

# Gentrificación periurbana y cambios socioterritoriales en la periferia de Puebla, México

*José-Álvaro Hernández-Flores.* El Colegio de México (COLMEX), Ciudad de México, México.

**RESUMEN** | Entre los estudios que abordan los cambios socioterritoriales inducidos por la expansión de las grandes ciudades sobre sus áreas periféricas, destacan aquellos que retoman el concepto de gentrificación para aludir al proceso de reapropiación de un territorio por parte del capital, el cual pone en marcha transformaciones de diversa índole que derivan en el desplazamiento de la población originaria. Con base en un índice de transformación socioespacial (ITSE), el presente trabajo identifica las distintas expresiones del proceso de gentrificación en dos municipios conurbados a la capital del estado de Puebla, en la región centro de México. A partir de este caso se discuten las modalidades específicas de gentrificación y desplazamiento que acompañan el proceso de crecimiento urbano en las periferias latinoamericanas, evidenciando el importante papel que desempeña el Estado en la generación de condiciones apropiadas para la reinversión de capital en áreas específicas de la periferia.

**PALABRAS CLAVE** | periferia urbana, transformaciones socioterritoriales, gentrificación.

**ABSTRACT** | *Among the studies that address socio-territorial transformations, those that refer to the concept of gentrification to allude to the process of reappropriation of a territory by the capital, stand out. More precisely, by addressing socio-territorial transformations I refer to the expansion of large cities towards their peripheral areas, and by reappropriation of a territory, I propose to highlight the processes that set-in motion diverse transformations that result in the displacement of the original population. Based on a socio-spatial transformation index, this work identifies the different expressions of the gentrification process in two municipalities that are in the capital of the state of Puebla, in the central region of Mexico. From this case, I discuss the specific modalities of gentrification and displacement that accompany the process of urban growth in the Latin American peripheries, highlighting the important role played by the State in generating appropriate conditions for the reinvestment of capital in specific areas of the periphery.*

**KEYWORDS** | *urban periphery, socio-territorial transformations, gentrification.*

## Introducción. De la gentrificación clásica a la gentrificación periurbana

El término “gentrificación” fue acuñado por la socióloga marxista Ruth Glass (1964) a propósito del proceso de revalorización de los barrios obreros ubicados en el centro histórico de la ciudad de Londres, que propició la sustitución de los inquilinos originales por familias de clases más acomodadas.

Aunque la Escuela de Sociología de Chicago de principios del siglo xx había desarrollado estudios en los que la sustitución de un grupo cultural por otro se explicaba a partir de los conceptos de invasión-sucesión y filtrado residencial (Hoyt, 1939; Ley, 1983), el término acuñado por Glass tuvo una amplia recepción en el campo de la sociología urbana, ya que conseguía vincular este tipo de procesos con la promoción social del espacio (Díaz-Parra, 2013). A partir del trabajo de Glass, la idea del reemplazo de unas clases sociales por otras, asociado a las dinámicas de renovación y revalorización del patrimonio urbano, permeó buena parte de los estudios urbanos en Estados Unidos y Europa.

En su versión anglosajona, el término gentrificación refiere a la “la reapropiación física y simbólica por parte del capital de zonas de la ciudad que experimentan la llegada de vecinos de más altos ingresos y el desplazamiento de personas de clases bajas, implicando la transformación en su estructura comercial y en su fisonomía e imagen” (Hernández, 2016, p. 33). Esta definición supone la coexistencia de cuatro elementos para que pueda hablarse de la presencia de un proceso de gentrificación en un sentido clásico (Lees et al., 2010): i) reinversión de capital por parte de agentes externos, como pueden ser el gobierno, entidades públicas, promotores inmobiliarios, desarrolladores de vivienda, especuladores o propietarios; ii) mejoramiento de las condiciones sociales por la llegada de población con mayores ingresos; iii) cambios en el paisaje urbano inducidos por la presencia de patrones de consumo y estilos de vida distintivos que posibilitan la revalorización y posterior reapropiación del valor –histórico, patrimonial, artístico, alternativo, multicultural– del barrio; y iv) desplazamiento directo o indirecto de los residentes de menores ingresos originales.

En la tradición anglosajona, las áreas potencialmente gentrificables se ubican en los espacios centrales de la ciudad.

De acuerdo con Smith (1979), el deterioro físico y declive de los barrios obreros ubicados en el centro de las ciudades genera una brecha entre la renta de suelo capitalizada y la renta de suelo potencial, que podría capitalizarse a partir de otros usos alternativos. Cuando esta brecha es muy amplia, los agentes inmobiliarios intervienen para adquirir las propiedades degradadas y emprender procesos de rehabilitación o renovación que permitan, eventualmente, la realización de ganancias extraordinarias.

Este proceso de carácter económico se ve reforzado por la demanda de vivienda de las nuevas clases sociales que emergen en el contexto de las sociedades posindustriales. Para autores como Ley (1996), Diappi (2009) o Florida (2012), sería este sector –conformado por artistas, profesionistas, académicos y trabajadores especializados del sector servicios, seducidos por el estilo de vida urbano y las ventajas de localización que ofrecen las centralidades–, el principal impulsor de los procesos de gentrificación en el centro de las ciudades.

Tanto la definición como las explicaciones clásicas de la gentrificación han sido objeto de cuestionamiento por parte de distintos autores, quienes consideran que la forma en que se suelen caracterizar el proceso y sus consecuencias resulta insuficiente para dar cuenta de especificidades locales, regionales, e incluso nacionales, que varían de manera notable respecto a las que prevalecen en países europeos y anglosajones (Janoschka, Sequera & Salinas, 2014).

A diferencia de un sector de la academia que considera que el uso generalizado del concepto de gentrificación para dar cuenta de múltiples procesos de transformación urbana representa un riesgo en términos del vaciamiento de significado y la reducción de su capacidad explicativa (Díaz-Parra, 2013; Duque, 2010; Sequera, 2017), autores como Lees (2012) plantean que es necesario caracterizar las distintas “geografías de la gentrificación”, con el fin de captar las expresiones territoriales concretas que asume el proceso generalizado de conquista del espacio urbano (Brenner et al., 2009).

Con este espíritu se ha desarrollado en los últimos años una gran cantidad de trabajos que pretenden dar cuenta de las distintas maneras en que la gentrificación se manifiesta en diferentes momentos y contextos territoriales. Así, a diferencia de los abordajes clásicos que la consideran un fenómeno propio de los barrios centrales, existen estudios que plantean que dicho proceso puede presentarse en la periferia, en las áreas de interfase urbano-rural o, incluso, en las zonas rurales. Las nociones de gentrificación periurbana, rururbana o rural pretenden dar cuenta de las particularidades asociadas a la deslocalización del proceso.

Algunas investigaciones sugieren, por ejemplo, que el arribo de las clases medias o altas a los ámbitos rurales y rururbanos no necesariamente deriva en la expulsión de los habitantes originarios, por lo que en este tipo de casos pudiera llegar a hablarse de un proceso de “gentrificación sin desplazamiento”, en el que viejos y nuevos propietarios comparten el territorio (Hoyos & Sánchez, 2007; Lorenzen, 2014, 2015).

Asimismo, los factores económicos y culturales que impulsan el fenómeno son también diferentes. Si bien el sector inmobiliario, en estrecha connivencia con el Estado, sigue siendo el motor que activa los procesos de revalorización del territorio, la brecha entre la renta actual y potencial no deriva –como sucede en la gentrificación clásica– del abandono y/o deterioro de las áreas gentrificables, sino de la adopción, por parte de los sectores urbanos, de patrones de consumo y estilos de vida idílicos vinculados a la naturaleza y a la tierra (Nates-Cruz, 2008; Nates-Cruz & Raymond, 2007). En este sentido, las principales preocupaciones relacionadas con la gentrificación rururbana o rural se vinculan a los abusos e irregularidades de los agentes inmobiliarios, los cambios en la estructura productiva y ocupacional, los conflictos asociados al uso de los recursos y la incapacidad de los gobiernos locales para gestionar la demanda de nuevos servicios (Hoyos & Sánchez, 2007; Lorenzen, 2015).

En el caso de la gentrificación periurbana, la mayor parte de los trabajos enfatiza la ausencia de recambio del espacio urbano edificado y el surgimiento de conjuntos o fraccionamientos cerrados, de carácter elitista, habitados por sectores con alto poder adquisitivo (Durán et al., 2016; López-Morales, 2013; Sabatini et al., 2008). La idea de una gentrificación que no expulsa a los residentes originarios aparece de

nueva cuenta como uno de los rasgos más constantes de este proceso de transformación urbana, el cual se considera típico de las grandes ciudades latinoamericanas. Vale la pena destacar que, aunque algunos autores afirman que esta modalidad de gentrificación reduce la segregación residencial y favorece la mezcla social, abriendo oportunidades de acceso a servicios, infraestructura y empleo para los habitantes originarios (Sabatini et al., 2009), existe un gran número de trabajos que ponen de manifiesto los mecanismos sociales a partir de los cuales se marginaliza y excluye a la población de bajos ingresos, convirtiendo las periferias urbanas en un campo de disputa entre clases sociales (Álvarez-Rivadulla, 2007).

La problematización de la noción de desplazamiento cobra una relevancia particular en el análisis de los procesos de gentrificación que se desarrollan en áreas rururbanas o periurbanas. El desplazamiento de tipo directo (clásico) ocurre cuando los residentes de bajos ingresos son desalojados de forma física, ya sea porque no se les renueva el contrato, porque no han pagado el alquiler o porque han sido víctimas de un proceso expropiatorio. El desplazamiento indirecto, por su parte, se da como consecuencia de los cambios que experimenta el espacio urbano a lo largo del tiempo. De acuerdo con Slater (2009), este último puede ser analizado como: i) desplazamiento en cadena, cuando se consideran todos los hogares que en el curso del proceso de gentrificación han sido desplazados de manera sucesiva de un mismo espacio; ii) desplazamiento excluyente, cuando se estudia la forma en que el incremento de los alquileres o del precio del suelo limita el acceso a la vivienda por parte de la población de bajos ingresos; o iii) presión de desplazamiento, cuando se toman en cuenta los cambios generados por la reconfiguración del espacio urbano y la imposición de patrones de consumo, prácticas sociales y formas de sociabilidad que difieren de las de sus residentes originales. Algunas formulaciones recientes plantean la necesidad de considerar el desplazamiento como una categoría subjetiva que va más allá de las expresiones económicas o residenciales. Aspectos relacionados con los cambios en el sentido de comunidad, en los imaginarios colectivos, en la forma en que se legitiman ciertas conductas sociales o las formas de apropiación y uso del espacio urbano, entre otros aspectos, formarían parte de los desplazamientos simbólicos asociados a los procesos de gentrificación (Janoschka, Sequera & García, 2014).

Como se puede apreciar, no existe consenso académico en torno al significado legítimo del término gentrificación. Si bien en sus distintas acepciones se mantiene la idea de un proceso de transformación urbana inducido por el arribo de las clases medias y altas, que tiende a desplazar, directa o indirectamente, a los residentes originales, persisten los debates respecto a la forma en que se localiza el fenómeno, los agentes y procesos que lo originan, sus efectos sobre la población local y las dimensiones que resultan pertinentes para su análisis.

A partir de un estudio de caso, el presente trabajo se plantea como objetivo profundizar en torno a la dinámica territorial de los procesos de gentrificación que tienen lugar en las áreas periurbanas. Se busca con ello no solo ampliar la capacidad explicativa del concepto –el cual, en su formulación clásica, fue concebido para explicar los procesos de reestructuración social y desplazamiento en los barrios centrales–, sino también atender otras expresiones del fenómeno, algunas de las cuales han sido reportadas para otras grandes ciudades latinoamericanas. Entre ellas,

Quito (Durán et al., 2016), Santiago de Chile (López-Morales, 2013; Sabatini et al., 2008; Sabatini et al., 2009), Manizales (Fioravanti et al., 2016; Nates-Cruz, 2008), Managua (Insulza & López, 2014), Río de Janeiro (Janoschka, 2016) y Montevideo (Álvarez-Rivadulla, 2007).

### **Expansión urbana y cambios territoriales en la región de Cholula (1990-2010)**

San Pedro Cholula y San Andrés Cholula son dos municipios conurbados a la capital del estado de Puebla, los cuales han experimentado, desde hace ya varias décadas, cambios económicos y sociales profundos, derivados de la presión que ejerce el crecimiento de la mancha urbana sobre su territorio.

Hasta 1960 estos dos municipios, que en su conjunto sumaban no más de 40.000 habitantes, tenían un carácter predominantemente rural. La mayor parte de la población trabajaba como jornalero, ejidatario o pequeño propietario agrícola. En San Pedro Cholula, el 50% de la población económicamente activa se ocupaba en el sector agropecuario; mientras que en el caso de San Andrés este porcentaje se ubicaba en 88%.

El proceso de conurbación de dichos municipios inició a mediados de la década de los sesenta, en el contexto del primer ciclo de expansión industrial del valle de Puebla.<sup>1</sup> El crecimiento de la capital sobre su borde poniente fue incentivado, entre otras cosas, por el arribo de la Universidad de las Américas al municipio de San Andrés Cholula (1970) y la construcción de la vialidad conocida como Recta a Cholula (1974), la cual conectó la capital del estado con los poblados ubicados en la periferia. En 1979 el gobierno del estado reconoció, a través de un decreto, los procesos de conurbación entre la ciudad de Puebla y los municipios de Amozoc, Coronango, Cuautinchan, Cuautlancingo, San Andrés Cholula, San Pedro Cholula y Santa Clara Ocoyucan (Vázquez, 2007).

La construcción del aeropuerto Hermanos Serdán y del corredor industrial Quetzalcóatl, en los municipios de San Martín Texmelucan, Huejotzingo y Juan C. Bonilla, durante los años ochenta, supuso un nuevo impulso al proceso de conurbación. No obstante, fue a partir de la década de los noventa que el crecimiento de la capital sobre la periferia poniente adquirió un carácter acelerado e irreversible.

En un intento por controlar la especulación sobre las tierras ejidales ubicadas al sur poniente de la capital, el gobierno estatal puso en marcha el Programa de Desarrollo Regional Angelópolis (Gobierno del Estado de Puebla, 1993), a través del cual se delinearón las directrices de la política de suelo urbano y reservas territoriales de la capital (Vázquez, 2007). Este programa de ordenamiento implicó la expropiación de más de mil hectáreas pertenecientes a varios ejidos ubicados en los municipios conurbados de San Andrés Cholula, San Pedro Cholula y Cuautlancingo.

A la par del ordenamiento territorial de la zona conurbada se construyeron nuevas vialidades –como el Periférico Ecológico o la Vía Atlxícáyotl– que conectaron entre

1 En esta década se construye la autopista federal México-Puebla; se instalan la empresa automotriz Volkswagen y la siderúrgica HYLSA en los ejidos de San Lorenzo Almecatla y San Miguel Xoxtla; se desarrolla el parque industrial El Conde en el poblado de San Pablo Xohimehuacán y el complejo petroquímico de Pemex en San Martín Texmelucan.

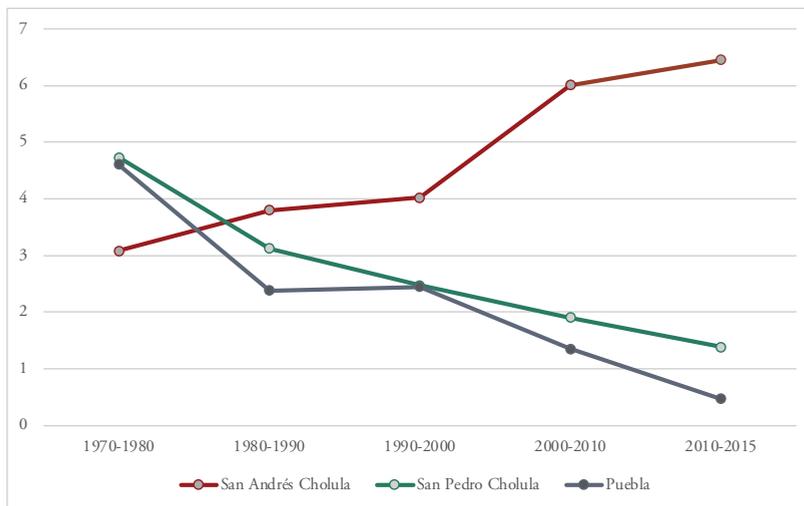
sí y con la capital a los municipios conurbados, reduciendo considerablemente los tiempos de traslado. Este proceso coincidió con las reformas constitucionales que legalizaron la privatización del ejido, lo que inevitablemente se tradujo en la lotificación y venta de las parcelas ejidales ubicadas en la periferia.

Para tener una idea de la dimensión del proceso de privatización impulsado por las reformas constitucionales y el auge del mercado inmobiliario que se desató tras la implementación del Programa de Desarrollo Regional Angelópolis, basta con señalar que hasta 2016 más de 655 hectáreas ejidales habían sido traspasadas al régimen de dominio pleno en los municipios de San Pedro y San Andrés Cholula. De acuerdo con el Registro Agrario Nacional (RAN), en 2016 la superficie social privatizada en San Pedro Cholula equivalía al 33% de la superficie ejidal total, mientras que en San Andrés Cholula este porcentaje representaba poco más del 82%.

Hoy en día, sobre la superficie de lo que alguna vez fueron tierras ejidales, se ubican universidades privadas, centros comerciales, edificios corporativos, fraccionamientos de lujo, hospitales privados, museos, hoteles y campos de golf. Las tierras que en algún momento fueron expropiadas a los ejidatarios se cotizan actualmente en miles de dólares.

La expansión de la ciudad sobre los municipios conurbados de San Pedro y San Andrés Cholula queda de manifiesto cuando se analiza la tasa de crecimiento poblacional anual (TCPA) vigente durante los últimos años. Como se puede apreciar en la Figura 1, durante la década de los ochenta ambos municipios experimentaron por primera vez tasas de crecimiento superiores a las de la capital del estado. En los años noventa esta tendencia se consolidó, sobre todo en San Andrés Cholula, municipio que durante el periodo 2000-2010 creció a una tasa promedio de 6% anual, en tanto que la capital del estado lo hizo en 1,3%.

FIGURA 1 | Tasa de crecimiento poblacional anual (TCPA), 1970-2015



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA CON BASE EN CENSOS DE POBLACIÓN (INEGI, 1970; 1980; 1990; 2000; 2010A) Y ENCUESTA INTERCENSAL, 2015 (INEGI, 2015)

Los contrastes que ha generado este proceso se traducen en contradicciones que solo se explican a partir de la desigualdad generada por el arribo de nuevos habitantes al territorio. Así, mientras San Andrés Cholula ocupa el primer lugar en el Índice de Progreso Social –incluso por encima de la capital del estado y por arriba del promedio nacional (Sintonía, 2019)–, está considerado a la vez como uno de los cinco municipios que concentran mayor porcentaje de población en pobreza (68,3%) y pobreza extrema (18,3%) en el estado de Puebla (Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social [CONEVAL], 2012).

Otra de las consecuencias asociadas a las altas tasas de crecimiento fue la pérdida de la condición rural que caracterizó a los municipios conurbados durante la mayor parte del siglo xx. Para 2010, apenas el 7,3% de la población ocupada de San Pedro Cholula y el 12,81% de San Andrés Cholula, trabajaban en el sector primario (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática [INEGI], 2010b).

En resumen, a partir del análisis estadístico e histórico es posible identificar dos fases en el proceso de expansión urbana y gentrificación que experimentaron los municipios conurbados objeto de este estudio: una primera fase, asociada al proceso de relocalización industrial que se gestó durante las décadas de los setenta y ochenta, así como al auge inmobiliario originado por las políticas de reordenamiento territorial impulsadas durante la década de los noventa; y una segunda fase, iniciada en 2011 con el nombramiento de San Pedro Cholula y San Andrés Cholula como Pueblos Mágicos, que se ha ido consolidando a partir de una serie de intervenciones urbanísticas orientadas a apuntalar la marca territorial y fortalecer la vocación turística y comercial de ambos municipios.

El presente trabajo pretende identificar los cambios socioterritoriales vinculados a la primera fase de gentrificación, postulando la hipótesis de que dichas transformaciones sentaron las bases de los procesos de renovación urbana y recalificación territorial experimentados por estos dos municipios en años recientes.

### **Metodología**

Una de las principales dificultades para medir los procesos de gentrificación radica en la imposibilidad de acceder a datos confiables que, además de cubrir las distintas dimensiones del fenómeno, abarquen distintos periodos y se encuentren desagregados a nivel de manzana o de barrio. Por lo general, las instituciones producen información estadística a escalas que no son compatibles y con indicadores que suelen cambiar a lo largo del tiempo, lo que impide dar seguimiento puntual al fenómeno (Pérez, 2014). Ante estas limitaciones, algunos autores han optado por el uso de variables proxy correlacionadas con determinada dimensión de interés. Por ejemplo, ante la imposibilidad de medir los flujos migratorios intraurbanos, se suelen utilizar indicadores como la nacionalidad, la categoría ocupacional, el nivel educativo, el nivel de ingresos, entre otros, que dan cuenta del cambio en la composición étnica, con el fin de inferir procesos de desplazamiento poblacional. Otras variables recurrentes son las que se relacionan con los procesos de renovación urbana, como la evolución de los precios del suelo y de la vivienda, el coeficiente de uso de suelo o el incremento del impuesto predial.

Entre las soluciones más recurrentes está la creación de índices que sintetizan las dimensiones más relevantes del fenómeno. Ley y Dobson (2008) utilizan este método para medir la gentrificación en Vancouver, a través de un índice de estatus social que da cuenta del incremento de la población con estudios superiores, así como del aumento de las ocupaciones directivas y profesionales.

Para el caso de Chicago, el Nathalie P. Vorhees Center (2014) examina los cambios experimentados en las áreas comunitarias de dicha ciudad a lo largo de tres décadas. Con base en trece variables, que incluyen indicadores de raza (porcentaje de población blanca, negra y latina), etarios (porcentaje de niños y ancianos), educativos (porcentaje de población universitaria, asistencia a escuelas privadas y ocupaciones gerenciales), socioeconómicas (ingreso familiar, pobreza y hogares con jefatura femenina) y de vivienda (porcentaje de propietarios y valor de la vivienda), construyen un índice de gentrificación que les permite identificar la estabilidad, declinación e incremento de la gentrificación en cada una de las áreas de estudio.

Riera (2018), por su parte, en su estudio sobre los barrios de Barcelona, adopta un enfoque procesual en el que las causas y efectos de la gentrificación se analizan a partir de dos indicadores distintos: un índice de riesgo de gentrificación, estimado a partir del nivel de ingreso familiar y los precios de la vivienda; y un índice de gentrificación, construido sobre la base de variables sociodemográficas correlacionadas con el fenómeno, tales como esperanza de vida, población infantil, usuarios de servicios sociales, población migrante, incremento de los niveles educativos, entre otras.

En América Latina destaca el trabajo de Martí-Costa et al. (2016), quienes elaboraron para el caso de Quito un índice con indicadores de varias fuentes que permiten dar cuenta de las dimensiones de mejora socioeconómica, reemplazamiento poblacional e interés inmobiliario. Rasse et al. (2019) analizan las dificultades para operacionalizar el fenómeno de la gentrificación a partir de índices que permitan la comparación entre países. Destacan, entre las principales, los desajustes en la cartografía de los distintos censos de un mismo país, lo que impide la homologación y comparación de áreas censales; la exclusión de la variable ingreso; la ausencia de información respecto de los usos y valores del suelo; y la imposibilidad de acceder a datos oficiales a escala de lote o manzana. Por tal motivo, los autores optan por la construcción de índices socioeconómicos para comparar los casos de México y Chile. Para el caso chileno desarrollan un indicador que les permite estratificar a los hogares con base en las variables de bienes y educación; mientras que para el caso mexicano incorporan, además de estas dos variables, los datos relativos a la calidad de la vivienda.

Un trabajo interesante por su claridad y fácil entendimiento es el desarrollado por Bournazau (2015) para el análisis de la gentrificación en la Ciudad de México. En dicho estudio, la autora desarrolla un índice de transformación socioespacial (ITSE) integrado por ocho indicadores que se encuentran correlacionados de manera positiva o negativa con el proceso de gentrificación. A partir de la comparación del ITSE en dos años distintos (2000 y 2010), identifica las áreas geoestadísticas básicas (AGEB) que experimentaron procesos, ya sea de gentrificación o de declinación

urbana, las cuales, una vez cartografiadas, permiten visualizar la distribución espacial de los cambios socioterritoriales en la región de estudio.<sup>2</sup>

En el presente trabajo se estimó y cartografió a nivel de AGEB<sup>3</sup> el índice de transformación socioespacial, elaborado por Bournazou (2015), para los municipios conurbados de San Pedro Cholula y San Andrés Cholula, Puebla, durante dos periodos de tiempo (1990-2000 y 2000-2010). La elección y comparación de dichos periodos se sustenta, por un lado, en consideraciones de índole metodológica –relacionadas principalmente con la disponibilidad de información y la posibilidad de homologar variables y unidades espaciales en tres levantamientos censales distintos–; y por otro, en la revisión de literatura, la cual señala que fue precisamente durante dichas décadas que se registraron cambios territoriales importantes en la región de estudio.

El proceso metodológico para la estimación e interpretación del ITSE consideró tres etapas: i) cálculo del índice a partir de variables sociales y espaciales correlacionadas con el proceso de gentrificación; ii) asociación del ITSE a las unidades espaciales; y iii) interpretación y análisis de la cartografía.

El ITSE es un indicador sintético que se construye a partir de variables que la literatura especializada identifica como correlacionadas directa o indirectamente al proceso de gentrificación. Estas variables dan cuenta tanto de las características de los grupos sociales involucrados en el proceso de gentrificación, como de aquellas de los espacios gentrificadas o en proceso de declinación (Tabla 1). El índice se calcula comparando, para cada una de las variables, el cambio experimentado en una AGEB en un periodo dado, respecto del cambio que se registra a nivel municipal durante el mismo periodo, tal como lo muestra la siguiente fórmula:

$$\left(\frac{\text{variable AGEB } t_0}{\text{variable AGEB } t_1} - 1\right) \times 100 \Leftrightarrow \left(\frac{\text{variable Municipio } t_0}{\text{variable Municipio } t_1} - 1\right) \times 100$$

La idea del contraste es captar las transformaciones atípicas que se alejan del promedio experimentado a nivel urbano (Bournazou, 2015). Posteriormente, mediante un método de puntaje simple se asigna a cada indicador un valor de 1 o -1, según su correlación positiva o negativa con el proceso de gentrificación (Tabla 1). El índice obtenido oscila entre -8 y +8, ofreciendo la posibilidad de elaborar tipologías de

- 
- 2 Se entiende por declinación urbana, el proceso a partir del cual ciertas áreas de la ciudad experimentan transformaciones socioterritoriales en sentido opuesto a las de la gentrificación. En términos sociodemográficos, supone el predominio de población perteneciente a los estratos más desfavorecidos, mismo que suele estar acompañado del deterioro y obsolescencia del espacio urbano construido.
  - 3 En México, la AGEB constituye la unidad básica del Marco Geoestadístico Nacional y, dependiendo de sus características, puede ser rural o urbana. Las AGEB urbanas, como las que se utilizan en este trabajo, corresponden al área geográfica ocupada por un conjunto de manzanas, que generalmente va de 1 a 50, perfectamente delimitadas por calles, avenidas, andadores o cualquier otro rasgo de fácil identificación en el terreno y cuyo uso del suelo sea principalmente habitacional, industrial, de servicios, comercial, etcétera.

espacios en función de la intensidad con que se presentan los procesos de gentrificación o declinación.<sup>4</sup>

**TABLA I | Variables del ITSE y su correlación**

VARIABLES		CORRELACIÓN	HIPÓTESIS
(PT)	Población total	Positiva	Existe una correlación positiva entre el incremento relativo de la población total y el auge inmobiliario.
(PO4)	Población de 0 a 4 años	Negativa	Existe una correlación negativa entre el incremento de niños y los procesos de revalorización del espacio.
(P65)	Población mayor de 65 años	Negativa	Existe una correlación negativa entre el incremento de adultos mayores y los procesos de revalorización del espacio.
(E)	Grado promedio de escolaridad	Positiva	Existe una correlación positiva entre el incremento de los niveles de instrucción y los procesos de revalorización del espacio.
(HNV)	Promedio de hijos nacidos vivos	Negativa	Existe una correlación negativa entre el incremento del promedio de hijos en los hogares y los procesos de revalorización del espacio.
(V)	Número de viviendas	Positiva	Existe una correlación positiva entre el incremento relativo en el número de viviendas y los procesos de revalorización del espacio.
(OC)	Promedio de ocupantes por cuarto	Negativa	Existe una correlación negativa entre el incremento del promedio de ocupantes por cuarto y los procesos de revalorización del espacio.
(VC)	Viviendas con computadoras	Positiva	Existe una correlación positiva entre el incremento relativo de hogares con computadoras y el arribo de sectores socioeconómicos privilegiados.

FUENTE: BOURNAZOU (2015)

Cabe señalar que, al tratarse de un análisis que recurre a información secundaria para comparar unidades geográficas a través del tiempo, fue necesario afrontar distintos retos metodológicos. En particular, destacan los relacionados con la falta de consistencia de las variables, la confidencialidad de los datos y la consistencia espacial de las unidades de observación.

En el caso específico del censo de 1990, la principal dificultad radicó en la construcción de las variables población total (PT), niños entre 0 y 4 años (PO4), mayores de 65 años (P65) y número de viviendas (V), las cuales no se encontraban agregadas a nivel de AGEB y tuvieron que ser calculadas a partir del número de identificador de

4 Bournazou (2015) considera los valores -2 y +2 como relativamente estables, es decir, que no presentan cambios significativos en su composición socioespacial; mientras que los valores que van de -4 a -8 y de +4 a +8 son los que presentan mayores transformaciones hacia la declinación (valores negativos) o gentrificación (valores positivos).

persona o de vivienda, según el caso. Otras variables no incluidas, como la escolaridad promedio (E), el promedio de hijos nacidos vivos (HNV) y el promedio de ocupantes por cuarto (OC), se calcularon de acuerdo con la Metodología de Indicadores de la Serie Histórica Censal del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI). Finalmente, las viviendas particulares que disponen de computadora (VC) no pudieron ser estimadas, debido a que para ese año censal no se levantó dicha información. Ante la ausencia de alguna variable proxy que pudiera servir de comparación, se optó por ajustar el ITSE a siete variables para el periodo de análisis 1990-2000. De esta manera, el ITSE para este periodo osciló entre -7 y +7, mientras que para el periodo 2000 al 2010, al considerar ocho variables, osciló entre -8 y +8.

Uno de los retos metodológicos cuando se trabaja a nivel de AGEB es el relacionado con el principio de confidencialidad asentado en la Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica (LSNIEG). En virtud de dicho ordenamiento, los valores con magnitud igual o menor que 3 no son de conocimiento público, lo cual representa un problema cuando se trabaja con unidades espaciales pequeñas, como las manzanas o las AGEB. Tomando en cuenta que una variable con estas características registra al menos una observación y no supera las tres, cada vez que se presentó este caso se optó por asignar un valor de 1, de manera que las tasas de crecimiento pudieran ser calculadas apropiadamente.

La segunda etapa consistió en asociar los resultados del ITSE con el marco geoestadístico del INEGI. Para ello fue necesario homologar las unidades espaciales de referencia, ya que a lo largo de los distintos censos se detectó la creación, desaparición y división de varias AGEB.

Cabe señalar que para el año 1990 no fue posible obtener los archivos *shape* que permiten que la información pueda ser georreferenciada apropiadamente. En este caso se optó por utilizar el marco geoestadístico del año 2000, siempre y cuando se respetara la clave geoestadística de los AGEB existente en 1990. Esto fue posible porque las claves geoestadísticas no varían en el tiempo, salvo que dejen de existir o se dividan en nuevas unidades espaciales.

Finalmente, los datos fueron procesados en un Sistema de Información Geográfica (SIG),<sup>5</sup> con el fin de contrastar, para distintos espacios de tiempo, la distribución e intensidad de los procesos de gentrificación y/o declinación urbana. Dicha información fue contextualizada y analizada a la luz de información secundaria, con el fin de establecer los mecanismos causales que explican la configuración del fenómeno bajo estudio.

## Resultados

### Análisis del ITSE 1990-2000

De acuerdo con el ITSE, durante el periodo 1990-2000 cerca de un tercio de las AGEB de ambos municipios se mantuvieron relativamente estables, es decir, no experimentaron cambios en su composición socioespacial. Respecto de los procesos de gentrificación y declinación, el primer fenómeno se registró en aproximadamente el

---

5 En este trabajo se usó el Sistema de Información Geográfica (SIG) de software QGIS.

8% de las AGEB, mientras que el segundo fue el principal proceso socioespacial en la región de Cholula, al presentarse en el 15% de las AGEB (Tabla 2).

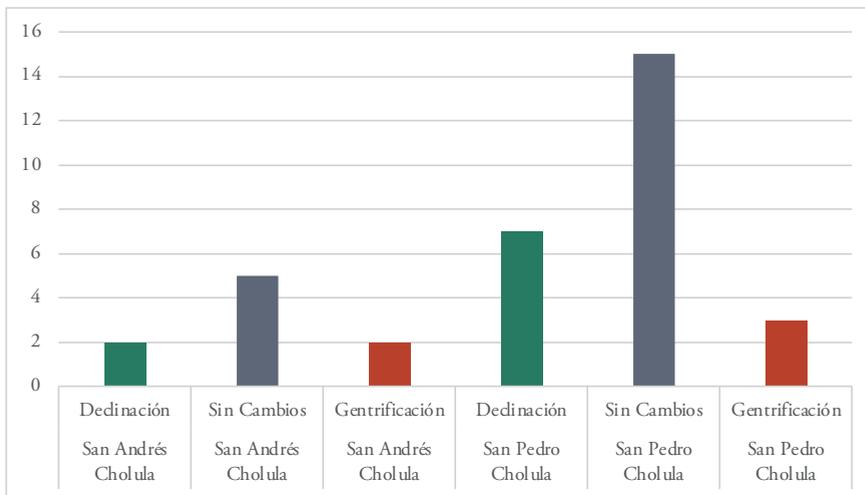
**TABLA 2 | Índice de Transformación Socioespacial (ITSE) 1990-2000**

TIPO DE AGEB		VALOR ITSE	AGEB	%
1	Estables	-1 y +1	20	32,8
2	Gentrificación baja	3	4	6,6
3	Gentrificación media	5	1	1,6
4	Gentrificación alta	7	0	0
5	Declinación baja	-3	7	11,5
6	Declinación media	-5	2	3,3
7	Declinación alta	-7	0	0
	Sin datos	NA	27	44,3
	Total		61	100

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Las mayores transformaciones de índole socioespacial que tuvieron lugar durante este primer periodo ocurrieron en San Pedro Cholula, con un predominio hacia la declinación; mientras que en San Andrés Cholula se presentaron ambos procesos, con menor incidencia, pero con la misma magnitud (Figura 2).

**FIGURA 2 | Tipología de AGEB por municipio, 1990-2000**



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

La gentrificación media se concentró en la zona central del municipio de San Pedro Cholula, en particular en la junta auxiliar de San Cristóbal Tepontla, ubicada al pie de la reserva ecológica del cerro Zapotecas.<sup>6</sup> Al sur de esta junta se ubican actualmente varios desarrollos inmobiliarios destinados a sectores económicos de alto poder adquisitivo: Residencial Zerezolta, Fraccionamiento Villas Magnolia, Plazuelas de Zerezolta, Fraccionamiento Puertas del Sol, Residencial Quinta Santa Cecilia, entre otros (Figura 3).

El área gentrificada se extiende, aunque con menor intensidad, a lo largo de una franja que cubre la avenida Morelos –calle principal del municipio– y que atraviesa por el mercado municipal, el edificio del ayuntamiento, la plancha del zócalo y el convento de San Gabriel Arcángel, hasta llegar a la zona arqueológica, donde se ubica la pirámide de Cholula y el santuario de la Virgen de los Remedios. A partir de ese punto, las AGEB gentrificadas se extienden sobre el costado norte de la Recta a Cholula, hasta llegar a los límites con la ciudad de Puebla. En este territorio se encuentran ubicadas numerosas colonias y fraccionamientos destinados a sectores populares y medios de la población, principalmente en la localidad de Santiago Momoxpan.

En el municipio de San Andrés, por su parte, se ubican dos zonas gentrificadas. La primera está conformada por un polígono cuya área abarca una sección de la Recta a Cholula y los alrededores de la Universidad de las Américas. La segunda zona se ubica al norte del municipio en los límites con San Pedro Cholula y a las orillas del casco urbano de San Andrés (Figura 3).

Las áreas bajo declinación se localizan al norponiente de San Pedro Cholula, en las juntas auxiliares de San Diego Cuachayotla, San Sebastián Tepalcatepec, San Juan Tlautla, San Cosme Texintla y parte de Santa Bárbara Almoloya; y en el centro y surponiente del municipio, en las juntas auxiliares de Santa María Acuexcomac y San Agustín Clavario. En San Andrés Cholula, por su parte, destacan las juntas auxiliares de Santa María Tonantzintla y San Antonio Cacalotepec. Destaca el hecho de que, en ambos municipios, la declinación se presenta en los barrios tradicionales –muchos de ellos con características rurales– ubicados en la periferia de las cabeceras.

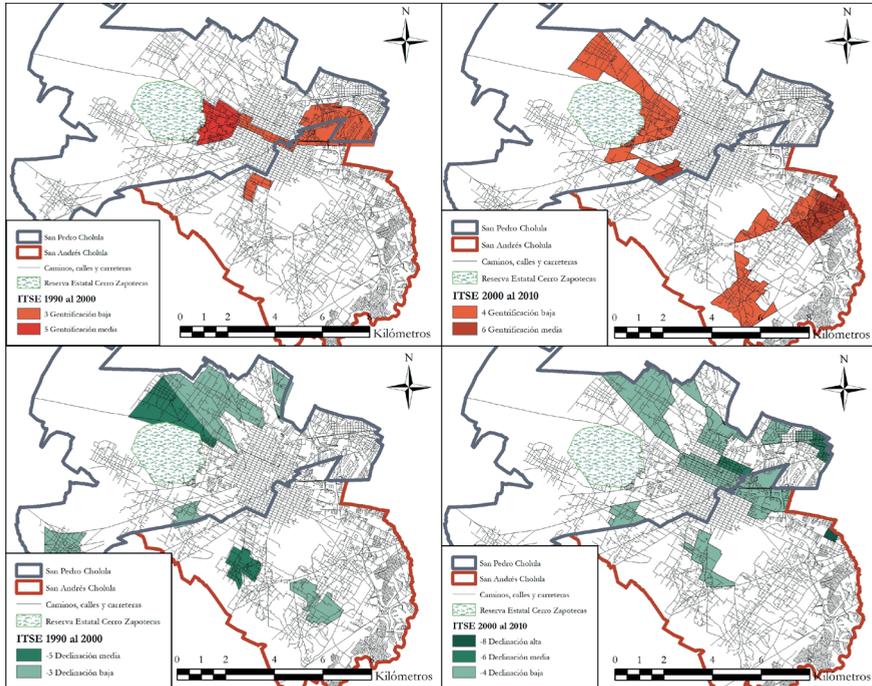
### **Análisis del ITSE 2000-2010**

El análisis del ITSE para el periodo 2000-2010 muestra algunos cambios relevantes respecto de la situación anterior. Durante esta fase, el 44% de las AGEB de ambos municipios no experimentó cambio alguno en sus características socioespaciales. En comparación con la década previa, el proceso de gentrificación tuvo mayor incidencia, afectando al 11% de las AGEB; situación similar a la de la declinación, fenómeno que se presentó en el 20% de las AGEB (Tabla 3).

---

6 El cerro Zapotecas fue declarado reserva ecológica estatal el 8 de abril de 1994 para la conservación de sus recursos naturales.

**FIGURA 3 | Cambios en los procesos de gentrificación/declinación, 1990-2000; 2000-2010**



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA CON BASE EN MARCO GEOESTADÍSTICO NACIONAL 1990, 2000, 2010

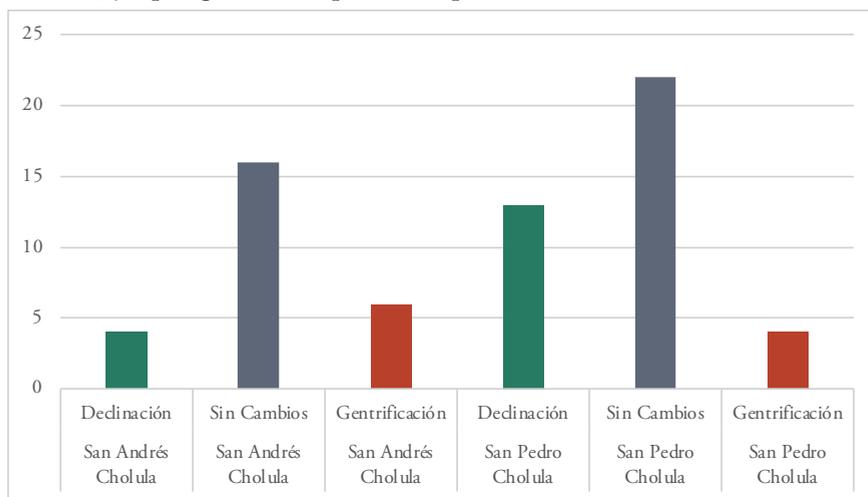
**TABLA 3 | Índice de Transformación Socioespacial (ITSE) 2000-2010**

TIPO DE AGEB		VALOR ITSE	AGEB	%
1	Estables	-2 y +2	38	44,7
2	Gentrificación baja	4	7	8,2
3	Gentrificación media	6	3	3,5
4	Gentrificación alta	8	0	0
5	Declinación baja	-4	14	16,5
6	Declinación media	-6	2	2,4
7	Declinación alta	-8	1	1,2
	Sin datos	NA	20	23,5
	Total		85	100

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

El municipio con mayor número de AGEB que experimentaron transformaciones socioespaciales fue el de San Pedro Cholula. En su mayoría, dichos cambios implicaron procesos de declinación, cosa distinta a lo que sucedió en el municipio de San Andrés, donde el proceso espacial dominante fue la gentrificación (Figura 4).

FIGURA 4 | Tipología de AGEB por municipio, 2000-2010



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

En el municipio de San Pedro Cholula, las nuevas áreas gentrificadas se concentraron en los alrededores de la reserva ecológica del cerro Zapotecas, particularmente en la sección norte, ocupando parte del territorio de las juntas auxiliares de San Juan Tlautla, San Diego Cuachayotla y San Sebastián Tepalcatepec, localidades ubicadas sobre la carretera federal México-Puebla (Figura 3).

Las áreas gentrificadas al oriente de la reserva ecológica que fueron identificadas en el periodo anterior mantuvieron dicho carácter, sumando nuevas áreas al sur del cerro Zapotecas. En esta sección se edificaron fraccionamientos de lujo, como Jardines del Alba, Palmas Residencial, Arboledas de Zerezotla y Residencial Club de Golf la Huerta, entre otros.

Cabe señalar que, a diferencia de las áreas centrales del municipio –donde predomina la traza ortogonal y se concentran los usos de suelo mixtos–, la morfología urbana de esta sección está conformada por espacios abiertos de baja densidad, donde los campos de cultivo coexisten con fraccionamientos cerrados, áreas naturales e infraestructura orientada a satisfacer las necesidades de consumo de los sectores de altos ingresos (hoteles boutique, club de golf, parque hípico, etcétera).

A medida que las áreas gentrificadas se alejan de la reserva ecológica, sobre el territorio del barrio de Santa María Xixitla se aprecia un número importante de establecimientos comerciales y conjuntos habitacionales destinados a los sectores populares y medios. Estos se ubican principalmente a lo largo de la carretera a Paso de Cortés y sobre la avenida Cinco de Mayo, que conecta con el municipio de San Andrés Cholula. De acuerdo al ITSE, es justamente en esta zona donde se presenta el fenómeno de la gentrificación con una mayor intensidad.

Es importante hacer notar que las zonas gentrificadas de San Pedro Cholula colindan con las juntas auxiliares de San Gregorio Zacapectpan y San Agustín Calvario, localidades cuyo acentuado perfil rural se atribuye al desarrollo de la

agricultura de riego; en este sentido, se puede afirmar que forman parte de la franja urbanorural del municipio (Schumacher, 2015).

En el municipio de San Andrés Cholula, por su parte, las áreas gentrificadas se concentran en dos secciones (Figura 3). La primera se extiende a lo largo de la carretera federal a Atlixco y en los alrededores del Periférico Ecológico, en la junta auxiliar de San Bernardino Tlaxcalancingo. La zona que registra los índices más altos de gentrificación se ubica en la intersección de estas dos importantes vialidades, las cuales comunican con la capital del estado. La segunda sección abarca buena parte del territorio de San Antonio Cacalotepec, junta auxiliar de San Andrés Cholula que se localiza entre la carretera federal a Atlixco y la Vía Atlixcáyotl. En ambos casos se trata de procesos de gentrificación claramente inducidos por la especulación inmobiliaria que se generó a partir de la construcción de la carretera Puebla-Atlixco, la Vía Atlixcáyotl y el Programa de Desarrollo Regional Angelópolis. En este sentido, no es casualidad que los ejidos ubicados en ambas juntas auxiliares hayan sido afectados por expropiaciones vinculadas a estos proyectos (Velasco, 2005).

Respecto al fenómeno de la declinación, esta se presentó principalmente en el centro y norte del municipio de San Pedro Cholula, y en las juntas auxiliares de San Francisco Acatepec y San Rafael Comac, al poniente del municipio de San Andrés Cholula.

Vale la pena destacar que, a diferencia de la década anterior, los procesos de declinación se concentraron en el municipio de San Pedro, mientras que los de gentrificación lo hicieron en el de San Andrés. Este cambio es consistente con las altas tasas de crecimiento poblacional que se registraron en este municipio durante el periodo 2000-2010 (6% promedio anual), así como con los datos de financiamiento de vivienda reportados por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) para dichos años (Tabla 4).

**TABLA 4 | Financiamiento para vivienda 1990-2000**

San Pedro Cholula																					
Modalidad / Año	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
Viviendas nuevas	87	11	9	1	3	309	788	529	892	953	144	148	226	277	303	450	418	487	6,035		
Viviendas usadas															2	3	11	29	190	235	
Mejoramientos		3	1				1	1	4	6	4	2				91	9	96	20	238	
Otros programas								1	2	1	4	14	9	16	16	15	16	20	12	126	
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>309</b>	<b>789</b>	<b>532</b>	<b>894</b>	<b>961</b>	<b>164</b>	<b>161</b>	<b>244</b>	<b>295</b>	<b>412</b>	<b>486</b>	<b>563</b>	<b>709</b>	<b>6,634</b>		

San Andrés Cholula																					
Modalidad / Año	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total
Viviendas nuevas	176		3			1	306	147	1,339	1,279	1,784	1,088	306	209	1,822	2,131	246	534	437	197	12,005
Viviendas usadas																112			20	119	251
Mejoramientos		4					139		1		1	2	5	1	218	52	6	118	29	576	
Otros programas											1	33	14	45	61	12	29	32	24	251	
<b>Total</b>	<b>176</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>445</b>	<b>147</b>	<b>1,340</b>	<b>1,279</b>	<b>1,784</b>	<b>1,090</b>	<b>341</b>	<b>228</b>	<b>1,868</b>	<b>2,522</b>	<b>310</b>	<b>569</b>	<b>607</b>	<b>369</b>	<b>13,083</b>			

FUENTE: SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN E INDICADORES DE VIVIENDA (CONAVI, 2020)

## Discusión

A partir del análisis del ITSE fue posible identificar dinámicas territoriales diferenciadas, que explican los procesos de gentrificación y declinación en los municipios conurbados de San Pedro y San Andrés Cholula, Puebla.

Durante la década 1990-2000 predominó una gentrificación impulsada por la política de descentralización y relocalización industrial que se consolidó durante la década de los ochenta, así como por las ventajas de localización derivadas del precio del suelo y la reducción de los tiempos de traslado hacia la capital del estado. No es casualidad que la mayor parte de las AGEB gentrificadas durante este periodo se ubicaran a lo largo de la Recta a Cholula –vialidad que comunica con la capital del estado– y dentro del núcleo urbano compacto del municipio de San Pedro Cholula (Schumacher, 2015), donde se concentra la mayor parte de las actividades comerciales, educativas y turísticas.

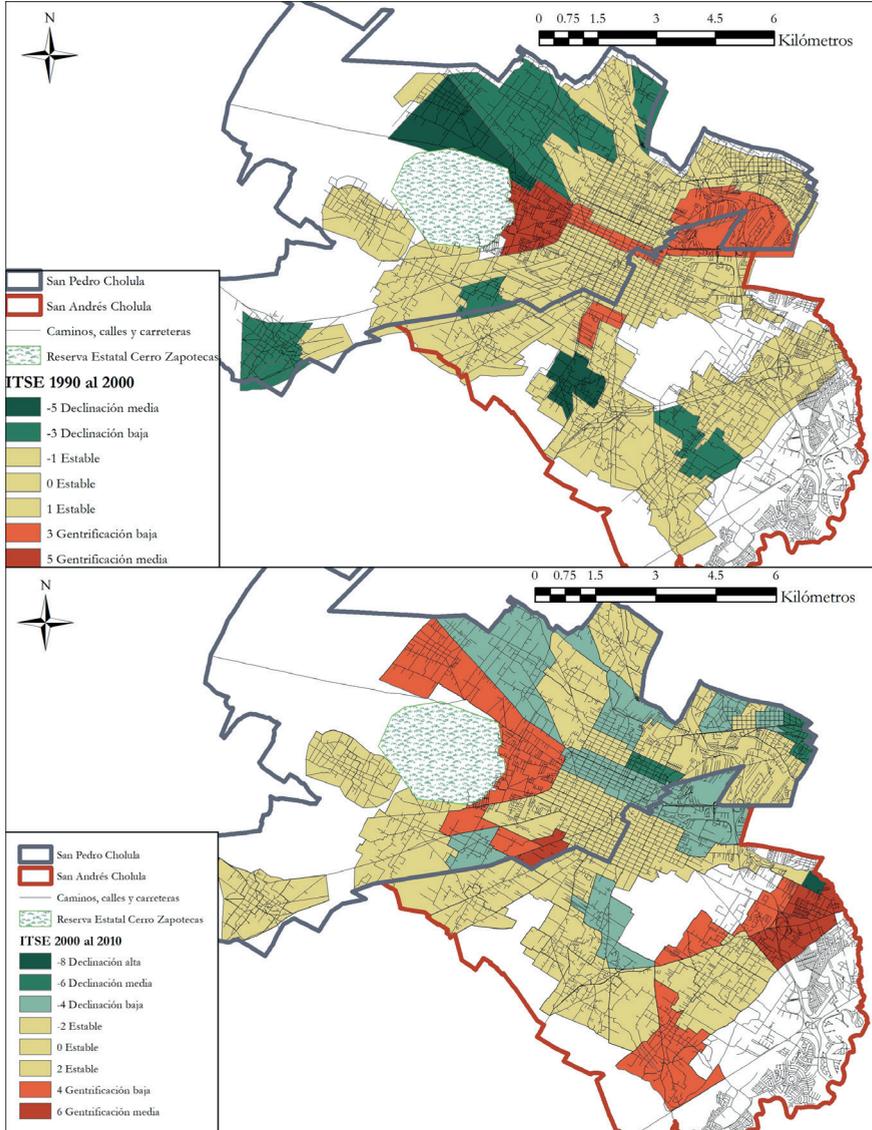
No obstante, durante el periodo 2000-2010, el proceso de gentrificación se concentró en San Andrés Cholula, municipio que se vio severamente afectado por el Programa de Desarrollo Regional Angelópolis (Figura 5). Este proceso se dio particularmente en las AGEB ubicadas en los ejidos que fueron expropiados para dicho proyecto, así como en el área de influencia de las vialidades de acceso controlado que conectan este territorio con la capital del estado y el resto de los municipios conurbados. En este caso se puede hablar de un proceso de gentrificación que, si bien retoma algunos elementos del modelo clásico (Lees et al., 2010) –por ejemplo, la concatenación de los procesos de reinversión, mejoramiento de las condiciones sociales y cambio en el paisaje urbano–, incorpora características que son propias de los contextos latinoamericanos, como la localización periférica y/o rururbana, la ausencia de desplazamiento directo, el surgimiento de fraccionamientos cerrados de carácter elitista, entre otros (Durán et al., 2016; Hoyos & Sánchez, 2007; Lorenzen, 2015; Sabatini et al., 2008).

Por otro lado, la persistencia de la gentrificación en las AGEB ubicadas en los alrededores de la reserva ecológica Zapotecas, en la franja urbano-rural del municipio de San Pedro Cholula, pone de manifiesto la existencia de factores no convencionales que pudieran estar incidiendo en la consolidación de dicho fenómeno. Tal es el caso de la adopción de patrones de consumo y estilos de vida idílicos vinculados al uso y disfrute de la naturaleza y el paisaje por parte de los sectores urbanos de altos ingresos (Nates-Cruz, 2008; Nates-Cruz & Raymond, 2007). Las formas de habitar y residir asociadas a dichos sectores pueden llegar a erosionar las ventajas que suelen asociarse a la gentrificación sin desplazamiento, aumentando la segregación y trastocando en términos materiales y simbólicos los referentes territoriales de los pobladores originarios (Álvarez-Rivadulla, 2007).

La dinámica gentrificación/declinación que se aprecia en ambos municipios es producto de las dinámicas migratorias y los procesos de reconfiguración territorial que son propios de las áreas periféricas. En su carácter de municipios conurbados, tanto San Pedro como San Andrés Cholula reciben un alto porcentaje de inmigrantes (8% del total de inmigrantes intraestatales), al tiempo que son expulsores de población hacia otras regiones del estado, principalmente hacia la capital

(INEGI, 2005). A causa de esta dinámica peculiar, las áreas menos urbanizadas y desarrolladas tienden a despoblarse, al tiempo que en las zonas con infraestructura, servicios y conectividad aumenta la concentración (Figura 5).

**FIGURA 5 | Índice de Transformación Socioterritorial (ITSE), 1990-2000; 2000-2010**



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA CON BASE EN MARCO GEOESTADÍSTICO NACIONAL 1990, 2000, 2010

A este hecho habría que añadir la alta incidencia que tiene la migración transnacional en algunas de las juntas auxiliares de estos municipios. Un ejemplo ilustrativo es el caso de San Pedro Cholula, municipio que pese a estar catalogado como de alto crecimiento poblacional, con una T CPA de 2,82% durante el periodo 1999-2000, albergó a las dos localidades del Área Metropolitana Puebla Tlaxcala (AMPT) que más decrecieron durante ese periodo (INEGI, 2005). Al respecto, diversos estudios constatan la incidencia del fenómeno migratorio transnacional en varias de las juntas auxiliares que registraron procesos de declinación durante esta década (Binford, 2003; Cortina & Gendreau, 2004; González, 2008; Hernández, 2018; Shadow & Rodríguez, 1992).

Finalmente, vale la pena señalar que el alto número de AGEB para las cuales no se contaba con información en 1990, pero sí en el año 2000 –y que, por lo tanto, no pudieron ser objeto de análisis espacial– pudiera considerarse un indicio de gentrificación, en tanto que uno de los criterios utilizados por el INEGI para la creación de nuevas AGEB es la incorporación de manzanas nuevas (en grupos de 25 a 50) que no hubieran sido registradas en versiones previas del marco geoestadístico nacional.

### Conclusiones

A partir del cálculo de ITSE, fue posible identificar los cambios en la composición socioespacial que experimentaron los municipios conurbados de San Pedro y San Andrés Cholula entre 1990 y 2010. Este periodo coincide con una serie de políticas territoriales que impulsaron el crecimiento de los municipios ubicados en la periferia de la capital del estado de Puebla, dotando al proceso de conurbación de un carácter acelerado e irreversible.

De acuerdo con el ITSE, a lo largo este periodo, algunas regiones de los municipios de estudio presentaron cambios hacia la gentrificación o la declinación en intensidades bajas y medias.

Durante el periodo 1990-2000 la gentrificación se concentró en el municipio de San Pedro Cholula, atendiendo a las ventajas de localización asociadas a las políticas de descentralización y relocalización industrial impulsadas por el Estado. Para la siguiente década, sin embargo, las áreas gentrificadas se concentraron en el municipio de San Andrés Cholula, el cual se vio severamente afectado por un ambicioso programa de ordenamiento territorial, el cual implicó la expropiación de tierras agrícolas para la constitución de una reserva de crecimiento para la capital del estado.

El giro en la dinámica territorial del área de estudio evidencia el peso que tuvo el Proyecto de Desarrollo Regional Angelópolis en el comportamiento del mercado de suelo y los procesos de especulación inmobiliaria, mismos que incentivaron la conurbación sobre la periferia poniente de la capital del estado de Puebla. Asimismo, pone de relieve el importante papel que ha desempeñado el Estado –a través de las políticas públicas o los decretos expropiatorios– en la generación de condiciones apropiadas para la reinversión de capital en áreas específicas del territorio. En el caso

particular de San Andrés Cholula, esta situación ha derivado en procesos de despojo que continúan hasta la fecha.<sup>7</sup>

Si bien se carece aún de información geoespacial y datos censales para calcular el ITSE en el periodo 2010-2020, es previsible que dicha tendencia se vea acentuada e, incluso, que se vean incorporadas nuevas áreas a los procesos de gentrificación/declinación, como resultado de las políticas de desarrollo urbano y las intervenciones sobre el patrimonio histórico que se emprendieron a partir de 2011, cuando ambos municipios obtuvieron su nombramiento como Pueblos Mágicos.

### Referencias bibliográficas

- Álvarez-Rivadulla, M. J. (2007). Golden ghettos: Gated communities and class residential segregation in Montevideo, Uruguay. *Environment and Planning A*, 39, 47-63. <https://doi.org/10.1068%2Fa38469>
- Binford, L. (2003). Migración acelerada entre Puebla y Estados Unidos. En E. Masferrer, E. Díaz B. & J. Mondragón (Comps.), *Etnografía del estado de Puebla Centro, Puebla* (pp. 58-67). Secretaría de Cultura del Estado de Puebla.
- Bournazau, E. (2015). Cambios socioterritoriales e indicios de gentrificación Un método para su medición. *Academia XXI*, 6(12), 47-59. <http://www.revistas.unam.mx/index.php/aca/article/view/51982>
- Brenner, N., Peck, J. & Theodore, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas Sociales*, (66), 1-12. <http://www.sitiosur.cl/detalle-de-la-publicacion/?PID=3532>
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), México. (2012). *Informe de pobreza y evaluación en el estado de Puebla 2012*. CONEVAL. <https://bit.ly/3EqWTsI>
- Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), México. (2020). *Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda*. Gobierno de México. <https://sniiv.sedatu.gob.mx/>
- Cortina, R. & Gendreau, M. (2004). *Poblanos en Nueva York: migración rural, educación y bienestar*. Universidad Iberoamericana Puebla.
- Diappi, L. (2009). *Rigenerazione urbana e ricambio sociale. Gentrification in atto nei quartieri storici italiani*. Dipartimento di Architettura e Pianificazione del Politecnico di Milano.
- Díaz-Parra, I. (2013). La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad. *Biblio 3W – Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 18(1030), 1-21. <https://doi.org/10.1344/b3w.0.2013.26014>
- Duque, R. (2010). La difusión del concepto “gentrificación” en España: reflexión teórica y debate terminológico. *Biblio 3W – Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 15(875), 1-13. <https://doi.org/10.1344/b3w.0.2013.26014>

7 En 2018, tanto San Antonio Cacalotepec como Tlaxcalancingo, ubicados en el municipio de San Andrés Cholula, fueron objeto de nuevas expropiaciones por causa de utilidad pública.

- Durán, G., Martí, M. & Mérida, J. (2016). Crecimiento, segregación y mecanismos de desplazamiento en el periurbano de Quito. *Íconos – Revista de Ciencias Sociales*, (56), 123-146. <https://doi.org/10.17141/iconos.56.2016.2150>
- Fioravanti H., García, M. F. & Holguín, D. (2016). “El verde está de moda”: el proceso de gentrificación rururbana en La Florida (Manizales-Villamaría, Colombia). *VIRAJES. Revista de Antropología y Sociología*, 18(2), 95-113. [http://vip.ucaldas.edu.co/virajes/downloads/Virajes18\(2\)\\_7.pdf](http://vip.ucaldas.edu.co/virajes/downloads/Virajes18(2)_7.pdf)
- Florida, R. (2012). *The rise of the creative class*. Basic Books.
- Glass, R. (1964). Introduction: aspects of change. En Centre for Urban Studies (Ed.), *London: Aspects of Change* (pp. xiii-xlii). MacKibbon and Kee.
- Gobierno del Estado de Puebla. (1993). *Programa de Desarrollo Regional Angelópolis*. Comisión Intermunicipal de Conurbación / Gobierno del Estado de Puebla, México.
- González, B. (2008). *El impacto financiero de las remesas en San Andrés Cholula en el estado de Puebla; propuesta de estrategia para el desarrollo económico del municipio*. Tesis de licenciatura. Universidad de las Américas, Puebla. [http://catarina.udlap.mx/u\\_dl\\_a/tales/documentos/ladi/gonzalez\\_h\\_ba/](http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/ladi/gonzalez_h_ba/)
- Hernández, A. (2016). *En transformación. Gentrificación en el Casc Antic de Barcelona*. Tesis doctoral. Departamento de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Autónoma de Barcelona. <https://www.educacion.gob.es/teseo/imprimirFicheroTesis.do?idFichero=MXbAxoLCyLw%3D>
- Hernández, J. A. (2018). Migración y capital simbólico. Estrategias de ortodoxia y herejía en localidades periurbanas de la región de Cholula, Puebla. *Sociológica*, 33(94), 75-106. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6527831>
- Hoyos, G. & Sánchez, S. (2007). Suburbanización y gentrificación en Malinalco. Estado de México. Ocupación de pueblos y localidades rusticas. En C. Bustamante (Coord.), *Reconstruir el desarrollo regional de México ante la recomposición del mundo* [Libro electrónico]. Asociación Mexicana de Ciencias para el Desarrollo Regional (AMECIDER).
- Hoyt, H. (1939). *The structure and growth of residential neighborhoods in American cities*. Federal Housing Administration, USA. <https://doi.org/10.1191%2F0309132505ph552xx>
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), México. (1970). *IX Censo General de Población*. INEGI. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/1970/>
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), México. (1980). *X Censo General de Población*. INEGI. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/1980/>
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), México. (1990). *XI Censo General de Población*. INEGI. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/1990/>
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), México. (2000). *XII Censo General de Población*. INEGI. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2000/>
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), México. (2005). *La migración en Puebla*. INEGI. <https://bit.ly/3pLiWH7>
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), México. (2010a). *Censo General de Población*. INEGI. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2010/>
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), México. (2010b). *Marco Geostadístico Nacional 1990, 2000, 2010*. INEGI. <https://www.inegi.org.mx/temas/mg/#Descargas>

- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), México. (2015). *Encuesta Intercensal 2015*. <https://www.inegi.org.mx/programas/intercensal/2015/>
- Insulza, J. & López, N. (2014). Gentrificación de escala intermedia global en Latinoamérica. El caso de la reconstrucción de Managua, Nicaragua 1972-2014. *Revista de Urbanismo*, (31), 56-75. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2014.33274>
- Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62785>
- Janoschka, M., Sequera, J. & García, E. (2014). Gentrificación, resistencias y desplazamiento en España: propuestas analíticas. *Working Paper Series 14000 Contested\_Cities*. <https://bit.ly/3bk4lZV>
- Janoschka, M., Sequera, J. & Salinas, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America – a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234-1265. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12030>
- Lees, L. (2012). The Geography of gentrification. Thinking through comparative urbanism. *Progress in Human Geography*, 38(2), 155-171. <https://doi.org/10.1177%2F0309132511412998>
- Lees, L., Slater, T. & Wylie, E. (2010). *The Gentrification Reader*. Routledge.
- Ley, D. (1983). *A social Geography of the city*. Harper and Row.
- Ley, D. (1996). *The new middle classes and the remaking of the central city*. Oxford University Press,
- Ley, D. & Dobson, C. (2008). Are there limits to gentrification? The contexts of impeded gentrification in Vancouver. *Urban Studies*, 45(12), 2471-2498. <https://doi.org/10.1177%2F0042098008097103>
- López-Morales, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de geografía Norte Grande*, (56), 31-52. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000300003>
- Lorenzen, M. J. (2014). La gentrificación rural como factor de persistencia de la población originaria y de las actividades agrícolas: indicios desde Morelos, México. *Revista Internacional de Ciencias Sociales*, 3(1), 1-14. <http://dx.doi.org/10.37467/gka-revsocial.v3.1132>
- Lorenzen, M. J. (2015). ¿La gentrificación rural y urbana como factor de anclaje de la población originaria? Indicios desde Morelos, México. En V. Delgadillo, I. Díaz & L. Salinas (Coords.), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 275-300). Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Geografía.
- Martí-Costa, M., Durán, G. & Marulanda, A. (2016). Entre la movilidad social y el desplazamiento: Una aproximación cuantitativa a la gentrificación en Quito. *Revista INVI*, 31(88), 131-160. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62788>
- Nates-Cruz, B. (2008). Procesos de gentrificación en lugares rururbanos: presupuestos conceptuales para su estudio en Colombia. *Virajes*, (10), 253-269. [http://virajes.ucaldas.edu.co/downloads/virajes10\\_10.pdf](http://virajes.ucaldas.edu.co/downloads/virajes10_10.pdf)
- Nates-Cruz, B. & Raymond, S. (2007). *Buscando la naturaleza. Migración y dinámicas rurales contemporáneas*. Anthropos.

- Nathalie P. Vorhees Center. (2014). *The Socioeconomic Change of Chicago's Community Areas (1970-2010)*. Nathalie P. Vorhees Center for Neighborhood and Community Improvement.
- Pérez, M. R. (2014). ¿Medir la gentrificación? Epistemologías, metodologías y herramientas de investigación de carácter cuantitativo y mixto. *Working Paper Series 14007 Contested\_Cities*. <https://bit.ly/3CozuHy>
- Rasse, A., Sabatini, F., Sarella-Robles, M., Gomez-Maturano, R., Cáceres-Quiero, G. & Trebilcock, M. P. (2019). Metodologías de identificación de zonas en gentrificación. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(1), 53-63. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.70035>
- Riera, J. (2018). *L índex de gentrificació de Barcelona*. Edicions I Produccions Multimedia Els Llum.
- Sabatini, F., Sarella, M. & Vázquez, H. (2009). Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. *Revista 180*, (24), 18-25. [http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-24.\(2009\).art-266](http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-24.(2009).art-266)
- Sabatini, F., Vázquez, H., Robles, S. & Rasse, A. (2008). Gentrificación sin expulsión, fuerza de transformación de las ciudades latinoamericanas: datos e interpretación para Santiago. En F. Sabatini, R. Salcedo, G. Wormald & G. Cáceres (Eds.), *Tendencias de la segregación en las principales ciudades chilenas. Análisis censal 1982-200* (pp. 165-184). Instituto Nacional de Estadísticas y Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Schumacher, M. (2015). Modelos de desarrollo socio-territorial: caso de estudio: Cholula, México. *Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*, Barcelona, junio 2015. <http://dx.doi.org/10.5821/siiu.6102>
- Sequera, J. (2017). Ante una nueva civilidad urbana. Capitalismo cognitivo, habitus y gentrificación. *Revista Internacional de Sociología*, 75(1), 1-12. <https://doi.org/10.3989/ris.2017.75.1.15.31>
- Shadow, R. & Rodríguez-Shadow, M. J. (1992). Las ladrilleras de Cholula: características demográficas y organización socioeconómica. *Alteridades*, 2(3), 62-77. <https://www.redalyc.org/pdf/747/74745547007.pdf>
- Sintonía. (2019). *Índice de Progreso Social para el Estado de Puebla*. <http://sintonia.mx/fnoticia.php?cnt=X25172Mzg0QA==>
- Slater, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City – Analysis of Urban Change, Theory, Action*, 13(2), 292-312. <https://doi.org/10.1080/13604810902982250>
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: a back movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- Vázquez, Y. (2007). México y Puebla, del centro comercial a la ciudad. La construcción de nuevos territorios urbanos. *Revista Trace*, (51), 56-70. <http://trace.org.mx/index.php/trace/article/view/407>
- Velasco, P. (2005). *Por la buena o por la mala. El Estado y la lucha por la tierra en Santa María Tonantzintla, Puebla. Una historia ejidal*. Tesis de Licenciatura. Escuela de Ciencias Sociales, Departamento de Antropología, Universidad de las Américas Puebla, México.