

## Metodologías de identificación de zonas en gentrificación. Santiago de Chile y Ciudad de México

---

Rasse<sup>1</sup>, Alejandra; Sabatini<sup>2</sup>, Francisco; Sarella-Robles<sup>3</sup>, María; Gomez-Maturano<sup>4</sup>, Ricardo; Cáceres-Quiero<sup>5</sup>, Gonzalo; Trebilcock<sup>6</sup>, María Paz

Metodologías de identificación de zonas en gentrificación. Santiago de Chile y Ciudad de México

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

Universidad Nacional de Colombia, Colombia

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74858283006>

DOI: <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.70035>

## Dossier Central

# Metodologías de identificación de zonas en gentrificación. Santiago de Chile y Ciudad de México

Methods for the identification of gentrifying zones. Santiago de Chile and Mexico City

Méthodologies d'identification des zones de gentrification. Santiago du Chili et Mexique

Metodologias de identificação de zonas de gentrificação. Santiago do Chile e Cidade do México

Alejandra Rasse1 arasse@uc.cl

Pontificia Universidad Católica de Chile , Chile

 <http://orcid.org/0000-0003-0625-8021>

Francisco Sabatini2 fsabatin@uc.cl

Pontificia Universidad Católica de Chile , Chile

 <http://orcid.org/000-0001-8745-0052>

María Sarella-Robles3 mrrobles@uc.cl

Pontificia Universidad Católica de Chile , Chile

 <http://orcid.org/0000-0002-1803-2436>

Ricardo Gomez-Maturano4 alternz@hotmail.com

Instituto Politécnico Nacional, México , Chile

 <http://orcid.org/0000-0002-8027-8648>

Gonzalo Cáceres-Quiero5 gonzalvarcaceresson@gmail.com

Arriendojusto.cl , Chile

 <http://orcid.org/0000-0001-7498-9913>

María Paz Trebilcock6 mtrebilcock@uahurtado.cl

Universidad Alberto Hurtado , Chile

 <http://orcid.org/0000-0001-7430-6051>

**Resumen:** Existen múltiples trabajos que abordan el fenómeno de la gentrificación bajo la forma de estudios de casos ejemplares, sin analizar la totalidad de la ciudad. El presente trabajo expone la construcción de una metodología para la identificación de zonas en gentrificación y su aplicación en Santiago de Chile y Ciudad de México. Se concluye que el análisis del fenómeno a escala de ciudad permite visibilizar casos menos conocidos, identificar tendencias de transformación diversas en distintos sectores de la ciudad, y generar mayores antecedentes con respecto a la relación compleja entre gentrificación y desplazamiento.

**Palabras clave:** gentrificación, transformaciones urbanas, análisis socioespacial.

**Abstract:** There are multiple works addressing the gentrification phenomenon, usually throughout the form of exemplary case studies, without analyzing the entire city. This work shows the construction of a methodology for the identification of gentrification zones and its application to Santiago de Chile and Mexico City. It is concluded that the analysis of the gentrification phenomenon at a city scale allows to make visible

fewer known cases, identify different transformation tendencies in different parts of the city, and generate greater antecedents regarding the complex relationship between gentrification and displacement.

**Keywords:** gentrification, urban transformation, sociospatial analysis.

**Resumo:** Existem múltiplos trabalhos que abordam o fenômeno da gentrificação, geralmente baixa a forma de estudos de caso exemplares, sem analisar a cidade inteira. O presente trabalho expõe a construção de uma metodologia para a identificação de zonas em gentrificação e sua aplicação a Santiago de Chile e Cidade do México. Conclui-se que a análise do fenômeno em escala urbana permite vislumbrar os casos menos conhecidos, identificar diferentes tendências de transformação em diferentes setores da cidade e gerar maiores antecedentes quanto à relação complexa entre gentrificação e deslocamento.

**Palavras-chave:** gentrificação, transformações urbanas, análise socioespacial.

**Résumé:** De multiples travaux abordent le phénomène de gentrification, sous forme d'études de cas, sans analyser la ville dans son ensemble. Ce travail présente la construction d'une méthodologie permettant d'identifier des zones gentrifiées et son application aux villes de Santiago du Chili et de Mexico. L'analyse du processus à l'échelle d'une ville permet de visualiser des cas moins connus, d'identifier diverses tendances de transformation dans différents secteurs de la ville et de fournir plus de données sur la relation complexe entre gentrification et déplacements.

**Mots clés:** gentrification, transformations urbaines, analyse socio-spatiale.

## Introducción

La gentrificación es un anglicismo de creciente divulgación en América Latina, en particular, por parte de los detractores del fenómeno. La llegada de vecinos de ingresos medios o altos a zonas consolidadas de menor renta ha sido criticada por promover el capitalismo urbano, intensificar las desigualdades de acceso al suelo y propiciar la expulsión de antiguos residentes (Smith, 1979; 2012; Casgrain y Janoschka, 2013). Pero, en el camino, han surgido voces que destacan las oportunidades de coexistencia interclasista cuando el desplazamiento que sigue a la gentrificación es demorado o, incluso, bloqueado (Vigdor, 2002; Freeman y Braconi, 2004; Sabatini, Valadez y Cáceres, 2016).

La mayor parte de los estudios latinoamericanos sobre la gentrificación tienen un sello cualitativo, de denuncia y prescriptivo (ver Janoschka, Sequera y Salinas, 2014). Como reconoce Delgadillo (2016), los abordajes cuantitativos están prácticamente ausentes en una literatura que se compone casi en su totalidad de estudios de caso en que el barrio es la principal unidad de análisis. En efecto, el debate de los investigadores latinoamericanos se centra en unos pocos casos de gentrificación, incluyendo vecindarios como Yungay en Santiago de Chile y Condesa en Ciudad de México (ver, por ejemplo, los casos de estudio en Hidalgo y Janoschka, 2014). Estos barrios no solo exhiben con claridad el cambio de composición social de sus residentes, sino las acciones contestatarias de organizaciones ciudadanas, movilizaciones y conflictos cuyo denominador común es la presencia de inversionistas especulativos, edificios y departamentos acondicionados, lo que completa el cuadro más clásico del fenómeno.

Sin embargo, la ciudad contiene muchos más puntos de transformación que podríamos etiquetar como gentrificación. La relativa ausencia de investigaciones que aporten una panorámica más allá de casos recurrentes

como los mencionados ha invisibilizado una enorme cantidad de situaciones menos conocidas de gentrificación, con facetas y rasgos insospechados.

Sin perjuicio de la importancia de ciertos casos críticos, nuestro estudio ha tenido por objetivo avanzar hacia tipologías o categorizaciones que faciliten la identificación de casos en la ciudad como un todo, y que favorezcan el análisis de la gentrificación como un fenómeno más heterogéneo y con una evolución más impredecible de lo que ha dominado el campo de estudio hasta ahora.

Seleccionamos dos ciudades: Santiago de Chile y Ciudad de México para explorar en qué grado y de qué manera es posible comparar sus procesos de gentrificación. El ejercicio fue realizado teniendo claros los desafíos y limitaciones metodológicas que se enfrentaban, básicamente, sus diferencias de tamaño y composición social, las características de la información censal y el acceso a los datos.

Partimos por hacernos cargo de que, en términos de epistemología, los investigadores no medimos lo que quisiéramos medir sino lo que podemos medir, y de que esta afirmación, que es general, cobra especial fuerza en el caso específico de los estudios sobre gentrificación para ciudades latinoamericanas. El desafío de cuantificar se vuelve tenaz cuando hablamos de fenómenos inevitablemente diferenciados, como son los que tienen un sello espacial, la gentrificación incluida. A ello se agregan las dificultades derivadas de las particularidades de cada ciudad, y de las restricciones de acceso y calidad de la información.

No obstante, creemos que avanzar en la propuesta y perfeccionamiento de metodologías de identificación de zonas bajo gentrificación es algo prioritario. Los procesos de gentrificación, o colonización de áreas internas y barrios de la ciudad por nuevos residentes con mayores ingresos que los residentes locales tienen una influencia significativa en la transformación de las ciudades contemporáneas. La expansión de las clases medias y su localización en diversos sectores de la ciudad, básicamente a través de la gentrificación, pero también de la densificación, está modificando de forma notoria el patrón de segregación de las ciudades, tanto de las europeas (Bacqué, et al., 2015), como de las latinoamericanas (Sabatini, 2015). Con orígenes socioculturales, la gentrificación ha devenido en una estrategia del capital inmobiliario para producir y capitalizar brechas de renta (Smith, 1979), alternativa de inversión que cobra una importancia progresiva en el contexto de las crisis financieras recurrentes que afectan a la economía global y a las nacionales. Al respecto, Harvey (2010) destaca el papel que juega la inversión inmobiliaria en las recurrentes crisis de realización o de sobreacumulación del capital.

Adicionalmente, las áreas gentrificadas representan focos de interés para la política pública, en tanto reúnen en un mismo espacio a personas de distinto estrato social, aún de forma transitoria. Esta heterogeneidad residencial no solo representa un potencial de conflicto, también puede abrir posibilidades de integración (Rasse, 2015; Sabatini, Valadez y

Cáceres, 2016) y de replanteamiento de las formas de cohesión social urbana.

En último término, avanzar en la identificación sistemática de áreas bajo gentrificación es crucial por tratarse de un fenómeno mucho más extendido que los casos actualmente estudiados que, al estar dispersos en la ciudad, resultan difíciles de evaluar sin contar con mediciones.

## Marco conceptual

Como resulta habitual con las categorías analíticas en las ciencias sociales, la correspondencia empírica del concepto de gentrificación suscita controversias. Mientras algunos autores rescatan de la visión original planteada por Ruth Glass (1964) uno de los efectos más importantes de la gentrificación: el desplazamiento de los residentes antiguos o previos (para el medio latinoamericano ver, por ejemplo, López-Morales, Gasic y Meza, 2014), otros plantean la necesidad de poner foco y destacar lo universal que es el proceso de transformación social que ella describió para los barrios centrales de Londres (Robles, 2009; Díaz, 2016).

Entre los aspectos o atributos de la gentrificación presentes en estas aproximaciones hay dos que nos permiten sustentar una definición general: la llegada de hogares de mayor nivel socioeconómico a un área residencial previamente conformada por familias de bajos ingresos, y las alzas en los precios del suelo y en los inmuebles que el cambio anterior desencadena. Esta definición sencilla es congruente con la mirada de otros autores latinoamericanos, en la que “se entiende la gentrificación como un aburguesamiento de los residentes [...] que responde a la lógica de mercado de suelo” (Díaz, 2016: 130).

Sin embargo, tal precisión en el foco no nos libra de algunas preguntas y controversias: ¿el concepto de gentrificación sólo es aplicable en áreas centrales o también lo es en las periferias? ¿La gentrificación necesariamente conlleva a la expulsión o desplazamiento de los vecinos de menores ingresos? ¿Puede considerarse gentrificación al proceso que fuerza un desplazamiento que no es ni de corto ni de mediano plazo? ¿Está la gentrificación afiliada a tipologías constructivas específicas, por ejemplo, a la edificación en altura, como se sugiere en Inzulza y Galleguillos (2014) o es independiente de aquéllas?

En este trabajo tomamos como definitorios los dos elementos antes señalados, sobre los cuales hay consenso en que son constitutivos de la gentrificación, mientras que aquellos que abren preguntas nos sirven como elementos para diferenciar entre tipos de gentrificación.

De tal forma, entenderemos como área en proceso de gentrificación aquella zona poblada con hogares de bajos ingresos en que se produce un influjo de hogares de mayores ingresos (medios o altos), con la consecuente modificación de la composición social del área y una elevación local de los precios de los inmuebles.

Con esta definición descartamos que la expulsión es parte constitutiva del fenómeno. Eso no quiere decir que afirmemos que, en las zonas con gentrificación, no se produce expulsión, sino que es una posibilidad.

Dicho desplazamiento puede darse muchos años después (dependiendo de la estructura de la tenencia del suelo, entre otros factores), incluso, podría evitarse con políticas urbanas y de vivienda adecuadas como en Nueva York (Marcuse, 1985) o, bien, pasaría sólo de forma indirecta, como cuando los hijos de los hogares actuales, al independizarse, no lograrían acceder a una vivienda en el área por los altos precios del suelo. Así, la expulsión o retención de los habitantes de menores ingresos se considerará como un elemento que nos permite caracterizar tipos de gentrificación.

Tampoco se considerará como algo propio de la gentrificación la construcción en altura y la elevación de la densidad. Coincidimos con Quiroz (2015) al afirmar que, en muchos casos, densificar no significa gentrificar. Pese a que ambas estrategias permiten la maximización de las rentas del suelo por parte de los promotores inmobiliarios, no toda densificación debe ser entendida como gentrificación. Por ejemplo, la densificación de un área popular por el mismo grupo socioeconómico o inferior no cumple con uno de los elementos constitutivos del fenómeno que es la llegada de hogares de mayor nivel socioeconómico a un área residencial previamente conformada por familias de bajos ingresos.

Nuestra indagación debe ser precisa en reconocer qué tipos de cambio está experimentando un área y diferenciar aquellos constitutivos de la gentrificación de otros que resultan complementarios, como la localización en que se produce, la ocurrencia o no de desplazamiento, y la tipología de los nuevos desarrollos.

La gentrificación pareciera ser un fenómeno de conceptualización sencilla. Sin embargo, al abordar su operacionalización queda en evidencia su carácter multidimensional. En la gentrificación confluyen elementos urbanos (la definición del área y de las características que hacen que esta sea atractiva para los gentrificadores), de estratificación social (en la medida en que es necesario distinguir entre grupos sociales) y económicos (precios del suelo y formas de involucramiento de los agentes que buscan capitalizar las rentas de la tierra: los promotores inmobiliarios).

Cuando nos aproximamos a la medición, cada uno de estos elementos representa un desafío. Definir el tamaño del área que se considerará implica responder varias preguntas: ¿cuál es la escala pertinente cuando hablamos de gentrificación? ¿Cuán extendido tiene que ser el cambio para que consideremos que un sector está sobrellevando gentrificación? ¿Dicho cambio debe estar distribuido por todo el vecindario o podemos hablar de gentrificación cuando se circunscribe sólo a algunas manzanas?

También surgen preguntas al momento de definir los grupos sociales: ¿sólo los estratos más altos gentrifican o también podemos considerar gentrificadoras a las clases medias? Los gentrificadores han sido caracterizados como vecinos de mayor nivel socioeconómico, pero también en tanto son portadores de nuevos estilos de vida. De hecho, en los debates en torno a la gentrificación siempre han tenido un lugar destacado las nuevas clases medias que optan por mudarse a barrios de menores ingresos y, en general, los “enfoques de demanda”. Neil Smith, autor del influyente modelo de brecha de renta centrado en

los factores de oferta, tendió a complementar su modelo con dichos elementos (Redfern, 1997). La definición de los grupos sociales debería, por ello, no ser únicamente socioeconómica sino, al menos con la misma fuerza, sociocultural. Así se puede entender que personas de clase media opten por una localización no tradicional. Aún más, a pesar de que la gentrificación es un movimiento de la nueva clase media, se trata de una minoría entre los de clase media, lo que ha probado hacer más difícil la tarea de entenderla (Savage y Warde, 1993). Sin embargo, no contamos con medidas estándar de estratificación sociocultural como las muchas propuestas que existen para medir el nivel socioeconómico.

Por otra parte, usualmente no disponemos de estadísticas de valores de suelo a escala local. Cuando se cuenta con ellas es para escalas bastante mayores a los fenómenos de gentrificación: se trata de datos agregados que no permiten distinguir lo que ocurre localmente a nivel del barrio. De hecho, dada la escala pequeña en la que se presenta el fenómeno (unas cuantas manzanas), son pocas las fuentes que nos permiten dar cuenta de él. Habitualmente, son los censos y otros registros de tipo catastral las únicas bases de datos disponibles para la realidad local, y no necesariamente incorporan las variables más relevantes para evaluar este fenómeno.

Por último, el fenómeno de la gentrificación se da en una dimensión temporal: se trata del cambio en la estructura social de un área en un período de tiempo determinado. Esto implica que, para medirlo, necesitamos bases de datos que nos den información de, al menos, dos momentos distintos, para así, postular la existencia de tendencias de cambio. Sin embargo, las cifras longitudinales existentes con representatividad a escalas pequeñas (habitualmente, los censos de población) muchas veces no mantienen las subdivisiones territoriales entre fechas de aplicación. Lo que era definido en una aplicación como una manzana, en la siguiente se puede haber convertido en varias manzanas, suscitando graves problemas de comparabilidad.

Este carácter temporal de la gentrificación también nos lleva a preguntarnos: ¿cuál es el período de tiempo adecuado para registrar los cambios? Lo cierto es que toda la ciudad cambia permanentemente, pero en este caso hablamos de un cambio acelerado en una determinada zona. Entonces ¿en qué lapsos o períodos es pertinente medir los cambios?

Este trabajo desarrolla una propuesta de identificación de áreas en gentrificación que permite realizar comparaciones entre ciudades. Se presenta para los casos de Santiago de Chile y Ciudad de México, teniendo en cuenta la disponibilidad de información y las particularidades de cada ciudad.

## Operacionalización del concepto

Tanto para el caso chileno como para el mexicano, los únicos datos con representatividad suficiente a escala local son los que proveen los censos de población y vivienda. Estos aportan variables que permitirían trabajar

una estratificación socioeconómica: calidad de la vivienda, educación, ocupación y bienes del hogar.

Ambos censos presentan algunas limitaciones: primero, las cartografías no coinciden entre distintos censos de un mismo país, lo que imposibilita homologar las áreas censales y hacer comparaciones; segundo, en ninguno de los países los censos incluyen la variable ingresos, una de las más utilizadas para establecer grupos socioeconómicos; y, tercero, los censos sólo caracterizan los usos residenciales del suelo, por lo que no se pueden identificar cambios urbanos que tengan relación con transformación de dichos usos.

Asimismo, ambas ciudades carecen de datos de valores de suelo que sean a escala manzana o barrio: los datos disponibles están calculados para grandes zonas o, incluso, municipios completos. Si bien, sería posible reconstruir una base de transacciones a partir de la información del conservador de bienes raíces, esto se vuelve altamente complejo si se quiere incluir la ciudad completa en el estudio, pensando que se debe considerar un período de varios años para observar las tendencias de los precios del suelo. Adicionalmente, algunas fuentes de información (por ejemplo, las bases correspondientes al cobro de impuesto predial en Chile) tienen cláusulas de confidencialidad que impiden su uso a nivel de lote o manzana.

Cada uno tiene, además, complejidades propias. En el caso chileno la principal dificultad es la carencia del Censo de 2012, lo que nos impide la actualización de los datos. El Censo abreviado de 2017 incluye solamente variables de educación y vivienda, lo que entorpece la generación de un índice confiable para la estratificación socioeconómica.

En este escenario, para Chile se calculó un indicador de nivel socioeconómico con las variables bienes y educación, disponibles en los Censos de 1992 y 2002. El índice se basa en la asignación de puntaje a cada hogar de acuerdo con su nivel de educación y bienes, dando mayor puntaje a aquellos bienes (y niveles educativos) menos disponibles en el total de la población. No se utilizó la variable de ocupación dado que su correlación con el índice es alta, por lo que añadirla no genera mayores ventajas. No se tomaron en cuenta las variables de calidad de la vivienda ya que, dados los altos niveles de saneamiento y vivienda sólida, este grupo de variables presenta muy poca variabilidad y no permiten distinguir entre grupos sociales. El índice se organizó en las categorías ABC1 (alto y medio alto), C2 (medio), C3 (medio bajo), D (bajo) y E (muy bajo). Se utilizaron estos grupos por la facilidad que representan para comunicar resultados al público general y, al mismo tiempo, por su coincidencia con segmentos sociales relevantes (ABC1 correspondiente al primer decil; D +E correspondiente a los dos quintiles que habitualmente son foco de la política pública).

En el caso mexicano, la forma de medición de las variables cambia de un censo a otro, por lo cual hay que adaptar los índices dependiendo del censo del que se trate y el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) no entrega información de áreas con menos de 25 hogares para evitar que puedan ser individualizados e identificados, rompiendo

la confidencialidad. Esto hace prácticamente imposible trabajar con manzanas, ya que no se puede acceder a la información de muchas de ellas. Dado que el procesamiento lo realiza directamente el INEGI, tampoco se puede decidir los grupos en los que se estratificará la población: si queda algún grupo muy pequeño y el INEGI considera que hay riesgo de identificación de los hogares, lo aglomera con otro contiguo para sumarle más casos. Esto, claramente, afecta el análisis en la medida en que el tamaño y los límites de los grupos no son definidos por el investigador.

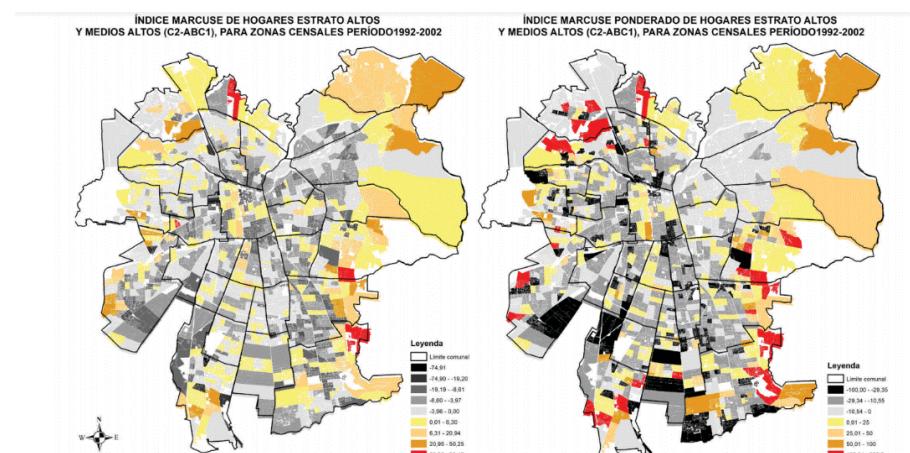
Con base en dichos datos, se generó para el caso mexicano un indicador de nivel socioeconómico con las variables bienes, educación y calidad de la vivienda (que sí es discriminante para Ciudad de México). Este indicador se construyó asignando puntajes, de igual forma que en el caso chileno, pero fue necesario construirlo de manera independiente para ambos censos (2000 y 2010), debido a que las variables no son idénticas. Se utilizaron las mismas categorías para mantener la comparabilidad con el caso chileno, pero utilizando los puntos de corte correspondientes a México: los grupos construidos tienen el mismo nombre y significado, pero no necesariamente representan igual proporción de población, ya que la estratificación social cambia de ciudad en ciudad.

Una vez construidos los índices para estratificar, se tomó la definición operativa que Marcuse (1985) hace de la gentrificación: el porcentaje de cambio de un grupo socioeconómico en el área, menos el porcentaje de cambio de ese mismo grupo en la ciudad, de acuerdo con la siguiente fórmula de cálculo:

Esto permite saber si en cada área un grupo social ha crecido o disminuido a un ritmo mayor que el de la ciudad. Con este índice sencillo (ver Mapa 1 y Mapa 2) se puede ver en qué zonas de la ciudad han aumentado su importancia relativa los grupos medios y altos. Sin embargo, el índice tiene una debilidad: marca de igual forma una zona que pasó de tener 10% a 20% de hogares de estratos medios y altos, que una zona que pasó de tener 70% a 80% de estratos altos. En ambos casos, el indicador arrojará un valor 10, pese a que en el primer caso la transformación (en términos de gentrificación del área) es mucho más relevante: la participación del grupo creció al doble en la zona en cuestión.

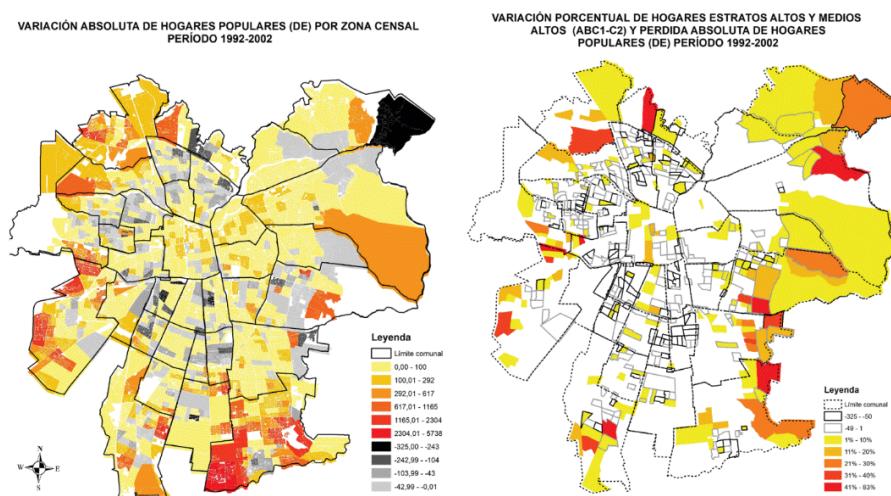
$$\left( \frac{\# \text{Personas estrato X 2010 zona}}{\# \text{Población 2010 en la zona}} - \frac{\# \text{Personas estrato X 2000 zona}}{\# \text{Población 2000 en la zona}} \times 100 \right) - \left( \frac{\# \text{Personas estrato X 2010 ciudad}}{\# \text{Población 2010 en la ciudad}} - \frac{\# \text{Personas estrato X 2000 ciudad}}{\# \text{Población 2000 en la ciudad}} \times 100 \right) =$$

% cambio comparado con la ciudad



Mapa 1. Índice Marcuse e índice Marcuse ponderado para hogares de estratos altos y medios para zonas censales. Santiago de Chile 1992-2002

Fuente: elaboración propia con base en datos censales.



Mapa 2. Índice Marcuse e índice Marcuse ponderado para hogares de estratos altos y medios para zonas censales. Ciudad de México 2000-2010

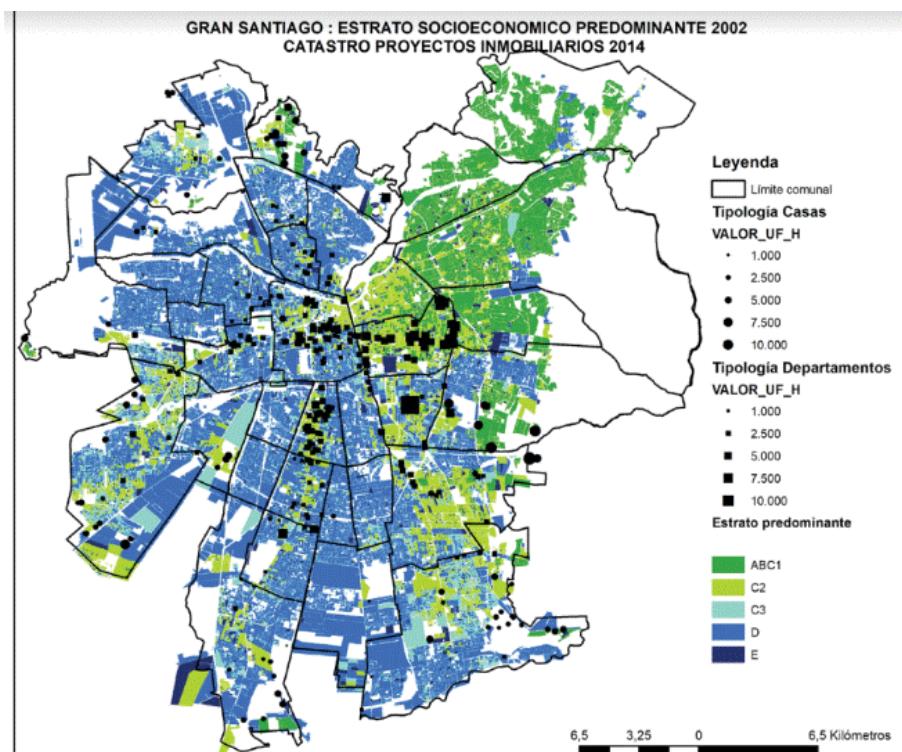
Fuente: elaboración propia con base en datos censales.

Para resolver este problema se ponderó el índice, dividiendo el valor de la diferencia intercensal por la proporción original del grupo en la zona censal. Esto permite saber el porcentaje de crecimiento del grupo en la zona en un período dado. Así, un valor de 100% quiere decir que el grupo creció dos veces su proporción original en el área.

Como puede apreciarse en el Mapa 1 y en el Mapa 2 esto cambia de forma importante los resultados. En el caso de Santiago se evidencia la relevancia de las transformaciones en la periferia de la ciudad, donde el aumento de los grupos medios y altos, aun cuando no sean tan elevados, representa un cambio fuerte de tendencia en la zona. En el caso de Ciudad de México los cambios del cuadrante sur poniente de la ciudad, pese a su peso en términos porcentuales, no implican variaciones fuertes de tendencia, a diferencia de lo que está ocurriendo en el cuadrante sur oriente de la ciudad.

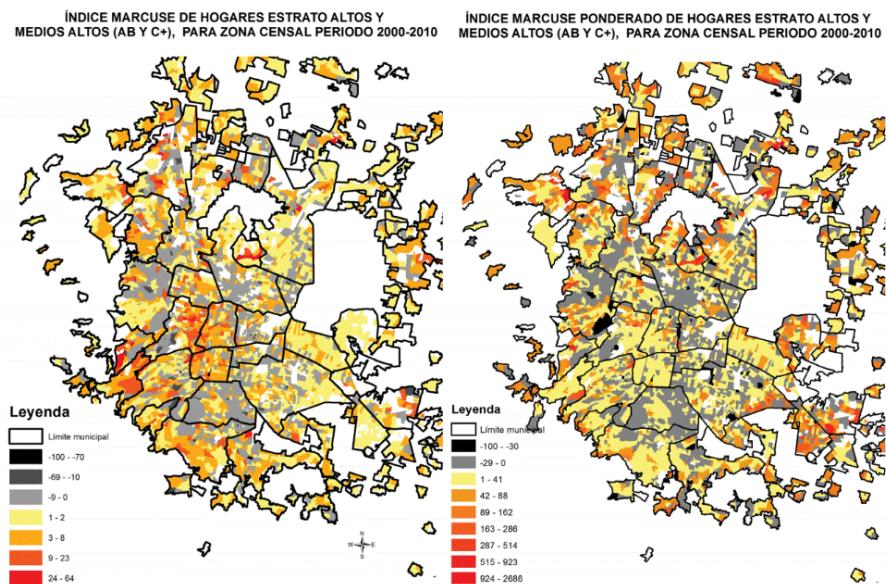
Ahora bien, es importante señalar que no todo aumento porcentual de la proporción de estratos medios y altos en una zona implica el desplazamiento de los demás grupos sociales. Por una parte, puede que la población de una zona haya crecido sólo en estratos altos y medios, cambiando la proporción que estos representan, sin que necesariamente desplacen a los demás grupos sociales. Por otro lado, es posible que, efectivamente, haya habido desplazamiento, y que el cambio en la proporción en estratos medios y altos no solo esté dado por la llegada de habitantes de esos grupos sociales, sino por la salida de residentes de otros grupos.

Para despejar esta duda, decidimos complementar los mapas de variación relativa de los grupos altos y medios altos con mapas que nos mostraran la variación absoluta de la población de estratos bajos en cada zona censal. Así, cuando en una zona hubiera un aumento de la proporción que representan los estratos medios y altos, sin mediar una disminución del total de población de estratos bajos, concluiríamos que existe gentrificación sin expulsión. Al contrario, en zonas en que aumenta la población de estratos medios y altos, y se presenta una disminución de la población absoluta de estratos bajos, entonces podríamos decir que existe gentrificación con expulsión.



Mapa 3. Variación absoluta de hogares D y E (desplazamiento) e índice Marcuse (gentrificación). Santiago de Chile 1992-2002

Fuente: elaboración propia con base en datos censales.

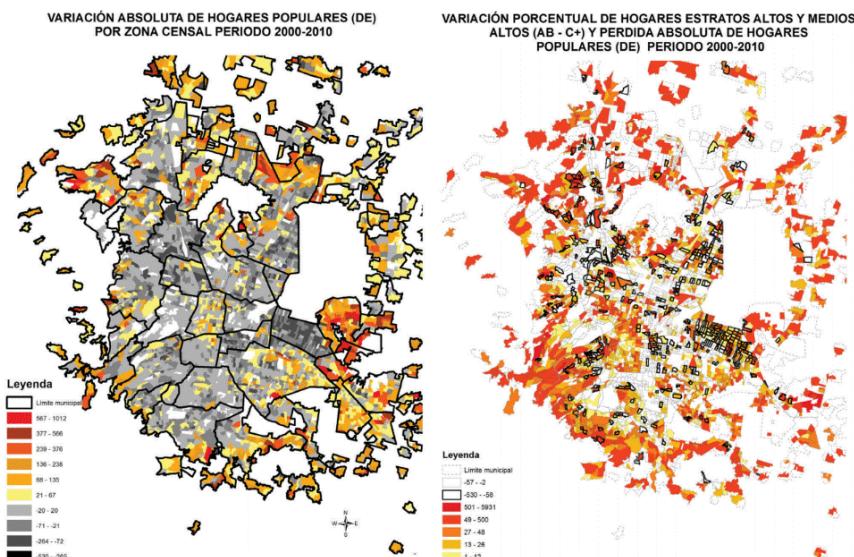


Mapas 4. Variación absoluta de hogares D y E (desplazamiento) e índice Marcuse (gentrificación). Ciudad de México 2000-2010

Fuente: elaboración propia con base en datos censales.

Para posibilitar la comparación visual, se optó por elaborar un mapa que muestre en conjunto las zonas de mayor disminución de estratos bajos, con las de aumento relativo de los estratos medios y altos (gentrificación). La superposición de ambos fenómenos correspondería a áreas de gentrificación con expulsión. Como puede verse en el Mapa 3 y en el Mapa 4 no toda la gentrificación implica expulsión, al contrario, pueden distinguirse gradientes en el fenómeno.

En el caso chileno, producto de los problemas que presento el Censo de 2012, el ejercicio quedó actualizado a 2002. Con el fin de incorporar una visión más actualizada de la ciudad, se realizó un catastro de los proyectos inmobiliarios de un valor sobre las 2000UF7 fuera del cono de alta renta a febrero de 2014, identificando aquellos que se sitúan en zonas populares. Se escogió 2000UF como punto de corte ya que en las viviendas sobre dicho valor no se puede optar a subsidios (en este sentido, podemos asumir que a partir de allí los compradores son propiamente de clase media). Esto nos permitió identificar algunas zonas de cambio nuevas, que se sumaron a las ya identificadas (ver Mapa 5).



Mapa 5. Catastro de proyectos inmobiliarios 2014 sobre estrato socioeconómico predominante a nivel de manzana. Santiago de Chile, 2002

Fuente: elaboración propia con base en datos censales y catastro inmobiliario.

En el caso mexicano, por la escala de la ciudad, se hace mucho más complejo realizar un catastro de proyectos inmobiliarios que permita la actualización o, bien, una aproximación indirecta al cambio de valor del suelo.

Todas las zonas de cambio identificadas fueron revisadas vía imágenes satelitales y fotografías para confirmar la existencia de viviendas de distinto valor, y visitadas en terreno. Esto permitió reconocer que existen nuevos desarrollos de vivienda correspondientes a las familias de mayores ingresos y que no se trata sólo de la movilidad social de las familias antiguas en el área.

El procedimiento aquí presentado, si bien permite la identificación de zonas en gentrificación y la comparación de tendencias entre ciudades, presenta varias limitaciones. En primer lugar, el indicador de nivel socioeconómico utilizado carece de algunas variables de estratificación, especialmente, la de ingreso. Adicionalmente, para el ejemplo chileno se actualizó el dato del Censo de 2002 vía el catastro de proyectos inmobiliarios, sin embargo, esto nos acerca sólo a los casos de gentrificación en que hay intervención de inmobiliarios; en este sentido, aquellos en etapa más inicial pudieron no ser incluidos en el catastro. Por último, un componente central en los procesos de gentrificación es el cambio de los valores de suelo, respecto al cual no contamos con indicadores directos, por lo que esta dimensión quedó por fuera del análisis en el caso de México y tangencialmente abordada para el caso de Santiago de Chile a través del catastro de proyectos inmobiliarios.

Adicionalmente, en el caso mexicano hubiera sido interesante comparar los datos a nivel de Área Geoestadística Básica (AGEB) con los de nivel de la manzana para ver con más claridad la forma en que se han dado las transformaciones a escala local. Sin embargo, esto hubiera

implicado la realización de otro proceso de homologación cartográfica, más extenso que el anterior.

## Tendencias de la gentrificación y la transformación urbana en Santiago de Chile y Ciudad de México

Los análisis nos permiten evidenciar la existencia de zonas numerosas en que se desarrollan procesos de gentrificación con desplazamiento (principalmente en áreas centrales y pericentrales) y de muchas otras sobrellevando una gentrificación sin desplazamiento (áreas periféricas). Este hallazgo contribuye a superar el sesgo de invisibilidad, es decir, la tendencia a circunscribir la atención a casos emblemáticos de gentrificación de cada ciudad, mencionado al comienzo del artículo. De la misma forma, nuestro hallazgo empírico contribuye a sortear otro sesgo metodológico presente en algunos enfoques de la gentrificación arriba citados, que la definen como equivalente al desplazamiento.

Coincidimos con otros estudios en que en ambas ciudades existe una homogeneización social creciente de las áreas ya tradicionales de concentración de los grupos de mayores ingresos. Ya no se observa, como en el pasado, la invasión de tierras por grupos de bajos ingresos en esas zonas, lo que puede atribuirse a la mayor importancia de la renta del suelo y la activación de los mercados del mismo, dada la importancia creciente del sector de promoción inmobiliario en las economías y en las políticas de desarrollo de vivienda económica. La homogeneización puede ser entendida como la autodestrucción de la diversidad que tipificara Jane Jacobs (1961) y que atribuyera al funcionamiento característico de los mercados urbanos de vivienda.

En paralelo, en ambas ciudades se asiste a lo que percibimos como una expansión geográfica del cono de alta renta (Santiago de Chile) y de las áreas de concentración de los grupos medios-altos y altos (Ciudad de México). Dicha expansión puede ser explicada por procesos peculiares de gentrificación hacia los bordes populares (clases media-baja y baja) de esas áreas privilegiadas.

Por último, en las dos ciudades se observa una dificultad, que tiende a absoluta, de construir nueva vivienda social. La elevación especulativa de los precios del suelo, por la revolución en las expectativas que la gentrificación genera entre los dueños de los terrenos, es especialmente alta donde los promotores, por densificación o por gentrificación, están capitalizando brechas de renta importantes, lo que, como se ha visto, no se circumscribe a áreas centrales sino también a la periferia. Suben más los precios en las áreas tradicionales populares bajo gentrificación que, incluso, en las áreas tradicionales de altos ingresos, especialmente, si estas mantienen, como es usual, limitaciones a las alturas de edificación.

## Reflexiones finales

Las diferencias entre los datos no son un obstáculo irremontable para hacer investigación en torno a la gentrificación a escala de ciudad, como hemos hecho con Santiago de Chile y Ciudad de México. Premunidos de un acuerdo teórico mínimo sobre el fenómeno bajo escrutinio, hemos podido reconocer hechos y tendencias empíricas similares: a pesar de estar velados por los datos cuantitativos con problemas de calidad y limitaciones de comparabilidad, podemos asegurar con bastante seguridad la existencia de tendencias comunes de la gentrificación en ambas ciudades.

Identificar hechos comunes es una manera concreta y factible de progreso investigativo en situaciones en las que los datos presentan problemas de calidad y restricciones para la comparación. Consideramos que, pese a todas las limitaciones del análisis que acabamos de presentar, la identificación de patrones recurrentes en ambos casos de estudio permite aportar elementos nuevos y relevantes para el debate en torno a la gentrificación en las ciudades latinoamericanas, complementarios al trabajo en profundidad sobre casos específicos de barrios en gentrificación y al debate conceptual.

En un tema tan controvertido como la gentrificación resulta difícil exponer el trabajo propio a la crítica cuando los datos tienen fuertes limitantes metodológicas como los que hemos presentado. Sin embargo, pensamos que, para tener avances reales en esta área de estudio, es importante no dejarse vencer por la inhibición metodológica que criticaba Wright Mills (1961), la cual describía como “una pronunciada tendencia a confundir lo que se quiere estudiar con la serie de métodos sugeridos para su estudio” (Mills, 1961: 69), tendencia que atribuía a quienes “están poseídos por la inhibición metodológica” (Mills, 1961: 72).

## Referencias

- BACQUÉ, M. H., et al. (2015). *The middle classes and the city. A study of Paris and London*. Londres: Palgrave Macmillan.
- CASGRAIN, A. y JANOSCHKA, M. (2013). “Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile”. *Andamios* 10: 19-44.
- DELGADILLO, V. (2016). “Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida”. *INVI*, 31 (88): 101-129.
- DÍAZ, I. (2016). “Política urbana y cambios sociodemográficos en el centro urbano de Ciudad de México: ¿gentrificación o repoblación?” *Territorios*, 35: 127-148.
- FREEMAN, L. y BRACONI, F. (2004). “Gentrification and displacement in New York City”. *Journal of the American Planning Association*, 70 (1): 39-52.
- GLASS, R. (1964). “Introduction: aspects of change”. En: Centre for Urban Studies (ed.), London: aspects of change. Londres: MacKibbon and Kee, pp. 13-42.

- HARVEY, D. (2010). "La ciudad neoliberal". En: M. Alfie, et al. (coord.), Sistema mundial y nuevas geografías. Ciudad de México: UAM-Azcapotzalco, UAM-Cuajimalpa, Universidad Iberoamericana, pp. 45-63.
- HIDALGO, R. y JANOSCHKA, M. (Eds.). (2014). La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.
- INZULZA, J. y GALLEGUILLOS, X. (2014). "Latino gentrificación y polarización: transformaciones socio espaciales en barrios peri centrales y periféricos de Santiago, Chile". Revista de Geografía Norte Grande, 58: 135-159.
- JACOBS, J. (1961). *The death and life of great American cities*. New York: Random House.
- JANOSCHKA, M., SEQUERA, J. y SALINAS, L. (2014). "Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico". Revista de Geografía Norte Grande 58: 7-40.
- LÓPEZ-MORALES, E., GASIC, I. y MEZA, D. (2014). "Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario; indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000- 2012". Cadernos Metrópole, 16 (32): 565-586.
- MARCUSE, P. (1985). "Gentrification, abandonment, and displacement: connections, causes, and policy responses in New York City". Journal of Urban and Contemporary Law, 28: 195-240.
- MILLS, W. (1961). La imaginación sociológica. Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica.
- QUIROZ, H. (2015). "Una reflexión sobre las formas de transformación de la ciudad a partir de la experiencia del Taller internacional sobre gentrificación en México y Alemania". En: V. Delgadillo, I. Díaz y L. Salinas (coords.), Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina. Ciudad de México: UNAM, Instituto de Geografía, pp.73-90.
- RASSE, A. (2015). "Juntos pero no revueltos: procesos de integración social en fronteras residenciales entre hogares de distinto nivel socioeconómico". Eure, 41 (122): 125-143.
- REDFERN, P. A. (1997). "A new look at gentrification: 1. Gentrification and domestic technologies". Environment and Planning A, 29: 1275-1296.
- ROBLES, M. S. (2009). Nuevas tendencias de localización de la clase alta, media alta y media en el Gran Santiago (1992-2002). Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile, tesis para optar al título de Magíster en Desarrollo Urbano.
- SABATINI, F. (2015). "La ruptura del patrón de segregación y su significado teórico y práctico". En: A. G. Aguilar e I. Escamilla (eds.), Segregación urbana y espacios de exclusión. Ciudad de México: Porrúa, pp. 25-46.
- SABATINI, F., VALADEZ, L. y CÁCERES, G. (2016). "Barrios populares viejos pero buenos o cuando la antigüedad no es decadencia. Un caso de gentrificación sin expulsión en Pudahuel, Santiago de Chile". En: P. Ramírez (ed.), La reinvención de la vida pública ciudadana; ciudad, diversidad cultural y conflicto urbano. Ciudad de México: Porrúa, pp. 599-644.

- SAVAGE, M. y WARDE, A. (1993). *Urban sociology, capitalism and modernity*. Nueva York: The Continuum Publishing Company.
- SMITH, N. (1979). "Toward a theory of gentrification; a back to the city movement by capital, not people". *Journal of the American Planning Association*, 45 (4): 538-548.
- SMITH, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficante de sueños.
- VIGDOR, J. (2002). "Does gentrification harm the poor?" *Urban Affairs*, 3: 133-182.

## Notas

- 1 Cómo citar este artículo: RASSE, A., et al. (2019). "Metodologías de identificación de zonas en gentrificación. Santiago de Chile y Ciudad de México". *Bitácora Urbano Territorial*, 29 (1): - 63 .  
Socióloga, Magíster en Sociología y Doctora en Arquitectura y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Ha desarrollado investigación en temas de pobreza urbana, segregación e integración residencial, expansión urbana, desarrollo local y territorial, y políticas territoriales y de vivienda. Actualmente se desempeña como Profesor Asistente en la Pontificia Universidad Católica de Chile, y realiza investigación en temas urbanos y territoriales como investigadora del Centro de Desarrollo Urbano Sustentable CEDEUS (FONDAP) y del Núcleo Milenio El Ejercicio de la Autoridad en la Sociedad Chilena.
- 2 Sociólogo, Magíster en Planificación del Desarrollo Urbano y Regional de la Pontificia Universidad Católica de Chile y Doctor en Planificación Urbana de la Universidad de California. Enseña e investiga en temas relacionados con la segregación residencial, mercados y políticas de suelo, y conflictos ambientales locales. Es profesor de la Pontificia Universidad Católica de Chile, de la Universidad del Bío Bío, Chile, de FLACSO, Ecuador y de otras universidades latinoamericanas como profesor invitado.
- 3 Geógrafa y Magíster en Políticas Públicas de la Universidad de Chile, Magíster en Urbanismo de la Pontificia Universidad Católica, y candidata a Doctora en Geografía por la misma universidad. Sus temas de investigación son las transformaciones espaciales y territoriales (patrones espaciales, segregación, gentrificación, expansión urbana), políticas públicas territoriales y planificación urbana. Ha participado como investigadora en diferentes proyectos con financiación nacional e internacional.
- 4 Ingeniero Arquitecto del Instituto Politécnico Nacional, México y Doctor en Urbanismo de la Universidad Nacional Autónoma de México. Es profesor investigador de la Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura, Unidad Tecamachalco y miembro del Sistema Nacional de Investigadores del CONACYT. Sus líneas de investigación son segregación, gentrificación y fragmentación urbana.
- 5 Licenciado en Historia y Magister en Desarrollo Urbano por la Pontificia Universidad Católica de Chile. Doctorando en Ciencias Sociales en la Universidad Nacional de Quilmes. Director de Investigación y Desarrollo Arriendo Justo.
- 6 Socióloga y Doctora en Sociología de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Académica de la Universidad Alberto Hurtado. Sus líneas de investigación son la segregación social, la exclusión social, la estratificación y la integración social urbana.
- 7 La unidad de fomento (UF) es la medida utilizada comúnmente para las transacciones inmobiliarias en Chile y se ajusta de acuerdo a la inflación. Al

momento de escribir este trabajo, 2.000UF correspondían a cerca de 87.500 dólares.