

Expresiones del proceso de gentrificación en el centro de Monterrey

Expressions of the process of gentrification in the downtown Monterrey

Rebeca Moreno Zúñiga¹ y Mario Alberto Jurado Montelongo²

Resumen: La ponencia analiza el incipiente proceso de gentrificación del centro de Monterrey. Este proceso se manifiesta, por una parte, mediante la destrucción y la construcción de algo nuevo destinado a personas de ingresos altos y medios; las inversiones inmobiliarias y comerciales, tales como los grandes edificios y las plazas comerciales. Una segunda manifestación del proceso es más espontánea y no determinada por las políticas de reurbanización de los gobiernos municipal y estatal, ésta es la de los activistas, promotores culturales y vecinos de varias generaciones y se materializa en proyectos culturales, y servicios al consumidor (restaurantes, bares, pequeños comercios, etcétera).

Abstract: The paper analyzes the incipient process of gentrification in the center of Monterrey. This process is manifested, on the one hand, by the destruction and construction of something new for people of high and middle income; real estate and commercial investments, such as large buildings and commercial plazas. A second manifestation of the process is more spontaneous and not determined by the redevelopment policies of the municipal and state governments, this is that of the activists, cultural promoters and neighbors of several generations and materializes in cultural projects, and consumer services (restaurants, bars, small shops, etc.).

Palabras clave: gentrificación; gentrificación inmobiliaria; gentrificación simbólica

Introducción

Las transformaciones en el centro de la ciudad actualmente 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, como anteriormente se había hecho. La intervención estatal y municipal, está basada en el espíritu de no representar un obstáculo

¹ Doctora en Sociología; Universidad Autónoma de Nuevo León-Instituto de Investigaciones Sociales (IINSO); sociología urbana, ciudades del conocimiento y migración indígena urbana; e-mails: rebekamoreno@yahoo.com; rebeca.morenoz@uanl.mxv

² Doctor en Ciencias Sociales; Colegio de la Frontera Norte-Región Noreste; sociología urbana, precariedad laboral, trayectorias laborales; e-mail: jurado.mario@gmail.com

a la inversión privada.

De esta manera, se destinan propiedades públicas para que estén disponibles para este tipo de inversión, por ejemplo, el nuevo estadio de fútbol del club Rayados está construido sobre un espacio público. La empresa CEMEX construyó un estacionamiento subterráneo debajo de un parque público; empresarios compraron al municipio el terreno donde estaba ubicado el mercado Colón, de larga tradición local, para edificar un centro de espectáculos y un hotel; así los empresarios y las compañías inmobiliarias se han visto beneficiados por esta política de liberación de terrenos públicos para uso privado.

En este sentido, basta observar el número de negocios en el parque fundidora considerado un parque público ecológico, pero él cual ha destinado el 50% de su superficie a negocios privados, asimismo se realizan en éste actividades comerciales y de espectáculos.

Estos han sido los métodos que mejor han funcionado en la puesta en marcha de una gentrificación hormiga, que para el caso del centro metropolitano de Monterrey ha cambiado, de manera casi imperceptible, el espacio residencial del centro de la ciudad. Por ejemplo, los trabajos llevados a cabo para la construcción y ampliación del Paseo Santa Lucía han liberado terrenos para la especulación de los mismos (Moreno, 2016). Lo mismo ocurrió con la construcción de la Macroplaza (Melé, 2006).

Otro ejemplo, es lo que pasa en El Barrio Antiguo que al igual que Fundidora ha tenido transformaciones destinadas a impulsar el comercio y los servicios de espectáculos y culturales y donde el papel del gobierno ha sido determinante, aunque de manera diferente. Mientras que, en Fundidora, el gobierno ha rentado a la iniciativa privada o ha permitido el usufructo del espacio público para que se invierta en hoteles, centros de espectáculos, parques infantiles, museos privados, entre otros; en El Barrio Antiguo solamente intervino en permisos para el cambio de uso de suelo de propiedades residenciales. Además, en el Barrio Antiguo se invirtieron recursos públicos en la transformación de la calle Morelos, donde se ampliaron las banquetas de ésta y se redujo la intensidad del tráfico. Esta transformación volvió más atractivo el pasear por este barrio y visitar los bares, cafeterías, locales de venta de antigüedades y restaurantes. Así también, las propiedades en el barrio antiguo, aumentaron de precio y ahuyentaron al poblador que tenía ya varias décadas viviendo aquí.

Probablemente el residente tradicional del Barrio Antiguo huyó de éste, no por los altos

precios de la vivienda y de los terrenos, sino por el ruido, la inseguridad y la falta de tranquilidad, lo que significa que la gentrificación se ha dado por los efectos de la vida comercial y económica –gentrificación simbólica– y no por la sustitución de población de bajos ingresos por otra de mayor capacidad económica. Lo que ha sucedido solamente, hasta ahora, es que en El Barrio Antigo y en Fundidora, se realizan actividades de recreación que son atractivas para la población de ingresos altos y medios, sin embargo, esto no acaba de convencerlos de ser residentes permanentes del centro de Monterrey.

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 privadas relacionadas con empresas de la industria tradicional que cerraron sus plantas y bodegas, la cuales dejaron libre 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. Uno ejemplo de esto es “Céntrika” que ocupa el espacio de lo que anteriormente fue Peñoles, una empresa relacionada con el acero. Otros de los espacios gentrificados es el “Centro Sur” que ahora ocupa los terrenos de lo que era “Ladrillera Monterrey”, otra empresa privada. Pero, estos procesos gentrificadores no expulsan población, sino que llenan espacios que tienen importancia en la historia industrial y obrera de la ciudad.

En las periferias del centro de la ciudad, donde estaba situada la industria que surgió a principios y mediados del siglo XX, es donde se ha dado una densificación poblacional, sin una expulsión previa, mientras que en el centro de la ciudad este proceso recién inicia.

La prensa registra que los desarrollos verticales en la Zona Metropolitana de Monterrey están presentes en las ciudades de esta urbe que tienen población de altos ingresos como San Pedro y Monterrey y que el 24% de estos proyectos se están desarrollando en el centro de la ciudad de Monterrey. (De la Rosa, 2017).

La gentrificación es un proceso que recién está aprovechando acciones que anteriormente se estaban desarrollando y que no habían sido atractivas para los inversionistas privados, por diferentes razones, entre las cuales se encuentra que la inversión inmobiliaria no era tan atractiva como la especulación financiera. La inversión en el sector inmobiliario se ha constituido como una forma de ahorro, debido a las bajas tasas de interés de los bancos. Así, estos proyectos se promocionan como atractivos para la inversión.

Por otra parte, a un nivel menor escala, se tiene conocimiento que la mayoría de los compradores de apartamentos y locales comerciales, lo hacen con el fin de inversión y renta. No buscan habitar los departamentos sino rentarlos a fin de aprovechar el turismo laboral que busca hospedarse en la zona centro y gozar de la cercanía de los servicios que ofrece la ciudad. Por eso, estos grandes edificios tardan mucho en ser ocupados y pasan por un largo proceso de especulación.

Como se mencionaba anteriormente, la gentrificación en el centro de la ciudad ha seguido dos vías, la destrucción de viviendas y construcción sobre los lotes vacíos de edificaciones de uso mixto la mayoría de las veces por una parte y la llegada espontánea de profesionistas y jóvenes con propuestas comerciales y culturales que se instalan en viviendas ya existentes, respetando la arquitectura de los inmuebles o rentando o comprando vivienda vertical ya existente, por la otra.

Esta ponencia analiza las formas en que se ha desarrollado la gentrificación en el centro metropolitano de Monterrey. Para ello hacemos uso de la herramienta del google maps para analizar como la liberalización de terrenos en la zona central ha impulsado los cambios en el uso del suelo, la destrucción de inmuebles y toda una serie de aprovechamientos de los terrenos o los inmuebles. En otra sección abordamos la otra cara de la gentrificación, esa que resiste a la gentrificación inmobiliaria y cuyos principales actores son los activistas, promotores culturales y vecinos del centro metropolitano de Monterrey.

La gentrificación latinoamericana

María Carla Rodríguez (2015) apunta que las ciudades han sido el escenario de la reestructuración urbana y las políticas neoliberales, donde los componentes urbanos se volvieron objeto de especulación. Así, la ciudad sirve a los intereses del capital y es apropiada mercantilmente, el Estado es aquí el principal orquestador (Díaz, 2015).

En los casos más extremos el Estado puede participar en las acciones de desposesión del patrimonio de familias y personas de bajos recursos, al igual que dotar de cierta infraestructura a áreas de la ciudad a las que desea llegue la inversión privada; asimismo elabora discursos sobre el deterioro y la amenaza de ciertas áreas de la ciudad, particularmente el centro, para avalar y crear un consenso en torno a acciones de rehabilitación y reestructuración urbana que emprende en conjunto con la iniciativa privada.

En América Latina el Estado ha emprendido una serie de “acciones estratégicas para

adecuar las ciudades a las nuevas necesidades de acumulación del capital” (Díaz, 2015, p. 14). La gentrificación es una manifestación de lo antes dicho, una primera oleada aparece en la década de los ochenta principalmente vinculada a los centros históricos, muchos de los cuales fueron declarados patrimonio de la humanidad por la UNESCO. Estos lugares, reúnen una serie de condiciones que logran el desarrollo de los sectores inmobiliarios y turísticos (Díaz, 2015).

A diferencia de las primeras expresiones de la gentrificación estudiadas por Ruth Glass⁶ en el contexto del Estado de Bienestar, la gentrificación latinoamericana se enmarca en el neoliberalismo (Rodríguez, 2015; Brenner, Peck, Theodore, 2015). Ibán Díaz (2015) identifica cuatro aspectos claves 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.

Al respecto Ricardo Gómez (2015) señala que en la región se establecen una serie de políticas públicas tendientes a beneficiar a los agentes inmobiliarios. Se han creado nuevos mercados inmobiliarios cuyas manifestaciones más claras son la privatización y los cotos cerrados tanto en el centro de las ciudades, como en la periferia. Por último, aparecen los actores más importantes en este proceso, los consumidores de la gentrificación o los latino-gentrificadores, es decir “la gente conectada con los trabajos del sector terciario y de ingresos medios que elige los barrios centrales, incluyendo jóvenes profesionistas, viviendo solos o en pareja, con o sin hijos” (Gómez, 2015, p. 367).

Antecedentes del proceso de gentrificación en el centro de Monterrey

Al centro se le llama “el primer cuadro” de Monterrey, que hasta antes de finales del siglo XIX, era el lugar del comercio, de los servicios, de las empresas, de la administración de la ciudad y de la residencia de sus habitantes. Con la industrialización, llegaron los espacios exclusivamente residenciales. Las primeras colonias crecieron alrededor de la industria que se había instalado en las periferias de este primer cuadro. La industria empezó a impulsar a los barrios obreros aledaños a los centros de trabajo, como la colonia obrera en la zona oriente, enseguida de Fundidora; la colonia Vidriera en la zona norte, enseguida de la empresa Vidriera Monterrey, entre otras colonias.

El centro ha perdido residentes pero, aún existen en él barrios residenciales fácilmente

identificables (barrio de La Luz, barrio de la Purísima, barrio Mediterráneo, entre otros) y nuevos habitantes que han decidido hacer del centro un lugar para residir o para efectuar proyectos culturales, sociales y hasta comerciales en él.

En este momento se pueden identificar, al menos, cuatro procesos en el primer cuadro de la ciudad que pudieran llevarnos a desarrollar un proyecto de investigación sobre lo que está ocurriendo en él y hacer prospectiva sobre éste.

Primero, se observan una serie de actividades que podemos denominar como parte del proyecto de vida de personas y colectivos tendientes a reproducir una forma de vida recreativa, artística y cultural. Tal es el caso de la aparición de pequeños cafés, algunos de los cuales son *gay friendly* (también los hay *cat friendly*), mercados de productos artesanales y orgánicos, talleres de serigrafía, escuelas de bailes, creación de banquetas artísticas, entre otras.

En segundo lugar y particularmente después de los momentos más álgidos de violencia empezamos a observar una serie de actividades económico-comerciales tendientes a revitalizar el centro, en este sentido, tales como la construcción de edificios de departamentos (La Capital, El Semillero, entre otros), restaurantes de comida vegana, así como proyectos multifuncionales, como el Pabellón M.

Un tercer proceso, el cual da cuenta, de manera más clara, de la ciudad neoliberal es la liberalización de terrenos para su comercialización, expresada a través del derrumbe de casonas dejando algunas manzanas libres para su venta. De este Baste con dar un vistazo del primer cuadro de la ciudad en *google maps* comparando 2009 y 2016.¹

Por último, también se observa la ampliación espacial de algunas instituciones sobre las manzanas aledañas a su sede original, como lo evidencia la extensión que han experimentado algunas Universidades privadas, residentes en el centro de la ciudad, como la Universidad Metropolitana de Monterrey y la Universidad Regiomontana; así como algunos sindicatos como el de los Trabajadores del Estado, y el Sindicatos de Trabajadores Independientes, entre otros.

Los centros metropolitanos son zonas de uso heterogéneo, no predominan usos del suelo determinados como si sucede en las periferias (Coulomb, 2009). Por eso es que, al interior del centro metropolitano, sobre todo el histórico, se pueden detectar diferencias que pueden llevarnos a zonificarlo donde predominan algunos rubros comerciales o de servicios, o donde aún existe un predominio habitacional o, finalmente, donde se desarrolla un uso del suelo mixto.

La manera de acercarnos al propósito de esta investigación parte de la existencia de varias zonas de residencia que pueden ser identificadas por símbolos urbanos, puntos de referencia o núcleos de población: Barrio la Luz; Barrio Antiguo; zona de la Purísima; Condominios Constitución; Zona de Santa Lucía; Calle Venustiano Carranza; Escuela Plutarco Elías Calles; Alameda; Central de autobuses, etc. El alcance de cada zona está determinado por el habitante o residente que se identifica con algunos símbolos o actividades (Casas, 2007).

En un texto de Salgado (2006) que analiza el proceso de renovación del Barrio Antiguo, concluye que la inversión pública no llevó a un proceso de gentrificación sino a un proceso basado en la rentabilidad de los usos del suelo. Esto permitió a los inversionistas a desdeñar el desarrollo o rehabilitación de vivienda porque la rentabilidad del uso del suelo residencial es mucho más bajo que el comercial y de servicios.

Por eso es que ahora las autoridades municipales buscan promocionar la inversión privada en edificios con usos del suelo mixtos. Con ello se buscaría aprovechar la plusvalía del terreno para impulsar también el proceso de gentrificación habitacional en el centro de la ciudad, pero ¿qué tanto se está logrando? ¿y cómo lo visualizan los residentes?

Liberalización de terrenos para su comercialización

Para entender los cambios que se están desarrollando en el centro de la ciudad de Monterrey y que pueden derivar en procesos de gentrificación, decidimos revisarlos atendiendo particularmente a lo que ocurre han experimentado tanto los lotes residenciales como los comerciales, en los últimos cinco años. Para ello hicimos uso de las fotografías que se generan en el software libre de google maps. Una revisión panorámica y a nivel de calle (Street view) del centro de Monterrey, nos ayudó a deducir algunas variantes presentes del proceso de gentrificación. Sin querer concluir que todos estos cambios derivaran necesariamente en este proceso.

Caso 1. Recuperación y renovación de vivienda tradicional

Este caso es una manifestación de la recuperación de viviendas, pero con un cambio de uso del suelo, no se destruyen, solamente se renuevan, tratando de respetar la arquitectura de la éstas; se trata de conservar la construcción original. La fotografía que se muestra a continuación ilustra el caso de dos viviendas que se fusiona en una. Esta es una vía que pocos han desarrollado y que no

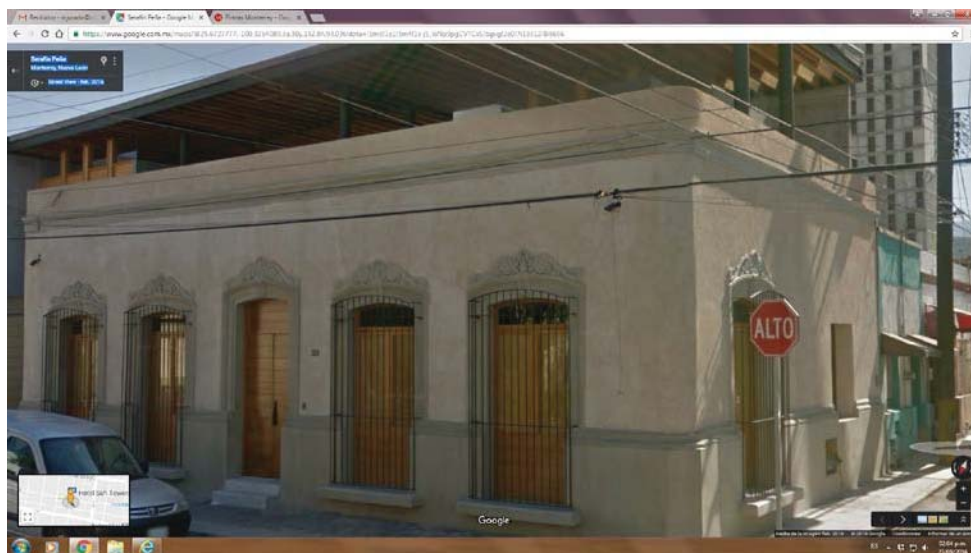
necesariamente es apoyada por el gobierno municipal y estatal, por eso no ha tenido mucho impacto hasta ahora. Primero presentamos la foto, en el año 2009, antes de la renovación y después de ésta como ha quedado, en el 2016 (ver fotos 1 y 2).

Foto 1: Viviendas tradicionales



Fuente: Google maps, febrero 2009, consultada el 18 de mayo de 2017.

Foto 2: Vivienda fusionada y remodelada



Fuente: Google maps, junio 2016, consultada el 18 de mayo de 2017.

Caso 2. Afectación del patrimonio histórico del centro de la ciudad

A pesar del reconocimiento de inmuebles que son parte del patrimonio histórico de la ciudad de Monterrey, generalmente esto no impide que éstos sean modificados sin respetar su estilo arquitectónico o que incluso seas derrumbados; sin que las instituciones correspondientes impongan una sanción o tomen cartas en el asunto.

En diciembre del 2008 el edificio de la maderería La Victoria estaba en venta. En mayo del 2016, estaba en las mismas condiciones físicas y sin ninguna remodelación. La maderería ocupaba toda la cuadra: Arteaga al sur; Madero al norte; Ramón Corona al oriente y la calle Miguel Nieto al poniente.

Casas (2012, 109) detalla el año de construcción del edificio, quien diseñó el mismo y quienes eran los dueños. En 1945 la maderería ocupaba tres cuartas partes de la manzana, eso quiere decir que la parte de la cuadra que no tiene ninguna construcción no era de la Maderería originalmente. La clave del desuso de la construcción tiene que ver con una huelga de 1963 que duró trece años. Casas (2012) menciona que ya no pertenece a la familia original. Esto quiere decir que ese letrero que se ve en la foto si permitió la venta del inmueble.

Foto 3: Maderería La Victoria (vista actual)



Fuente: Google maps, mayo de 2008, consultada el 18 de mayo de 2017.

El predio donde se encuentra la maderería, ya abandonada, consta de 5976 metros cuadrados. En este momento el proyecto está en una segunda etapa, después de que se realizó la compra del predio, ahora se ha procedido a la destrucción del edificio. Actualmente, han empezado la destrucción de la parte interna de la maderería dejando intacta la fachada. No ha importado que esta construcción se considere patrimonio histórico y que requiere de permisos especiales para que se desarrolle algún proyecto nuevo. Por lo visto ya se liberó el permiso de construcción, a pesar de estar dentro del catálogo de preservación de edificios.

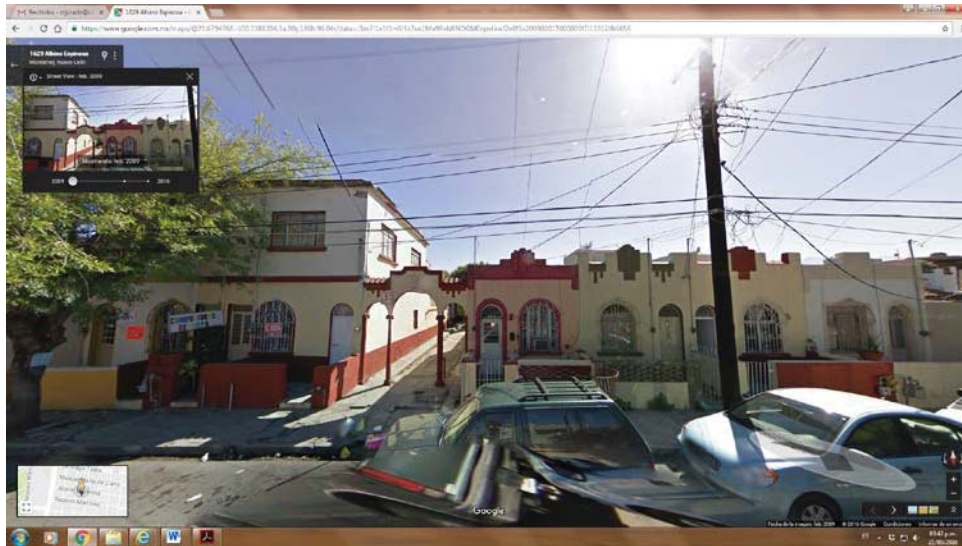
El edificio que se está construyendo es de usos mixtos llamado Kyo Radiant que contendrá algunas “amenidades” como gimnasio, biblioteca, espacio para asadores, entre otros aspectos.²

Caso 3.- Terreno baldío en espera de un proyecto

Terreno baldío en la calle Espinosa, en la acera sur de la calle, entre la calle América y Miguel Nieto. De acuerdo a la medición del área, utilizando la herramienta para medir el perímetro, que nos provee google, son aproximadamente 1200 metros cuadrados de terreno.

En febrero del 2009, este terreno estaba ocupado por estas viviendas en buenas condiciones y que aparentemente estaban ocupadas y dos de ellas tenían el letrero de renta. Al parecer a los dueños de estas casas que las tenían rentando les convenía más vender el terreno y/o destruir la construcción. Es mejor tener el terreno sin construcción en el centro de la ciudad, tal vez para lograr venderlo a buen precio y que se desarrolle algún proyecto de edificio de departamentos u oficinas. Estamos ante una liberación de predios. Con una transformación del uso del suelo residencial a posiblemente comercial.

Foto 4: Vivienda fraccionada



Fuente: Google maps, foto tomada en febrero de 2009.

Ahora el proyecto está en un cuarto momento, antes, ya se había fraccionado una gran vivienda en pequeñas unidades habitacionales, posteriormente se vendieron éstas que originalmente pertenecían a una propiedad, a continuación se destruyeron, quedando pendiente el proyecto a desarrollar.

Foto 5: Terrenos baldíos por destrucción de vivienda



Fuente: Google maps, foto tomada en mayo de 2016.

Caso 4. Destrucción de vivienda, construcción de Bodega.

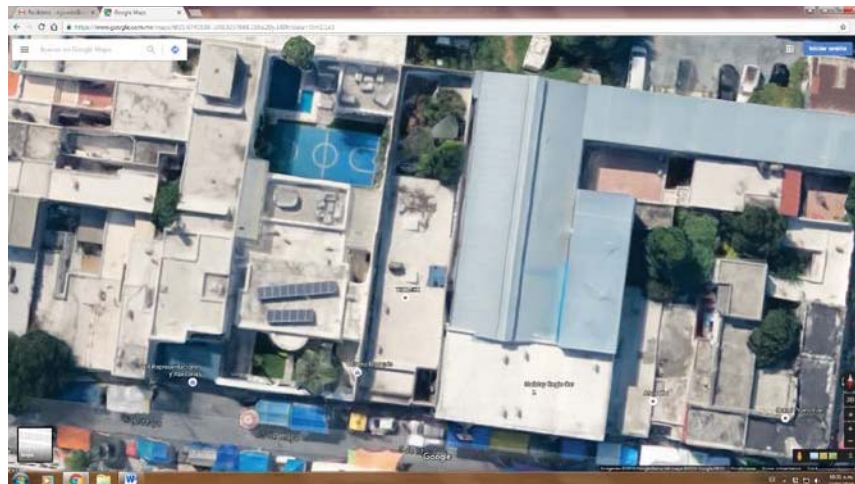
En la calle 5 de mayo entre Porfirio Díaz y Serafín Peña se da una transformación que es común en el centro. La construcción de bodegones o de edificios sin ningún propósito arquitectónico. Sin interesarse por las fachadas. Se destruyen dos viviendas y se cambia el uso del suelo a comercial.

Incluimos la foto área donde se nota cómo para la construcción de esta bodega fue necesario comprar otro predio que también contenía una vivienda y que se encontraba en la calle lateral y que permite observar la propiedad de la bodega en forma de “L”.

La construcción de esta bodega en esta cuadra agudiza los problemas de estacionamiento e inclusive, ahora en una foto de google de julio de 2017 (no incluida) se nota en los portones de la bodega los claros anuncios de no estacionarse. También cuando se revisaron las fotos de 2009 de viviendas, vecinas actuales de la bodega, no veíamos letreros de no estacionarse en sus cocheras. Ahora, en las fotos de 2017, se notan claramente estos letreros que reflejan como la ubicación de esta bodega radicaliza los conflictos con el espacio existentes. Es una bodega de maquinaria que requiere de su transportación en vehículos grandes que transitan en una zona congestionada.

Esto podría en el corto plazo, aumentar los desplazamientos de habitantes vecinos hacia afuera del centro. En este caso si existe una vía de gentrificación incompleta ya que representa un proceso de expulsión de población, pero no de sustitución.

Foto 6: Construcción de bodega



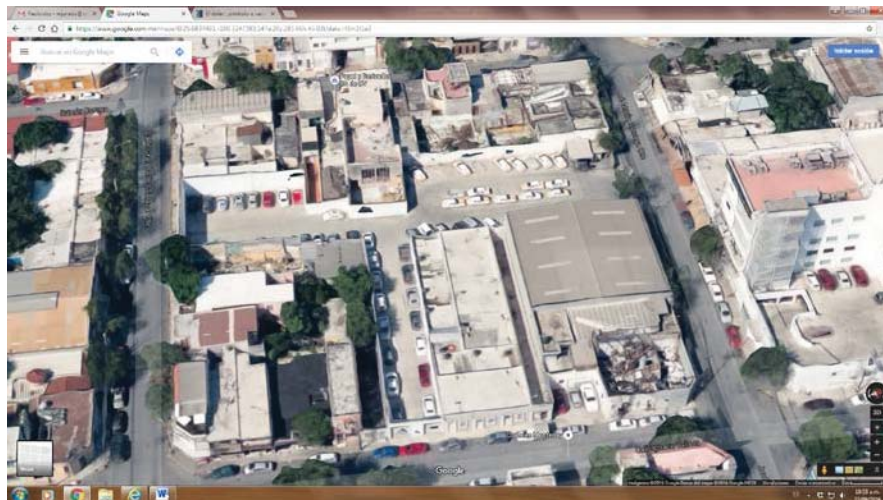
Fuente: Google maps, foto tomada en mayo de 2016.

Caso 5. Ampliación de la influencia de instituciones.

En esta cuadra que está delimitada al norte por la calle Arteaga, al sur por la calle Carlos Salazar; al oriente por la calle Vallarta y al poniente por Ramón Corona; vemos como algunos predios solamente quedan las fachadas y otros han sido ocupados para estacionamiento de la Comisión Estatal Electoral (CEE) (el edificio que se encuentra en la acera norte de Arteaga). Esta foto es de mayo del 2016. Esto es algo común: destruir para convertir en estacionamiento.

Al parecer, se han estado comprando y vendiendo terrenos de esta cuadra para atender las necesidades de la CEE, no obstante, parece que algunos de los predios no lo han podido comprar. Lo que ha creado una distribución del estacionamiento en forma de “T”, donde algunas de las viviendas compradas, quedaron solamente las fachadas. Esta situación de fachadas sin vivienda, genera problemas de basura que se acumulan en las ventanas que son utilizadas por los transeúntes como depósitos de basura y además son espacios que nadie cuida, ni se barren las aceras de estas fachadas.

Foto 7: Ampliación de sedes y construcción de estacionamientos

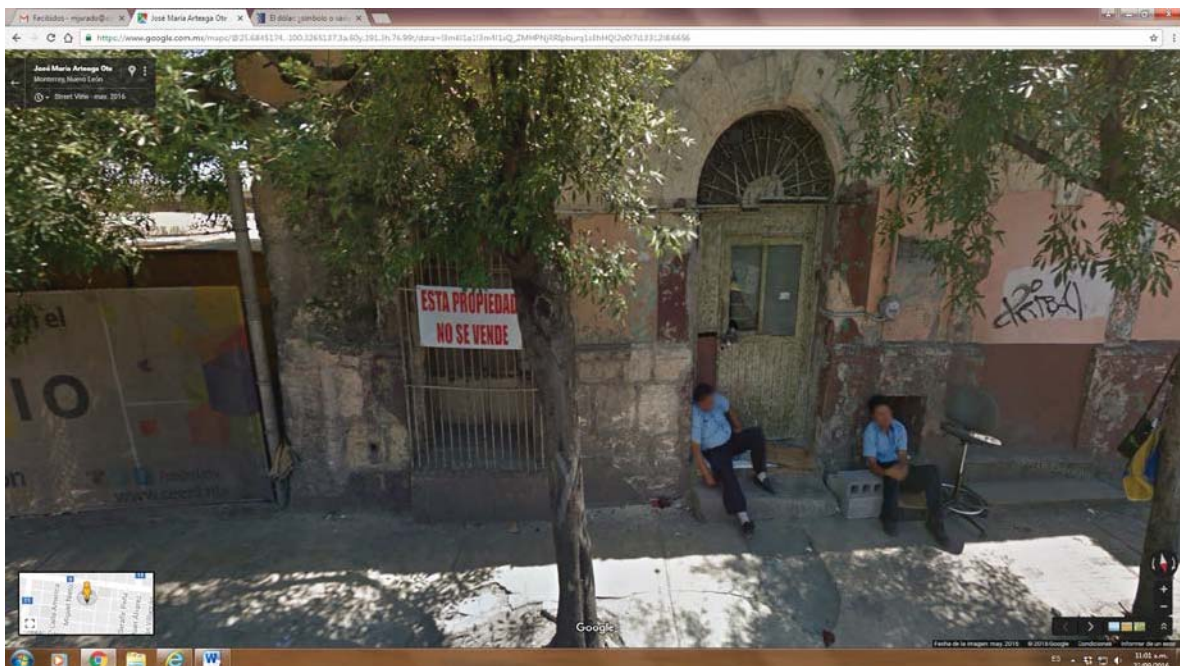


Fuente: Google maps, foto tomada en mayo de 2017.

Esta configuración física del estacionamiento refleja que no todos los propietarios decidieron vender, sino vean el letrero, en la foto de debajo de mayo de 2016, que le pone el dueño del terreno. La casa está por la calle Arteaga justo enseguida de la entrada al estacionamiento que se ve en la foto de arriba.

Es un proyecto que está terminado, existe una transformación de viviendas en estacionamientos, relacionada con los intereses y necesidades de una institución que se instala en el centro de la ciudad y empieza a influir en el entorno. Este proceso es expulsor de habitantes que tienen que vender porque se les presiona para que vendan sus propiedades. Aunque algunos que tenían abandonada la vivienda aprovechan la posibilidad de venderla a buen precio. Por eso es interesante que un dueño de un terreno les avise públicamente que no está dispuesto a entrar en el juego de la venta del terreno.

Foto 8: Esta casa no se vende



Fuente: Google maps, foto tomado en mayo 2016.

Caso 6.- Proceso de restauración y reciclaje como gentrificación

No todos los casos de construcciones verticales tienen que ver con el proceso de venta y destrucción y especulación. El siguiente caso que presentamos se analizó a partir de un artículo de una revista online y no de *google maps*, es sobre un proyecto arquitectónico de un edificio de los años cincuenta enclavados en la calle Morelos que es peatonal y con un uso del suelo comercial. El nuevo proyecto buscó su restauración y su ampliación de cuatro niveles más. Se transformó en un edificio de usos mixtos, y único en su función en esta zona céntrica. Los 130 departamentos no se

pusieron a la venta sino en renta. Aproximadamente la renta de los departamentos está en promedio en 10 mil pesos.

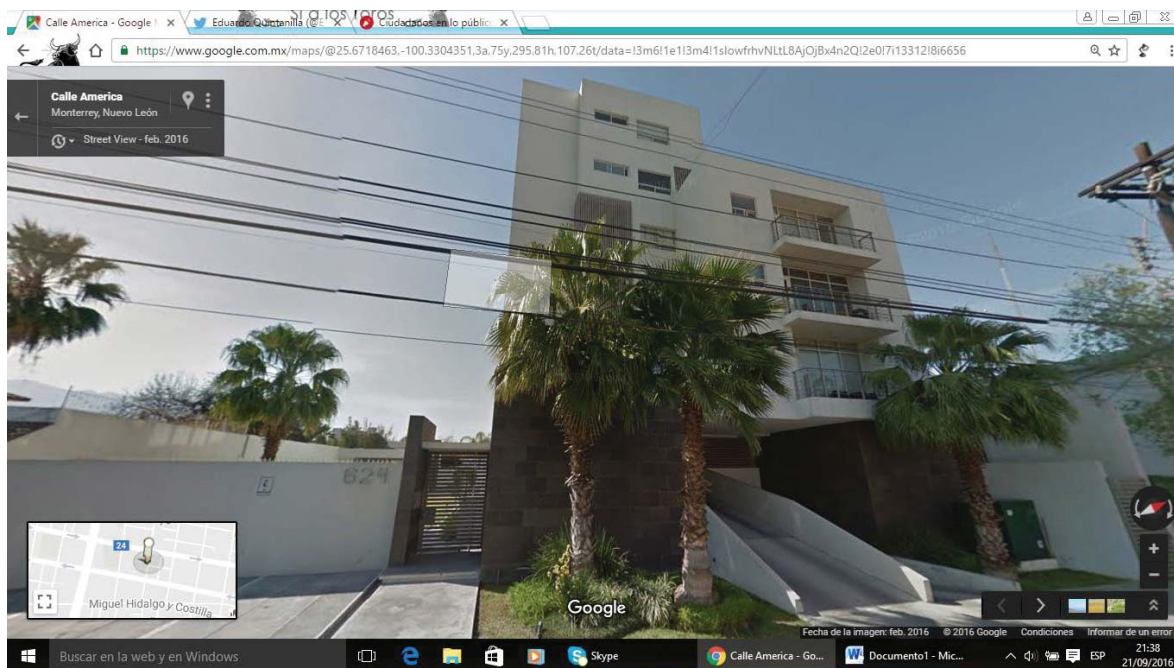
Se mantuvo la fachada y la estructura original de ladrillos. Se considera como un excelente ejemplo de arquitectura moderna de mediados del siglo XX.³

Caso 7. Destrucción de vivienda y construcción de departamentos

En un clásico proceso de gentrificación donde se venden viviendas que después son sustituidas por un edificio con uso residencial exclusivo.

Por el lado de la calle América, en la acera poniente, entre Padre Mier y Matamoros, en el 2009, ya se observaba la construcción de unos departamentos. La torre se llama América 624 y mide el terreno 1196 metros cuadrados. En estos departamentos entrevistamos a un residente, que nos hacía ver las ventajas de vivir en el centro de la ciudad. La posibilidad de recorrer los lugares que se pueden disfrutar y llegar al trabajo caminando, disfrutando de lugares de comida y culturales sin necesidad de usar al auto.

Foto 9: Torre de departamentos en el centro de la ciudad



Fuente: Google maps, foto tomada en febrero de 2016.

Tal como pudo observarse, este tipo de gentrificación inmobiliario tiende a adquirir diversas formas, como la destrucción de vivienda o inmuebles comerciales, algunos con arquitectura del siglo XIX o principios de los años XX, para la edificación de torres de departamentos, estacionamientos o bodegas; asimismo la conservación de edificios modificados, a través de extensiones sobre otros inmuebles o remodelados. La liberación de terrenos promovida por el propio Estado ha contribuido a la inversión inmobiliaria en la zona.

La otra gentrificación: rescatar el centro

En este trabajo consideramos que el discurso de un centro abandonado, decadente y peligroso manejado por el Estado y difundido por los medios de comunicación ha sido un recurso utilizado para justificar las obras de reestructuración urbana realizadas por el gobierno del estado de Nuevo León y que tiene sus antecedentes en la destrucción que ocasionó la edificación de la Macroplaza. Si bien podemos considerar que existen amplias zonas del centro abandonadas, esto obedece a diversas causas, por una parte, algunos de estos terrenos son producto de la liberalización de terrenos que vía expropiación se hicieron a los habitantes durante las obras de la Macroplaza y el Paseo Santa Lucía; otra causa se debe, a las propiedades intestadas o a los elevados precios de venta, que no han sido regulados por el Estado, ni en el monto, ni en el tiempo de venta. Sin embargo, no puede considerarse el total abandono del centro, éste sigue vivo y con una existencia muy dinámica.

En esta sección comentamos los resultados obtenidos de las entrevistas semiestructuradas realizadas entre 2016 y 2017 a activistas, artistas y comerciantes o prestadores de servicios, algunos combinan dos o más de las actividades mencionados, sus edades van de los 40 a los 50 años, todos hombres y se dedican al activismo social, la promotoría cultural y las actividades comerciales de nuevo cuño (restaurantes gourmets, tiendas “vintage” o de productos artesanales); los colectivos a los que pertenecen son *La banqueta se respeta*, *Caminando en mi barrio* y *Vecinos del Centro de Monterrey*. La mayoría de ellos llegó a vivir al centro en los años noventa o principios de los dos mil.

Los entrevistados refieren que vivir en el centro es lo mejor que les ha pasado, está experiencia fue antecedida por una idea muy romántica del centro. Así se lee en los siguientes comentarios: “El centro es un lugar más bohemio que cualquier otro”⁴, “Yo soy un enamorado del

centro, soy regiomontano y siempre he admirado el Barrio Antiguo... decía algún día voy a vivir en Santa Lucía”⁵, “Yo crecí en San Nicolás... y el centro era como ¡Wow!, era excitante, era padre ir al centro... yo tenía la idea del centro como el lugar”⁶, “Cómo que se crea otro cosmos, otra forma de ver y estar en la vida... hay una frase que les digo a mis amigos y familiares ‘vivir fuera del centro es vivir en el error.’”⁷

Así también se expresaron sobre las ventajas de habitar este centro metropolitano. Una de las más mencionadas fue el ahorro en los traslados, ya que la movilidad en el centro se hace a pie o con bicicletas; por esta misma razón el uso del coche queda reducido a los trayectos que se hacen a los municipios metropolitanos. Casi todos los entrevistados refirieron haber vivido en la periferia del área metropolitana y haber tardado de una hora a hora y media para llegar a su trabajo o a sus actividades cotidianas. La realización de diversas actividades laborales y/o colectivas son parte de las ventajas que señalaron los entrevistados: “Buscábamos tener acceso a nuestro trabajo, a nuestras actividades, somos artistas, gente dedicada a la cultura, al arte, a la música, al video, a la foto, entonces aquí en el centro siempre ha sido el centro de actividades de todas estas áreas”⁸

Asimismo, refirieron las desventajas de habitar el espacio central, de acuerdo a las personas entrevistadas son el descuido de la infraestructura y el equipamiento urbano: falta de luminarias, banquetas inadecuadas para caminar, la basura en la calles; así como la inseguridad de algunas áreas, algunos comentaron que fueron asaltados; el ruido causado por el transporte urbano y la celebraciones de manifestaciones públicas como las finales de fútbol o las peregrinaciones al Santuario de la Virgen de Guadalupe.

Una de las razones más importantes que está presente en los informantes es el activismo social y la promotoría cultural. Al respecto Luis Berzosa, promotor cultural y uno de nuestros informantes, apunta “Pertenezco al colectivo Caminando en mi Barrio donde pues hacemos el trabajo de las banquetas [...] con una técnica que se llama trencadis, que es utilizar los mosaicos rotos y con eso se forma arte. Bueno, nuestro colectivo está utilizando esta técnica artística para crear comunidad, que fue precisamente lo que se creó en el barrio El Neyajote.”⁹

El remozamiento de las banquetas bajo la técnica referida, de acuerdo a Luis Berzosa, ha hecho partícipes a los vecinos, de inicio son los vecinos, los que deben autorizar la intervención en las banquetas; su participación ha consistido en la aplicación de la técnica o se acercan a observar, a conversar, lo que ha potencializado la convivencia entre vecinos y con los integrantes del

colectivo. Asimismo, esta intervención ha propiciado, en parte, el cuidado y arreglo de las casas por parte de los propietarios.

Saúl Escobedo quien es artista, integrante del colectivo Vecinos del Centro de Monterrey, así como habitante del centro por más de una década ha consolidado una asociación de vecinos de los barrios Mediterráneo y Purísima, los cuáles se reúnen todos los martes por la noche, desde hace ya 4 años. La mayoría de los que están en este grupo son antiguos propietarios cuya propuesta es proteger el patrimonio arquitectónico del centro; tienen miedo de los grandes edificios que les tapen la vista, el aire, el sol. Se han estado informando de los planes de reestructuración urbana que el gobierno del estado de Nuevo León tiene en conjunto con las empresas inmobiliarias y están objetando el discurso oficial que dice “en el centro no vive nadie”. El grupo también tiene presencia en las redes sociales, a través de Facebook, ahí la mayoría de los integrantes son jóvenes. Aunque pareciera que son dos grupos sin comunicación alguna, tanto unos como otros saben de lo que se debate en cada uno de ellos, esto gracias a los interlocutores que informan de esto a ambos grupos de integrantes del colectivo.

Los colectivos a los que se hace referencia están compuestos tanto por los antiguos habitantes del centro, como por los recién llegados. Ambos, tiene una idea clara de rescate del centro, si bien abogan por una renovación del centro está debe hacerse sin dañar el patrimonio arquitectónico del lugar y respetando las áreas habitacionales. Estos grupos tienden a oponerse a la gentrificación de los grandes grupos inmobiliarios.

Conclusiones

La gentrificación del centro metropolitano de Monterrey, no se da exclusivamente por la sustitución de una población por otra, más bien lo que hemos observado es una liberalización de terrenos que comienza en los años ochenta del siglo XX con la construcción de la Macroplaza, que implicó la indemnización de vecinos y comerciantes a los cuales, casi siempre, se les pago el valor catastral de su propiedad. Este hecho se repitió con la construcción y ampliación del Paseo Santa Lucía, donde de nuevo se indemnizó a los propietarios y se registró la especulación inmobiliaria que benefició a los allegados a la clase política.

El centro de Monterrey ha tenido una marcada relevancia en los últimos años debido a que la zona urbana ha crecido de forma extensa y desordenada, de tal manera que, vivir actualmente en

las periferias de esta gran metrópoli resulta altamente costoso ya que los centros educativos y de trabajo están relativamente lejos de las zonas residenciales. Por eso, las autoridades han considerado impulsar las construcciones verticales, sobre todo, las que se concentren en el centro urbano o a su alrededor, ya que con esto se busca acercar al trabajador a su fuente de trabajo y así disminuir el uso de los vehículos motorizados. Los proyectos que se están promocionando y autorizando son los que contemplan el uso mixto del suelo. El problema radica en que estas opciones están destinadas a una población de altos ingresos, lo que limita el plan exitoso de renovación del centro y reduce sus beneficios sociales.

Es también importante tener en cuenta que este proceso tiene otras caras como la que se viene dando con los artistas y activistas, así como con los vecinos que intentan rescatar el centro con una genuina preocupación por el patrimonio arquitectónico y las formas comunitarias de habitar el centro.

Este grupo de jóvenes y adultos profesionistas con sus propios proyectos y estilos de vida, han decidido espontáneamente acercarse a una zona que les permita tener una vida más integral, donde puedan desarrollar todas sus actividades cotidianas sin tener que desplazarse en automóvil. En este texto nos referimos a un grupo de este sector que se han instalado en el centro de la ciudad y que se dedican a actividades creativas y artísticas. En cierta manera ellos también con sus actividades están transformando simbólicamente el centro ya que observamos una gentrificación que implica el establecimiento de nuevos sonidos (la música de los antros del Barrio Antiguo), olores (el de los cafés y los restaurantes veganos) y sabores.

Entonces, de la mano de esta última gentrificación han llegado nuevos habitantes al centro, algunos en los años noventa y otros a principios de los dos mil, quienes se han opuesto a la gentrificación inmobiliaria y han emprendido una serie de actividades artísticas culturales y de intervención social como forma de resistencia. Estas acciones han incluido a los vecinos de más antigüedad y se ha desarrollado una consciencia de lo que está ocurriendo en el centro metropolitano de Monterrey.

Bibliografía

Bojórquez Luque, Jesús; Villa, Manuel Ángeles (2014) “Expansión turística y acumulación por desposesión: el caso de Cabo San Lucas, Baja California Sur” en Cuadernos de Geografía.

- Revista Colombiana de Geografía, vol. 23, núm. 2, julio-diciembre, pp. 179-202. Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, Colombia Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=281830704012>
- Brenner, Neil. Jamie Peck y Nik Theodore (2015) “Urbanismo neoliberal. La ciudad y el imperio de los mercados” en, El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas. Madrid: Observatorio Urbano, Traficantes de sueños Editora. Pp. 211-244.
- Cabrales, Luis Felipe (2000) La rehabilitación del barrio antiguo de Monterrey. En Coord. Barbara Klauke. México y sus perspectivas para el siglo XXI. CELA.
- Casas García, Juan Manuel (2007) “Regeneración de los centros urbanos. Desarrollo y desarrollismo, apuntes para su contexto” en Rizoma, Revista de Cultura Urbana. Núm. 6, octubre-diciembre, pp. 20-23.
- Casas García, Juan Manuel (2010) “Del barrio San Luisito a la colonia Independencia” en Colores y ecos de la colonia Independencia. Coord. Camilo Contreras. Municipio de Monterrey, El Colegio de la Frontera Norte. Pp.15-33.
- Casas García, Juan Manuel (2012) Concreto y Efímero. Catálogo de arquitectura civil 1920-1960. CONARTE, p.332.
- Casas García, Juan Manuel (2015) Imaginarios interrumpidos. Ensayo sobre el patrimonio inmueble perdido de Monterrey. Fondo Editorial de Nuevo León. CONARTE, CONACULTA. p. 279.
- Casgrain, Antoine; Janoschka, Michael (2013) “Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. Andamios, Revista de Investigación Social, vol. 10, núm. 22, mayo-agosto, pp. 19-44
- Cavazos Garza, Israel (2007) “Urbanismo e identidad de Monterrey” en Rizoma, Revista de Cultura Urbana. Núm. 6, octubre-diciembre, pp. 24-25.
- Coulomb, René (2009) Regeneración urbana y habitabilidad en los centros de ciudad. Lo aprendido en la ciudad de México. Conferencia en Encuentro Latinoamericano sobre centros históricos. San Salvador, 5 y 6 de mayo.
- Dela Rosa, Rogelio (2017) “Se espera el regreso de oficinas al centro” en Periódico El Norte. Sección Bienes Raíces, 29 de octubre.

- Díaz, Ibán (2015) “Introducción. Perspectivas del estudio de la gentrificación en América Latina” en Víctor Delgadillo, Ibán Díaz y Luis Salinas (codos.), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. México: UNAM, Instituto de Geografía. Pp
- Fitch Osuna, Jesús; Carlos Iga y Ricardo Murguía (2007) “Aproximación a la valuación socioeconómica del espacio público. Macro Plaza en Monterrey, México”, en *AEDIFICARE. Anuario de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura*. UANL. Pp. 175-201.
- García Ortega, Roberto; Belem I. Vásquez; María del Socorro Arzaluz y Alejandro García (2009) *Monterrey, Origen y destino Tomo VI. Monterrey en la globalización: el despegue hacia la ciudad del conocimiento en los albores del siglo XXI*. P.246.
- Garza, Gustavo; Pierre Filion y Gary Sands (2003) *Políticas urbanas en grandes metrópolis: Detroit, Monterrey y Toronto*. El Colegio de México. México. p 402.
- Gobierno municipal de Monterrey (2014) *Plan de Desarrollo urbano del municipio de Monterrey, 2013-2015*. Gaceta Municipal. Órgano informativo del Ayuntamiento de Monterrey.
- Gómez, Ricardo (2015) “Gentrificación, fragmentación urbana y mercado inmobiliario” en Víctor Delgadillo, Ibán Díaz y Luis Salinas (codos.), *Perspectivas del estudio de la*
17
gentrificación en México y América Latina. México: UNAM, Instituto de Geografía. Pp263-380.
- Jurado, Mario Alberto (2016) *Parque Fundidora: ¿espacio público o privado?* En periódico Milenio, 30 de abril. Consultado el 27 de diciembre del 2017. http://www.milenio.com/firmas/corredor_fronterizo_corredor_fronterizo/eventos_que_recordaran_el_cierre_de_Fundidora_18_729107123.html
- INEGI (1990) *Censo de Población y Vivienda 1990*.
- INEGI (2010) *Censo de Población y Vivienda 2010*.
- Moreno, Rebeca (2016) *La invención de la ciudad del conocimiento. Monterrey en la antesala de la violencia social* [Libro online] Ciudad de Buenos Aires: Estudios Sociológicos. Disponible en <http://estudiossociologicos.org/portal/la-invencion-de-la-ciudad-del-conocimiento-monterrey-en-la-antesala-de-la-violencia-social/>
- Melé, Patrice (2006) *La producción del patrimonio urbano*. México: Ediciones de la Casa Chata, CIESAS.

- Narváez Tijerina, Adolfo (2006) “Los condominios constitución. Historia de dos ciudades”, en Camilo Contreras y Adolfo Benito Narváez Tijerina (coords.), *La experiencia de la ciudad y el trabajo como espacios de vida*. Monterrey: El Colegio de la Frontera Norte, UANL y PyV editores. México. Pp.135-156.
- Prieto, José Manuel (2016) “Lo humilde en un contexto de grandeza. Desafíos que enfrenta la regeneración del Barrio Antiguo en Monterrey (Nuevo León)” en *Contexto*. Revista de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León, vol. X, núm. 12, marzo, pp. 11-28. Universidad Autónoma de Nuevo León.
- Rodríguez, María Carla (2015) “Estado, clases y gentrificación. La política urbana como campo de disputa en tres barrios de Ciudad de Buenos Aires” en Víctor Delgadillo, Ibán Díaz y Luis Salinas (codos.), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. México: UNAM, Instituto de Geografía. Pp 205-229.
- Salgado Gómez, Antonio (2006) “El Barrio antiguo de Monterrey ¿Tradición a pesar de todo, o transformación a cualquier costo?” en Camilo Contreras y Adolfo Benito Narváez Tijerina (coords.), *La experiencia de la ciudad y el trabajo como espacios de vida*. El Colegio de la Frontera Norte, UANL y PyV editores. México. Pp. 157-197.
- Tamez Tejeda, Antonio (2005) “El centro de Monterrey (1950-2000): Arquitectura y ambiente urbano, su relación con la emergencia de nuevas centralidades urbanas”. en *AEDIFICARE*. Anuario de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura. UANL. Pp. 213-251.

Notas _____

¹ En esta revisión notamos que, primero se realiza un proceso de compra venta del bien inmueble y después una destrucción de la construcción que existe en el predio. Posteriormente, se reactiva un proceso de compraventa del lote baldío a precios más altos. Un tercer paso, es la generación de un proyecto de construcción que pasa por la evaluación municipal que últimamente ha sido muy permisiva y finalmente se presenta una nueva construcción comercial, de servicios y en algunas ocasiones residencial, pero siempre bajo la forma de vivienda vertical. El otro tipo de proceso es el de renovación que busca aprovechar lo ya existente, generando un proyecto que transforma sin destruir. Pero está predominando el proceso de destrucción - construcción que está terminando paulatinamente con el modelo de vivienda de finales del siglo XIX y principios del siglo XX y que utilizaba al sillar como principal material de construcción.

² Consultada en la página web de Kyo Radiant: <http://kyoradiant.com.mx/#!/departamentos>, consultado el 17 de enero de 2018.

³ Chamorro, Cristina (2017) “Mercado Barrio Antiguo: el nuevo hotspot en Monterrey” en The Happening [Revista online], <https://thehappening.com/mercado-barrio-antiguo-monterrey/>. Consultado el 10 de enero de 2018.

⁴ Entrevista realizada al artista, músico, diseñador y activista Chucho Colate, 12 de diciembre de 2016, Monterrey, N.L.

⁵ Entrevista a Luis Berzosa, ingeniero, promotor cultural y activista, 20 de julio de 2016, Monterrey, N.L.

⁶ Entrevista a Saúl Escobedo, artista y activista, 17 de agosto de 2015, Monterrey, N.L.

⁷ Entrevista a Ángel Sendic, artesano, comerciante y promotor cultural, 12 de julio de 2017, Monterrey, N.L.

⁸ Entrevista a Saúl Escobedo, 17 de agosto de 2015, Monterrey, N. L.

⁹ Entrevista a Luis Berzosa, 20 de julio 2016, Monterrey, N. L.