



Iztapalapa. Revista de ciencias sociales y humanidades

ISSN: 0185-4259

ISSN: 2007-9176

Universidad Autónoma Metropolitana, a través de la  
Unidad Iztapalapa, División de Ciencias Sociales y  
Humanidades

González Hernández, Guadalupe Margarita  
De gentrificación a precarización. Discusión en torno al Centro Histórico de Zacatecas  
Iztapalapa. Revista de ciencias sociales y humanidades,  
núm. 93, 2022, Julio-Diciembre, pp. 47-74  
Universidad Autónoma Metropolitana, a través de la Unidad  
Iztapalapa, División de Ciencias Sociales y Humanidades

DOI: <https://doi.org/10.28928/ri/932022/atc2/gonzalezhernandezg>

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=39372147003>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org

UAEM  redalyc.org

Sistema de Información Científica Redalyc  
Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal  
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso  
abierto

# De gentrificación a precarización. Discusión en torno al Centro Histórico de Zacatecas

## From gentrification to precarization. Discussion around the Historic Center of Zacatecas

Guadalupe Margarita González Hernández

Universidad Autónoma de Zacatecas, Zacatecas, México

gonzalez.guadalupe@uaz.edu.mx

<https://orcid.org/0000-0001-5676-1077>

ISSN-0185-4259; e- ISSN: 2007-9176

DOI: <http://dx.doi.org/10.28928/ri/932022/atc2/gonzalezhernandezg>

### Resumen

Se discute que la mercantilización del patrimonio cultural en el Centro Histórico de Zacatecas (CHZ) impulsó, por un lado, un aumento en los precios del suelo del patrimonio edificado y, por el otro, la atracción de turistas que modificaron su economía hacia el entretenimiento y el turismo. El argumento teórico recupera la discusión sobre la gentrificación turística pero se separa de la turistificación como fenómeno asociado a la vivienda. El uso de la metodología de trayectorias ubicó comportamiento, ritmo y consecuencias del proceso a lo largo del tiempo (1990-2020) y permitió concluir que el CHZ vivió una exitosa gentrificación en la apropiación del espacio público por el entretenimiento y el turismo, que aprovechó la valoración cultural, pero falló en el desplazamiento de población de bajos ingresos a la periferia, debido a su precarización, los altos precios del suelo y al poco interés de la población de ingreso alto por vivir ahí.

**Palabras clave:** mercantilización, patrimonio cultural, proyecto turístico, Estado, deterioro del ingreso

### Abstract

It is argued that the commercialization of cultural heritage in the Historic Center of Zacatecas (CHZ) pushed one hand, an increase in land prices in the built heritage and on the other, attracting tourists who changed their economy towards entertainment and tourism. The theoretical argument recovers the discussion on tourist gentrification, but it is separated from *touristification* as a phenomenon associated with housing. The use of the trajectories methodology located behavior, rhythm and consequences of the process over time (1990-2020) and allowed to conclude that the CHZ experienced a successful gentrification in the appropriation of public space for entertainment and tourism that took advantage of the valuation cultural; but it failed in the displacement of the low-income population to the periphery, due to its precariousness, high land prices and the little interest of the high-income population to live in it.

**Keys words:** Commercialization, cultural heritage, tourist project, State, income deterioration



**IZTAPALAPA**

Agua sobre lajas

## Introducción

**E**l presente documento tiene el objetivo de exponer el surgimiento, la evolución y el ritmo de la gentrificación en el Centro Histórico de Zacatecas (CHZ). Para ello fue necesario analizar las trayectorias y características sociodemográficas del proceso de mercantilización y gentrificación del CHZ y su área vecinal en el periodo de 1990 a 2020.

Se argumenta que la gentrificación en el CHZ se origina por la acción en su patrimonio cultural edificado de mercantilización impulsada por el Estado y aprovechada por la clase capitalista a través del aumento en el precio del suelo durante el lapso 1990-2020. Se identificaron dos etapas; la primera, la manifestación de indicios de una gentrificación ocasionada por la instalación en el CHZ de población con ingresos y niveles de instrucción académica altos y la expulsión de población con indicadores contrarios. Una segunda etapa caracterizada por la difuminación de dicho fenómeno, ante el encarecimiento del uso del suelo, la suburbanización de la población de ingreso alto y la precarización que sufrió la restante.

Se utilizó la metodología de trayectorias (Beauregard, 1990; Antón-Alonso et al., 2018) en la que se identificaron las características de la gentrificación a lo largo del tiempo, con el uso de las variables de población, edad, migración, educación, empleo, ingreso, vivienda y seguridad social por área geoestadística básica (AGEB), la unidad censal más pequeña utilizada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en los censos de población y vivienda de 1990, 2000, 2010 y 2020, conteo de población 1995 y 2005 y la encuesta intercensal 2015 para la ciudad Zacatecas-Guadalupe.

La metodología consta de cuatro apartados: el primero hilvana cómo se fundamenta teóricamente la gentrificación por mercantilización; el segundo expone cómo se originó la mercantilización del patrimonio cultural edificado en el CHZ; el tercero describe y desarrolla las características, la trayectoria y el ritmo de la gentrificación en el CHZ; y en el cuarto aparecen las reflexiones finales.

## Gentrificación por mercantilización del patrimonio cultural

El concepto de *gentrificación* se ha debatido en tres direcciones. La primera que alude al respeto, la conservación y el reforzamiento de la definición original de Ruth Glass (1964), expresada predominantemente en los estudios publicados en revistas de países desarrollados. La segunda implica un trastocamiento de dicha definición para revalorarla y enriquecerla con las especificidades y prácticas locales (Janoschka et al., 2014: 26). Y la tercera, en la que se cuestiona el uso del concepto, principalmente en América Latina, por el alejamiento del concepto original (González, 2009a; Rojo, 2016).

En la búsqueda del enriquecimiento del concepto de gentrificación están los estudios que se enfocan a puntualizar que el concepto original no refleja forzosamente los procesos en otros lares debido a la escasez de casos genuinos donde los grupos de ingresos altos y medios se apropien de espacios degradados. Entre esos estudios están los que justifican que el turista, no visto como visitante, sino como agente apropiador del espacio, puede, a través de segundas residencias o sus constantes visitas al lugar, ir modificando la orientación económica, la fisonomía, los sentidos y los signos de los espacios visitados. Lo que comúnmente llaman gentrificación turística (Rojo, 2016; Janoschka et al., 2014, Navarrete, 2015), turistificación (Hiernaux y González, 2014) o gentrificación 2.0 (Espinár, 2018).

La corriente teórica que defiende la gentrificación turística plantea que el turismo puede ser la base para “la transformación simbólica del espacio urbano a través de estrategias de gentrificación impulsadas por el Estado. Esto nos lleva de nuevo a observar que las coaliciones generalizadas entre políticos y actores económicos se integran en los discursos de la economía de mercado que de manera persistente allanan el camino para la implementación de las políticas neoliberales de gentrificación” (Janoschka et al., 2014, p. 23). Bajo esa idea, es imprescindible para el surgimiento de la gentrificación por turismo que el Estado cumpla un papel fundamental en la aplicación de políticas públicas que estimulen la generación de negocios, los estilos de vida y los patrones de consumo de los grupos de ingreso medio y alto para orientar la economía del área; en tanto las fuerzas del mercado (Janoschka et al., 2014) controlan y regulan precios del suelo, capacidades de compra de bienes y servicios por turistas y visitantes y revaloran los imaginarios creados por la mercantilización de patrimonio cultural.

Se argumenta que el proceso de gentrificación vivido en el CHZ ha sido producto de la regeneración urbana impulsada por el Estado con el fin de mercantilizar el patrimonio cultural edificado. No fue un desplazamiento de grupos sociales de

ingresos altos propiciado por su puesta en valor, como lo argumenta el concepto original, sino que la puesta en valor propiciada por la regeneración urbana del Estado permitió la puesta en valor a través de la mercantilización del patrimonio cultural en el turismo.

Por tanto, no se usa el término de turistificación porque, aunque en el CHZ la actividad turística es relevante, no es dominante, sino que comprende a un cúmulo de actividades asociadas a la prestación de servicios de entretenimiento y ocio que atrae a turistas, residentes y visitantes por igual. Adicionalmente, el concepto de turistificación se asocia al dominio de las prácticas y producciones del turista que hace en el espacio, pero oculta las contradicciones que genera dicha reproducción y producción. En tanto el concepto de mercantilización o puesta en valor, induce al aprovechamiento reditual de la reproducción y producción del espacio que provoca el turista y como se distribuye entre los agentes económicos, sociales y culturales ese aprovechamiento.

Así, la puesta en valor o mercantilización del CHZ generó un proceso de gentrificación en tanto que las actividades de entretenimiento y turísticas se apropiaron de las casonas, de las calles, de las plazas y plazuelas para atraer a turistas y aludió al desplazamiento de actividades no esenciales y de grupos de ingresos bajos. Pero el proceso de mercantilización y la precarización que ha implantado en su población ha impedido consolidar la gentrificación en la vivienda. Es decir, una gentrificación fallida (Contreras y Venegas, 2017) en ese aspecto.

Este planteamiento ha sido posible observar a través del análisis de la trayectoria del CHZ y área vecinal donde se plasman comportamientos distintos, de acuerdo con su localización y su composición socioresidencial, a través del tiempo. La metodología de análisis de trayectoria (Beauregard, 1990) considera a la gentrificación como un fenómeno complejo y contingente. Complejo porque no sigue un solo patrón y puede desarrollarse de diversas formas –o incluso puede no desarrollarse a pesar de presentar potencial para hacerlo– y contingente porque depende de la interacción de elementos estructurales y de particularidades locales (Antón-Alonso *et al.*, 2018) a través del análisis de su comportamiento conforme pasa el tiempo.

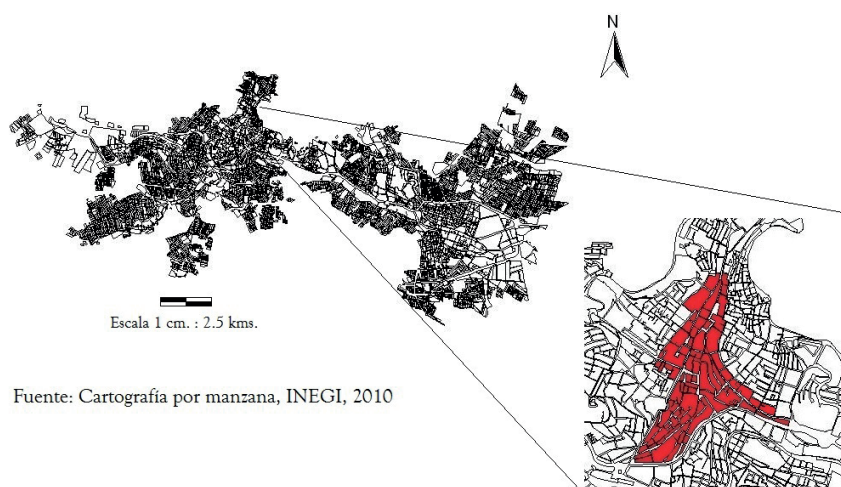
### *Mercantilización del patrimonio cultural en el CHZ*

El Centro Histórico de Zacatecas (CHZ) se localiza al noroeste de la ciudad Zacatecas-Guadalupe, mancha urbana compuesta por la ciudad capital del estado mexicano del mismo nombre y la localidad urbana vecina llamada Villa de Guadalupe (véase mapa 1). Declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la Organización

de las Naciones Unidas para la Educación y la Cultura (UNESCO por sus siglas en inglés) en 1993, por la excepcionalidad y unicidad de su patrimonio cultural edificado en la etapa colonial (siglos XVI y XVII) y liberal (siglo XIX). El origen del CHZ fue producto del poderío del auge minero de las vetas de plata, zinc, mercurio y oro localizadas al norte de dicho lugar y extraídas desde el virreinato de la Nueva España hasta la actualidad.

Mapa 1

Localización del Centro Histórico en la ciudad Zacatecas-Guadalupe, 2010



Fuente: Cartografía por manzana, INEGI, 2010

El proceso de mercantilización del patrimonio cultural del CHZ sólo pudo ser posible con la inicial regeneración urbana llevada a cabo por el Estado. Debido al aislamiento económico y político de la ciudad de Zacatecas que tuvo desde la época revolucionaria hasta los años setenta del siglo pasado, su estructura central urbana se mantuvo casi intacta, conservando su imagen colonial y liberal. Pero en 1980, el gobierno estatal emprendió un proceso de regeneración y renovación a iglesias, edificios públicos, fachadas de casonas privadas, jardines, plazas, plazuelas y calles con el fin de atraer turistas y visitantes, pero, sobre todo, poner en valor el patrimonio edificado.

La regeneración y renovación urbana ha sido, prácticamente, permanente a partir de esa fecha, pero ha modificado sus orientaciones y aportes financieros dependiendo de los recursos captados e intereses creados. Las acciones estatales

han sido las siguientes: a) inversión fija en regeneración y renovación del CHZ. La etapa inicial (1980-1985) fue la más compleja e importante, ya que, en términos reales, acaparó el noventa por ciento del presupuesto destinado a todo el territorio estatal y posteriormente, fue decayendo al sólo hacer pequeñas obras de mantenimiento. A mediados de 2013, volvió a destinarse una relevante cantidad de recursos públicos, aunque con una visión tripartita (gobierno federal, estatal y municipal) para modificar la imagen de los dos espacios públicos más importantes (Plaza de Armas y Alameda) propiciando movimientos ciudadanos en contra; b) generación de espectáculos y festivales culturales para la atracción de turistas y visitantes; c) dotación de infraestructura turística, apoyos y créditos a empresarios turísticos e inmobiliarios para fortalecer empresas nuevas y existentes de alojamiento temporal, gastronomía y entretenimiento que se beneficien de la mercantilización del patrimonio cultural. Aunque con recursos limitados, ha sido poco transparente en cuánto a qué y a quien se ha destinado Y d) fomento turístico, como el más polémico de todos, ya que su definición, sus objetivos y sus alcances no son claros. Desde 2004, acapara el 75% del recurso destinado al CHZ e incluye cualquier tipo de derroche financiero (viáticos de funcionarios para promocionarlo por el mundo, pago de estancia en el CHZ a personalidades extranjeras con el fin de que lo promocionen posteriormente en sus lugares de origen, pago de artistas de renombre internacional para visitarlo). Tan relevante es el proyecto de mercantilización del CHZ para el Estado que, desde 2007, estableció una partida presupuestal exclusiva. Aunque inicialmente su objetivo era crear nuevos destinos turísticos al interior del territorio zacatecano, ha sido el CHZ el único beneficiado al captar el ochenta y cinco por ciento del presupuesto en 2007 y aumentar a noventa y cinco por ciento para 2018 (Godezac, 2007 y 2018).

De acuerdo con modelos econométricos de centralidad, productividad y competitividad realizados en otros espacios (González, 2009b y González y González, 2012), el CHZ fue el área más competitivo en generación de empleos y venta de productos y servicios hasta el año 2003. A lo largo de los periodos de análisis (1990-1993, 1995-1998, 2000-2003 y 2005-2008) se observó un cambio discreto pero definitivo en la orientación de su actividad económica: pasó de ser un centro proveedor de bienes y servicios básicos a la población residente a la provisión de comercio y servicios de entretenimiento y culturales a residentes, visitantes y turistas (véase cuadro 1).

CUADRO I  
*Ramas económicas más importantes en el CHZ, 1990-2008*

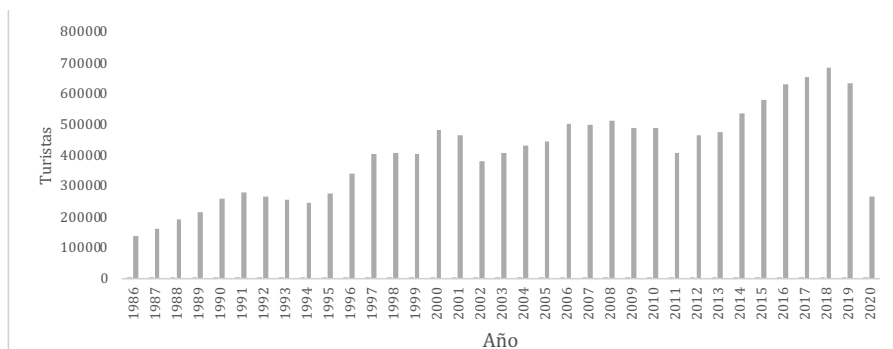
1990-1993	1995-1998	2000-2003	2005-2008
Comercio al por menor de todo tipo de productos. Servicios turísticos, de mantenimiento a hogares, profesionales, educativos y de alquiler	Comercio al por menor de todo tipo de productos. Servicios turísticos, inmobiliarios, médicos, personales, médicos y educativos	Comercio al por menor de todo tipo de productos. Servicios de telecomunicaciones, entretenimiento, culturales y transmisión radiofónica, televisiva y filmica, internet, turísticos, financieros, legales, inmobiliarios, de empleo, educativos, médicos y de cuidado de la salud	Comercio al por menor de todo tipo de productos. Servicios de entretenimiento, turísticos, culturales, juego, médicos y cuidado de la salud. Asociaciones culturales, políticas y sociales

Fuente: González (2009b) y González y González (2012)

No obstante, el impulso estatal no ha generado un proyecto rentable. La afluencia de turistas en el CHZ se ha incrementado con el paso del tiempo desde que se consideró destino turístico nacional en 1986, salvo el último año (2020) que decayó en un 50 por ciento, producto de las medidas sanitarias para abatir el SARS-Cov-2 (véase gráfica 1). Su afluencia es, apenas, comparada a la que obtienen destinos similares (Patrimonio Cultural de la Humanidad) como San Miguel de Allende o Campeche y aún no puede competir con Puebla, Oaxaca, Guanajuato, Morelia o Querétaro donde los flujos le superan hasta en un 25 por ciento.

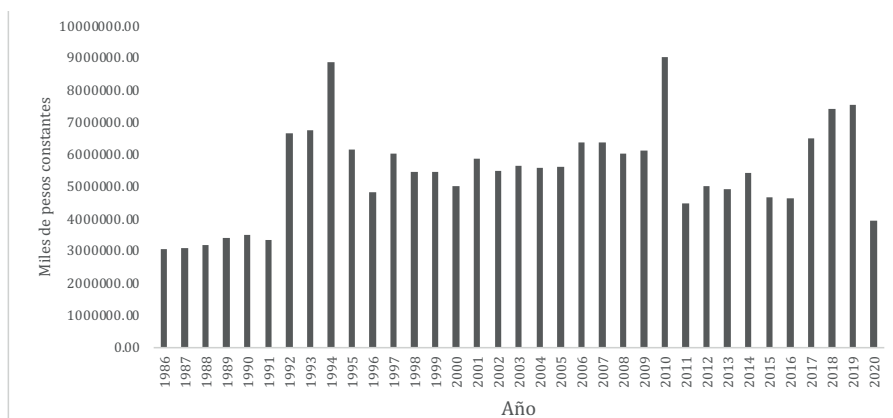
La derrama económica dejada por los turistas no tiene comportamiento similar a los flujos. Mientras éstos ascienden, aquella fluctúa. En 1988, un turista gastó, en promedio, 1670 pesos constantes durante su estancia; para 2018 gastó, en promedio, 1800 pesos constantes (véase gráfica 2). Esto significa que, aunque aumente el número de turistas que visita el CHZ, sus gastos no aumentan, provocando que la actividad económica no genere escalas productivas más altas, la calidad del servicio se deteriore (González, 2014) y base su productividad en la explotación de la fuerza de trabajo: en 1988, el treinta y dos por ciento del personal ocupado en el turismo no recibía remuneraciones, ni prestaciones asociadas a su trabajo; en 2008 se disparó a cincuenta y uno, y en 2018 llegó a cuarenta y seis. Son las propinas que los pres-

GRÁFICA 1  
*Afluencia de turistas en el CHZ, 1986-2020*



Fuente: SECTUR, 2021

GRÁFICA 2  
*Derrama económica dejada por turistas en el CHZ, 1986-2020 (miles de pesos constantes)*



Fuente: GODEZAC y SECTUR, 1986-2020

tadores de servicios turísticos reciben, como práctica común, las que se convierten en el ingreso principal del trabajador turístico y deslindan al empresario turístico de pagar salarios, aunque se beneficie de su trabajo.

La regeneración urbana permanente desde 1980 en el CHZ, ha sido de gran valía para el capital inmobiliario que aumentó el valor de sus propiedades sin ningún costo. Obtuvo una renta monopólica que sólo los sitios con valor patrimonial pueden obtener y se materializa en las actividades asociadas a su mercantilización: bienes inmuebles, actividades comerciales y de servicios turísticos. Es una renta monopólica por valoración cultural (González, 2016) que se disparó al ser nombrado, el CHZ, Patrimonio Cultural de la Humanidad a finales de 1993.

Dicha renta monopólica permitió que el capital inmobiliario disparara sus rentas del suelo a precios que sólo comercios y prestadores de servicios turísticos pudieran sostenerlas; expulsando comercios y servicios de orden básico hacia sus fronteras, barrios vecinos, en un primer momento y a los suburbios en un segundo momento. Desde que inició la regeneración urbana, se expulsaron a la periferia, con la construcción de un mercado de abastos, actividades económicas no centrales (comercio y servicios al por mayor) y, pobladores de ingresos bajos, quienes vivían en vecindades, lograron donación de terrenos, dotación de créditos a vivienda de interés social o invasión de terrenos, dependiendo de su gestión. El CHZ, a partir de ahí, fue la ubicación idónea de la actividad del entretenimiento y turismo y dejó de ser el centro económico, político y social de la ciudad. Mientras que en 1988 el 32% del personal ocupado de la ciudad se localizaba en el CHZ, para 2018 la cifra se redujo a 14% (INEGI, 1989 y 2019).

La mercantilización del CHZ se sustentó en: 1) localización central de comercios y servicios de tamaño micro y pequeño debido a su raquítica rentabilidad; 2) utilización del valor simbólico de la idiosincrasia cultural de residentes; y 3) proceso de valoración del suelo basado en la demanda comercial y de servicios turísticos y entretenimiento, en tanto la población fue expulsada a los suburbios o se instaló en barrios aledaños al CHZ. En 1990, 3360 personas vivían en el núcleo central; en 2020 solo 1409 (INEGI 1992 y 2020).

## **De la gentrificación por mercantilización a la precarización por abandono**

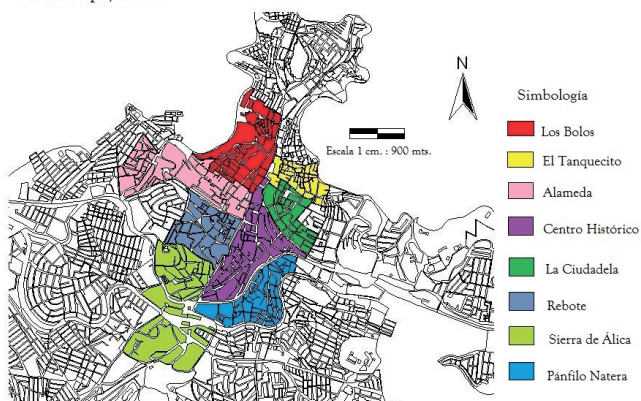
Como el Centro Histórico de Zacatecas se convirtió en un espacio de entretenimiento y turístico, la población residente que lo mantiene vivo está en las áreas o

barrios vecinos. Para entender los comportamientos socioespaciales del CHZ es necesario visualizarlo en un espectro más amplio que comprende sus áreas vecinas. Por razones económicas, las actividades cotidianas y residenciales se desplazaron hacia sus barrios vecinales. El CHZ está localizado en la parte central de una cañada y sus barrios vecinos se sitúan en las faldas de los cerros de La Bufa, El Grillo, Quebradilla y el Ete, que forman paredes físicas naturales que envuelven al CHZ.

El INEGI (1989) estableció áreas geoestadísticas básicas (AGEB) que permiten identificar, de forma más precisa, las áreas vecinales al CHZ. Ellas son AGEB 006-3 (al noroeste), 008-2 (al oeste), 010-A (al oeste), 014-8 (al suroeste), 015-2 (al sur y este), 058-0 (al noreste) y 107-6 (al este). Como son áreas clasificadas por criterios geoestadísticos del INEGI, dichas AGEB son muy grandes y comprenden más de un barrio. Para fines de identificación, a la AGEB 006-3 se le llamará a partir de este momento Los Bolos, ya que ahí se localiza el barrio de Los Bolos junto con otros (del Grillo, del Vergel, de las Margaritas y parte norte de la colonia Bancomer), pero ese barrio es el más conocido. Y así será con las demás AGEB: 008-2 como La Alameda (incluye las colonias Caminera, 2da. sección de Lázaro Cárdenas y parte sur de la colonia Bancomer), 010-A como El Rebote (incluye barrio del moral), 014-8 como Sierra de Álica (incluye las colonias Úrsula García, Lomas de San Fernando y la parte norte del barrio de 5 Señores); 015-2 como Pánfilo Natera (incluye los barrios Flores Magón y Niño Perdido); 058-0 como El Tanquecito (incluye los barrios de Urizar, Resurgimiento y Guadalajaraita) y la 107-6 como La Ciudadela (que incluye los barrios del Ángel, Tepozán, San José y Primavera) (véase mapa 2).

Mapa 2

Localización del Centro Histórico y su área vecinal en la ciudad Zacatecas-Guadalupe, 2010



Fuente: Elaboración propia con base en Cartografía por manzanas, INEGI, 2010

Con el fin de clarificar la gentrificación del CHZ en su ritmo, evolución, características y comportamientos, se han utilizado las variables de población y sus características demográficas (educación, migración, empleo, ingreso, seguridad social, vivienda y segregación socioespacial) (Díaz y Apaolaza, 2020) en una trayectoria de treinta años (1990-2020); obtenidas de los censos de población y vivienda 1990, 2000, 2010 y 2020, Censos 95 y 2005 y Encuesta Intercensal 2015 (INEGI, 1992, 1996, 2000, 2005, 2010, 2015 y 2020). Debido al cambio en los criterios de obtención de información por INEGI, hubo datos que se calcularon por medio de técnicas de la tasa de crecimiento geométrico (TGI) o extrapolación (INEGI, 1997).

Al analizar la información se identificaron las siguientes características sociodemográficas, económicas y espaciales para el CHZ y su área vecina:

**Población.** El CHZ y barrios vecinos es un área de expulsión de población. En 1990 residían ahí 26 703 personas que equivalían a 18% de la población de la ciudad Zacatecas-Guadalupe; para 2020 solo contaba con 15 616 habitantes, tan solo 5% del total de la urbe. En particular, el CHZ ha perdido más población: en 2020 solamente acogía a 41% de la población que lo ocupaba en 1990. Fue en el área donde se localizó la mayor cantidad de edificios y casonas con protección patrimonial en la que se establecieron comercios y servicios de entretenimiento y turísticos con el fin de satisfacer a visitantes y turistas y fue la zona que expulsó más población. Este comportamiento es clásico en las ciudades: durante el periodo analizado, la ciudad de Zacatecas se expandió y conurbó hacia la ciudad vecina de Guadalupe, lo cual implicó un desdoblamiento de la mancha urbana (Pérez, 2020), una suburbanización de la población (González, 2009b) y un despoblamiento de la parte más vieja de la ciudad (CHZ y sus vecinos) (González, 2014).

Todas las AGEB centrales mostraron decrecimiento en su población desde 1990 hasta 2010. A partir de ese año, los ritmos y los caminos que tomaron el CHZ y sus vecinos se diversificaron. El CHZ, Los Bolos, La Alameda y Pánfilo Natera mostraron las pérdidas poblacionales más dramáticas en todo el periodo de análisis. El Rebote, El Tanquecito y La Ciudadela, a partir del 2010, evidenciaron tendencia al estancamiento. Y Sierra de Álica tuvo aumento de población: en 2010 vivían ahí 2 236 personas; para 2020 la cifra pasó a 2 471. Aunque su repoblamiento es limitado, Sierra de Álica fue la única atractiva para vivir en el área central de la ciudad durante el lapso analizado.

Por grupos de edad, la población dominante es la de 18 a 59 años, pero a partir de 2005, la población de 60 años y más es el segundo más importante. En especial en CHZ y El Rebote, 27% de su población es adulta mayor y los menores de cinco años representan solo 5% de la población total.

Durante el periodo de mercantilización, el CHZ y vecinos se han convertido en zonas des pobladas y envejecidas que contrasta con un lapso de crecimiento y expansión poblacional en la periferia (González, 2010). Salvo Sierra de Álica que mostró un comportamiento distinto para la última década de análisis, la zona central de la ciudad entró en decadencia demográfica, producto de la mercantilización de su patrimonio cultural edificado.

Educación. La ciudad Zacatecas-Guadalupe presentó los mayores grados de escolaridad del territorio zacatecano, pero como se argumentó en otro espacio (González, 2014), el CHZ y sus vecinos (junto con la zona Bernárdez-La Cañada) ostentaron los niveles de escolaridad más altos de la mancha urbana. La actualización de datos de 2020 lo ratifica, pero los ritmos y caminos se difuminaron.

En 1990, la población mayor de 18 años que contaba con educación media superior era la dominante en el CHZ y sus vecinos, pero de la población de El Rebote, CHZ y Sierra de Álica se registró 41% de habitantes con educación superior. En 2005, la población mayor de 18 años con educación superior fue la dominante en toda el área, pero en Pánfilo Natera, La Alameda, Los Bolos y El Tanquecito, le siguen muy de cerca la población con secundaria terminada. Para años subsecuentes, la población con educación superior dominó las AGEB centrales, donde El Tanquecito tuvo el menor porcentaje (35%) y El Rebote, el mayor (51%).

Este tipo de población, por una parte, demandó la mayor calidad en los comercios y servicios y tenerlos accesibles en su medio cercano; y por la otra, sus prácticas, estilos de vida y su formación cultural delinearon la oferta de entretenimiento y cultura que orientó la especialización del CHZ.

El que la ciudad Zacatecas-Guadalupe, y en especial el CHZ y vecinos, poseyeran altos niveles de instrucción educativa debe estar asociado con que la Universidad Autónoma de Zacatecas (UAZ), desde su conversión en universidad pública, en septiembre de 1968, ha proveído educación superior (también ofrece educación básica y media superior) de forma universal y a bajo costo. Y no solo la población de la mancha urbana tuvo acceso a su oferta, sino que su universalidad y su bajo costo permitió atraer población del resto del territorio zacatecano y estados contiguos. Desde la década de 1970 fue común ver en las calles del CHZ, donde se localizaba inicialmente la UAZ, a una cantidad considerable de estudiantes; y en periodos vacacionales la ciudad disminuía fuertemente su ritmo cotidiano. Autores como Rivas (1975), Esparza (1991) y Padilla (1998) indicaron que en las décadas de 1970 y 1980, los municipios de Zacatecas y Guadalupe fueron los únicos en el territorio zacatecano que tuvieron flujos de inmigración, en tanto que el resto del estado ya mostraba su característica emigración a los Estados Unidos y zonas con mayor

bonanza. La mayor parte de la población que llegó a estudiar a la UAZ se quedó a vivir en la ciudad; aunque en los últimos decenios tuvieron que desplazarse a lugares más prósperos como Guadalajara o la Ciudad de México, así como los Estados Unidos y Canadá.

Desde inicios del siglo *xxi* y producto de procesos de reestructuración (restricción en presupuestos, cambio de ideología crítica a liberal, pertinencia social) que viven las universidades públicas mexicanas, la UAZ abandonó su localización central en el CHZ para distribuirse en tres periféricos campus universitarios; descentralizó su educación hacia otros municipios y restringió fuertemente su cobertura; incrementó sus cuotas de inscripción y limitó criterios de ingreso, lo que generó fuertes implicaciones en la estructura socioespacial del CHZ y de la ciudad.

Migración. En el periodo de análisis, el CHZ y vecinos fueron incapaces de atraer población desde la misma ciudad, de otros municipios y otros estados. En 1990, 82% de la población que vivió ahí indicó que cinco años atrás también lo hizo. En 2020, subió a 88%. También es de resaltar que en 1990 captó más población de otros estados (14%) y en menor medida de otros municipios (4%). A partir del 2005 hubo cambio radical al caer aquella y equipararse a la población inmigrante municipal (4%). Para 2020, la población que residió en el CHZ y vecinos, pero que en 2015 radicaba en otro estado, apenas cubrió 5%, y solo 6% la población que en 2015 vivía en otro municipio.

Al interior, el comportamiento no es homogéneo: La Alameda y El Tanquecito son lugares donde menos llega población para residir y Sierra de Álica, desde 2015, mostró repoblamiento auspiciado por gente que llegó de otros estados. En 1990, Sierra de Álica fue el área con más población que indicaba vivir en otro estado cinco años antes (16%), pero en 2010 decayó a 10%. En 2020 se disparó a 22%; pero nunca fue un área atractiva para personas provenientes de otros municipios (4% en 1990 y 5% en 2020). Aunque no proporcionen información más profunda, los censos dan idea de cómo el CHZ y vecinos, de forma general, desde 1990 no tuvieron la capacidad para retener y atraer población debido a sus limitadas capacidades económicas, sociales, culturales, políticas y ecológicas para ofrecer un ambiente idóneo para vivir, a excepción de Sierra de Álica a partir de 2010.

Empleo. La población económicamente activa (PEA), la población ocupada (PO) y población desempleada (PD) decayeron en el CHZ y su área vecina durante el periodo 1990-2020; aunque a ritmos y comportamientos distintos, debido a varios factores:

Primero: el envejecimiento. La población económicamente inactiva (PEI) aumentó desde 1990 hasta el 2000 y permaneció estancada hasta 2010. A partir de 2015 disminuyó, a pesar de la caída total de la población ¿Qué significa esto? Que

una proporción importante de las personas que cumplieron 60 años y más a partir de 1990 y hasta 2010 se jubilaron y vivieron cómodamente con los ingresos de la pensión. A partir de 2010, la población que cumplió 60 años y más ya no pudo o no quiso jubilarse y permaneció involucrada en alguna actividad económica de la ciudad. Esto se puede deber a varios factores: las condiciones de salud y las capacidades mentales y físicas de la población de 60 años y más les permitió aún trabajar. Y la razón más factible: que el mercado de trabajo y la precarización que ha vivido la economía mexicana (y en específico la economía de Zacatecas) ha deteriorado tanto las condiciones de trabajo que impidió a la población envejecida de la CHZ dejar de trabajar y vivir cómodamente (convertirse, pues, en PEI).

Segundo: la PEA y la PO tuvo el mismo comportamiento de descenso en todos los años considerados y en todas las AGEB analizadas. Los montos diferenciales entre ellas fueron mínimos, es decir, la PD. Aunque el desempleo en la población que vive en el CHZ y sus vecinos es mínimo, disminuyó porque se redujo el monto de población que vivía ahí. La PEA (y aquella que sobrepasa dicha edad) que vivió en el CHZ y vecinos tuvo empleo durante todo el periodo analizado, pero no fue ocupada por la economía de entretenimiento y turística del CHZ porque estuvo estancada. Son otras áreas (y otras actividades económicas) de la ciudad las que demandaron y ocuparon a la población del CHZ y sus áreas vecinas (González, 2012).

Tercero: como la centralidad económica se localizó en el CHZ desde 1990 y hasta 2003, sus residentes se movilizaron a poca distancia (de forma pedestre) y a menor tiempo. A partir de 2005, la centralidad económica se localizó en la zona Campestre-Bernárdez (a siete kilómetros al este del CHZ) con tendencia a trasladarse al norte de Guadalupe. La población ocupada del CHZ y vecinos fue forzada a moverse en transporte vehicular (privado o público) con mayor tiempo de traslado. Situación que permite argumentar que la población ocupada del CHZ y su área vecina sufrió, en los últimos 20 años, un deterioro en su condición económica y espacial conforme la ciudad se expandió y el CHZ se especializó en el entretenimiento y el turismo (González, 2009b).

Ingreso. La población ocupada que recibe ingresos por trabajo, que vivió en el CHZ y su área vecina, mejoró su condición desde 1990 y hasta 2005. Posteriormente se evidencia un deterioro en las percepciones y el número de personas que lo recibieron. En 1990, la población ocupada que obtuvo hasta dos salarios mínimos por trabajo concentró 63% de la población ocupada que vivía en el CHZ y su área vecina; en 2005 bajó a 40%. Es por eso que se argumentó en González (2014) que el CHZ y su área central, junto con el área Campestre-Bernárdez, concentraron la mayor cantidad de población con ingresos mayores a dos salarios mínimos. Para 2010, 2015

y 2020, la población ocupada que recibió más de dos salarios mínimos, en el CHZ y vecinos, avanzó hacia su deterioro (58%, 56% y 54%, respectivamente).

Su localización socioespacial se mostró más compleja. En 1990, Los Bolos concentró a la población ocupada que recibió menos ingresos por trabajo (los que no recibieron ingresos y recibieron menos de un salario mínimo), mientras que Pánfilo Natera acaparó a población ocupada que recibió entre uno y dos salarios mínimos. En tanto, la población ocupada que recibió más de cinco salarios mínimos se concentró en El Rebote, CHZ y Sierra de Álica.

En 2000, la condición de ingreso cambió radicalmente: la PO que recibió entre dos y cinco salarios mínimos por trabajo dominó toda el área analizada, pero le seguía muy de cerca la que recibió más de cinco salarios mínimos; a excepción de Pánfilo Natera, donde la población ocupada que recibió menos de dos salarios mínimos hizo segunda. En El Rebote, CHZ y Sierra de Álica, la población que recibió más de dos salarios mínimos hizo prácticamente desaparecer a aquella que recibió menos de dos salarios mínimos.

A partir de 2010, el ritmo y el comportamiento se abrieron. La PO que recibió ingresos por trabajo de uno a dos salarios mínimos se disparó en 30% en todas las AGEB y en El Rebote, CHZ y Sierra de Álica (zonas con población con mayor ingreso). La PO que recibió menos de dos salarios mínimos desplazó a los de mayor poder adquisitivo, principalmente en 2020.

En Pánfilo Natera, Los Bolos y La Alameda, El Tanquecito y La Ciudadela se deterioró fuertemente su condición de ingreso al pasar a primer lugar la PO que recibió ingresos de uno a cinco salarios mínimos por trabajo. Aunque Sierra de Álica fue, desde 2000, el área con más población ocupada que recibió ingresos de más de cinco salarios mínimos, en 2020 la PO que recibió ingresos por trabajo en dos y menos salarios mínimos acaparó 70% de su población ocupada. En tanto, en El Rebote, CHZ y La Ciudadela perdieron PO que recibió más de cinco salarios mínimos y no hubo repoblamiento de población con menor ingreso como sí sucedió en Sierra de Álica, por lo que conservaron su estatus.

El deterioro del ingreso en la población ocupada del CHZ y vecinos fue asociado con el proceso de abaratamiento, flexibilización y precarización de la fuerza de trabajo que ha sufrido la ciudad Zacatecas-Guadalupe, fenómeno ya dominante en todo México. Aunque los datos del censo de población y vivienda no permiten profundizar en el análisis, los datos de los censos económicos sí arrojan información relevante (véase González y González, 2012).

El debilitamiento del Estado como regulador de las condiciones laborales, el impulso de formas de organización productiva como la subcontratación, la precariza-

ción y la flexibilización dominantes en los últimos decenios, mermaron fuertemente las condiciones socioeconómicas de la población del CHZ y vecinos. Por ello, la tendencia a la gentrificación del CHZ y área vecina que se propuso en González (2014) fue abruptamente debilitada, a partir de 2015, ante la intensificación del modelo neoliberal implantado en la economía nacional y que orientó al CHZ a especializarse en la producción de industrias culturales, de entretenimiento y turísticas con la base de un sector empresarial que buscó la explotación y precarización de su población.

Seguridad social. En términos generales, el CHZ y vecinos mejoraron en este renglón en los 30 años analizados. La población que no tuvo derecho a seguridad social (IMSS, ISSSTE, Seguro Popular, IMSS Bienestar, PEMEX, SEDENA, etc.) disminuyó en 10% de 1990 a 2020 y no fue solo porque el área perdió población, sino porque la cobertura de estos sistemas de seguridad social se incrementó en 11%.

No obstante, el incremento de la cobertura no implicó mejoramiento en su calidad. Los sistemas de seguridad social con mejor capacidad de atención y mayores recursos financieros están destinados a los trabajadores del Estado (ISSSTE, SEDENA y PEMEX); pero en el CHZ y vecinos decayeron 20%. En 1990, el ISSSTE fue el sistema de seguridad social dominante en el área (incluso en lugares más marginados como Pánfilo Natera o Los Bolos) con una cobertura de 39% de la población; en 2020 sólo cubrió al 17%. En contrapartida, el IMSS (e IMSS bienestar que sustituyó al Seguro Popular a partir de 2015) que cubrió al 34% de la población del CHZ y sus vecinos en 1990, en 2020 acaparó el 56%.

Las evidencias en seguridad social no fueron sorprendentes. Estuvieron en concordancia con las condiciones de empleo del área central y de la ciudad Zacatecas-Guadalupe. El aumento en la cobertura de seguridad social estuvo ligado a la capacidad de la mancha urbana de ofrecer empleo a su población. El desempleo es ínfimo, pero el cambio de la seguridad social implicó un deterioro en las condiciones laborales de la población. En 1990, la población ocupada del CHZ y vecinos se contrató en el sector público: en la administración pública municipal, estatal y federal y en los servicios educativos (educación básica, media superior y superior), situación que le permitió contar con los servicios del ISSSTE. Ante el adelgazamiento del Estado mexicano (y, por consiguiente, de la reducción de PO en el sector público zacatecano) y el impulso de empresas privadas a nuevos espacios de inversión como la cultura y la educación, propuesto por los regímenes neoliberales desde 1988, la seguridad social se transfirió al IMSS, porque el empleo se enfocó al sector privado de provisión de bienes y servicios de entretenimiento, turismo y consumo local, así como a la industria (maquiladora) de partes automotrices dependiente de la mano de obra barata (González y González, 2012).

Vivienda. La vivienda en el CHZ y área vecina fue predominantemente privada (en 1990, 90% de las viviendas totales fue privada y en 2020 aumentó a 99.8%, dato constante desde 2010), por lo que las decisiones sobre su uso y orientación son igualmente privadas.

Adicionalmente, la política de conservación y mantenimiento del área clasificada como patrimonio cultural edificado (inicialmente por el INAH en 1980 y posteriormente por la UNESCO en 1993) ejecutada, desde 1972, por la Junta de Protección y Conservación de Monumentos y Zonas Típicas del Estado de Zacatecas (Junta de Monumentos desde ahora) inhabilita a los dueños de las viviendas localizadas en el CHZ y vecinos a hacer cambios drásticos para el mejor funcionamiento de su propiedad, de acuerdo con los nuevos patrones de conducta social basados en la movilidad y las nuevas tecnologías de comunicación y transporte. Solo los propietarios inmobiliarios con cierto poder político y económico han modificado sus viviendas para instalar las actividades que dan sustento al CHZ (conversión a hoteles, estacionamientos, centros de diversión, locales comerciales, etcétera).

Las viviendas localizadas en el CHZ que fueron beneficiadas por la regeneración urbana fueron deshabitadas y puestas en valor para ser utilizadas en la actividad comercial, turística y de entretenimiento. Los precios del uso del suelo en esta área, a la fecha, son los más altos de toda la ciudad; lo que implica que solo las actividades altamente rentables y dependientes de los visitantes y turistas pueden utilizar estos inmuebles (González, 2016).

En las AGEB vecinas al CHZ, el uso de la vivienda y su valoración fue distinta. Las áreas circundantes al CHZ esencialmente fueron de orientación residencial y solo aquellas viviendas con acceso a las avenidas principales han cambiado a lo comercial. Hacer modificaciones en casonas viejas es altamente costoso, por lo que muchas veces las obras de conservación y mantenimiento no son prioritarias; además, la Junta de Monumentos no permite hacer grandes cambios a sus viviendas, por lo que sus condiciones de habitabilidad son limitadas.

Al mismo tiempo, la economía de la mercantilización de patrimonio se ha basado en eventos culturales y de entretenimiento desarrollados en callejones, calles, plazas y plazuelas del CHZ. Los vecinos del área central del CHZ han tenido que soportar ruidos por autos, maquinaria o conciertos, concentración de basura, escasez de agua potable, riñas y escándalos de visitantes y turistas, bloqueos de calles, callejones, plazuelas y plazas a cualquier hora y día del año. Las limitaciones en la adecuación de su vivienda, el aumento en el precio del suelo, la saturación del área y la contaminación socioambiental se convirtieron en motivos esenciales para desplazarse a los suburbios.

El fenómeno de abandono de casas en el CHZ y su área vecina es uno de los problemas más importantes para la Junta de Monumentos, que dedicó preocupación y tiempo, mas no recursos e investigación en los últimos años (Torres, 2016). Mientras que en 1990 se contabilizaron 217 inmuebles desocupados (que representaban 38% del total de viviendas del CHZ y vecinos y 10% del total de espacios habitacionales de la ciudad Zacatecas-Guadalupe), para 2020, aunque llegaron casi a 1 929, el porcentaje de viviendas desocupadas descendió a 29% del total en el CHZ y su área vecinal y 8% con respecto a la mancha urbana. La disminución de las viviendas abandonadas del CHZ y su área vecina en el monto total de viviendas de la ciudad no fue porque se diera un proceso de repoblamiento y de ocupación económica, sino por la saturación del mercado inmobiliario de vivienda nueva (González, 2013).

En la última década analizada, las casas deshabitadas en condiciones buenas de habitabilidad y con acceso fácil al CHZ se ofertaron en plataformas virtuales (Airbnb, Booking, TripAdvisor o Trivago) durante los periodos vacacionales a turistas y visitantes. En 2021 hubo 114 viviendas completas y 57 cuartos compartidos localizados en el CHZ y su área vecinal que cotizaron en la plataforma Airbnb. Estos inmuebles contribuyeron a reproducir la mercantilización del CHZ.

Para quienes desean vivir en el CHZ y su área vecina, las casas son demasiado grandes: ocupan, en general, 400 m<sup>2</sup> de superficie. El promedio de personas que vive en cada vivienda ha caído con el paso del tiempo: en 1990 era de 4.7 personas; en 2020 pasó a 3.8. La consecuencia es que aquellas viviendas cercanas a avenidas principales o céntricas dividen el espacio en vivienda y en locales para actividades económicas. Otros, las convierten en hostales u hoteles boutique, o hacen subdivisiones internas, ya sea para repartir el espacio entre los familiares o para arrendarlas, principalmente a turistas.

Segregación socioespacial. Como su cálculo está asociado con la variable de población ocupada que recibe ingreso por trabajo, el comportamiento de la segregación socioespacial es muy similar. En general, fueron muy bajos los valores calculados de segregación socioespacial en el CHZ y vecinos, a través del índice de segregación socioespacial (Alegría, 1994) durante todo el periodo; ese dato indica que hubo una mezcla social más o menos equilibrada. A pesar de sus valores bajos, hubo ciertas tendencias de dominio socioespacial. En 1990, el dominio de la población ocupada que recibe de uno a dos salarios mínimos se manifestó en una conducta segregadora hacia el resto de la población ocupada. Y se manifestó espacialmente en toda el área, aunque fue más evidente en El Tanquecito y Pánfilo Natera.

Ante el aumento de la población ocupada que recibió ingresos por trabajo de dos a cinco salarios mínimos a partir de 1995, la actitud segregadora cambió a favor

en toda el área central, pero se manifestó más en La Ciudadela, La Alameda y Los Bolos. Y el grupo de población que recibió ingresos mayores a cinco salarios mínimos por trabajo no mostró durante todo el lapso analizado conductas autosegregadoras, ni dio señales de sentirse segregado en el CHZ y sus vecinos.

La segregación socioespacial reafirma lo que ya se evidenciaba al analizar las otras variables: la población ocupada que recibió ingresos mayores a cinco salarios mínimos por trabajo no mostró una actitud segregadora o dominante en el CHZ y sus vecinos porque no fue una zona muy atractiva para establecer su residencia. La parte norte del área Sierra de Álica fue creada en 1965, exclusivamente para formar fraccionamientos para población con altos ingresos. Y por mucho tiempo así sucedió. Pero con la saturación del CHZ por la actividad comercial y de servicios de entretenimiento y turísticos, a finales de 2010, la población de ingresos mayores a cinco salarios mínimos huyó de esa zona y se localizó al noreste de la mancha urbana (zona Bernárdez-La Cañada) con mayor aislamiento (barreras físicas naturales y materiales, así como financieras) que impiden mezclarse con otros grupos de ingreso.

El repoblamiento de Sierra de Álica a partir de 2015 por personas que vivieron en otra entidad cinco años antes tuvo una condición socioeconómica más precaria: recibieron ingresos menores a cinco salarios mínimos, su seguridad social se localizó en el IMSS, con niveles de instrucción educativa de media superior y de una edad más joven. Este repoblamiento sustituyó a la adulta población ocupada que recibió más de cinco salarios mínimos por trabajo, con altos niveles de instrucción educativa y con un sistema de seguridad social más completo y complejo (ISSSTE, PEMEX y SEDENA) y que decidió trasladar su residencia a zonas más seguras y tranquilas, recientemente construidas, menos saturadas y suburbanas al noreste de la ciudad.

El aumento de la población ocupada que recibió ingresos por trabajo mayores a dos salarios mínimos, el aumento del nivel de instrucción hacia la educación superior, el aumento de la cobertura y calidad de la seguridad social, el aumento de las rentas del suelo, la especialización del CHZ en la oferta de bienes y servicios culturales y de entretenimiento desde 1995 hasta 2010, permitió argumentar que había condiciones para el surgimiento de la gentrificación por la mercantilización de su patrimonio cultural edificado (González, 2014). Mas, ese fue un año de quiebre en el que la gentrificación se frustró al no haber condiciones estructurales para llevarla a cabo. ¿Cuáles son esas condiciones estructurales? En una ciudad terciaria basada en la administración pública y los servicios educativos (en 1996, 23% de su PEA estaba ocupada en ese renglón y 10% dependía del funcionamiento de ella [INEGI, 1997a]), el retiro del Estado en la provisión de gasto público para esas actividades y obra pública implicó la búsqueda de nuevas fuentes de inversión y de creación de

empleos. El gobierno estatal impulsó la puesta en valor de su patrimonio cultural edificado ofreciendo espacios para obtener ganancias y rentas del suelo a dueños de casonas y negocios locales ligados a las actividades turísticas y de entretenimiento. Al mismo tiempo, la población mejoró sus condiciones socioeconómicas (nivel de instrucción, ingreso, seguridad social), y la oferta de bienes y servicios del CHZ cambió. Pero dicha economía se fundamentó en la proliferación de negocios dedicados al entretenimiento y los servicios turísticos, donde la maximización de ganancias no se basó en la productividad sino en remuneraciones bajas, en deteriorar la seguridad social, en aumentar las jornadas de trabajo, en no regular las condiciones laborales; esto, al corto plazo, tuvo fuertes implicaciones en la población y en el espacio. El deterioro de las condiciones socioeconómicas de la población del CHZ y vecinos fue un hecho para 2015 y 2020.

En tanto, los dueños de casas localizadas en el CHZ y que fueron beneficiados por la puesta en valor del patrimonio edificado, las deshabitaron y las convirtieron en locales para comercios, servicios de entretenimiento, hostales, hoteles; actividades que les proporcionaron rentas del suelo altas y estables. Los dueños de las casas en zonas vecinas al CHZ, con suerte pudieron rentarlas a un precio menor al clasificado en el CHZ, pero más alto que en otras zonas de la ciudad, a turistas a través de plataformas digitales; quienes no pudieron rentarlas y no tuvieron el dinero para conservarlas, las abandonaron. En los suburbios localizados en el noreste de la ciudad, en cambio, las rentas del suelo fueron más bajas: edificaciones modernas, con espacios abiertos y amenidades en circuitos cerrados. Las avenidas amplias permitieron utilizar el aún bien valorado automóvil privado que permitió el traslado inmediato a los centros comerciales cercanos y centros de empleo suburbanos.

En un primer momento, quienes tenían propiedades en el CHZ y sus vecinas áreas pudieron vivir en un centro dedicado a actividades de entretenimiento y turismo. Pero conforme aumentó la actividad y las problemáticas asociadas, así como se incrementaron las regulaciones para conservar las edificaciones, decidieron retirarse e instalarse en los suburbios. Aún vive población de altos ingresos en el CHZ y sus vecinos, pero es mínima. En 1990, 23% de la población ocupada que recibió más de cinco salarios mínimos por trabajo de la ciudad Zacatecas-Guadalupe vivía en el CHZ y sus áreas vecinas; en 2020 solo 5%. Cantidad insuficiente de población para fortalecer la economía del CHZ hacia bienes y servicios orientados a la gastronomía, la moda, el entretenimiento y la tecnología de lujo como lo requiere la población que demanda barrios gentrificados.

Tomando en consideración que se entiende por *gentrificación* el fenómeno socioespacial que permite la llegada de población de altos ingresos a ciertas zonas

de la ciudad para que, a través de sus prácticas, estilos de vida y comportamientos socioeconómicos, expulsar a la población nativa y modificar su estructura socioeconómica a un barrio más cosmopolita; se ha llegado a la conclusión de que en el CHZ y su área vecina, el fenómeno de la gentrificación se originó y se frustró en el periodo de 1990 a 2020.

El análisis de las variables demográficas y la asociación a las dinámicas socioeconómicas vertidas por el modelo de desarrollo establecido en México desde 1982, así como la utilización de las técnicas y argumentos asociados con las trayectorias de los barrios con tendencia a atraer población de altos ingresos y expulsar a los de bajos ingresos fueron útiles para identificar que el CHZ y su área vecina tuvo condiciones para gentrificar sus barrios durante los primeros 20 años del periodo analizado. De hecho, la estrategia del Estado de mercantilizar el patrimonio edificado tuvo una gentrificación exitosa en el CHZ, al modificar su orientación al entretenimiento y el turismo: impidió a los ciudadanos el uso del espacio público, mediante el control de acceso a los eventos realizados; el permiso de uso de banquetas y plazas por negocios privados; la negación de la calle para el comercio ambulante; el aumento del precio de la renta del suelo; la venta de bienes y servicios. La exclusión y limpieza del CHZ de lo indeseable, de lo feo, a través de la mercantilización del patrimonio cultural, desplazó y criminalizó las prácticas sociales y políticas que no congeniaban con ese proyecto. Desde esa perspectiva, la gentrificación a la "zacatecana" fue altamente exitosa.

Pero la mercantilización del patrimonio cultural, el cambio de la economía urbana de la ciudad desde la administración pública a la economía terciaria privada y la calidad de vida en los suburbios deterioraron las condiciones socioeconómicas y espaciales de su población residente y no generaron condiciones para estimular la reconversión habitacional dirigida a una población con mayor distinción en gustos y preferencias y mayor poder adquisitivo. La estrategia de mercantilización del patrimonio edificado con base en precarizar la fuerza de trabajo provocó que el fenómeno de la gentrificación "en vivienda" (Janoschka et al., 2014) desapareciera como tendencia.

La tenencia de la vivienda pudo ser, si no un obstáculo, sí un efecto retardador de su gentrificación. La vivienda en México es predominantemente privada, y en el CHZ y vecinos ha sido un factor para que los propietarios de las casas con valor patrimonial las tasan a precios tan altos que inhiben las posibilidades de su adquisición. Solo los realmente interesados, como las actividades turísticas o de entretenimiento, están dispuestos a comprar esos inmuebles con costos altos de conservación y mantenimiento. Para la mayoría de la población de la ciudad de Zacatecas es difícil considerar

adquirir una de las casonas del CHZ y su área vecinal, no solo por su alto precio de venta, de control en la conservación y el mantenimiento de su estructura, sino por su inaccesibilidad a la movilidad (la mayoría de las casas no tienen cajas de estacionamiento para guardar un auto o los eventos de entretenimiento congestionan las calles o las bloquean) para acceder a los centros de bienes y servicios ya localizados en los suburbios; situaciones decisivas para no vivir en el CHZ y su área vecinal. Adicionalmente, la escasez de dotación de agua potable, ya tan normalizada en la ciudad Zacatecas-Guadalupe, se intensifica en el CHZ y su área vecinal porque la institución estatal que la distribuye (Junta Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de Zacatecas) ha decidido proveer de manera prioritaria a la actividad turística, sobre todo cuando existen eventos culturales masivos en periodos vacacionales (La Jornada, 2020).

También la gentrificación frustrada en lo referente a la vivienda en el CHZ y su área vecinal implica analizar el esfuerzo del Estado por poner en valor el patrimonio cultural a través de regeneraciones urbanas: impulsó rentas del suelo con el mejoramiento de la imagen urbana, distribuyó ganancias por atraer turistas a través de organización de eventos culturales y de entretenimiento y generó subsidios y créditos para la apertura de nuevos espacios de inversión que aprovechen la valoración cultural.

La estrategia de mercantilización del patrimonio cultural se contrapone con la estrategia empresarial de maximizar ganancias a través del abaratamiento y la precarización de la mano de obra que, con su creatividad y su labor, sustentan la economía del entretenimiento y la prestación de servicios turísticos. También se contrapone con la tendencia de los grupos de ingreso alto y medio de vivir en los suburbios, lejos de las altas rentas del suelo, de las conglomeraciones y la contaminación socioambiental que genera la actividad turística y del entretenimiento.

Atrás quedó el proyecto de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) que propuso, en 2015, que el INFONAVIT otorgara créditos a las empresas inmobiliarias para construir departamentos en el CHZ y su área vecinal, con el fin de repoblarlo (De León, 2015). El proyecto gentrificador de la AMPI para Zacatecas no tuvo cabida por ser poco rentable.

La fallida gentrificación de vivienda, el abandono de casas y el desplazamiento de la población del CHZ y vecinos a la periferia está asociada también con la política de creación de vivienda nueva (mucho de ella de interés social) auspiciada por el Estado mediante la liberación de créditos y con que el capital inmobiliario, especializado en este tipo de construcción, ha sido altamente favorecido en los últimos años. En este plano, es evidente que el Estado, en la ciudad Zacatecas-Guadalupe, con su

política de vivienda nueva de interés social ha estimulado más al capital inmobiliario de vivienda nueva de interés social que al involucrado en la valorización del patrimonio histórico edificado.

## Reflexiones finales

Al contemplar el CHZ como el lugar donde el Estado consideró rentabilizar el patrimonio cultural, las actividades económicas que le darían sustento demandaron espacios de localización; aumentaron las rentas del suelo y fueron expulsadas las actividades no afines y la población hacia las áreas vecinas o hacia los suburbios.

Al analizar el comportamiento de la población que vivió en el CHZ y área vecinal a través de sus características sociodemográficas (edad, migración, educación, empleo, segregación socioespacial y vivienda) en su trayectoria desde 1990 hasta 2020, se pudo identificar que la gentrificación surgió, en los primeros 20 años, por la sobrevaluación del suelo en el que se localizó el patrimonio cultural edificado y que atrajo a pobladores de ingresos altos; pero el constante aumento en el precio del suelo, la saturación de la actividad turística y de entretenimiento, así como la precarización de la población convirtieron la gentrificación en un fenómeno sin relevancia.

La trayectoria analizada en el CHZ y su área vecinal permite argumentar que la gentrificación puede manifestarse en distintos ritmos, modalidades y especificidades. Aunque la postura de la gentrificación turística o turistificación ha ganado terreno en lugares con patrimonio cultural altamente valorado, existen modalidades e intensidades distintas entre ellos. Eso depende mucho del modelo de desarrollo aplicado en su territorio por el Estado y por el impacto de sus políticas. Por ello, se plantea aquí que la gentrificación no solo es una manifestación espacial de comportamientos sociales, sino que es el reflejo de las condiciones económicas que engloban a las condiciones socioespaciales. Condiciones estructurales como la precarización y la flexibilización del trabajo han impedido que lugares tan vulnerables como el CHZ puedan generar fenómenos socioespaciales como la gentrificación. Bajo ese precepto, es imprescindible decir que las dinámicas espaciales no están ni sobrevaloradas ni subvaluadas a las condiciones estructurales de la actual forma de organización social, la capitalista; por el contrario, la gentrificación es el proceso y la síntesis espacial de la intensificación de las desigualdades sociales que ha propiciado el actual estado del capitalismo.

## Referencias

Alegría, Tito

- 1994 "Segregación socioespacial urbana. El ejemplo de Tijuana", *Estudios Demográficos y Urbanos*, 9(2), pp. 411-428, doi: 10.24201/edu.v9i2.916

Anton-Alonso, Fernando; Sergio Porcel e Irene Cruz

- 2018 "Factores contextuales asociados a los procesos de gentrificación del área metropolitana de Barcelona", *Papers*, 60, pp. 192-197.

Beauregard, R

- 1990 "Trajectories of Neighborhood Change: The Case of Gentrification", *Environment and Planning A: Economy and Space*, 22(7), pp. 855-874, doi: 10.1068/a220855

Contreras, Yasna y Vladimir Venegas

- 2017 "Gentrificación expectante ¿o fallida? en el barrio Concha y Toro, comuna de Santiago, Chile", *Revista Aus*, 21, pp. 68-73, doi: 10.4206/aus.2017.n21-11

Díaz, Ibán y Ricardo Apaolaza

- 2020 "Una propuesta metodológica para identificar gentrificación a partir de los censos de población", *Estudios Demográficos y Urbanos*, 35(3), pp. 629-661, doi: 10.24201/edu.v35i3.1883

Esparza, Miguel

- 1996 *Elementos básicos: la estructura económica y el cambio regional en Zacatecas durante la década de los ochenta*, Zacatecas, Universidad Autónoma de Zacatecas.

Espinar, Estefanía

- 2018 *Gentrificación y turistificación*, tesis de grado inédita, Palma de Mallorca: Universitat de les Illes Balears, Facultat de Turisme.

González, Guadalupe

- 2009<sup>a</sup> "La revitalización del Centro Histórico de Zacatecas y la conciencia social", *Economía, sociedad y territorio*, 9(30), pp. 473-513.

González, Guadalupe

- 2009<sup>b</sup> *Centralidad y distribución espacial del ingreso. Cambios en la estructura de la ciudad Zacatecas-Guadalupe (1990-2004)*, Zacatecas, Conacyt-Universidad Autónoma de Zacatecas.

González, Guadalupe

- 2010 "Tendencias demográficas en Zacatecas-Guadalupe, 1990-2005", *Revista Zacatecana sobre Población y Sociedad*, 33, pp. 1-33.

González, Guadalupe

- 2013 “La paradoja del derecho a la vivienda en México: vivienda urbana nueva deshabitada, 1990-2010”, *Semina: Ciências Sociais e Humanas*, 34(1), pp. 53-68, doi: 10.5433/1679-0383.2013v34n1p53

González, Guadalupe

- 2014 *Circo sin pan. Regeneración y mercantilización en el Centro Histórico*, Ciudad de México, Miguel Ángel Porrúa.

González, Guadalupe

- 2016 “Renta monopólica por identidad cultural”, *Ciudades*, 27(III), pp. 26-32.

González, Guadalupe y José González

- 2012 “Capital y trabajo: implicaciones de la reestructuración productiva en el espacio”, *DELOS: Desarrollo Local Sostenible*, 5(15), pp. 1-12.

Gobierno del Estado de Zacatecas (GODEZAC)

- 2020 *Cuenta pública 1986-2020*, Zacatecas, Secretaría de Finanzas.

Hiernaux, Daniel y Carmen González

- 2014 “Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación”, *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, pp. 55-70, doi: 10.4067/S0718-34022014000200004

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI)

- 1989 *Censos Económicos 1989*. Tabulados básicos de Zacatecas. Clasificación por AGEB, Aguascalientes, INEGI.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)

- 1992 *XI Censo General de Población y Vivienda 1990*. Tabulados básicos por AGEB para Zacatecas, Aguascalientes, INEGI.

INEGI

- 1994 *Censos Económicos 1994*. Tabulados básicos de Zacatecas. Clasificación por AGEB, Aguascalientes, INEGI.

INEGI

- 1996 *Conteo de Población y Vivienda 1995*. Tabulados básicos por AGEB para Zacatecas, Aguascalientes, INEGI.

INEGI

- 1997 *Manual de Medidas Sociodemográficas*, Aguascalientes, INEGI.

INEGI

- 1997<sup>a</sup> *Anuario Estadístico del Estado de Zacatecas*. Edición 1997, Aguascalientes, INEGI.

INEGI

- 1999 *Censos Económicos 1999*. Tabulados básicos de Zacatecas. Clasificación por AGEB, Aguascalientes, INEGI.

INEGI

- 2000 *XII Censo General de Población y Vivienda 2000*. Tabulados básicos por AGEB para Zacatecas, Aguascalientes, INEGI.

INEGI

- 2004 *Censos Económicos 2004*. Tabulados básicos de Zacatecas. Clasificación por AGEB, Aguascalientes, INEGI.

INEGI

- 2005 *II Conteo de Población y Vivienda 2005*. Tabulados básicos por AGEB para Zacatecas, Aguascalientes, INEGI.

INEGI

- 2009 *Censos Económicos 2009*. Tabulados básicos de Zacatecas. Clasificación por AGEB, Aguascalientes, INEGI.

INEGI

- 2010 *Censo de Población y Vivienda 2010*. Tabulados básicos por AGEB para Zacatecas, Aguascalientes, INEGI. Disponible en <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2010/> [consulta: 04/04/2011].

INEGI

- 2015 *Encuesta intercensal 2015*. Tabulados básicos para Zacatecas, Aguascalientes, INEGI. Disponible en <https://www.inegi.org.mx/programas/intercensal/2015/> [consulta: 31/10/2020].

INEGI

- 2019 *Censos Económicos 2019*. Tabulados básicos de Zacatecas, Aguascalientes, INEGI. Disponible en <https://www.inegi.org.mx/programas/ce/2019/> [consulta: 14/06/2020].

INEGI

- 2020 *Censo de Población y Vivienda 2020*. Tabulados Básicos para Zacatecas, Aguascalientes, INEGI Disponible en <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/#Tabulados> [consulta: 02/01/2021].

Janoschka, Michael; Jorge Sequera y Luis Salinas

- 2014 "Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico", *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, pp. 7-40, doi: 10.4067/S0718-34022014000200002

*La Jornada Zacatecas*

- 2020 “Refuerza JIAPAZ abasto de agua en Centro Histórico”, 18 abril. Disponible en <https://ljz.mx/2019/04/18/refuerza-jiapaz-abasto-de-agua-en-el-centro-historico/> [consulta: 08/04/2021]

## León, Nayeli de

- 2015 “Repoblamiento del Centro Histórico, una opción para Zacatecas”, en Hanna Grayeb, *Pórtico.Mx.*, 12 de octubre. Disponible en <http://portico.mx/2015/10/12/repoblamiento-del-centro-historico-una-opcion-para-zacatecas-hanna-grayeb> [consulta: 08/04/2021].

## Navarrete, David

- 2015 “Turismo: vector de gentrificación en los centros de las ciudades mexicanas”, *Palapa*, III(1), pp. 36-47.

## Padilla, Juan Manuel

- 1998 *La población de Zacatecas*, Guadalajara, Ediciones Cuellar.

## Pérez, Javier

- 2020 *Acumulación de capital y expansión urbana: inserción de la población rural a la economía de subsistencia de la ciudad de Zacatecas-Guadalupe 1988-2018*, tesis de doctorado inédita, Universidad Autónoma de Zacatecas, Unidad Académica de Estudios del Desarrollo.

## Rivas, Margarito

- 1978 *Diversos aspectos sobre la urbanización y la problemática habitacional de la ciudad de Zacatecas*, tesis de licenciatura inédita, Universidad Autónoma de Zacatecas, Facultad de Economía.

## Rojo, Félix

- 2016 “La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades”, *Cadernos Metrópole*, 18(37), pp. 697-719, doi: 10.1590/2236-9996.2016-3704

## Torres, Alejandro

- 2016 “No sólo es conservar, debemos preservar el centro histórico”, en Preza Sánchez, *Crestón*, 25 de febrero. Disponible en <https://www.creston.com.mx/no-s%C3%B3lo-es-conservar%2C-debemos-preservar-el-centro-hist%C3%B3rico.html> [consulta: 07/04/2021].

## Secretaría de Turismo

- 2021 *Compendio Estadístico del Turismo en México, 2020*. Disponible en <https://datatur.sectur.gob.mx/SitePages/CompendioEstadistico.aspx> [consulta: 20/03/2021].

GUADALUPE MARGARITA GONZÁLEZ HERNÁNDEZ

.....

Doctora en Ciencias Sociales por El Colegio de la Frontera Norte. Es docente investigadora de la Unidad Académica de Estudios del Desarrollo de la Universidad Autónoma de Zacatecas. Es miembro del Sistema Nacional de Investigadores (SNI) nivel I. Se adscribe a las líneas de investigación de estructura urbana y sus dinámicas socioespaciales, así como del proceso de mercantilización del patrimonio cultural. Sus argumentos teórico-metodológicos se sustentan en que la cultura y toda su problemática están asociadas con el proceso de acumulación en su etapa ampliada. Actualmente desarrolla el proyecto de investigación “Inestabilidad social y recreación turística. Nuevas dialécticas en escenarios de violencia e inseguridad” financiado en la modalidad grupal de la convocatoria Ciencia de Frontera 2019 del Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (Conacyt).

---

Citar como: González Hernández, Guadalupe Margarita (2022), “De gentrificación a precarización. Discusión en torno al Centro Histórico de Zacatecas”, Iztapalapa. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades, núm. 93, año 43, julio-diciembre de 2022, ISSN: 2007-9176; pp. 47-74. Disponible en <<http://revistaiztapalapa.izt.uam.mx/index.php/izt/issue/archive>>.

---