentaje con respecto al total de población y vivienda de cada una de las secciones de la zona de estudio en ambos años (2010 y 2020).
2. Teniendo los porcentajes de cada variable se obtuvo la media de las once secciones, con la siguiente fórmula:

(ECUACIÓN 1)

$$\text{Sumatoria de los valores de la variable } i = \frac{\sum 1xi}{N} = \bar{x} i \quad \text{Media aritmética de la variable } i$$

Número de casos =

3. Se aplicó la siguiente fórmula de desviación estándar, para el conjunto de los once porcentajes por variable.

(ECUACIÓN 2)

$$s(i) = \sqrt{\frac{\sum N (xi - \bar{x}i)^2}{N}} = \text{desviación típica de la variable } i$$

4. Calculados los valores de la media aritmética y los de desviación estándar se puede realizar la normalización de los datos originales empleando la ecuación siguiente:

(ECUACIÓN 3)

$$Zi = \frac{xi - \bar{x}i}{s(i)}$$

En donde:

i es el número de la variable

xi es el valor de cada caso en la variable i

$\bar{x}i$ es el valor de la media aritmética de la variable i

$s(i)$ es la desviación típica de la variable i

Z es el valor normalizado resultante de la variable i en cada caso

Es decir, al porcentaje de todas las variables se le resta la media obtenida y se dividió entre la desviación. Así con todas las variables de cada sección.

5.- Al tener los resultados se les asignó un valor a cada una (véase Cuadro 15).

Cuadro 15. Calificaciones propuestas para las variables de cada caso según su valor normalizado

Valor normalizado de la variable en cada caso	Condición de la variable XI en cada caso con respecto a la media de esa variable	“Calificación” de la variable XI en cada caso
Mayor de +1.00	Muy superior a la media	6
de +0.50 a + 1.00	Superior a la media	5
de 0.00 a +0.49	Cercana (superior) a la media	4
de -0.49 a 0.00	Cercana (inferior) a la media	3
de -0.50 a -1.00	Inferior a la media	2
Menor de -1.00	Muy inferior a la media	1

6.- Al tener un valor por cada variable se obtuvo el promedio de todas ellas por sección y después se les asignó una condición de acuerdo al resultado (véase Cuadro 16).

Cuadro 16. Caracterización de las unidades territoriales de acuerdo a su valor índice medio

Rango	Valor Índice Medio	Condición de la Unidad Territorial
1	De 5.00 a 6.00	Muy superior a la media del conjunto
2	De 4.00 a 4.99	Superior a la media del conjunto
3	De 3.00 a 3.99	Cercana a la media del conjunto
4	De 2.00 a 2.99	Inferior a la media del conjunto
5	De 1.00 a 1.99	Muy inferior a la media del conjunto

El cuadro anterior es lo que nos presenta la metodología del Índice Medio para su categorización, y para efectos de este trabajo designamos a los valores con la siguiente nomenclatura (véase Cuadro 17).

Cuadro 17. Categorización de los valores

Rango	Valor	Condición de la Unidad Territorial
1	5-6	Muy alta gentrificación
2	4-4.99	Alta gentrificación
3	3-3.99	Media gentrificación
4	2-2.99	Baja gentrificación
5	1-1.99	Muy baja gentrificación

Para una mejor visualización de los resultados de esta metodología, se presentan los Mapas 35 y 36 que albergan a las variables de población y vivienda.

Análisis de resultados

En el Mapa 35 se presentan los resultados al aplicar la metodología del Valor Índice Medio en las variables de población y vivienda para el año 2010. Se observa que existía una gentrificación muy alta al norte de la zona de estudio en la sección 2486 en las colonias Izcalli Cuauhtémoc III, Izcalli Cuauhtémoc IV, Las Marinas, Coaxustenco y La Providencia. Cabe resaltar que en esta sección es donde se encuentran ubicados fraccionamientos con casas de interés social construidos en la década de los 70's. Por tratarse de casas de interés social se ponen en renta o venta y la población de estas zonas suele ser migrante que llega a vivir a estos lugares por tiempos indefinidos. Pero como se observaba en los primeros mapas, son viviendas que contaban con todos los servicios básicos y con bienes como el automóvil y la lavadora.

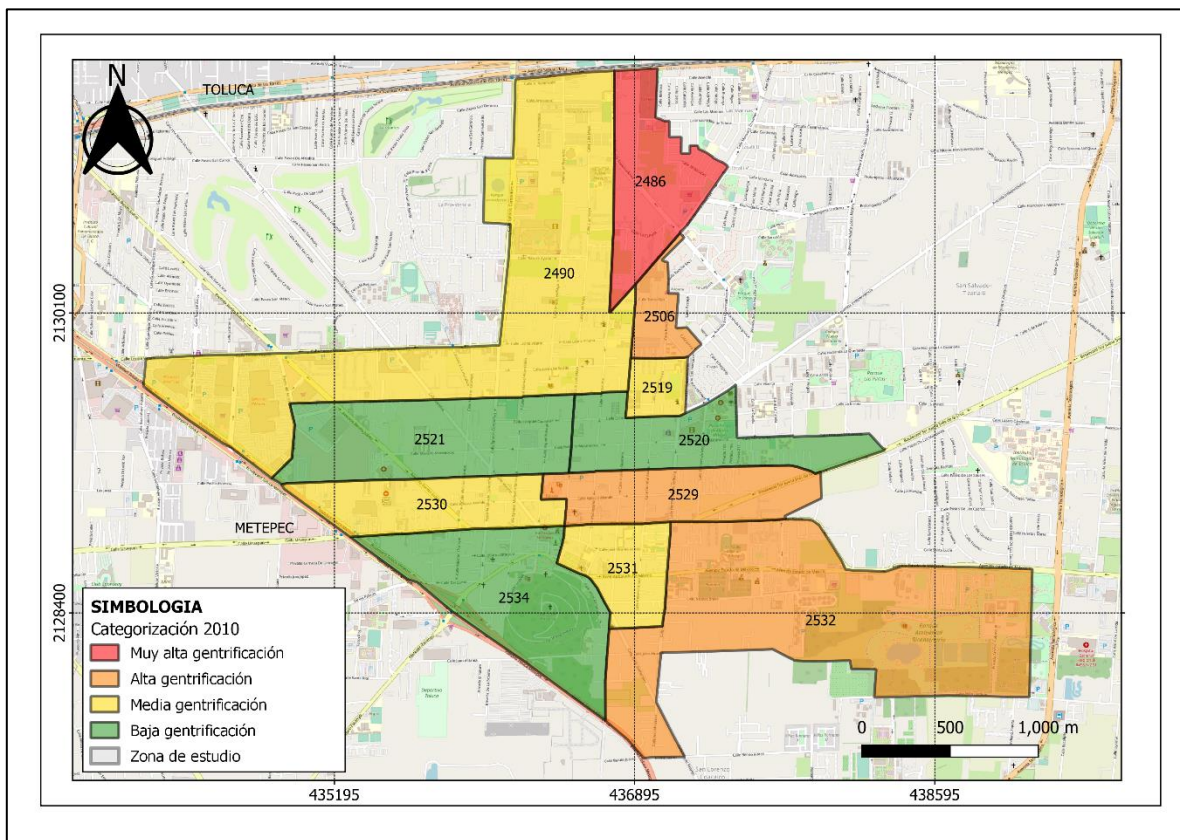
La gentrificación alta se presentaba principalmente al sureste de la zona de estudio en las colonias Santiaguito, Santa Cruz y La Virgen. Justamente donde se encuentra ubicado el fraccionamiento residencial La Virgen; también en la sección 2506 en parte de la colonia INFONAVIT San Francisco. Nuevamente en parte de estas zonas gentrificadas están ubicados fraccionamientos, pero aquí la diferencia radica en que son destinados para estratos bajos, medios y altos.

La gentrificación media se presentaba al noroeste de la zona de estudio, en la sección 2490 en la colonia La Providencia, también en la zona centro en la sección 2530 y 2531, al igual

que en la sección 2519 en la colonia INFONAVIT San Francisco. La categoría de baja gentrificación en este año se presentaba en las secciones 2520 y 2521 en las colonias San Mateo, al sur de la colonia INFONAVIT San Francisco y en la zona centro en la sección 2534 en la colonia Espíritu Santo. La gentrificación en el ámbito poblacional y de vivienda no es evidente en la zona centro debido a que estas colonias aún son habitadas por población local, además de que para este año ya no había disponibilidad de terreno para nuevas construcciones en el centro. Recalcando que esto se presentaba antes de que obtuviera el nombramiento de Pueblo Mágico.

Los cambios de población y vivienda ya estaban marcados en este año por las variables estudiadas debido a la presencia de fraccionamientos campestres y a la dinámica poblacional que conlleva la construcción de estos complejos habitacionales.

Mapa 35. Categorización de la gentrificación de población y vivienda por sección electoral, año 2010



Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI 2010

En cuanto a los resultados que corresponden al 2020 representados en el Mapa 36, la sección 2486 que en 2010 se encontraba categorizada con muy alta gentrificación, se mantuvo. Esto nos demuestra que existen valores altos en las variables analizadas a pesar del tiempo transcurrido.

Mientras que la 2519, la 2521 y la 2530 subieron a esta categoría. Las dos últimas se encuentran ubicadas al oeste de la zona de estudio y esta área se ha caracterizado por albergar plazas comerciales y zonas residenciales destinadas para estratos medios-altos y altos de reciente construcción. Este proceso sigue prevaleciendo con la ampliación de zonas comerciales.

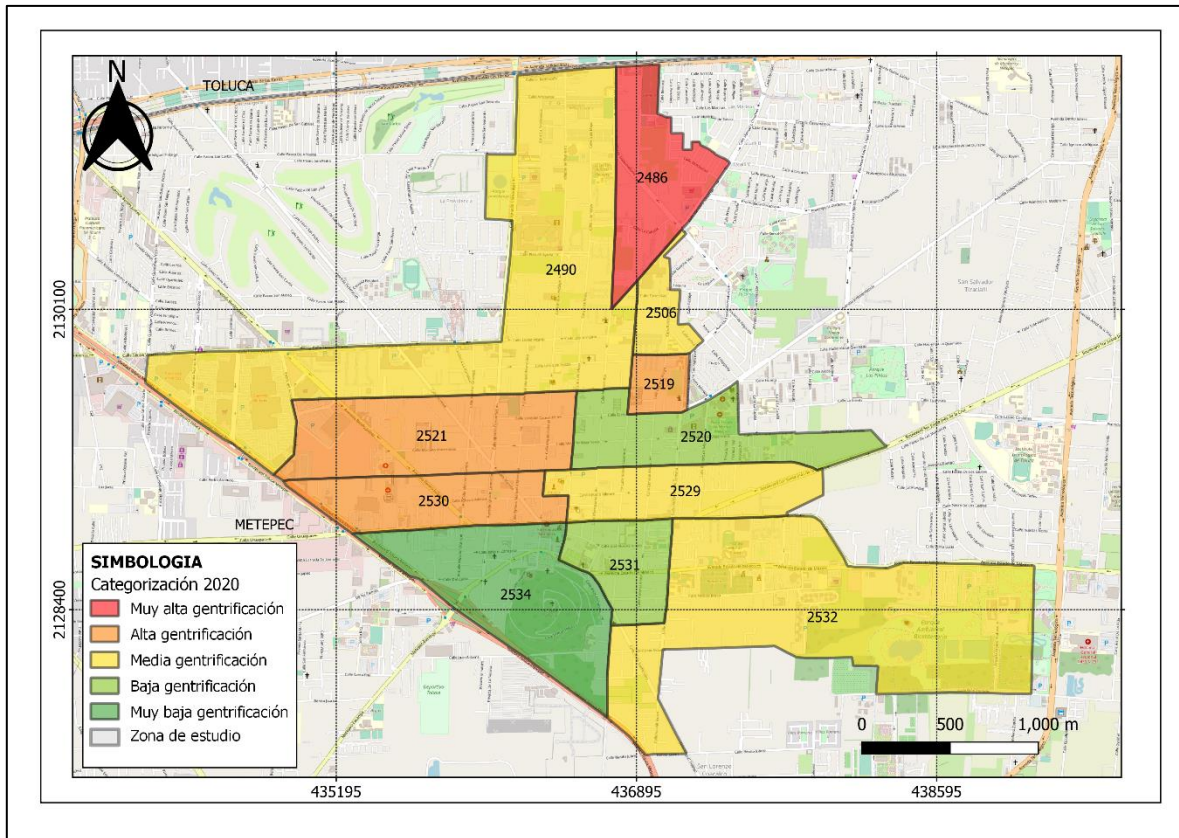
Las secciones con gentrificación media para este año son la 2490, 2506, 2529 y 2532 en las colonias La Providencia, INFONAVIT San Francisco, Santa Cruz y Santiaguito, también en estas áreas se encuentran ubicados fraccionamientos destinados a diferentes estratos sociales, como Residencial la Providencia, La Asunción, casas de interés social de INFONAVIT.

Las secciones con gentrificación baja son la 2520 y la 2531 y sorprendentemente con gentrificación muy baja se presenta la sección 2534 ubicada en el centro del municipio. Esto es un indicador que la población y la vivienda en el centro de Metepec no está creciendo.

En este apartado hay que recordar que la gentrificación no se presenta de la misma manera en todos los territorios. Se rompe el patrón tradicional de segregación recordando que este fenómeno no obedece a un orden. La centralidad no es un componente obligado, recordando que las periferias pueden atraer a promotores inmobiliarios que estén interesados en dar un uso residencial y/o comercial a ciertos territorios.

Tal como lo mencionaba Sabatini, Sarella y Vásquez, 2009; la gentrificación es un fenómeno abierto que puede presentarse en un área pericentral. En este caso de estudio la sección con alta gentrificación se encuentra en los límites del municipio, colindando con el municipio de Toluca.

Mapa 36. Categorización de la gentrificación de población y vivienda por sección electoral, año 2020



Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI 2020

La comparación de esta década nos demuestra que la gentrificación en el ámbito poblacional se concentra en donde están ubicados fraccionamientos residenciales al norte y oeste de la zona de estudio, debido a las clases sociales que llegan a vivir a estos lugares. No existe una gentrificación poblacional en el centro de Metepec, pero si una población que como se estudiaba en el apartado de población mayor de 65 años (Mapa 9) está en proceso de envejecimiento, y que quizá en un futuro sea reemplazada por población joven de diferente estrato social.

Se deduce que, en la zona de estudio, no hay evidencia de un crecimiento acelerado de población joven que es la que suele llegar a los lugares en proceso de gentrificación, pero sí hay evidencia de que las unidades económicas que corresponden a ciertos subsectores del

sector terciario, van en aumento. Esto se demuestra en el siguiente apartado, analizando la parte económica de la gentrificación en el área de estudio.

Para la parte económica se realizó el mismo procedimiento en las once secciones con los datos totales del sector terciario (Sectores 43, 46, 48-49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 61, 62, 71, 72 y 81) y con los datos de los seis grupos seleccionados que abarcan a los subsectores anteriormente expuestos:

- 1.- Artesanías y regalos (Subsector 46591)
- 2.- Comercio de ropa, bisutería y accesorios de vestir (46311, 46321)
- 4.- Recreación (71119, 71112, 71113, 71131, 71132, 71151, 71211, 71312, 71329, 71394, 71395 y 71399)
- 4.- Restaurantes (Subsector 72251)
- 5.- Belleza (Subsector 81211)
6. Lavanderías y tintorerías (Subsector 81221)

Estos fueron los resultados al aplicar la metodología del valor índice medio en la parte económica de este estudio:

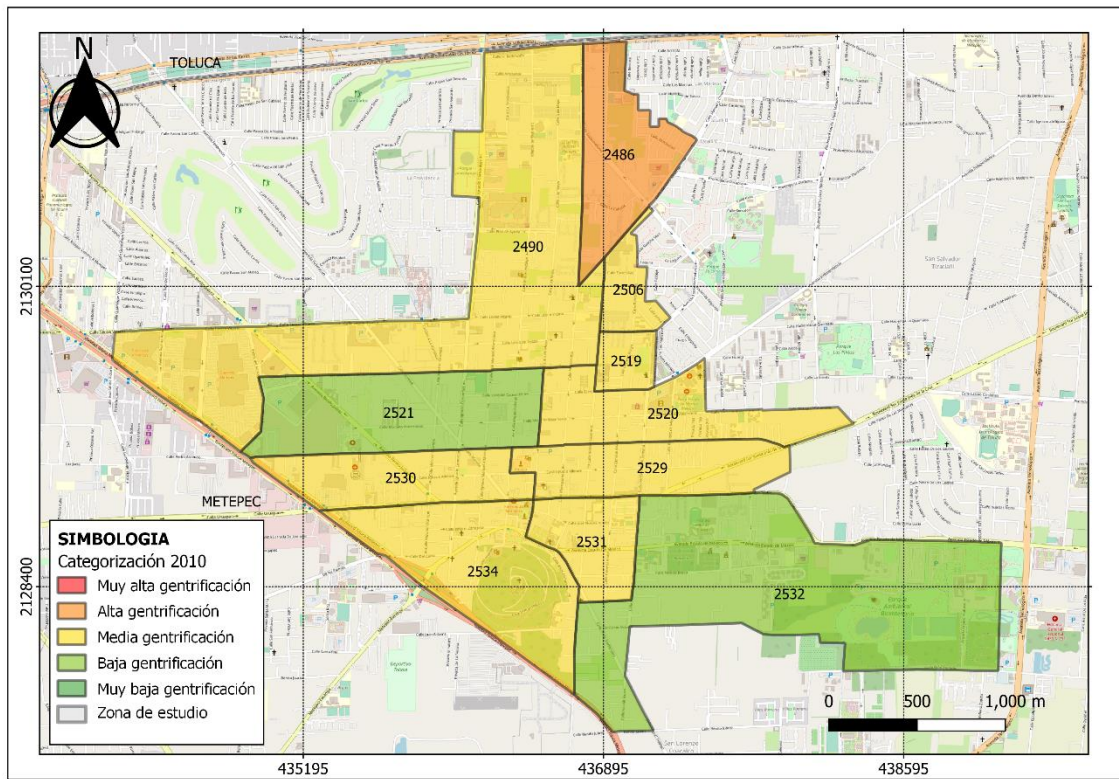
- Análisis de la categorización de la gentrificación económica, 2010.

En los resultados de la categorización de la gentrificación económica para el año 2010, se muestra en el Mapa 37, que solo una sección se registraba con alta gentrificación y corresponde a la 2486, al norte del área de estudio. En este año ya se registraban establecimientos que cubrían las necesidades de la población que residía en las colonias Izcalli Cuauhtémoc III y IV, INFONAVIT Las Marinas y Coaxustenco.

Las secciones registradas con media gentrificación son la 2490, 2506, 2519, 2520, 2529, 2530, 2531 y 2534.

Las secciones registradas con baja gentrificación son la 2521 ubicada al oeste de la zona de estudio y la 2532 ubicada al sureste, en contraste con lo que se presentaba en el mapa 34, esta sección registraba gentrificación alta en el ámbito poblacional, debido a que el uso de suelo que predomina es el habitacional.

Mapa 37. Categorización de la gentrificación económica por sección electoral, año 2010



Fuente: Elaboración propia con datos del DENUE, 2010

- Análisis de la categorización de la gentrificación económica, 2020.

Una década después, los resultados representados en el Mapa 38 nos muestran que, solo dos secciones aumentaron su categoría a alta gentrificación, y son la 2530 y la 2534, ubicadas en las colonias Barrio del Espíritu Santo, Barrio de San Miguel y Barrio de Santa Cruz. Esto se debe a la influencia de las áreas comerciales que se localizan en esas zonas, incluyendo el área hospitalaria. La demanda de centros comerciales por parte de población de medios y altos estratos predomina hasta la actualidad. El proceso de metropolización que ocurre en la zona ha hecho que la demanda de establecimientos del sector terciario destinados al comercio y a los servicios vaya en aumento. La vialidad Pino Suárez ha servido para conectar a la capital y otros municipios colindantes, por eso la zona resulta atractiva para inversionistas, que buscan satisfacer los nuevos hábitos de consumo de la población.

La sección 2486 (colonias Las Marinas, Izcalli Cuauhtémoc III, Izcalli Cuauhtémoc IV) bajó a la categoría de media gentrificación, esta zona que alberga fraccionamientos tiene alta gentrificación en el ámbito poblacional, lo que nos refiere a que la zona se caracteriza más por un uso de suelo habitacional. En la actualidad resultan atractivas otras áreas, como las secciones mencionadas anteriormente (2530 y 2534) por su localización cerca de zonas comerciales o cerca del centro del municipio donde se concentra la actividad turística.

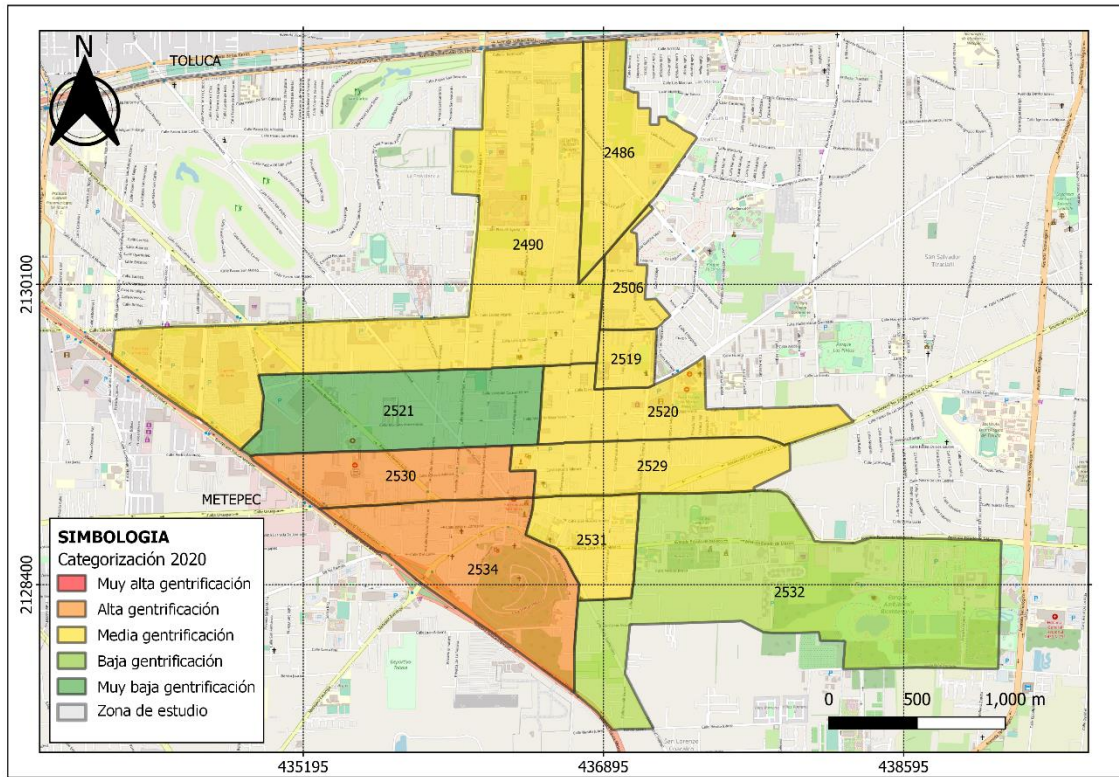
Las secciones 2490 (colonia Providencia, Barrio de Coaxustenco), 2506, 2519 (colonia INFONAVIT San Francisco), 2520 (colonia Barrio de San Mateo), 2529 (colonia Barrio de Santa Cruz) y 2531 (colonia Barrio de Santiaguito) también registran media gentrificación. En la sección 2490 se encuentran importantes complejos comerciales que llevan más de una década de funcionamiento, entre ellos Plaza Las Américas y Galerías Metepec, así como las cadenas del Grupo Walmart, con sus tiendas de autoservicio especializadas, como lo es Sam's Club.

La gentrificación baja la registra la sección 2532, está sección ubicada en la colonia La Virgen también alberga fraccionamientos. En el 2010 registraba una gentrificación alta en el ámbito social, y después de una década bajo a media gentrificación. No se registra una variedad de establecimientos, ya que estos se establecen en zonas estratégicas que ya estén posicionadas, en este caso cerca de áreas comerciales que tengan destinado un mercado.

La gentrificación muy baja la registra la sección 2521 en la colonia Barrio de San Mateo. Cabe recordar que esta sección no tiene registrados un gran número de unidades económicas en este año, pero por la cercanía con las secciones con una alta gentrificación, no se duda que en un futuro resulte ser un espacio de inversión para que se expanda el proceso.

Metepec es un municipio que está en constante cambio y crecimiento, los espacios disponibles se encarecen, pero la demanda por servicios que tienen influencia en la gentrificación también aumenta, esto hace que el suelo se encuentre disputado por quienes pueden costearlo.

Mapa 38. Categorización de la gentrificación económica por sección electoral, año 2020



Fuente: Elaboración propia con datos del DENUE 2020

A nivel Zona Metropolitana, Metepec tiene un enfoque en sus servicios especialmente para medios y altos estratos y esto se comprueba con los datos mostrados en los mapas anteriores. En su territorio se encuentran variedad de tiendas de autoservicios, algunas de ellas ofrecen la modalidad de club para socios, restaurantes dirigidos para población con ingresos mayores, salones de belleza, bares, por mencionar algunos. Entonces se trata de un municipio en constante cambio por la influencia de la población y más por ser un Pueblo Mágico que atrae turistas e inclusive migrantes, es por eso que la diversidad de servicios principalmente del sector terciarios predomina en la zona de estudio y va a continuar cambiando.

4 CONCLUSIONES

La gentrificación es un proceso de transformación que incluye modificaciones en el territorio donde se desarrolla. Incluye la transformación física y social de un territorio, además de un cambio en la estructura social y económica de una zona. Para este trabajo conceptualizamos a la gentrificación como un proceso que se produce cuando por medio de una política pública se transforma al territorio y a sus habitantes, en donde existe una renovación de los usos de suelo y de la imagen urbana.

Desde su decreto como Pueblo Mágico en el 2012, ha habido cambios y transformaciones en Metepec, que se adaptan a las necesidades de los turistas y claro, obligados por el Estado que es el encargado de brindar los fondos económicos para su implementación. Recordemos que este Programa nació como un modelo exitoso de turismo cultural que actúa directamente sobre las localidades con características distintivas. Sin embargo, el programa también ha traído consigo efectos no deseados, en este caso el encarecimiento de la vivienda, del suelo, de algunos servicios y otros más.

El desarrollo habitacional de la zona, junto con la expansión de la mancha urbana de la ciudad de Toluca, ocasionó que existiera una reestructuración espacial que trajo consigo variedad de servicios destinados para población de clases medias y altas y después, con el decreto de Pueblo Mágico, esta variedad se hizo aún mayor. Lo que se buscó comprobar en este trabajo es la dinámica de la gentrificación a lo largo de la década 2010- 2020.

Las causas de la gentrificación pueden variar de acuerdo al lugar donde se presente, no es un proceso lineal ya que hay varios factores que lo componen, pero sí se puede comprobar que existen en la zona de estudio los siguientes agentes gentrificadores.

- 1) El Estado: Promotor de políticas públicas (Programa Pueblos Mágicos).
- 2) Promotores inmobiliarios: Ofrecen inmuebles para uso comercial o habitacional.
- 3) Población reciente: Llega a establecerse por la oferta de vivienda.
- 4) Nuevos residentes y turistas: Los turistas que llegan a conocer el atractivo del Pueblo Mágico de Metepec.

Metepec cumple con las características de la gentrificación en las ciudades latinoamericanas, en donde el desplazamiento de población no es forzado, pero sí se han construido condominios cerrados y zonas comerciales en donde llegan grupos de población de ingresos medios y altos.

El objetivo de este trabajo consistió en comprobar si existía gentrificación en Metepec derivado de la aplicación de la política pública, el Programa Pueblos Mágicos. Para ello se aplicó la metodología del Valor Índice Medio en variables del ámbito social y económico.

Al analizar las variables del ámbito social en la dimensión sociodemográfica, los resultados más relevantes nos muestran que la gentrificación está orientada hacia el norte y sur de la zona de estudio donde se encuentran fraccionamientos. De acuerdo con los datos, el centro de Metepec alberga a población que está envejeciendo y está en un futuro puede ser reemplazada por población más joven. Las zonas que presentan un nivel alto de gentrificación son las secciones que albergan población joven entre 15 y 64 años, población migrante y con un nivel de estudios superior. En cuanto a las viviendas en esta zona, todas cuentan con los servicios básicos y una gran mayoría con bienes como automóvil, lavadora y otras con servicios de *streaming*, estos indicadores nos sirven para medir indirectamente el nivel de vida de la población

En contraste con el ámbito económico donde la gentrificación se desarrolla en el centro de Metepec, donde se concentran las actividades turísticas. Aquí predominan los establecimientos enfocados en la preparación de alimentos y bebidas para satisfacer esas necesidades del turista. También predominan establecimientos que se dedican a la venta de artesanías, en menor medida hay establecimientos orientados al cuidado personal, por ejemplo, salones de belleza, estéticas y barberías.

A lo largo de la década 2010-2020 el proceso ha ido variando, las secciones con gentrificación alta en el ámbito social no son las mismas que las que registran gentrificación alta en el ámbito económico.

Podemos concluir que sí existe gentrificación en la zona de estudio, dentro del Pueblo Mágico de Metepec, pero se desarrolla de diferente manera dependiendo del área y el contexto. La gentrificación orientada al ámbito social no se presenta en el centro de Metepec, lo que es

común en otras ciudades del mundo, pero sí cumple otras características como la renovación de la infraestructura, el encarecimiento de la renta y venta de inmuebles, así como el aumento de servicios por la llegada de turistas. Existen transformaciones que se ven obligadas a cumplirse por la política pública de Pueblos Mágicos y para conservar este nombre es necesario mantener el cuidado de la imagen urbana.

La metodología aplicada consistió en hacer un análisis general de los grupos, aunque de manera individual los resultados muestran una gentrificación marcada en algunas partes de la zona de estudio, tal como se mostró en el apartado de tasa de crecimiento media anual por grupos de establecimientos.

Este trabajo solo se enfocó en el estudio de una década a partir del 2010. En la actualidad esas transformaciones aún se siguen presentando inclusive en zonas que en el 2020 estaban categorizadas con baja o muy baja gentrificación, sería primordial continuar con el estudio hasta el presente año, porque las transformaciones no se detienen en el territorio. La gentrificación es un proceso dinámico que con el paso del tiempo pueden ir variando las características y condiciones.

5 REFERENCIAS

- Adame Martínez, S., Sánchez Nájera, R. M., & Hoyos Castillo, G. del C. (2020). Factores socioterritoriales de cambio de uso de suelo en el centro de México. Caso oriente de la Zona Metropolitana de Toluca, México. *Revista Universitaria De Geografía*, 29(1), 153–183.
- Aranda, J. M. (2000). *Conformación de la Zona Metropolitana de Toluca. 1960-1990*. Toluca: Universidad Autónoma del Estado de México.
- Arias, J. L. (2020). *Proyecto de tesis: guía para la elaboración*.
- Bournazou, E. (2016). Cambios socioterritoriales e indicios de gentrificación. *Academia XXII*, 47-59.
- Bournazou, E. (2017). *Gentrificación. Miradas desde la academia y la ciudadanía*. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Bournazou, E. (2017). *Gentrificación: Miradas desde la academia y la ciudadanía*. Ciudad de México: Facultad de Arquitectura, UNAM.
- Campos, J., Sosa, M., & Vázquez, G. (2019). Gentrificación a partir de la implementación del Programa Pueblos Mágicos. El caso de Malinalco, Estado de México. 1-36.
- Campos, J., Sosa, M., & Vázquez, G. (2019). Pueblos Mágicos y gentrificación inducida: una reflexión. 273-339.
- Carrión, Fernando. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *EURE (Santiago)*, 31(93), 89-100.
- Casgrain, A., & Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 19-44.
- Checa, M. (2011). Gentrificación y Cultura: Algunas Reflexiones. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*.
- Contreras, Y., & Venegas, V. (2017). Gentrificación expectante ¿o fallida? en el barrio Concha y Toro, comuna de Santiago, Chile. *Revista AUS*, 68-73.
- Delgadillo, V. D. (2015). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. Ciudad de México: Instituto de Geografía, UNAM.
- Dot Jutgla Esteve., C. A. (2010). Gentrificación productiva en Barcelona: Efectos del nuevo espacio económico. *Actas de las IV Jornadas de Geografía Económica. Grupo de Geografía Económica de la Asociación de Geógrafos Españoles, León*, 1-13.
- Fernández, A. M. (2015). Una revisión del Programa Pueblo Mágicos. *CULTUR*, 3-34.

- Glass, R. (1964). *London: aspects of change*. London: Centre for Urban Studies and MacGibbon and Kee.
- Gómez, G., & Villar, A. (2013). Apropiación simbólica y reconfiguración identitaria del espacio urbano en Metepec, Estado de México. *Revista electrónica Nova Scientia*, 268-290.
- Gómez, G., Villar, A., & Inzulza, J. (2016). La reconfiguración urbana de ciudades intermedias mexicanas en el contexto Latinoamericano. El caso de Metepec, México. *Revista AUS*, 66-72.
- Hernández, A. (2016). Gentrificación: Orígenes y Perspectivas. *Cardinalis*, 91-113.
- Hernández, A., & Díaz, I. (2022). La gentrificación, un concepto trasatlántico: Diálogos entre España y México. Iztapalapa. *Revista de ciencias sociales y humanidades*, 43(93), 13-45.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. D. (2010). *Metodología de la Investigación*. Ciudad de México, México: Mc Graw Hill.
- Inzulza, Jorge, & Galleguillos, Ximena. (2014). Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de geografía Norte Grande*, (58), 135-159.
- Izquierdo, F.A; Mejía, A. y Huitrón, R. (2018). Cambios en la estructura urbana por la instalación de aglomeraciones comerciales: caso Ciudad de Toluca. *DINÁMICA ECONÓMICA Y PROCESOS DE INNOVACIÓN EN EL DESARROLLO REGIONAL*. Universidad Nacional Autónoma de México y Asociación Mexicana de Ciencias para el Desarrollo Regional A.C, Coeditores, México.
- Kimura, M. (2017). Incidencia de las políticas de redensificación y renovación urbana en el desarrollo de procesos de gentrificación: El caso de la colonia Doctores, Ciudad de México. En E. Bournazou, *Gentrificación: Miradas desde la academia y la ciudadanía* (págs. 165-193). Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Landeros Villalva, H., & Gomora Serrano, M. C. (17-20 de noviembre de 2015). Enfoques de Análisis de Pueblos Mágicos: ¿Eficacia o eficiencia? *20° Encuentro Nacional sobre Desarrollo Regional en México* (págs. 1-25). Cuernavaca, Morelos: AMECIDER – CRIM, UNAM.
- López, E. (2009). Reseña de "Gentrification" de Loretta Lees, Tom Slater y Elvin Wyly. *Revista de Geografía Norte Grande*, 155-158.
- López, L. (2015). *Diccionario de geografía aplicada y profesional: terminología de análisis, planificación y gestión del territorio*. León: Universidad de León.
- Mendes, L. (2020). Gentrificación turística y rent gap en Lisboa después de la crisis capitalista. *ROTUR. Revista de Ocio y Turismo*, 39-58.

- Olivera, P. (2015). Gentrificación en la Ciudad de México, entre políticas públicas y agentes privados. En V. Delgadillo, & I. y. Díaz, *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (págs. 85-105). Ciudad de México: Instituto de Geografía, UNAM.
- Ordóñez, M.S. (1976). Aspectos de Geografía Urbana. Boletín de la Sociedad Geográfica de Colombia *Revista 109*, vol. 30.
- Quiroz, H., & 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. Díaz, & S. Luis, *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (págs. 73-91). México: UNAM.
- Rodríguez, V., Vázquez, C., & Puga, D. (Tomo cxxxvii-cxxxviii (2001-2002)). Bases para un estudio de la gentrificación en Madrid. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, 273-309.
- Rojas, R. (2013). *Guía para realizar investigaciones sociales*. Plaza y Valdés.
- Rojo, S., & Llanes, R. A. (2009). Patrimonio y turismo: el caso del Programa Pueblos Mágicos. *Topofilia. Revista de Arquitectura, Urbanismo y Ciencias Sociales*, 1-15.
- Rosas, A. (2006). Turismo Cultural en México: ¿un modelo alternativo? *Caderno CRH*, 499-506.
- Sabatini, F., M. Sarella y H. Vásquez (2009). "Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica", en *Arquitectura_arte_diseño Revista 180*, año 13, núm. 24 283-307.
- Salinas, L. A. (2013). Gentrificación en la Ciudad Latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México. *GeoGraphos*, 283-307.
- Sargatal, M. A. (2000). El estudio de la gentrificación. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*.
- Velázquez, M. (2013). La formulación de políticas públicas de turismo en México. El caso del programa federal "Pueblos Mágicos" 2001-2012. *Diálogos Latinoamericanos*, 89-110.
- Zoido, F. (2000). *Diccionario de Geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio*. Ed. Ariel.

GLOSARIO

- **GENTRIFICABLE:** Acción de gentrificar. Posibilidad de recibir cambios que implican una transformación.
- **GENTRIFICAR:** Renovar una zona urbana, satisfaciendo las necesidades de población con un poder adquisitivo alto.
- **GENTRIFICACIÓN:** Proceso de transformación física, social y económica de un espacio, destinado a satisfacer las necesidades de personas de ingresos altos.
- **GENTRIFICADORES:** Sujetos o actores que ejercen transformaciones ya sean estas físicas, sociales o económicas.
- **GENTRIFICADOS:** Recepción de los efectos de la gentrificación.
- **INDICADOR PROXY:** Variable utilizada para medir un fenómeno o suceso, ante la imposibilidad de medirlo directamente.