

## Entre el despoblamiento y la gentrificación en México. El centro histórico de Morelia1

**Ettinger-McEnulty2, Catherine Rose; Mercado-López3, Eugenio**  
Entre el despoblamiento y la gentrificación en México. El centro histórico de Morelia1  
Revista Bitácora Urbano Territorial, vol. 29, núm. 1, 2019  
Universidad Nacional de Colombia, Colombia  
**Disponible en:** <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74858283004>  
**DOI:** <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.70151>

# Entre el despoblamiento y la gentrificación en México. El centro histórico de Morelia<sup>1</sup>

Depopulation or gentrification in Mexico. The historical center of Morelia

Entre dépeuplement et gentrification au Mexique. Le centre historique de Morelia.

Entre depopulação e gentrificação em México. O centro histórico de Morelia

Catherine Rose Ettinger-McEnulty<sup>2</sup> [ettinger@umich.mx](mailto:ettinger@umich.mx)  
*Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, México*

 <http://orcid.org/0000-0002-5141-6749>

Eugenio Mercado-López<sup>3</sup> [emlopez@umich.mx](mailto:emlopez@umich.mx)  
*Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, México*

 <http://orcid.org/0000-0003-0352-4136>

Revista Bitácora Urbano Territorial, vol. 29, núm. 1, 2019

Universidad Nacional de Colombia, Colombia

Recepción: 31 Enero 2018  
Aprobación: 14 Junio 2018

DOI: <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.70151>

Redalyc: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74858283004>

**Resumen:** El presente artículo revisa las tendencias de cambio de uso de suelo y de despoblamiento en el centro histórico de la ciudad de Morelia, sitio inscrito en la Lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO en 1991. Interroga el concepto de gentrificación y su aplicabilidad para ciudades latinoamericanas a través del análisis del caso de Morelia, donde los procesos se alejan de aquellos que dieron lugar al término. Desde la perspectiva de la preservación histórica y de la gestión pública se revisan los cambios en el centro de la ciudad, con énfasis en los aspectos relacionados con el uso residencial y la preservación de la arquitectura doméstica. Con base en métodos cualitativos y cuantitativos se identifican las principales tendencias, así como los desafíos que enfrenta la zona.

**Palabras clave:** centro histórico, gentrificación, patrimonio edificado, Morelia.

**Abstract:** This article reviews the trends of change in land use and depopulation in the Historic Center of the city of Morelia, a site inscribed on the World Heritage Site in 1991. It questions the concept of gentrification and its applicability to Latin American cities through the analysis of the case of Morelia, where processes observed are far removed from those that gave rise to the term. From the perspective of historical preservation and public management, the authors review changes in this area of the city, with emphasis on aspects related to residential use and the preservation of domestic architecture. Based on qualitative and quantitative methods, the main trends are identified, as well as the challenges facing the area.

**Keywords:** historic center, gentrification, built heritage, Morelia.

**Resumo:** Este artigo analisa as tendências de mudança no uso da terra e despovoamento no Centro Histórico da cidade de Morelia, um site inscrito no Patrimônio Mundial em 1991. Questiona o conceito de gentrificação e sua aplicabilidade para cidades latino-americanas através da análise de o caso de Morelia, onde os processos observados estão muito distantes daqueles que deram origem ao termo. Do ponto de vista da preservação histórica e da gestão pública, os autores revisam as mudanças nessa área da cidade, com ênfase nos aspectos relacionados ao uso residencial e à preservação da arquitetura doméstica. Com base em métodos qualitativos e quantitativos, as principais tendências são identificadas, assim como os desafios enfrentados pela área.

**Palavras-chave:** centro histórico, gentrificação, herança construída, Morelia.

**Résumé:** Le centre historique de Morelia, au Mexique, site du patrimoine mondial, présente actuellement une tendance marquée au dépeuplement et au changement du type d'utilisation des sols. Cet article examine les processus actuels du point de vue de la préservation historique et de la gestion publique, en réfléchissant aux différences entre la gentrification et les tendances locales. Basé sur des méthodes qualitatives et quantitatives, il analyse les changements dans le quartier historique en mettant l'accent sur les aspects liés à l'utilisation résidentielle et à la préservation de l'architecture domestique. Il se termine par une révision des défis spécifiques auxquels la ville est confrontée aujourd'hui et des opportunités qui s'offrent à lui pour créer un centre historique diversifié sur le plan fonctionnel avec une population de résidents variée.

**Mots clés:** centre historique, gentrification, patrimoine bâti, Morelia.

## Introducción

Recientemente, en una reunión del Comité Estatal de ICOMOS, una regidora del cabildo de la ciudad de Morelia, en México, sugirió rescatar el centro histórico de la ciudad a través de una política para atraer a extranjeros –principalmente jubilados estadounidenses y canadienses– quienes, presumiblemente, comprarían propiedades en dicha zona para restaurarlas y vivir en ellas. Esto podría considerarse evidencia de la ignorancia de algunos funcionarios acerca de la problemática de los centros históricos. Pero, habría que reconocer que también identifica un problema clave en la conservación de la arquitectura doméstica y la permanencia de un uso habitacional: la necesidad de contar con recursos para realizar restauraciones y sufragar gastos de mantenimiento.

El comentario surgió, sin duda, como respuesta a notas periodísticas recientes que señalaban el abandono y el deterioro de predios en el casco histórico (Alfaro, 2017). La misma regidora ponía de modelo a seguir la ciudad de San Miguel Allende, un poblado con una larga tradición de presencia de extranjeros, muchos de ellos vinculados a las artes y con un centro histórico cuidado que ha permitido una actividad turística importante. Esto, gracias, en gran medida, a la expulsión de la población local a favor de nuevos habitantes.

Varios centros históricos mexicanos enfrentan el mismo proceso de gentrificación ahora que el país se ha convertido en un lugar atractivo para la jubilación de los baby boomers (Croucher, 2009). Tal es el caso de Mérida, en la península de Yucatán, que ha experimentado una migración importante de estadounidenses y canadienses jubilados a su centro histórico (Pérez Medina y Torres Pérez, 2016), fenómeno que también se presenta en poblados más pequeños como Álamos, en Sonora (Méndez Sainz, 2017).

Este episodio invita a reflexionar sobre los procesos de deterioro y abandono del centro histórico de Morelia y las oportunidades que, a causa de él, se presentan en la actualidad. Para tal fin, en el presente texto, después de realizar algunas reflexiones sobre el concepto de gentrificación en ciudades latinoamericanas y con base en los resultados de investigaciones previas, se revisarán las tendencias demográficas y de uso del suelo en el centro de Morelia para identificar las especificidades

de su problemática. A manera de conclusión, se reflexiona sobre algunas alternativas de atracción o manutención de la población local como habitantes de este espacio.

## Expulsión, abandono y gentrificación. América Latina y México

El concepto de gentrificación, en sus orígenes, acotado a un fenómeno de sustitución de población residente de barrios o distritos históricos en Inglaterra por una población de élite, proveyó a los estudios sobre los centros históricos de un nuevo filtro (Bourdin, 2008). El concepto, cuya etimología refiere el “gentilhombre”, aquel con gustos refinados y medios económicos, apeló a un discurso político en contra del neoliberalismo y en defensa de los habitantes de las zonas en cuestión (Bournazou, 2017). El término ha sido aplicado a los escenarios urbanos más diversos, en ocasiones, sin la debida revisión de su idoneidad y, para América Latina, se ha cuestionado su utilización por las características propias de los procesos que viven los centros históricos de la región (Coulomb, 2017; Valadez, 2017). Se ha señalado que “son escasos, en el entorno subcontinental, los casos genuinos de gentrificación en los cuales se pudiera observar una reapropiación por grupos de ingreso medio o alto de espacios degradados” (Hiernaux y González, 2014: 59).

La mayoría de los centros históricos latinoamericanos son de origen colonial o virreinal. El patrón más común ubicaba a los españoles en el núcleo central de los asentamientos, circundado por barrios de indios, donde se radicaba la población que ofrecía servicios a los peninsulares. Dichos barrios se fueron integrando a la parte fundacional y, actualmente, hacen parte de los centros históricos, lo que hace que estos espacios tengan viviendas de distintas dimensiones y calidades, y una población de diversos estratos sociales. A través de los siglos, los centros de las ciudades solían consolidarse como las sedes del poder administrativo, de actividad comercial y de residencia de la élite en sus manzanas centrales. Este patrón siguió vigente hasta finales del siglo XX cuando varios factores incidieron en su transformación. El crecimiento urbano experimentado gracias a la migración campo-ciudad ejerció presión sobre los centros motivando mayor uso comercial en el espacio y la salida de sus habitantes.<sup>4</sup>

El proceso de expulsión de la población de menores ingresos y su sustitución por personas con mayor poder económico se ha dado en algunos centros históricos o barrios antiguos de algunas ciudades latinoamericanas, Cartagena de Indias en Colombia y San Miguel de Allende en México, son algunos ejemplos, pero no parece ser un fenómeno generalizado. El abandono de los espacios centrales por diversos motivos ha sido más común, dejando propiedades vacías, y expuestas al deterioro y a una eventual pérdida. En este sentido, cuando una vivienda se reocupa por un propietario dispuesto a mantener la propiedad, habría que valorar algunos beneficios para la zona en términos no solo de la conservación física de un patrimonio histórico, sino de la manutención del equilibrio entre los usos del suelo y la conservación de uso habitacional.

En este sentido, es importante revisar los procesos particulares que se han vivido en las ciudades de la región y, así, poder interrogar la idoneidad del uso del término gentrificación. El conocimiento de los rasgos demográficos y de los procesos de gestión pública con relación al patrimonio, aunado a la revisión de la perspectiva de quienes habitan dichos espacios, puede contribuir a este fin.

## El centro histórico de Morelia

El centro histórico de Morelia, por ser ejemplo de diseño urbano novohispano y por el grado de conservación de su conjunto arquitectónico en cantería rosada, fue inscrito en la Lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO en 1991. A partir de esta inscripción se esperaba motivar su conservación, así como impulsar el turismo. Aunque, sin duda, el nombramiento incentivó en cambios en este espacio central de la ciudad de Morelia, a diferencia de lo sucedido en otros centros históricos con la misma distinción, no se observó un aumento repentino en las visitas turísticas a la ciudad y la zona siguió con una tendencia de cambio de uso del suelo de habitacional a comercial para atender, principalmente, una demanda regional. Al mismo tiempo, la inversión pública ha dado como resultado una conservación física de los grandes monumentos, mientras que la inversión privada, enfocada a la creación de mayores y mejores equipamientos turísticos, también ha redundado a favor de la ciudad (Mercado López, 2011; Ettinger, 2016).

La antigua ciudad de Valladolid, hoy Morelia, se fundó como ciudad de españoles en 1541, en oposición a Pátzcuaro, antigua capital tarasca donde Vasco de Quiroga había establecido la sede del Obispado de Michoacán. Aunque Valladolid menguó por falta de población en el siglo XVI, el traslado de la sede episcopal de Michoacán a la ciudad después de la muerte de don Vasco favoreció su crecimiento en los siglos venideros. Se erigió como centro regional eclesiástico, administrativo y comercial. Como legado de su pasado, se tiene una superficie delimitada por decreto presidencial de Zona de Monumentos Históricos de 271,46 hectáreas que, junto con una zona de amortiguamiento de 210,84 hectáreas, constituyen el centro histórico de la ciudad, en el cual se ubican alrededor de 11.000 inmuebles, con 1.113 listados como monumentos históricos, edificados entre los siglos XVI y XIX. La traza urbana está articulada por la presencia de un gran número de monumentos religiosos y civiles, así como por plazas o jardines públicos. La arquitectura habitacional le da contexto a la arquitectura monumental presentándose en partido de patio central con el predominio de dos tipologías generales: grandes casonas y casas modestas de pequeña escala (Ayuntamiento de Morelia, 2001).

Con poco desarrollo industrial, la función regional de la ciudad como centro administrativo y comercial ha seguido vigente, destacando el centro histórico como sitio de esas actividades. Adicionalmente, la ciudad tiene una función importante como sede de la universidad pública estatal con más de 55.000 estudiantes. Varias facultades y oficinas universitarias tienen sus instalaciones en el centro histórico y un gran número de

estudiantes habitan en la zona, ya sea en albergues estudiantiles<sup>5</sup> o en casas de asistencia.<sup>6</sup>

La dinámica de población en la zona presenta algunas particularidades. En primer lugar, el rango de edades de los habitantes se encuentra en dos extremos: el 32% están entre los 10 y los 30 años y el 30% son mayores de 60. En este último grupo predominan las mujeres que viven solas, indicando un proceso que tiene que ver con el ciclo de la vida familiar, la ida de los hijos y el deceso del esposo. También ayuda a explicar la permanencia, ya que el 42% de los residentes del centro históricos manifestaron haber vivido en la zona por más de 31 años. Por su parte, el gran número residentes jóvenes –entre los 20 y 24 años– se relaciona con la presencia de instituciones educativas y la oferta de vivienda para estudiantes (Mercado López, Barrios Muñoz y Pérez Ayala, 2016).

En el proceso de elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Morelia (PPDUCHM) en 2001 (Ayuntamiento de Morelia, 2001) se clasificó a la arquitectura como: monumental, relevante, tradicional, popular, vernácula o del siglo XX.<sup>7</sup> La monumental se refiere prácticamente a la arquitectura pública, en las siguientes dos categorías –con diferencias de tamaño, y calidad artística y constructiva– entran las casonas típicas del primer cuadro de la ciudad construidas en torno a un patio central. Las casas vernáculas y populares –que se encuentran en la periferia de la Zona de Monumentos Históricos– también pueden tener una distribución alrededor de patio, pero comúnmente tenían en su origen una sola crujía en el paramento de la calle con el solar en la parte interior del predio. En ocasiones, si el tamaño del lote lo permitía, tenía una crujía lateral.

Las dos tipologías presentan problemáticas para su uso contemporáneo como vivienda. En el caso de las grandes casonas que, en ocasiones, tiene más de mil metros cuadrados, resultan demasiado grandes –con un mantenimiento costoso– para una familia típica actual. En el extremo opuesto, las casas populares y vernáculas de mínimas dimensiones difícilmente se pueden adecuar a las exigencias actuales en términos de espacios e instalaciones.

La estructura poblacional advierte algunos riesgos. La población femenina mayor de edad representa, como ya se mencionó, el final del ciclo familiar. Se ha observado que, una vez falta la matriarca, se procede a la división de los bienes entre herederos y suelen venderse las propiedades, alentando el cambio de uso del suelo, en muchos casos, porque las características de la vivienda no se adecúen a las necesidades actuales de las familias jóvenes. Por otra parte, la población estudiantil es una población flotante que busca rentas bajas propiciando no solo la sobre densificación de los inmuebles –como en el caso de los albergues estudiantiles ubicadas en casonas–, sino la falta de mantenimiento. Como efecto indirecto se tiene el uso del suelo comercial con negocios de comida casera y servicios que demandan los estudiantes con un impacto en las bajas rentas que se cobran en la zona.

El cambio de uso del suelo en el centro histórico se constata por varios estudios. Por ejemplo, de una muestra de 99 inmuebles patrimoniales que

fueron catalogados en 1956 con un uso habitacional en el Reglamento para la Conservación del Aspecto Típico y Colonial de la Ciudad de Morelia, para 1981 solo el 51% conservaba ese uso (Ramírez, 1981), para el año 2007 el porcentaje fue del 32%, en tanto que en 2011 se detectó un incremento en el uso habitacional de esa misma muestra, registrándose un 42.24% (Ayuntamiento de Morelia, 2011) (Cuadro 1).

En cuanto al uso del suelo, el cambio para usos especializados en establecimientos hoteleros propició una conservación mayor de los inmuebles patrimoniales en que se ubican, lo cual, además de ganancias para sus propietarios, ha generado recursos adicionales que facilitan su conservación. No obstante, su uso como restaurantes y, en particular, como bares ha afectado a las edificaciones porque, a pesar de tener una mejor condición material, han perdido su carácter original. Patios techados y convertidos en tiendas o restaurantes dificultan la lectura del partido original de los edificios, lo que da como resultado una pérdida en la significación. Por otra parte, entre 2001 y 2010 se registraron cambios en el uso del suelo de 1.010 inmuebles, lo cual equivale a cerca del 9% de las 11.000 edificaciones que existen en el centro histórico.

Uso	1981	2007	2011
	% de la muestra	% de la muestra	% de la muestra
Religioso (convento)	0.91	0.71	0.71
Comercial	5.45	17.14	10.00
Cultural	0.00	2.86	3.00
Habitacional	51.82	32.14	42.24
Banco	3.64	3.57	2.00
Oficinas y comercio	10.91	12.86	7.00
Hotel	8.18	5.71	9.00
Restaurante / bar	5.45	12.86	1.00
Educativo	1.82	5.00	3.00
Sin uso	10.91	5.71	5.00
Baldío / derruido	0.91	1.43	1.00

Cuadro 1. Usos del suelo y conservación del patrimonio edificado de propiedad privada en el centro histórico de Morelia

Fuente: Mercado López (2012: 165). \*La muestra incluyó 99 inmuebles de propiedad privada originalmente de uso habitacional que aparecieron en el listado del Reglamento para la Conservación del Aspecto Típico y Colonial de la Ciudad de Morelia de 1956. Los cambios de uso del suelo de esas edificaciones se identificaron en Ramírez (1981), mediante trabajo de campo efectuado en el año 2007 (Mercado, 2012), así como en Ayuntamiento de Morelia (2011).

En contra de lo que pudiera pensarse, el uso habitacional no ha sido un factor determinante para la conservación del patrimonio edificado, ya que, en particular, en las viviendas más modestas se observaron deterioros, modificaciones y alteraciones porque sus ocupantes las adecúan en la búsqueda de contar con mejores condiciones de habitabilidad y, en pocos casos, cuentan con recursos para invertir en una restauración de calidad.

De acuerdo con lo anterior, la conservación de los inmuebles ha sido producto, en buena medida, de las estrategias y acciones del ámbito público, ya que se ha observado que los inmuebles patrimoniales privados mejor conservados se ubican en las áreas circundantes de los edificios y espacios públicos, en los cuales se ha concentrado la inversión pública, aunque a costa del cambio en su uso.

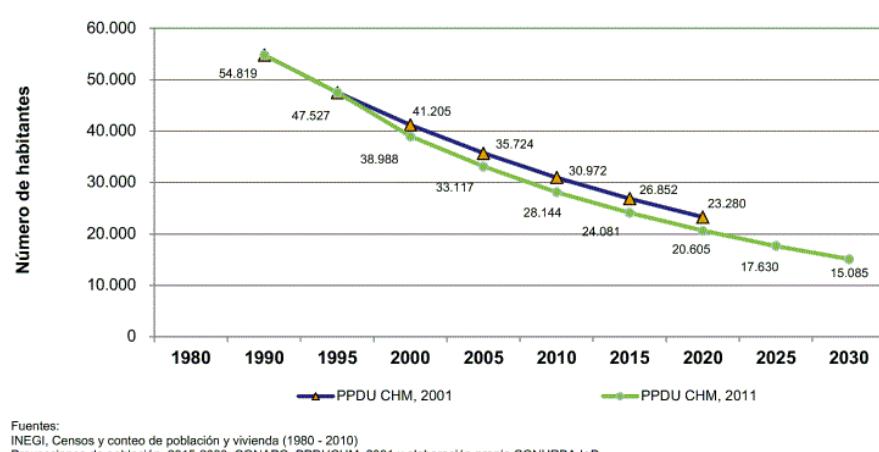
En contraposición, las áreas periféricas del centro histórico y los barrios tradicionales han sido relegados de los programas oficiales, por lo cual presentan una imagen deteriorada. Esa situación no solo se debe a la desatención reciente de esas áreas en las que a lo largo del siglo XX se ubicó el equipamiento urbano, en particular, educativo, de transporte y de salud, lo que ocasionó no solo cambios en el uso del suelo de las construcciones aledaños, sino de su alteración y destrucción para la edificación de nuevos inmuebles que alojaron nuevas funciones.

Pero los cambios en el centro histórico de Morelia también se han dado en cuanto a su funcionalidad que, a la vez, inciden en el uso y conservación del patrimonio edificado. La actualización del PPDUCHM (Ayuntamiento de Morelia, 2011) aportó datos acerca de los usos del suelo preponderantes en ese momento: habitacional (29.5%), equipamiento (18.1%), comercio y servicios (15.9%), mixto (14.5), servicios y turismo (1.3%), lo cual permite apreciar que, más que un sitio turístico, el centro histórico de Morelia es un área urbana con actividades diversificadas que ha afirmado su condición ancestral de centro urbano y de centro regional. En ese momento concentraba una buena cantidad de los giros comerciales de la ciudad, como el comercio al por menor (23.38%) y al por mayor (15.82%).

La actividad turística presenta una situación complicada, ya que, si bien tuvo una recuperación sostenida en la década de 1990 y con motivo de la reubicación del comercio informal en el año 2001 parecía que se consolidaría, un atentado terrorista en septiembre de 2008 (García y Hernández, 2008), así como la pandemia de influenza H1N1 registrada en el país durante los años 2009 y 2010, ocasionaron una disminución en el número de visitantes (Ayuntamiento de Morelia, 2011), generando una dinámica errática en esa actividad y que ha sido difícil de revertir. Lo anterior, muestra la fragilidad de esta actividad ante hechos imponderables.

## El despoblamiento y sus causas

El aspecto más relevante del centro histórico de Morelia es su despoblamiento: mientras que en el año 2000 se registraron 38.988 habitantes en el centro, diez años después fueron 28.114. Por el contrario, el resto de la ciudad se expandió en el territorio y el número de habitantes se incrementó de 415.112 en 1990, a 597.211 en 2010 (Ayuntamiento de Morelia, 2011). Lo anterior marca una tendencia que, de mantenerse, propiciará que para el año 2030 solamente se cuente con 15.085 pobladores (Gráfica 1). Es importante señalar que esta tendencia poblacional ya se registraba en el PPDUCHM de 2001, por ello, este instrumento señalaba la pertinencia de realizar diversas acciones para revertirla, sin embargo, ninguna se llevó a la práctica.



Gráfica 1. Proyección de la población en el centro histórico de Morelia a 2030

Fuente: Ayuntamiento de Morelia (2011: 91).

Como consecuencia del despoblamiento, los inmuebles con uso de vivienda también decrecieron entre 2001 y 2005, incrementándose ligeramente para 2010. No obstante, el índice de hacinamiento y el número de hogares ha disminuido, lo cual significa que, si bien existen más inmuebles con uso de vivienda, el número de sus ocupantes ha bajado. Unos de los resultados son la pérdida de la vitalidad de las actividades cotidianas de esta área urbana, el incremento de inmuebles abandonados y su consecuente deterioro, y pérdida de la arquitectura patrimonial y contextual (Mercado López, Barrios Muñoz y Pérez Ayala, 2016).

A pesar de algunas inversiones en viviendas en el centro histórico, no se atestigua ningún proceso de gentrificación, pero sí de expulsión de la población, que es uno de los factores que más amenaza la autenticidad del sitio. Hiriart Pardo (2013: 247) señala que la pérdida de habitantes “se ha agravado en la última década estimando que en el periodo 2000-2010 se han perdido 10,800 habitantes, declive que continuará mientras no se instrumenten programas que incentiven la habitabilidad de esta zona”. El fenómeno de la disminución de uso habitacional tiene muchas implicaciones, desde las pérdidas físicas por abandono, hasta una cadena de otras pérdidas: la carnicería que desaparece, la frutería que ya no está, la panadería que cierra sus puertas, la ausencia de tiendas de abarrotes, por ejemplo. Los negocios de consumo local suelen reemplazarse por comercios enfocados a los visitantes, más que a los residentes de la zona. El proceso cambia radicalmente el carácter del espacio central de la ciudad que deja de ser un centro diverso donde distintos usos – comercial, de servicios y habitacional– conviven equilibradamente. De ser lugar propiamente de la vida cotidiana para la mayor parte de la población, se convierte en un espacio para el trabajo y para la visita para la población local y para el turismo nacional.

Un estudio realizado por Mercado López, Barrios Muñoz y Pérez Ayala (2016) entre los habitantes de dos zonas del centro histórico –el área con mayor expulsión de población y el de mayor población residente– identificó las ventajas y desventajas percibidas de vivir en el sitio que permite entrever algunos factores o causas de la expulsión de población.

En el Área Geoestadística Básica (AGEB) más poblada, un 59% de los encuestados manifestó haber heredado su vivienda, un 15% la rentaba y un 26% manifestó haberla comprado. En el área menos poblada, un 40% la heredó, un 25% la rentaba y un 35% dijo haberla comprado. Es de notar que en la zona de mayor uso habitacional se trataba de residentes que habían heredado su vivienda o eran propietarios de ella, en contraste con la proporción relevante de rentistas en la zona de menor uso habitación. Esto podría significar un mayor arraigo en el caso de los herederos, pues vivieron su infancia y su juventud en el centro.

A través de la aplicación de encuestas se tuvo una aproximación a lo que motiva la permanencia de los habitantes en el centro. Con relación a los datos anteriores, cabe mencionar el alto porcentaje de habitantes que heredaron la vivienda, lo que implica cierto arraigo al espacio central de la ciudad. Algunos entrevistados explicaron que sus casas en el centro seguían siendo el punto de reunión familiar y por eso la conservaban.

Los entrevistados también aludieron a ventajas específicas de vivir en el centro, como la facilidad y rapidez para acceder a diferentes tipos de equipamiento, gracias a las cortas distancias y economía del transporte público. El transporte colectivo permite el acceso a diversos sectores a un costo módico, lo cual importa debido a que, en el área más poblada, el 57% de la población no cuenta con automóvil propio y, en la de menos habitantes, el 35% están en la misma situación. En ese sentido, a los arrendatarios les atrajo la cercanía del lugar al campus universitario y a diferentes tipos de comercio. Las personas en edad productiva explicaban que no se desharían de la vivienda por la cercanía a las escuelas de sus hijos o a sus propios trabajos.

Con las ventajas evidentes que percibían los habitantes al residir en el centro histórico queda por explicarse el abandono. Hay dos tipos de factores: unos relacionados con algunos inconvenientes de vivir en dicha zona de la ciudad y otro que se vincula con el ciclo de la vida familiar, cuestiones económicas y valorativas.

En el primer rubro, los residentes identificaban como un problema constante el hecho de que se trata de un espacio en pugna. Por una parte, agrupaciones gremiales, asociaciones civiles, y grupos políticos realizan marchas y mítines mientras, por otra, los gobiernos estatal y municipal promueven conciertos, festivales, carreras deportivas y otras actividades. En todo caso, el cierre constante de calles y la aglomeración de personas fue identificado por los habitantes como un inconveniente, aunado al desorden en el tráfico. Relacionado con la cuestión de la congestión, está el de disponibilidad de estacionamientos que afecta a la minoría que cuentan con un carro particular, pero también incide en la deseabilidad de vivir en el centro. Allí, la gran mayoría de las viviendas no cuenta con espacio para parquear el vehículo y la pugna en la calle por los cajones se agrava por la presencia de oficinas gubernamentales, dependencias y escuelas asociadas a la universidad que atraen usuarios cuyos vehículos permanecen por períodos largos en la calle.

Otro tema álgido es el de la seguridad, una de las preocupaciones de los habitantes del centro (50%), aunque habría que reconocer que es un

problema generalizado en la ciudad. La oferta de servicios de prostitución en algunas partes del centro histórico es percibida por sus residentes como un peligro o, en el menor de los casos, como un inhibidor del uso de los espacios públicos por parte de sus familias (Torres, 2017; Magallán, 2018).

La conversión del espacio central de la ciudad en sitio de ocio dio como resultado la apertura de un gran número de bares y centros nocturnos, causando molestia entre los habitantes de la zona (Ayala, 2018; Pérez, 2017). Sin duda, el ruido que estos producen, aunado a la contaminación auditiva durante el día, hace menos deseable vivir en esta parte de la ciudad.

Otro aspecto interesante a considerar tiene que ver con los giros comerciales en la zona. Se mencionó con anterioridad la pérdida de negocios que atendían la demanda de residentes, lo que dificulta la vida cotidiana en la medida en que los productos de primera necesidad ya no están a la vuelta de la esquina. Un levantamiento detallado realizado entre 2015 y 2016 (Urquiza Martínez, 2016) plasmado en gráficos revela la relación entre cambios demográficos y la presencia de diferentes tipos de comercio. El autor identifica la presencia importante de negocios de telefonía celular y electrónicos, así como la ubicación de corredores de negocios de ropa y telas dirigida a un consumo regional de nivel medio y bajo, que genera en algunas calles un tráfico peatonal pesado. Por su parte, es de singular importancia el número de restaurantes en la zona, sin embargo, hay una gran diversidad en el tipo de establecimiento que va desde el pequeño local con una oferta de comida económica, hasta los restaurantes de alta cocina ubicados en el primer cuadro de la ciudad. Cabe mencionar que son contados los negocios dirigidos al turismo.

El cambio en el uso del suelo provoca un ciclo, en el cual, conforme el uso comercial se apodera de las calles, se afecta la habitabilidad para residentes y, a la vez, se incrementa el valor del predio en términos de rentas para su uso comercial, fenómeno que alienta el abandono del uso habitacional.

Entre los factores que inciden en la expulsión de la población y que no tienen que ver directamente con los inconvenientes de vivir en el centro se reconoce el ciclo de vida de las familias. Cuando las propiedades se heredan suelen venderse o rentarse con la finalidad de poder repartir el valor entre los herederos. La renta o venta de los inmuebles, a menudo, resulta en un cambio de uso de suelo, pero también representa una modificación en la manera de valorar el inmueble. En lugar de ser hogar, se transforma en un bien económico. La inversión en el mantenimiento, en vez de ser una acción que favorece la calidad de vida, se convierte en un detrimento a las ganancias. Los nuevos propietarios observan que es más provechoso económicamente buscar alternativas de uso del inmueble, que habitarlo. Una tendencia actual es la oferta de viviendas para la renta directa en plataformas en internet. En sitios como Airbnb o Sabbatical Homes se observa un crecimiento rápido del sector de vivienda turística. En agosto de 2016 sólo se ofrecían en Airbnb tres alojamientos en el centro de Morelia, mientras que para enero de 2018 la oferta era

de 77. La experiencia con la vivienda turística en ciudades europeas y estadounidenses advierte grandes riesgos para la ciudad ya que este uso suele fomentar el abandono de residentes permanentes al encarecer las rentas (Bellafante, 2018).

Para el caso de Morelia, el fenómeno de envejecimiento de la población en el centro de la ciudad es un factor importante a tomar en consideración, particularmente, porque indica la posibilidad de cambios radicales en un periodo corto de tiempo en que las viviendas pasan a un proceso de herencia que suele resultar en su venta o usufructo económico y, por ende, en el abandono del uso habitacional.

## Reflexiones finales

Desde el año 2002, cuando el gobierno municipal comenzó a apostar por la turistización del centro histórico de Morelia, Cabrales Barajas (2002: 153) advirtió sobre la conveniencia de

abordar el tema de la capacidad de acogida del centro histórico de tal forma que se llegue a un sano equilibrio entre diferentes usos, evitando que el turismo domine y con ello sature y trastoque culturalmente el espacio en detrimento que de él hacen los ciudadanos locales. El casco histórico ha de ser un espacio armónico de cruce social entre ciudadanos y turistas.

Las tendencias observadas son claras: un mayor uso del espacio central para actividades de ocio y, al mismo tiempo, el abandono, el empobrecimiento, el envejecimiento de la población en la zona central, la pérdida de comercios de proximidad y un uso intensificado de la zona para eventos culturales. Algunas de ellas –el empobrecimiento y el envejecimiento de la población– se han experimentado en otros centros históricos mexicanos como precursores de procesos de gentrificación. El problema del declive poblacional se detectó desde 2001, pero no se han generado políticas públicas para detenerlo. Al contrario, con el impulso constante del uso del espacio central de la ciudad para actividades de ocio y para el disfrute de visitantes, se ha agravado el problema.

Consideramos que se está en un momento clave para este centro histórico, el cual se enfrenta a amenazas como el uso creciente de vivienda turística y la sobreexplotación de la zona centro como sede de eventos culturales, deportivos, y políticos. Pero también se presentan oportunidades para revertir algunos procesos y encauzar el desarrollo del centro para lograr tanto la conservación física de los inmuebles a través de la inversión, como la convivencia de diferentes grupos –residentes y visitantes– en el espacio.

Una oportunidad que poco se ha explotado radica en el uso de la zona de amortiguamiento en donde la normatividad permite ubicar equipamientos, contener usos y desarrollar oferta de vivienda nueva. No obstante, no existen iniciativas públicas o privadas que capitalicen el potencial de esta zona urbana. Una excepción es un desarrollo de departamentos llamado Centrika que, de ser exitoso, puede marcar una tendencia en el futuro que atraiga a una población joven con mayor poder

adquisitivo que los habitantes actuales, aunque, como señala Delgadillo Polanco (2008), la oferta de vivienda no necesariamente se acompaña de repoblamiento.

Por otra parte, aunque en las últimas décadas se ha resignificado el centro histórico de Morelia, aún no existe una valoración de zona como lugar para vivir. A partir de 2001, cuando se expulsó el comercio informal de las plazas y los portales, y se emprendió un programa de rescate, el centro se volvió de moda entre la población local como sitio de ocio, especialmente entre los jóvenes que acuden a él asiduamente. Surgieron un gran número de negocios, sobre todo de restaurantes, cafés y bares para atender a esta población. Sin embargo, y a pesar de su significación simbólica, carece de deseabilidad como sitio de vivienda, en parte por los problemas de tránsito, de marchas y protestas, y de estacionamiento y, en parte, por los giros que se han apoderado de la zona, entre ellos, los bares, que implican ruido en la noche. A diferencia de lugares que han sufrido la gentrificación, Morelia todavía goza de un mercado de la vivienda asequible. Si bien, se han perdido muchos negocios de proximidad, no han sido reemplazados por tiendas enfocadas al turismo o a la venta de objetos de lujo, por el contrario, atienden una población regional con una oferta importante de electrónicos, telas, ropa, entre otros giros. La gentrificación comercial, que es a menudo el primer paso para la gentrificación de la vivienda, no se observa en Morelia (Hernández Cordero, 2016). Esto sugiere la posibilidad de incentivar una revaloración del centro histórico como un lugar para ser habitado por diferentes sectores de la población. Como señalan Sorando y Ardura (2016: 17)

la conquista del centro que lleva a cabo esa nueva clase media emergente lo más importante no son las facilidades de transporte o la proximidad de los lugares de ocio, sino la imagen que proyecta y que reafirma la identidad de sus habitantes.

La revaloración del centro histórico como lugar para vivir podría, a largo plazo, incidir en un repoblamiento que mantuviera características de diversidad entre sus habitantes y así evitar la gestión de “una ciudad ‘exclusiva’ (y excluyente) para la población de elevados ingresos, que tiende cada vez más a aislarse y no identificarse con respecto a la ciudad existente” (Balbó, 2003: 81).

## Referencias

ALFARO, F. (2017, diciembre 14). “Identifican 393 inmuebles en el centro de Morelia abandonados”. Quadratín Michoacán. Consultado en: <https://www.quadratin.com.mx/principal/identifican-393-inmuebles-en-centro-morelia-abandonados/>

AMERICANO, V. (2017, septiembre 10). “Así viví los granadazos del 2008”. Publimetro. Consultado en: <https://www.publimetro.com.mx/mx/opinion/2017/09/10/asi-vivi-los-granadazos-del-2008.html>

AYALA, A. (2018, enero 14). “¿Se acabó la fiesta?; Morelia, saturada de establecimientos nocturnos”. La Voz de Michoacán. Consultado en: <http://www.lavozdemichoacan.com.mx/morelia/se-acabo-la-fiesta-morelia-saturada-de-establecimientos-nocturnos/>

AYUNTAMIENTO DE MORELIA. (2001). Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Morelia. Morelia: Instituto Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia.

AYUNTAMIENTO DE MORELIA. (2011). Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Morelia (documento para consulta pública). Morelia: Instituto Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia.

BALBÓ, M. (2003). "La nueva gestión urbana". En: R. Jordán y G. Simioni (comps.), *Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe*. Santiago de Chile: CEPAL, pp. 71-92.

BELLAFANTE, G. (2018, enero 26). "What the sharing economy really delivers". The New York Times. Consultado en: <https://www.nytimes.com/2018/01/26/nyregion/what-the-sharing-economy-really-delivers-entitlement.html>

BOURDIN, A. (2008). "Gentrification: un «concept» à déconstruire". *Espaces et Sociétés*, 1 (132-133): 23-37. Consultado en: <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2008-1-page-23.htm>

BOURNAZOU, E. (Coord.) (2017). Gentrificación. Miradas desde la academia la ciudadanía. México: UNAM. Consultado en: <https://permanecerenlamerced.wordpress.com/2018/02/14/para-descargar-gentrificacion-miradas-desde-la-academia-y-la-ciudadania/>

CABRALES BARAJAS, L. F. (2002). "El centro histórico de Morelia: gestión social y revaloración del patrimonio". *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 22: 131-156. Consultado en <http://revistas.ucm.es/index.php/AGUC/article/view/AGUC0202110131A/31205>

COULOMB, R. (2017). "Estrategias e instrumentos de un proyecto socialmente incluyente para la regeneración habitacional de la ciudad histórica: reflexiones desde la Ciudad de México". En: A. Pineda y M. Velasco (coords.), *Ciudades y centros históricos: habitación, políticas y oportunidades. Volumen II*. México: UNAM, pp. 19-36.

CROUCHER, Sh. (2009). *The other side of the fence*. Austin: University of Texas Press.

DELGADILLO POLANCO, V. M. (2008). "Repoblamiento y recuperación del centro histórico de la Ciudad de México. Una acción pública híbrida, 2001-2006". *Economía, Sociedad y Territorio*, 8 (28): 817-845. Consultado en: <http://www.scielo.org.mx/pdf/est/v8n28/v8n28a2.pdf>

ETTINGER, C. (2016). "Memoria e historia. Un cuarto de siglo en el centro histórico de Morelia". En: Morelia. 25 años de ser Patrimonio Mundial. Zamora y Morelia: Colegio de Michoacán, Ayuntamiento de Morelia, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, Gobierno del Estado de Michoacán, pp. 145-173.

GARCÍA, K. y HERNÁNDEZ, S. (2008, septiembre 17). "Turistas huyen de la violencia: Morelia, desolada". *El Sol de Morelia*. Consultado en: <http://archive.is/qBpUO>

HERNÁNDEZ CORDERO, A. (2016). En transformación. Gentrificación en el Casc Antic de Barcelona. México: UNAM.

HIERNAUX, D. y GONZÁLEZ, C. I. (2014). "Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación". *Revista de Geografía Norte Grande*, 58: 55-70. Consultado en: <http://www.redalyc.org/pdf/300/30031739004.pdf>

HIRIART PARDO, C. A. (2013). Gestión del turismo cultural en Michoacán y sus impactos en el patrimonio monumental de Morelia y Pátzcuaro. Morelia: LXXII Legislatura del Congreso de Michoacán, Ayuntamiento de Morelia, UMSNH, Colegio de Arquitectos.

MAGALLÁN, J. A. (2018, febrero 7). "Ayuntamiento busca desplazar prostitución del centro histórico de Morelia". Primeraplana Noticias. Consultado en: <https://primeraplananoticias.mx/portal/ayuntamiento-busca-desplazar-prostitution-del-centro-historico-de-morelia>

MÉNDEZ SAINZ, E. (2017). Narrar la ciudad. Puebla: BUAP.

MERCADO LÓPEZ, E. (2011). "Patrimonio edificado de propiedad privada: relación compleja y contradictoria entre lo público y lo privado en el centro histórico de Morelia". Intervención, Revista Internacional de Conservación, Restauración y Museología, 2 (4). Consultado en: [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2007-249X2011000200006](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-249X2011000200006)

MERCADO LÓPEZ, E. (2012). "Centro histórico de Morelia, dos décadas como patrimonio mundial: avances, retos y perspectivas". Foro Académico, 5. Consultado en: <https://revistas.inah.gob.mx/index.php/foro/article/view/242>

MERCADO LÓPEZ, E., BARRIOS MUÑOZ, Y. Y. y PÉREZ AYALA, L. A. (2016). "La permanencia de la población en centros históricos desde la percepción de los residentes: el centro histórico de Morelia como caso de estudio". ACE: Architecture, City, Environment, (31): 31-38. Consultado en: <https://www.raco.cat/index.php/ACE/article/view/311772>

PÉREZ, J. (2017, marzo 27). "Jardín Héroes del 47, de lugar secreto a zona de bares". Cambio de Michoacán. Consultado en: <http://www.cambiodemichoacan.com.mx/nota-n20309>

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

RAMÍREZ, E. (1981). Catálogo de construcciones artísticas, civiles y religiosas de Morelia. Morelia: UMSNH, FONAPAS.

SORANDO, D. y ARDURA, A. (2016). First we take Manhattan. La destrucción creativa de las ciudades. Madrid: Catarata.

TORRES, M. (2017, junio 18). "Sube el índice de prostitución en el centro de Morelia". CB Televisión. Consultado en: <https://www.cbtelevision.com.mx/sube-indice-prostitution-centro-morelia/>

URQUIZA MARTÍNEZ, M. (2016). Otras formas de hacer ciudad: diagnóstico y alternativas urbanas para el centro de Morelia. Morelia: Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, tesis para optar título de Magíster en Diseño Avanzado.

VALADEZ, L. (2017). "Mitos y realidades de la gentrificación: el caso de la Ciudad de México". En: E. Bournazou (coord.), Gentrificación. Miradas desde la academia la ciudadanía. México: UNAM, pp. 85-108. Consultado en: <https://permanecerenlamerced.wordpress.com/2018/02/14/para-descargar-gentrificacion-miradas-desde-la-academia-y-la-ciudadania/>

## Notas

- 1 Cómo citar este artículo: ETTINGER MCENULTY, C. R. y MERCADO LÓPEZ, E. (2019). “Entre el despoblamiento y la gentrificación en México. El centro histórico de Morelia”. *Bitácora Urbano Territorial*, 29 (1): - 41 . Trabajo de investigación financiado por la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo a través de la Coordinación de la Investigación Científica.
- 2 Doctora en Arquitectura (UNAM, 2001) y Profesora Investigadora de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo. Sistema Nacional de Investigadores, Nivel II. Miembro de DOCOMOMO e ICOMOS Mexicano. Sus intereses en investigación giran en torno a la arquitectura del siglo XX y la conservación patrimonial. Ha plasmado sus resultados de investigación en seis libros de autoría, numerosos capítulos de libros y en artículos científicos.
- 3 Doctor en Arquitectura, Profesor Investigador de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo. Nivel I del SNI y miembro del ICOMOS Mexicano. Ha colaborado en dependencias públicas del sector cultural y turístico, así como en organismos protectores del patrimonio cultural de Michoacán. Sus líneas de investigación se relacionan con la ideología, la legislación, las políticas públicas y la conservación del patrimonio cultural. Ha coordinado y participando en proyectos de investigación auspiciados por instituciones nacionales y del extranjero, presentado los resultados en eventos académicos y publicaciones del ámbito nacional e internacional.
- 4 La salida de la población no necesariamente implica la salida de sus intereses económicos.
- 5 Las llamadas casas de estudiantes corresponden a grupos estudiantiles que reciben subsidio de la universidad pero que son autogobernados.
- 6 Domicilios privados que rentan habitaciones con alimentación.
- 7 Esta clasificación presenta problemas serios por el traslape entre criterios de tamaño y calidad constructiva, y criterios temporales, lo cual obedeció, en parte, a las características de la legislación mexicana que no considera como un monumento histórico a las edificaciones del siglo XX.
- 8 Durante la celebración cívica de la Independencia de la nación, realizada el 15 de septiembre de 2008, un grupo vinculado con el narcotráfico lanzó granadas de fragmentación en contra de la población civil reunida en el centro histórico de Morelia, hecho profusamente difundido en la prensa local y nacional como un caso inédito en México (Americano, 2017).