

# Expresiones del Proceso de Gentrificación en el Centro de Monterrey

## *Expressions of the Gentrification Process in the Center of Monterrey*

MARIO ALBERTO JURADO MONTELONGO\* | REBECA MORENO ZÚÑIGA\*\*

### ► RESUMEN

Este artículo analiza los antecedentes y algunas manifestaciones del proceso de gentrificación que están ocurriendo en el centro de Monterrey, como expresión de las políticas neoliberales implementadas a escala planetaria. Actualmente, dicho proceso tiene dos rostros: uno basado en la inversión inmobiliaria en proyectos de uso mixto, impulsada por las autoridades gubernamentales; y otro relacionado con una manifestación más espontánea y no determinada por las políticas de reurbanización de los gobiernos municipal y estatal, que se materializa en proyectos culturales y servicios al consumidor. No obstante, son fenómenos que recién se están delineando y hasta el momento lo que ha predominado es una gentrificación que ha impulsado cambios en el tipo de consumidores y usuarios. Se ha dado un proceso de desplazamiento histórico de la población, mientras que el de sustitución residencial ha sido menos significativo.

**Palabras clave:** *Gentrificación | Neoliberalismo | Desarrollo inmobiliario | Monterrey.*

### ► ABSTRACT

This article analyzes the background and some manifestations of the gentrification process that is taking place in the center of Monterrey, as an expression of the neoliberal policies implemented on a planetary scale. Currently, this process has two faces: one based on real estate investment in mixed-use projects, promoted by government authorities; and another related to a more spontaneous manifestation and not determined by the redevelopment policies of the municipal and state governments, which it materializes in cultural projects and consumer services. However, they are phenomena that are just being delineated and until now what has predominated is a gentrification that has driven changes in the type of consumers and users. There has been a process of historical displacement of the population, while that of residential substitution has been less significant.

\* Doctor en Ciencias sociales. Profesor-investigador en El Colegio de la Frontera Norte, Región Noreste. Correo electrónico: jurado.mario@gmail.com

\*\* Doctora en Sociología. Profesora-investigadora en la Universidad Autónoma de Nuevo León, Instituto de Investigaciones Sociales. Correos electrónicos: rebekamoreno@yahoo.com; rebecca.morenoz@uanl.mx

**Keywords:** *Gentrification | Neoliberalism | Real estate development | Monterrey.*

## INTRODUCCIÓN

Durante el siglo xx y la primera década del xxi, los cambios en el centro de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, México, han llevado a que este espacio fortalezca las actividades comerciales y de servicios en detrimento de las residenciales. En términos habitacionales, en un primer momento, fue la zona de la clase media y alta, y después solamente de la clase media; posteriormente, se da un proceso de sustitución del uso del suelo residencial por uno comercial, combinado con un abandono habitacional que permitió el acceso de población de bajos recursos en viviendas de renta baja. Cuando se completó el “éxodo” de la población de altos ingresos como residentes, pero no siempre como propietarios, y la emigración parcial de la clase media, éste se transformó en el espacio comercial y de entretenimiento de los grupos de bajos ingresos, que se consolida cuando los suburbios se constituyen en subcentros comerciales y educativos que atienden las necesidades de las clases media y alta radicadas en las periferias de las ciudades de la zona metropolitana.

La transformación del sector sur del centro de la ciudad, mediante las grandes obras, en un contexto de un mercado laboral flexible y de bajos salarios y un crecimiento metropolitano extensivo, con enclaves de alta densidad, y de altos costos urbanos, económicos y sociales, ha planteado un nuevo escenario que ya va perfilando ciertos cambios y tendencias en el centro de la ciudad de Monterrey.

## LA GENTRIFICACIÓN

Es en la década de los sesenta del siglo xx que Ruth Glass elabora el primer concepto de gentrificación (*gentrification*) para mostrar el desplazamiento de la clase obrera por miembros de la clase media en Londres (Olivera, 2015). Los estudios emprendidos por Glass se dan en el contexto del estado de bienestar. El caso que nos ocupa se enmarca en el neoliberalismo y en Latinoamérica. Es desde la crítica al neoliberalismo y la acumulación por desposesión que abordamos el estudio de la gentrificación.

Según Sequera (2015), “la gentrificación es uno de los principales mecanismos de gestión urbana del urbanismo neoliberal, que, como veremos, se oculta bajo conceptos tan ambiguos como regeneración, revitalización o renacimiento” (p. 3). Este urbanismo denominado neoliberal opera a escala

planetaria y se asocia con la acumulación por desposesión, que implica usar métodos propios de la acumulación originaria, comercializando sectores antes cerrados al capital privado (Harvey, 2004).

La crisis del capitalismo de la década de los setenta del siglo pasado posibilitó que la iniciativa privada empezara a invertir en áreas que antes eran exclusivas del Estado. María Carla Rodríguez (2015) apunta a que las ciudades han sido el escenario de la reestructuración urbana y las políticas neoliberales, y lo urbano se volvió objeto de especulación y, por lo tanto, de acumulación capitalista. La ciudad es entonces atractiva al capital y apropiada mercantilmente (Díaz Parra, 2015). Bajo esta lógica, el papel del Estado ha sido estratégico para la entrada de los inversionistas inmobiliarios en las ciudades.

La gentrificación refleja varios procesos: una zona deteriorada, vieja y habitada por sectores de bajos ingresos con una ubicación central; un proceso de expulsión o desplazamiento de estos grupos; una destrucción, remodelación y/o renovación de los bienes o zonas urbanas;<sup>1</sup> un cambio en el uso del suelo, ya sea como política urbana o como parte del mercado de bienes o desarrollo urbano.

Todos esos procesos o algunos de ellos serán la antesala para que esas zonas o áreas urbanas adquieran un dinamismo económico que permitirá que una nueva población de mayores ingresos sustituya o conviva con la anterior ya residente de la zona o la aldeaña. Los cambios mencionados se reflejan en precios de la tierra urbana más altos.

Sin embargo, los nuevos pobladores llegarán, primero, cuando los precios de los terrenos sean relativamente baratos. Con sus acciones y con la ayuda de otros actores sociales se revalorizarán y/o aumentarán, lo que hará que los posteriores habitantes tengan que pagar rentas más altas, y que los residentes antiguos y recientes que compran o pagaban rentas más baratas se sientan obligados o presionados para irse a vivir en zonas aldeañas o en los suburbios, lo que Marcuse denomina desplazamiento de cadena directa (Rojo, 2016).

No obstante, si las zonas aldeañas están siendo gentrificadas también, entonces es probable que no les convenga vender o cambiar de lugar, debido a que con el dinero obtenido no les alcanzará para vivir mejor en otra área urbana. Por eso es que hay áreas donde se da la mezcla social (Sabatini, Sare-

<sup>1</sup> Estas estrategias tienen diferentes significados. Por ejemplo, la remodelación urbana es una “transformación de un área o parte de la ciudad más o menos grande que afecta el trazado viario y las construcciones existentes. Implica el derribo de las edificaciones anteriores, un nuevo diseño de trazado viario y una nueva trama parcelaria sobre la que se levantan edificios de nueva planta”. Mientras que la renovación urbana se considera cuando no existe cambio en el trazado viario y cuando el derribo de la construcción y lo nuevo creado pueden ser de igual o diferente uso del suelo. Así, existe una renovación residencial o industrial o una renovación de residencial a comercial, entre diferentes tipos (Zoido, Vega, Morales *et al.*, 2000). En este escrito, no obstante, las analizamos como partes de los procesos de gentrificación.

lla y Vázquez, 2009), lo cual ocurre mayormente en el mundo anglosajón y europeo (Sequera, 2015).

También se consideran zonas gentrificadas aquellas que no han expulsado grupos de bajos ingresos, pero que con las obras de intervención han impedido la llegada de ellos, debido a la especulación y los altos precios de los predios, viviendas, departamentos o rentas, lo que, en la terminología de Marcuse, se conoce como desplazamiento por exclusión (Rojo, 2016).

Esto es en relación a la figura del residente, pero las áreas gentrificadas también tienen que ver con el individuo como consumidor o usuario de la zona. Ésta puede segregar y seleccionar. Los procesos de intervención pueden atraer clientes con un mayor nivel económico o con un patrón de consumo diferente, como por ejemplo aquellos que acostumbran seleccionar alimentos orgánicos, frente a los que desplazan, que acostumbraban consumir comida rápida en esa zona. Existen estudios que consideran como indicadores de gentrificación los cambios de colores, olores y dietas alimenticias en un área urbana (Hiernaux Nicolas y González Gómez, 2014).

Una de las razones que puede detener la gentrificación, o solamente dejarla en una parte del proceso, es la falta de lo que llaman disciplina (Díaz Parra, 2015). Si en la zona se siente un nivel de inseguridad alto; una lucha no definida por el espacio, por ejemplo, una falta de estacionamientos; mucha basura, ruido, contaminación, entonces podrá existir un cambio de tipo de consumidores o usuarios, pero no de residentes.

Por eso, en su texto sobre las renovaciones urbanas en un centro histórico, Urbina y Lulle (2015) comentan que “los procesos no son homogéneos ni siguen un modelo rígido, las diferencias, tiempos y estrategias, y niveles de transformación dependen de diversos factores, por lo que cada caso es especial y merece ser analizado con cuidado”.

Pacioni, citado en el mismo texto, analizando a las ciudades norteamericanas, dice que existen tres etapas: “un primer momento de abandono de clases medias y altas del sector, un segundo momento de llegada masiva de clases populares y un tercer momento de revitalización económica, donde se produce el proceso de sustitución social” (Urbina y Lulle, 2015).

Parte de las dos etapas se han dado en el centro de Monterrey en el transcurso de 50 años, pero no con la llegada masiva de clases populares en todas las zonas del centro, porque el abandono de la clase alta y parcialmente de la clase media fue sustituido en la mayoría de los casos por los sectores comerciales y de servicios. La tercera etapa es la que no se ha completado.

En nuestro caso, el análisis de la gentrificación tiene que separar históricamente el desplazamiento de población y el arribo de aquella de altos ingresos, ya sea como un regreso de las clases altas o como un nuevo arribo de pobla-

ción de altos ingresos con un específico perfil sociodemográfico. Uno de los efectos finales de este proceso de gentrificación, que no será analizado aquí, es el debilitamiento de las raíces identitarias, de los símbolos o referentes de los grupos sociales que habitan y habitaron el centro.

Así, a diferencia de las primeras expresiones de la gentrificación estudiadas por Ruth Glass en el contexto del estado de bienestar, la gentrificación latinoamericana se enmarca en el neoliberalismo (Rodríguez, 2015; Brenner, Peck y Theodore, 2015). Díaz Parra (2015) identifica cuatro aspectos clave de este proceso en la región latinoamericana: 1) la primacía de las políticas públicas en dicho proceso; 2) la relevancia de los centros o lugares históricos; 3) el patrimonio y su uso turístico y comercial, y 4) la movilización de las clases populares para dificultar los procesos y la vulnerabilidad que como consumidores en este proceso tienen las clases medias.

## ANTECEDENTES

En este trabajo nos estaremos refiriendo al centro de Monterrey como el llamado “primer cuadro” de la ciudad, el cual está delimitado al norte por la avenida Colón, al sur por la avenida Constitución (antes de que existiera esta avenida, por el río Santa Catarina), al oriente por la avenida Félix U. Gómez y al poniente por la calle Venustiano Carranza. Tiene una extensión de 742 hectáreas si descartamos de este cuadro dos zonas exclusivamente residenciales: los condominios Constitución y la colonia Mirador, que surgen como proyectos habitacionales ya en el siglo xx (Casas, 2010).

Es históricamente la parte más antigua, y junto con el asentamiento ubicado en la parte sur del río Santa Catarina, llamado el Repueblo del Sur y de Vereá, constituían a finales del siglo xix las zonas urbanas y semiurbanas de Monterrey (Casas, 2010). Dentro de esta limitación del centro no se considera la zona del Obispado, a pesar de su importancia histórica, porque en términos urbanos no se encontraba originalmente en el centro de la ciudad. Posteriormente se construyó un área exclusiva residencial para los sectores de altos ingresos, pero actualmente predomina el uso del suelo de servicios y comercial (Tamez Tejeda, 2009; Prieto González, 2016).

El crecimiento urbano de la ciudad se empieza a gestionar con cierta importancia a mediados del siglo xix (Espinosa Morales, 2015), cuando, después de la guerra contra Estados Unidos, la frontera sur de este país se extiende y se acerca a una distancia de 200 kilómetros de Monterrey, y favorece a grupos de comerciantes asentados en esta ciudad. Después, con la guerra de secesión

norteamericana se potencializa la importancia de la actividad comercial, que se traduce en una acumulación previa de capital, la cual finalmente, a principios del siglo xx, será canalizada a la inversión industrial (García Ortega, 1988).

Al igual que los centros históricos en el país, el centro de Monterrey tenía los diferentes usos del suelo: habitacional, comercial, servicios, industrial (Coulomb, 2009). En él se desarrollaban todas las actividades propias de la ciudad,<sup>2</sup> y en términos de clase social, en un primer momento, la distribución de la población de bajos ingresos estaba a más larga distancia de la plaza central. Se dispersaban hacia el lado sur del río Santa Catarina y al norte de la calle Aramberri (García Ortega, 1988).

En un segundo momento, con la industrialización llegaron, en forma espontánea en algunos casos, los barrios obreros, que se distribuyeron principalmente alrededor de las fábricas, ubicadas la mayoría en la parte de la periferia norte del centro de la ciudad, que en el siglo xix era llamado el repueblo del norte, y al oriente, hacia donde estaba la Fundidora de Monterrey.

La consolidación del centro, entendiendo ésta como una estable conformación urbana arquitectónica y social, se desarrolló a la par que los primeros signos de abandono y deterioro de este espacio.

Casas (2007) menciona que la ciudad de la primera industrialización hizo cuanto pudo por borrar la vieja ciudad vernácula. Para este autor, en términos del patrimonio cultural esta etapa significó la primera ola destructiva de tres que han existido. También Cavazos (2007) resalta esta historia de destrucción de la vivienda tradicional e histórica que habían dejado los pobladores que residían en el centro a principios del siglo xx. Él menciona que con esta destrucción sistemática también se resquebrajan las bases de la identidad histórica y cultural de la ciudad.

La canalización del río Santa Catarina en 1951 fue uno de los acontecimientos que permitieron transformar el centro, al liberar terrenos para diferentes obras en beneficio de la ciudad.<sup>3</sup>

Los cambios continuaron en el primer cuadro para mejorar su conectividad con el sistema urbano de la ciudad, que crecía aceleradamente, en el contexto de una industrialización ubicada en la etapa del crecimiento económico por sustitución de importaciones (Ortega, 2007). También, al interior del centro se buscó fortalecer su papel comercial y de paseo.

2 Cuando el centro de la ciudad era el principal asentamiento, a mediados del siglo xix, no todas las actividades económicas se desarrollaban en este espacio. Para los años setenta de ese siglo, parte de la industria textil y alimenticia tenía sus instalaciones en los poblados próximos. Por nombrar tres: Fábrica de Hilados y Tejidos La Fama, en Santa Catarina; El Porvenir, en Villa de Santiago, y La Leona, en San Pedro. No obstante, la principal actividad de la ciudad era la comercial (Guajardo Alatorre, 2003).

3 Se liberaron 850 mil metros cuadrados de terreno. De la superficie ganada, se destinaron 110 mil metros cuadrados a jardines, 420 mil a avenidas y calles, y el resto (320 mil) se vendió a particulares (Melé, 2006).

En la década de los setenta, los informes municipales revisados todavía reflejan acciones que van destinadas a fortalecer la convivencia de los residentes del centro de la ciudad (Informe Municipal, 1974-1976).

El actual periodo de transformación del centro se enmarca en los cambios económicos nacionales y urbanos: una crisis industrial, una apertura económica que se va a consolidar cuando se firma el Tratado de Libre Comercio en 1994. Esto se refleja en la primacía de los sectores servicios y comercial sobre el industrial. Además de esta reconfiguración sectorial, ya en el siglo XXI la existencia de una economía digital influyó en la distribución de los lugares de trabajo en la ciudad. La vieja industria empezó a cerrar sus instalaciones, abandonando grandes espacios con posibilidades de renovación urbana; la industria digital y la financiera se instalaron en zonas bien comunicadas, como el centro de la ciudad y avenidas principales, y la zona oriente de San Pedro. Las nuevas plantas industriales se construyeron más hacia el norte y en dirección al aeropuerto de la ciudad. Los centros comerciales se volvieron multifuncionales y proliferaron en las periferias de la zona metropolitana.

Para cuantificar el despoblamiento, tomamos en cuenta la información censal y notamos que la población en el centro de la ciudad ha disminuido en las últimas décadas en un 52% de 1990 a 2010. Pero con una tendencia hacia un repoblamiento, ya que la disminución fue más alta de 1990 a 2000 (20 mil habitantes), y ya de 2000 a 2010 el saldo negativo solamente fue de 6,000 habitantes (Salgado Gómez, 2006; Instituto Nacional de Geografía y Estadística [INEGI], 2010).<sup>4</sup>

## MACROPLAZA

Desde finales de los setenta se empieza a construir el discurso del deterioro y abandono del centro (Martínez, 1996). En 1979, durante su presentación como alcalde, Pedro Quintanilla diagnosticaba un centro deteriorado que necesitaba de renovaciones. Ésta era ya la imagen que la prensa y el gobierno tenían del centro de la ciudad, como un lugar abandonado, sucio, decadente, viejo y peligroso, y fue el pretexto suficiente para que el gobierno estatal de Martínez Domínguez planteara la Gran Plaza, cuya construcción inicia en 1981 y se termina en 1984, con el fin de modernizar esta parte sur del centro de la ciudad.

4 Ya en los años ochenta la ZMM contaba con nueve municipios y el municipio de Monterrey por primera ocasión tuvo crecimiento negativo de 0.2%, pero principalmente la zona central de la ciudad (Garza, Filion y Sands, 2003). Fue hasta finales de los noventa cuando Monterrey tuvo crecimiento positivo de 0.5% dentro del área metropolitana. La zona metropolitana en 2000 tenía 3 millones 200 mil habitantes.

Con ello, se comienza una etapa previa en las políticas de renovación, donde se hará énfasis en las grandes obras (Garza, Filion y Sands, 2003). La Gran Plaza, llamada popularmente la Macroplaza, fue concebida originalmente como un intento de modernizar el centro de la ciudad mediante grandes edificios con funciones financieras y al mismo tiempo como la posibilidad de mejorar la imagen urbana de esta zona, fortaleciendo las actividades propias de los poderes municipales y estatales (Melé, 2006). Se buscaba también responder al antiguo anhelo de unir mediante un espacio abierto los dos palacios de gobierno, tanto el nuevo palacio municipal como el estatal, creando un gran zócalo, como un lugar para las manifestaciones públicas y las actividades cívicas. Así, la pretensión era la de construir un centro de negocios muy propio de las ciudades norteamericanas, al mismo tiempo que fortalecer las actividades públicas al estilo de las ciudades coloniales, como la Ciudad de México.

Éste era un proyecto público que no fue concebido conjuntamente con la iniciativa privada, la cual ya tenía planes de construir su propio centro de negocios en la zona oriente del municipio de San Pedro Garza García, y que actualmente se llama Valle Oriente. En realidad, esta propuesta de la Gran Plaza no podía competir con la de los empresarios, debido a que los precios en los terrenos eran más altos en el centro de la ciudad (Fitch Osuna, Iga y Murguía, 2007), y tenía más posibilidades inmobiliarias futuras la zona oriente de San Pedro, que actualmente se ha constituido como un distrito de múltiples usos del suelo, para sectores de altos ingresos (existen grandes complejos residenciales, clubes deportivos, áreas verdes, centros comerciales, hoteles de lujo, oficinas financieras, etcétera).

Pero más allá de estas pretensiones, el impacto gentrificador en el centro de la ciudad de Monterrey fue considerable en ciertos aspectos. Primero, el organismo creado especialmente para desarrollar todas las actividades necesarias para lograr construir la Gran Plaza (Proube) adquirió 730 propiedades y reubicó o desplazó a 340 familias, que en su mayoría vivían pagando renta en vecindades (Melé, 2006).<sup>5</sup> Se buscaba que la obra fuera autofinanciable, pero no pudo ser así, debido a que los empresarios no invirtieron en la edificación de los pocos predios que compraron. De tal manera que el estado tuvo que construir más edificios financiados con recursos públicos, aunque no de la altura pensada. Quedaron algunos terrenos no comercializados, disponibles, y el gobierno que siguió a Martínez Domínguez, el de Jorge Treviño,

5 Ver el relato sobre la famosa Base Hidalgo, una de las vecindades ubicadas a una cuadra de la zona directamente intervenida. En esta crónica nos damos cuenta de algunas de las formas de organización de una comunidad que pertenecía al Frente de Inquilinos de Tierra y Libertad (Vázquez, 2018), la cual fue una de las organizaciones que tuvo que negociar los desplazamientos de un número considerable de inquilinos (El Norte, 10 de junio de 1981).



decidió congelarlos y convertirlos en áreas verdes. Esto permitió fortalecer la vocación de paseo turístico que tuvo posteriormente la Macroplaza.

Otra de las razones que permitieron un desplazamiento de población fue el cobro a los dueños de una mejoría futura en el precio de sus propiedades aledañas a la Macroplaza. El cobro de este impuesto antes de terminar la obra y, además, el aumento en el impuesto predial hicieron que un gran número de habitantes que vivían en los alrededores decidieran vender sus propiedades (Melé, 2006). Los nuevos propietarios congelaron sus planes y especularon con estas propiedades, contribuyendo así con el deterioro y abandono que se observó posteriormente en las zonas aledañas con la terminación de la obra.

## PASEO SANTA LUCÍA

Durante los años siguientes a la construcción de la Macroplaza, los gobiernos estatales y municipales seguían teniendo la percepción del centro de la ciudad abandonado y deteriorado, y plantearon nuevas propuestas. En marzo de 1992 se formó el Consejo Estatal de Rehabilitación Urbana (CERU), con el fin de supervisar, coordinar, controlar y ejecutar este tipo de obras. Se crearon dos fideicomisos, uno para el Barrio Antiguo y otro para la creación del Paseo Santa Lucía. El segundo se llamaba Fideicomiso de Rehabilitación Urbana (Firme), y fue por medio de éste que se realizó la primera parte del proyecto, que tuvo que ser más modesto de lo que se planeaba. La mayor parte del presupuesto para la obra fue cubierta por el gobierno federal (67%), y el 33% restante se obtuvo de un préstamo bancario. El gobierno del estado puso los terrenos y después, para pagar la deuda, tuvo que deshacerse de varios de ellos, que fueron a dar con sus acreedores (Garza *et al.*, 2003).

La primera parte se terminó en 1996 para conmemorar los 400 años de historia de la ciudad. En esta primera parte se construyeron el Museo de Historia Mexicana; la Plaza 400, que conectó al museo con la Macroplaza, y la parte inicial del canal Santa Lucía. Se había planeado construir 650 metros de canal, pero la crisis de 1995 recortó los planes. Además, el desinterés del capital privado en apoyar esta obra también dejó sin posibilidad de construir un *river walk* como el que existe en San Antonio, Texas, con un río artificial rodeado de un equipamiento comercial y financiero.

La segunda parte del proyecto se continuó en 2005, también al amparo de otro pretexto: la Ciudad del Conocimiento, y dentro de este planteamiento, el Fórum Universal de las Culturas de 2007. El canal de Santa Lucía iba a seguir la misma trayectoria del río que alguna vez estuvo en esa zona de la ciudad y

que en los años sesenta se ocultó y se le conoció posteriormente como el canalón. Ahora, bajo una idea muy vinculada a embellecer el centro de la ciudad y promover el turismo, se decidió en la primera década del siglo XXI que se uniera la Macroplaza con el parque Fundidora. El canal de Santa Lucía sería la conexión adecuada (Moreno Zúñiga, 2016). Se buscaba que la iniciativa privada contribuyera comprando terrenos aledaños para impulsar comercialmente la zona y tener un impacto económico en el centro de la ciudad. En el discurso, esta obra por sí misma se justificaba, aunque no había ningún plan para la población residente de la zona. Como lo evaluó Moreno Zúñiga (2016), concebida así, a pesar de basarse en una referencia histórica, esta extensión de 2.5 kilómetros del canal Santa Lucía no tendía a conectarse con las necesidades de su entorno, y por lo tanto se convertía en un enclave urbano.<sup>6</sup>

Para el Fórum Universal de las Culturas Monterrey 2007, se tenía pensado desarrollar cinco proyectos estratégicos: la renovación de la calle Juan Ignacio Ramón para conectarla urbanísticamente desde el obelisco hasta la Macroplaza; la comercialización y rehabilitación de los terrenos “baldíos” de la Macroplaza; la ampliación del Barrio Antiguo hasta la calle Madero al norte, al poniente hasta Dr. Coss y al oriente hasta Félix U. Gómez; la conclusión de la ampliación de la avenida Venustiano Carranza y la extensión del Paseo de Santa Lucía (Garza, 2004). De estos cinco proyectos, sólo los últimos dos se llevaron a cabo. En el caso de la extensión del Paseo Santa Lucía, quedó pendiente la inversión privada. Hasta varios años después se empieza a notar esa inversión que se buscaba. En 2012, se terminó de construir el edificio de departamentos llamado La Capital, y enseguida del Museo del Noreste se construyó un edificio de oficinas que duró algunos años después de su finalización sin encontrar inquilinos para sus oficinas y locales en renta. Actualmente, ya tiene algunos locales rentados: en la planta baja se encuentran algunos restaurantes y bares que responden a una demanda de clase media. Por otra parte, a lo largo del canal se encuentran locales de comida rápida y antojitos que atienden a clientes de menor nivel de ingresos y a los turistas que abundan recorriendo este canal artificial.

## EL BARRIO ANTIGUO

Durante la construcción de la Gran Plaza, el alcalde de Monterrey lanzó en 1981 una propuesta de renovación del barrio de la catedral (El Norte, 16 de

<sup>6</sup> Según notas del periódico El Norte, de 1,100 familias de la zona, se afectó a 338 (García, 7 de junio de 2005).

junio de 1981), donde se propone prolongar la calle peatonal y comercial Morelos hacia el lado oriente de la plaza Zaragoza. Sería como una extensión de la Gran Plaza y buscaría la rehabilitación de las fachadas de las viviendas antiguas; se adoquinarían las calles y el alumbrado daría una imagen del Monterrey antiguo. El alcance de este proyecto sería desde Zuazua hasta Mina y entre Padre Mier y Abasolo. El alcalde le llamó “Mística de Barrio”. Las calles serían peatonales y de tránsito ligero. No obstante, el proyecto no se inició de inmediato, sino que hasta 1992 se formó el Fideicomiso del Barrio Antiguo (Martínez, 1996). Hubo cambios en el proyecto original: se consideró como Barrio Antiguo a 16 cuadras al oriente de la calle Zuazua hasta Naranjo; y se tomó la avenida Constitución como el límite sur del barrio, y al norte el límite fue la calle Padre Mier. Se desechó la idea de peatonalizar el barrio, pero los servicios públicos se renovaron (agua, luz, gas) y todo el sistema de electricidad y telefonía fueron subterráneos. Por lo demás, se consideraron la rehabilitación de fachadas y la renovación de banquetas. Se financiaron los cambios sin costo para los propietarios y se dieron permisos para ubicar en el barrio centros de entretenimiento, locales de restaurantes y bares, para beneficio de los turistas y jóvenes (Salgado Gómez, 2006). Esto generó un crecimiento desmedido de lugares de entretenimiento nocturnos, de tal manera que para fines de 2000 el uso del suelo residencial era en la zona solamente del 27%, mientras que el comercial y de servicios, de 38% (Salgado Gómez, 2006).

Habrà que mencionar que desde principios de los años ochenta ya se habían instalado en este barrio peñas musicales, lugares de entretenimiento para jóvenes universitarios de clase media. Estos lugares eran fomentados inicialmente por promotores culturales y artistas de la cultura local; no obstante, debido al éxito económico logrado, se volvió atractivo el mercado para empresarios locales que fueron atrayendo a jóvenes de mayores ingresos y desplazando a los emprendedores y consumidores originales.

En este contexto, se implementó esta rehabilitación y renovación. Con el tiempo, el ruido de los bares y las discotecas, la asistencia y permanencia de turistas y jóvenes los fines de semana divirtiéndose, durante las noches y hasta al amanecer, dejando basura a su alrededor, provocó que residentes emigraran hacia otras zonas de la ciudad.

El desplazamiento no trajo consigo más residentes, sino más población flotante, tanto trabajadores como consumidores, usuarios de la infraestructura y de los servicios. El gobierno municipal y estatal dejó que el mercado ajustara el tipo de actividades predominantes, y éstas estaban más destinadas a los visitantes y turistas que a los locales. Desde 1990 hasta 2010, la población residente del barrio disminuyó de 996 habitantes en 1990 a 267 en 2010 (Salgado Gómez, 2006; INEGI, 2010). A diferencia de otras zonas del centro de

la ciudad, en el Barrio Antiguo la población residente disminuyó en un 45% durante la década de 2000 a 2010, mientras que, en promedio, en la totalidad del centro la disminución fue del 28% en este mismo periodo.

Después, el Barrio Antiguo entró en crisis durante el apogeo de la violencia provocada por la “delincuencia organizada”, ya que en los bares y discotecas se vendía droga y había competencia entre grupos rivales por este mercado. Así que durante varios años, aproximadamente desde 2009 hasta 2013, la mayoría de los lugares de entretenimiento nocturno cerraron, debido a la falta de clientes, que abandonaron este espacio de diversión ante el crecimiento del número de asesinatos en la zona. Las rentas de algunos locales disminuyeron en más del 50%. Durante este periodo de rentas bajas, algunas instituciones educativas se instalaron; predominaron las actividades económicas no vinculadas con bares y con los llamados “antros”; se fortalecieron, sobre todo, las que tenían que ver con actividades diurnas, como los cafés, galerías, hostales, restaurantes veganos, venta de antigüedades, entre otras. Estos locales empezaron a atraer turismo y visitantes de otras características, aunque seguían predominando jóvenes. Se fortalece un mercado callejero dedicado a la venta de antigüedades y demás amenidades. Cuando la percepción de inseguridad disminuyó, poco a poco la vida nocturna empezó a regresar y a aumentar las rentas nuevamente. Pero el mercado se topó con un contexto diferente. Algunos locales se mantuvieron cerrados y a partir de 2015 empezaron los propietarios a reabrirlos, pero con horarios restrictivos y con una clientela distinta, más diversa. Se instalaron locales de comida *gourmet*, locales de venta de cerveza artesanal, y aumentaron los que requerían no solamente de consumidores juveniles, sino de otros grupos de edad.

No obstante, en relación a las construcciones antiguas y norestenses, éstas se siguieron derrumbando y construyendo sobre ellas edificaciones con otros materiales y bajo nuevas ideas sobre lo antiguo. Así, por ejemplo, un mercado *gourmet* se construyó después del derribo de una vivienda tradicional, y en su construcción se utilizaron materiales modernos y sillar de otras regiones. Otros locales respondían a una arquitectura artificial que daba la apariencia de antiguo, pero con un estilo ecléctico de principios del siglo XX, no vinculado con las construcciones de esa época en la región. Este nuevo devenir del Barrio Antiguo “posviolencia” tuvo un nuevo impulso con un proyecto del municipio en 2015, que remodeló la calle Morelos desde la calle Dr. Coss hasta Naranjo. Se ampliaron las banquetas, se quitó el cordón de las mismas y se redujo el ancho de la calle, además de instalar unos bolardos que invitaron a reducir el tráfico vehicular y mejorar las condiciones del peatón.

Esto ayudó a la intensificación del turismo en la zona para la clase media y para sectores de la población con ciertas características sociodemográficas

y culturales. Actualmente existe una segmentación de los usuarios de los espacios en el centro: en el corredor peatonal y comercial de la calle Morelos, al poniente de la Macroplaza, predominan actividades como los *shows* callejeros de los payasos, destinadas a la población en general y los paseantes de este corredor comercial. Mientras que al oriente de la Macroplaza, por la misma calle Morelos, predominan establecimientos y *shows* para otro tipo de consumidor de mayores niveles de ingreso y con un perfil cultural distinto. Los *performances* que se observan los domingos en la calle Morelos al oriente son de bailes de diversos estilos; cantantes de rock y música pop, entre otros. En este sentido, el Barrio Antiguo siguió especializándose como un lugar para el usuario de cierta capacidad económica y no para el residente.

Esto no quiere decir que en esta zona esté subutilizada la infraestructura de servicios como la electricidad, el agua, el drenaje y la basura. Nos parece que es necesario evaluar si existe una mayor intensificación en los servicios en una zona donde la densidad poblacional es menor, pero la vocación del espacio permite un alto número de población flotante. Se menciona esto porque uno de los argumentos que anteponen quienes están a favor de la vivienda vertical en el centro metropolitano es la gran disponibilidad de infraestructura en esta zona, que está subutilizada dados los niveles tan bajos de densificación poblacional.

## LOS NUEVOS INTENTOS DE GENTRIFICACIÓN

Actualmente, las transformaciones en el centro de la ciudad están siendo impulsadas por una política municipal y estatal basada en cambios en los reglamentos de permisos de construcción, uso del suelo y usos de los espacios públicos. Es una liberación de trabas a la inversión. Ya no es una intervención directa y tampoco existe una inversión estatal solamente, como antes se había hecho con la Macroplaza, el Barrio Antiguo y Fundidora (Garza *et al.*, 2003; Moreno Zúñiga, 2016). Lo que se hacía antes era fortalecer las renovaciones con una inversión pública, mediante una transformación radical del paisaje urbano en el centro, y después motivando a la empresa privada para que invirtiera, comprara terrenos e impulsara económicamente las zonas intervenidas por el gobierno.

Inclusive, los gobiernos permitieron dejar los espacios públicos a disposición de la empresa privada para que detonara económicamente las zonas mencionadas aquí. El ejemplo más claro de esto fue el nuevo estadio de fútbol del club Rayados, que está construido sobre un espacio del parque público llamado La Pastora, en Guadalupe, Nuevo León. También basta observar el

número de negocios en el parque Fundidora, considerado un parque público ecológico, el cual ha destinado, en concesión principalmente, el 30% de su superficie a negocios privados (hoteles, centros de espectáculos, Plaza Sésamo, pista de hielo, estacionamientos); asimismo, los espacios verdes del parque se rentan para bodas, reuniones privadas, espectáculos masivos, entre otras actividades.

Mientras tanto, en las periferias del centro de la ciudad se han presentado más proyectos de gentrificación, pero no relacionados con espacios públicos, sino privados. Han sido las transformaciones de propiedades relacionadas con la industria de principios del siglo xx, que cerraron sus plantas y bodegas, dejaron libres grandes terrenos para usos mixtos, residenciales y comerciales. Se destruyeron los edificios de las plantas industriales y se dejaron algunos símbolos que sirven de adorno para los nuevos fraccionamientos. Un ejemplo de esto es Céntrika, que es un desarrollo residencial horizontal y vertical que ocupa el espacio de lo que anteriormente fue American Smelting and Refining Company (Asarco). En este complejo habitacional quedó una chimenea y una casa que servía de albergue para los ingenieros que llegaban del extranjero a la ciudad para trabajar en la minera. Tanto las chimeneas como la casa quedaron como adorno y como recuerdo de lo que era Asarco. Pero también lo que quedó son dos grandes lomas que contienen los residuos peligrosos que la compañía se negó a llevar a un basurero tóxico que está en el municipio de Mina, Nuevo León, a 85 kilómetros de esta zona residencial. Se presentaron protestas de los vecinos de la colonia Victoria, pero finalmente no impidieron la construcción de este almacén de residuos (Valadez Rodríguez, 2008).

Otro de los espacios gentrificados es el Nuevo Sur, que ahora ocupa los terrenos de lo que era Ladrillera Monterrey, otra empresa privada donde quedó solamente una chimenea como señal de la existencia de la planta industrial.

Pero estos procesos no expulsan población, sino que ocupan espacios que tienen importancia en la historia industrial y obrera de la ciudad. Digamos que con estas acciones tenemos una gentrificación agresiva con el patrimonio obrero industrial.

En el caso del centro de la ciudad, una de las nuevas propuestas municipales y estatales es “redensificarlo” mediante la construcción de proyectos verticales, con usos mixtos principalmente. En este caso, ya no existe inversión pública, sino cambio en las reglamentaciones del uso del suelo para motivar al capital inmobiliario a invertir en estos proyectos. Actualmente se han estado desarrollando principalmente en la parte sur del centro, que es la menos deteriorada: El Semillero, en la zona de La Purísima; el Pabellón M, en Ocampo y Juárez; Urbania, en la zona peatonal de Morelos; Koi Midtown, en Ocam-

po y Aldama; Torre América, en la calle América, entre Matamoros y Padre Mier; Proyecto Cuauhtémoc, en la cuadra entre Ocampo, Cuauhtémoc, Pino Suárez e Hidalgo; Torre Vita, en Francisco Naranjo, entre Matamoros y Plátón Sánchez. En la zona de la Alameda también existe otro proyecto. En la parte norte del centro se construyen dos proyectos en terrenos de establecimientos económicos que eran muy importantes a mediados del siglo XX: en la maderería La Victoria y en Casa Holck.

La construcción de multifamiliares y de uso mixto está más presente en la parte de la zona metropolitana de Monterrey (ZMM) donde viven los habitantes de altos ingresos, como en San Pedro Garza García y en la zona sur del municipio de Monterrey; mientras que los proyectos que se están desarrollando en el centro de la ciudad representan el 24% del total de la ZMM (Rosa, 29 de octubre de 2017).

El directivo de la inmobiliaria que realiza el proyecto de Koi Midtown, Díaz Name, explicó que el inmueble, que tendrá 17 pisos, va dirigido al mercado de jóvenes recién casados con ingresos de 35 mil pesos, y que operará bajo un esquema de asignación de propiedad, lo que le permitirá al comprador no pagar el impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI). “Se le asigna la propiedad, no le vendo nada para que no pague ISAI” (Milenio, 21 de febrero de 2015).

En una entrevista en 2007 al empresario inmobiliario Adrián Martínez Garza, éste dijo: “La tendencia en cuanto a lo que prefieren los compradores de vivienda sigue siendo la casa y el terreno propio”. Sin embargo, no hay duda de que crece la necesidad y el interés, y con ello la demanda, de vivir en condominios. “Esto último se debe, principalmente, a que allí hay mayor seguridad, vigilancia las 24 horas, accesos restringidos, menor costo de mantenimiento, derecho a servicios, como gimnasio, alberca, salones para fiestas, guarderías, estacionamiento techado, jardines y muchos otros más” (Real Estate. Market & Lifestyle, 2007).

Son espacios que resuelven las necesidades del consumidor sin necesidad de traslado, así disminuye la importancia de lo que rodea al edificio. Los barrios vecinos, los espacios públicos y los servicios que se ofrecen en la cercanía a los departamentos no están relacionados con los condóminos. La vida comunitaria en el espacio donde se vive no se ve beneficiada por el crecimiento de esta población, que prefiere vivir en un espacio cerrado, controlado y seguro, y si no se tiene lugar para estacionar los autos,<sup>7</sup> se intensifica

7 El municipio de Monterrey está considerando dar facilidades a los constructores que edifiquen departamentos a cierta distancia de las estaciones del metro o de rutas de camiones en el centro. Les posibilitarán reducir el número de cajones de estacionamiento, para así impulsar el uso del transporte público y también

la pelea por el uso del espacio. Esto hace que la vivienda sea no solamente el lugar para vivir, sino también para ejercitarse, divertirse y consumir, sin necesidad de ver a otras personas que no vivan dentro de este edificio de departamentos. “Todo en uno”, se podría decir. Es como vivir en un centro comercial. Entonces, frente a la vista del habitante de la metrópoli se presenta el edificio como un enclave comercial-habitacional, donde alrededor de éste se puede encontrar un escenario de deterioro urbano evidente. A pesar de las intenciones de lograr que los habitantes de estos edificios no usen sus vehículos particulares con la misma intensidad que quienes viven en zonas residenciales exclusivas y que están ubicadas en la periferia, esto no puede lograrse debido a que el entorno no responde a sus intereses personales de consumo y convivencia, y requieren moverse hacia afuera.

Otra característica que hace de los edificios de departamentos elementos de enclave tiene que ver con el perfil del colono. Dado que en Monterrey existe una renuencia a vivir en departamentos, regularmente quien compra uno de ellos piensa en rentarlo, no lo percibe como un lugar para vivir. Inclusive, la propaganda de estos proyectos se inclina a buscar un perfil de comprador que piense que puede ser una buena inversión tener un departamento, en vez de ahorrar su dinero en el banco. Muchas veces estos proyectos no buscan residentes, sino inversionistas. Entrevistamos a dos residentes de este tipo de proyectos y ellos comentaron que la mitad de los compradores de los departamentos lo habían hecho con el fin de rentar su departamento. Inclusive, una parte de ese complejo habitacional está destinada exclusivamente para renta. En La Capital, que está a las orillas del canal de Santa Lucía, tienen una sección de renta. Urbania, el proyecto que recicla un edificio de los años cincuenta, al que agregaron cuatro pisos para departamentos en el corredor peatonal de Morelos, cuenta con departamentos exclusivos para renta. Los propietarios residentes en estas construcciones verticales son matrimonios jóvenes sin hijos; o matrimonios con hijos pequeños, en espera de lograr tener una vivienda unifamiliar y después rentar el departamento. También existen grupos específicos, como los mayores de 60 años, ejecutivos, extranjeros, entre otros.

Los que llegan a pagar renta son residentes temporales que están de visita en Monterrey y que aprovechan que los propietarios utilizan plataformas di-

los traslados a pie. A esto se le llama modelo de desarrollo basado en un transporte (DOT). Por los costos de los departamentos, pensados para personas de altos ingresos con autos, es difícil que los futuros dueños se interesen por vivir en este tipo de proyectos multifamiliares si no pueden disponer del auto para el traslado al trabajo, que no siempre va a estar en camino de las rutas camioneras o de las líneas del metro. En estos casos, la lucha por el espacio con los vecinos será cotidiana y reducirá las posibilidades de mejorar el tejido social.



giales como Airbnb o Booking, y se quedan varios días, en ocasiones porque vienen a un evento y evitan los altos costos de los hoteles. También abundan los profesionistas que llegan a trabajar temporalmente en la ciudad.<sup>8</sup> Estos departamentos tienen como perfil a personas de altos ingresos, lo que en términos de solución a la redensificación genera un sesgo social de segmentación. En estas propuestas de “volver al centro” debido a los altos costos de traslado en la periferia, se selecciona a un grupo minoritario de la población. Por eso la base de posibles clientes que buscan vivir en el centro es muy baja y no es raro ver grupos de edificios con pocos departamentos habitados.

Lo que ha predominado ahora es la producción y proliferación de proyectos sin consideración de si responden a una demanda habitacional. Los desarrolladores tienen claro esto y deciden buscar a propietarios no residentes. Parte del problema es que una gran cantidad de proyectos está siendo financiada por fideicomisos privados, como los llamados Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (Fibras),<sup>9</sup> que buscan inversionistas y que les prometen grandes dividendos anuales de dos dígitos, más altos que la tasa de interés predominante. Es un gran atractivo para personas, instituciones, empresas y fondos de pensiones, que tienen dinero y que quieren un buen rendimiento de su inversión. Por lo tanto, estos fideicomisos tienen siempre una gran disposición de efectivo para invertir. A tal grado que comúnmente vemos anuncios en el periódico de agentes inmobiliarios que están en búsqueda de terrenos en el centro para ofrecerlos a desarrolladores. En este sentido, este sistema impulsado por el municipio no está basado en la demanda de vivienda vertical, sino en la posibilidad de invertir y producir proyectos de todo tipo, siempre contando con esta jerarquía de inversionistas, no importando qué tipo de residente predomine. Uno de los grandes promotores de los Fibras menciona que “en este país hay terrenos, plazas, naves industriales y oficinas con potencial para valer millones. Lo que se demanda son empresarios e inversionistas de visión que aporten al desarrollo de este negocio; que lo entiendan” (El Contribuyente, 14 de julio de 2017).

Mientras tanto, para atender las necesidades de redensificación del centro, el municipio ha recurrido a un enfoque territorial. Una de las propuestas es

8 Actualmente, el número de visitantes y trabajadores temporales que llegan a la ciudad va en aumento. Según la Secretaría de Turismo, en el primer trimestre de 2018 llegaron a Nuevo León 659,683 turistas, que representan, en relación al mismo trimestre de 2017, un aumento de 9.8%. El aumento de las actividades turísticas se nota más si tomamos en cuenta un periodo más largo. Por ejemplo, en 2004 el número de visitantes era de 274 mil (Garza, 2018).

9 Un Fibra es un fideicomiso de inversión que compra, construye y arrienda toda clase de bienes raíces que no pueden ser vendidos en un lapso de cuatro años. Prácticamente cualquier persona física con activos físicos o capital puede hacer negocio con un Fibra ya establecido, o puede crear uno propio (Serrano García, Rodríguez García, Méndez y Treviño Saldívar, 2016).

impulsar una movilidad sustentable que se apoye en medios de transporte públicos y no motorizados. No se habla de disminuir el número de traslados, pero sí las distancias, por eso se busca una mezcla de usos del suelo en el entorno inmediato delimitado por polígonos. Esto permite promover que la satisfacción de la mayoría de necesidades urbanas sea a cortas distancias, combinándolas con el menor uso del automóvil. En términos de tiempo, se habla de trasladarse cotidianamente a espacios urbanos (parques públicos, centros comerciales, escuelas, centros de entretenimiento, etcétera) en menos de 15 minutos. La propuesta también pasa por fortalecer la conexión del centro metropolitano con sus periferias, para así hacer crecer el deseo de vivir en el centro de la metrópoli.

En este sentido se plantea el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Purísima-Alameda, que busca principalmente intervenir bajo ciertos principios que se retoman de las estrategias y líneas de acción del Programa Nacional de Desarrollo Urbano. Destacan algunas, como “fomentar ciudades compactas”; “aprovechamiento de predios baldíos y subutilizados”; “impulsar la sustentabilidad social, promoviendo una cultura de convivencia y participación ciudadana y fortaleciendo el tejido social de las comunidades”, y “promover una cultura de la movilidad urbana sustentable”, entre otras estrategias.

El distrito Purísima-Alameda abarca las partes sur poniente y centro poniente del primer cuadro. Es el perímetro delimitado al sur por la avenida Morones Prieto, al norte por la calle Tapia, al oriente por la calle Venustiano Carranza, y al poniente por la calle Guerrero. Es un polígono del centro que tiene 7,400 habitantes en un área de 359.09 hectáreas, y con una población flotante de 60 mil personas, sin tomar en cuenta a quienes visitan esta zonas para comprar mercancías en los diferentes establecimientos (Municipio de Monterrey, 2015).

Este tipo de programa ya se ha estado desarrollando en la zona sur del municipio, donde se encuentra instalado el Tecnológico de Monterrey, y también se está planteando en la colonia Independencia. En los dos casos se han presentado protestas por los habitantes de estos distritos, debido a las presiones de desalojos, compras agresivas de propiedades, usos privados de espacios públicos y una densificación residencial que provoca conflictos en el uso de los espacios.

En el caso de este primer distrito que se propone en el centro de Monterrey, ha estado en consulta ciudadana y aún no se pone en marcha, pero se presenta como una alternativa para impedir que los proyectos multifamiliares queden solamente como una propuesta incompleta y como enclaves que no fortalecen el tejido social. Esperemos que esta propuesta no sirva como

pretexto y legitimación de proyectos relacionados con la comercialización de espacios públicos, como pueden ser en este caso las partes aledañas del cauce del río Santa Catarina que se encuentran dentro del polígono. O como una plataforma legitimadora de negocios privados que desplazan al comercio destinado a los habitantes y visitantes de este polígono y que tienen menor capacidad de ingreso.

## CONCLUSIONES

El texto aquí desarrollado es un esfuerzo por entender las transformaciones que ha sufrido el centro metropolitano de Monterrey. *Éstas*, como hemos visto, son de larga data y tienen sus antecedentes más inmediatos en espacios físicos como la Macroplaza, el Paseo Santa Lucía y el Barrio Antiguo; sin embargo, creemos que van más allá y que constituyen un largo proceso que involucra aspectos económicos, políticos y culturales. En particular, abordamos el proceso de lo que entendemos como gentrificación.

No obstante, es importante hacer énfasis, no en la etiqueta, sino en el fenómeno social de trasfondo, tal como lo menciona Harvey en una entrevista: “El concepto de gentrificación, en términos generales, puede ser definido como el poder de cualquier grupo con recursos superiores que logra expulsar y destruir comunidades locales de un determinado lugar. Si se lo llama gentrificación, colonialismo o colonialismo urbano, da igual; la importancia radica en el conocimiento y la comprensión de la problemática detrás del concepto. Realmente importa poco cómo se lo llame, siempre y cuando la preocupación se mantenga por los temas centrales a tratar, como lo son la vivienda asequible y la calidad de vida de poblaciones que han sido marginadas y empobrecidas a lo largo del tiempo” (Martí y Salazar, 2016).

En este sentido, las nuevas formas de gentrificación que están predominando en el centro de la ciudad están fincadas en dos aspectos: el primero es una crisis de la política pública de apoyo a la población de bajos ingresos, basada en los desarrollos periféricos de alta densidad, altos niveles de inseguridad y altos costos de traslado, con el consiguiente abandono de viviendas. El otro elemento es una gran disposición de capital inmobiliario que se está reorientando hacia los sectores de altos ingresos y a la población flotante de los grandes centros metropolitanos. Las facilidades legales permitidas por los gobiernos locales hacia el capital inmobiliario han posibilitado a estos capitales reorientar su oferta en la vivienda vertical para aprovechar la infraestructura ya establecida. Al mismo tiempo, un grupo de nuevos residentes en el centro con una cultura basada en la sustentabilidad urbana, pero con menos capacidad económica,

están aprovechando esta coyuntura, que permite todavía encontrar zonas del centro de baja renta y propiedades con precios menores a los sectores gentrificados como el Barrio Antiguo (Moreno Zúñiga y Jurado Montelongo, 2017).

En términos concretos, las manifestaciones de la gentrificación en el centro metropolitano de Monterrey son: cambios en los reglamentos de permisos de construcción y uso del suelo, así como en el uso de los espacios públicos, que bajo la lógica del neoliberalismo se interpreta como una liberación de las trabas a la inversión.

Asimismo, presenciamos la inversión privada en la periferia aledaña al centro de la ciudad de Monterrey, la que se ha desarrollado en antiguos predios industriales, pequeñas fábricas y bodegas. Para el primer caso, puede tomarse como ejemplo el caso del coto cerrado de Céntrika, desarrollado en antiguos terrenos de Asarco, y Nuevo Sur, en lo que fue la Ladrillera. Para el segundo, la construcción de *lofts* en la Colonia del Prado.

Bajo el pretexto de la redensificación del centro se han construido torres de departamentos y de usos múltiples bajo un esquema de inversión privada, lo que ha derivado en enclaves con un entorno urbano deteriorado y que han privilegiado más la renta de departamentos y la inversión inmobiliaria de particulares que la efectiva respuesta a una demanda real de viviendas en el centro de Monterrey.

El proceso apenas inicia, y este texto da cuenta de ello. Lo interesante es que tanto el concepto de gentrificación (de hechura anglosajona y en el contexto del estado de bienestar), como sus expresiones tienen que ser discutidos y entendidos en el contexto latinoamericano y bajo el esquema neoliberal del capitalismo.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Brenner, N., Peck, J. y Theodore, N. (2015). Urbanismo neoliberal. La ciudad y el imperio de los mercados. En Observatorio Metropolitano de Madrid (ed.). *El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Casas, J. M. (2007). Desarrollo y desarrollismo, apuntes para su contexto. *Rizoma. Revista de Cultura Urbana*, 6 (octubre-diciembre).
- Casas, J. M. (2010). Del barrio San Luisito a la colonia Independencia. En C. Contreras (coord.). *Colores y ecos de la colonia Independencia*. Monterrey: El Colegio de la Frontera Norte.
- Cavazos, I. (2007). Urbanismo e identidad de Monterrey. *Rizoma. Revista de Cultura Urbana*, 6 (octubre-diciembre).
- Coulomb, R. (2009). Regeneración urbana y habitabilidad en los centros de ciudad. Lo aprendido en la Ciudad de México. San Salvador: Conferencia en Encuentro Latinoamericano sobre Centros Históricos.

- Urbina, A. de y Lulle, T. (2015). ¿Se puede hablar de gentrificación en el Centro Histórico de Bogotá? En V. Delgadillo, I. Díaz y L. Salinas (coords.). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. México: Universidad Nacional Autónoma de México-Contested Cities.
- Díaz Parra, I. (2015). Introducción. En V. Delgadillo, I. Díaz y L. Salinas (coords.). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 14-26). México: Universidad Nacional Autónoma de México-Contested Cities.
- El Contribuyente (14 de julio de 2017). ¿Qué son los fideicomisos de inversión y bienes raíces (Fibras) y por qué son un negocio? Recuperado de: <https://www.elcontribuyente.mx/2017/07/que-son-los-fideicomisos-de-inversion-y-bienes-raices-fibras-y-por-que-son-un-negocio/>
- El Norte (10 de junio de 1981). 39 familias aceptan reubicarse y dar paso a la Macroplaza. Monterrey.
- El Norte (16 de junio de 1981). Rescatarán sector del Monterrey antiguo. Monterrey.
- Espinosa Morales, L. (2015). Entre la norma, el trazo y el uso. Una breve historia de las calles de Monterrey. En C. Contreras (coord.). *Monterrey a través de sus calles. Una revisión desde las ciencias sociales*. Monterrey: Consejo para la Cultura y las Artes de Nuevo León-El Colegio de la Frontera Norte-Consejo Nacional para la Cultura y las Artes.
- Fitch Osuna, J., Iga, C. y Murguía, R. (2007). Aproximación a la valuación socioeconómica del espacio público. Macro Plaza en Monterrey, México. *AEDIFICARE. Anuario de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura*, 175-201. Monterrey: Universidad Autónoma de Nuevo León.
- García, J. (7 de junio de 2005). Arrancan trabajos para Santa Lucía. *El Norte*, sección B. Monterrey.
- García Ortega, R. (1988). El área metropolitana de Monterrey (1939-1984). Antecedentes y análisis de su problemática urbana. En M. Cerutti. *Monterrey. Siete estudios contemporáneos*. Monterrey: Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Autónoma de Nuevo León.
- Garza, B. (21 de mayo de 2018). Logra NL cifras récord en turismo. *El Horizonte*, sección Finanzas. Monterrey.
- Garza, G., Fillion, P. y Sands, G. (2003). *Políticas urbanas en grandes metrópolis: Detroit, Monterrey y Toronto*. México: El Colegio de México.
- Garza, N. (27 de septiembre de 2004). Prepara el Gobierno regeneración macro. *El Norte*, sección B. Monterrey.
- Guajardo Alatorre, A. (2003). Crecimiento urbano de Monterrey. En A. Guajardo (coord.). *Análisis estratégico del área metropolitana de Monterrey. Un diagnóstico para el desarrollo*. Vol. 2. Monterrey: Centro de Estudios Estratégicos-Centro de Desarrollo Estratégico Metropolitano-Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.
- Harvey, D. (2004). *El nuevo imperialismo*. Madrid: Ediciones Akal.
- Hiernaux Nicolas, D. y González Gómez, C. I. (2014). Gentrificación simbólica y poder en los centros históricos: Querétaro, México. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XVIII, 493(12) (noviembre). Universidad de Barcelona.
- Informe municipal Monterrey 1974-1976. Monterrey.

- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2010). *Censo de población y vivienda 2010*.
- Martí, M. y Salazar, M. (2016). Entrevista a David Harvey sobre gentrificación: “Habitat III tiene una posición neoliberal”. Recuperado de: <http://cdes.org.ec/web/entrevista-a-david-harvey-sobre-gentrificacion-habitat-iii-tiene-una-posicion-neoliberal/>
- Martínez, Ó. E. (1996). Monterrey, ciudad nueva, ciudad vieja. En I. Cavazos Garza (coord.). *La enciclopedia de Monterrey*. T. 2. Monterrey: Grijalbo-El Diario de Monterrey.
- Melé, P. (2006). *La producción del patrimonio urbano*. Publicaciones de la casa chata. México: Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social.
- Milenio (21 de febrero de 2015). Crecimiento de vivienda vertical será ‘explosivo’. Recuperado de: [http://m.milenio.com/monterrey/vivienda\\_vertical-edificacion\\_vertical-construccion\\_edificios\\_0\\_468553156.html](http://m.milenio.com/monterrey/vivienda_vertical-edificacion_vertical-construccion_edificios_0_468553156.html)
- Moreno Zúñiga, R. (2016). *La invención de la ciudad del conocimiento. Monterrey en la antesala de la violencia social*. Buenos Aires: Estudios Sociológicos Editora. Recuperado de: <http://estudiosociologicos.org/-descargas/eseditora/la-invencion-de-la-ciudad-del-conocimiento/la-invencion-de-la-ciudad-del-conocimiento-zuniga.pdf>
- Moreno Zúñiga, R. y Jurado Montelongo, M. A. (2017). El proceso de renovación urbana en el centro metropolitano de Monterrey. Artistas y activistas: Habitar el centro como una forma de resistencia social. XXXI Congreso ALAS. Las encrucijadas abiertas de América Latina. La sociología en tiempos de cambio. Montevideo: Asociación Latinoamericana de Sociología. Recuperado de: [http://alas2017.easypanners.info/opc/tl/7718\\_rebeca\\_moreno\\_zuniga.pdf](http://alas2017.easypanners.info/opc/tl/7718_rebeca_moreno_zuniga.pdf)
- Municipio de Monterrey (2015). Programa Parcial de Desarrollo Urbano. Distrito Purísima-Alameda. Monterrey: Laboratorio URRE-Desarrollo Urbano de Ecología, Monterrey.
- Olivera, P. (2015). Gentrificación en la Ciudad de México, entre políticas públicas y agentes privados. En V. Delgadillo, I. Díaz y L. Salinas (coords.). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 94-110). México: Universidad Nacional Autónoma de México-Contested Cities.
- Ortega Ridaura, I. (2007). Introducción: Del segundo auge industrial a la crisis. En I. Ortega Ridaura (coord.). *Nuevo León en el siglo XX. La industrialización del segundo auge industrial a la crisis de 1982*. T. II. Monterrey: Fondo Editorial de Nuevo León-Gobierno del Estado de Nuevo León.
- Prieto González, J. M. (2016). Lo humilde en un contexto de grandeza: desafíos que enfrenta la regeneración del Barrio Antiguo en Monterrey (Nuevo León). *Contexto. Revista de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León*, X(12) (marzo), 11-28. Monterrey: Universidad Autónoma de Nuevo León.
- Real Estate. Market & Lifestyle (2007). Monterrey, la ciudad más moderna del país. Recuperado de: <https://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/urbanismo/12429-monterrey-la-ciudad-mas-moderna-del-pais>
- Rodríguez, M. C. (2015). Estado, clases y gentrificación. La política urbana como campo de disputa en tres barrios de Ciudad de Buenos Aires. En V. Delgadillo, I. Díaz y L. Salinas (coords.) (2015). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 205-229). México: Universidad Nacional Autónoma de México-Contested Cities.
- Rojo, F. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: Una exploración sobre la produc-

- ción académica de las ciudades. *Cad. Metrop.*, 18(37), 697-719. São Paulo. Recuperado de: <http://dx.doi.org/10.1590/2236-996.2016-3704>
- Rosa, R. de la (29 de octubre de 2017). Se espera el regreso de oficinas al centro. *El Norte*. Sección Bienes Raíces.
- Sabatini, F., Sarella, M. y Vázquez, H. (2009). Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana. Una encrucijada histórica. *Revista 180*, 24, 18-25. Santiago de Chile.
- Salgado Gómez, A. (2006). El Barrio Antiguo de Monterrey. ¿Tradición a pesar de todo, o transformación a cualquier costo? En C. Contreras Delgado y A. B. Narváez Tijerina (coords.). *La experiencia de la ciudad y el trabajo como espacios de vida* (pp. 157-197). México: El Colegio de la Frontera Norte-Universidad Autónoma de Nuevo León-Plaza y Valdés Editores.
- Sequera, J. (2015). A 50 años del concepto de 'gentrificación'. La mirada anglosajona. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 20(1), 127, Barcelona.
- Serrano García, I., Rodríguez García, M. P., Méndez, A. B. y Treviño Saldívar, E. J. (2016). Análisis financiero de las Fibras en México. *VinculaTéctica*, 2(1) (julio 2015-junio 2016). Universidad Autónoma de Nuevo León.
- Tamez Tejeda, A. (2009). Génesis y evolución de la morfología urbana de Monterrey. En R. García Ortega, S. Arzaluz y J. M. Fitch. *Territorio y ciudades en el noreste de México al inicio del siglo XXI*. México: Porrúa-El Colegio de la Frontera Norte.
- Valadez Rodríguez, A. (2008). NL: Crean residencial para ricos sobre basurero de residuos tóxicos. *La Jornada*. Recuperado de: <http://www.jornada.unam.mx/2006/08/04/index.php?section=estados&article=035n1est>
- Vázquez, M. (2018). El Monterrey de Pepe Charango. *Academic@s 43 de Monterrey*. Recuperado de: <https://academicxsmy43.blog/2018/04/29/el-monterrey-de-pepe-charango-por-meynardo-vazquez-esquivel/>
- Zoilo, F., Vega, S. de la, Morales, G. y Lois, R. C. (2000). *Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio*. Barcelona: Ariel.