



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MÉXICO



FACULTAD DE PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL

GENTRIFICACIÓN RURAL POR VIVIENDA DE SEGUNDA RESIDENCIA EN EL
MUNICIPIO DE MALINALCO, ESTADO DE MÉXICO, 1990-2020

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN PLANEACIÓN
TERRITORIAL

PRESENTA

CARLOS NAVA TORRES

DIRECTORAS DE TESIS:

DRA. EN A.S. YADIRA CONTRERAS JUAREZ

M. EN C. ADRIANA GUADALUPE GUERRERO PEÑUELAS

Toluca de Lerdo, Estado De México; noviembre de 2022

Índice

Introducción.....	5
Planteamiento del problema.....	7
Hipótesis.....	9
Objetivos	9
Justificación.....	10
Metodología.....	11
Capítulo I. Marco Teórico-Conceptual de Gentrificación	15
1.1 Concepto de gentrificación	16
1.2 Causas y consecuencias de la gentrificación en dos modelos de ciudad (Fordista y Posfordista).....	20
1.2.1 La gentrificación en la ciudad fordista.....	20
1.2.2 La gentrificación en la ciudad Posfordista.....	22
1.3 Tipos de Gentrificación	28
Gentrificación Urbana.....	28
Gentrificación Turística.....	30
Gentrificación Rural.....	31
1.4 Vivienda de segunda residencia	34
Conclusiones de Capitulo	36
Capítulo II: Casos de estudio de gentrificación Rural.....	38
2.1 Estudios de caso de gentrificación rural	39
2.1.1 Caso No.1 La gentrificación rural en Cataluña, España. Nuevas dinámicas migratorias en los espacios rurales: vivienda, cambio social y procesos de elitización. El caso del Empordanet.....	39

2.1.2 Caso No 2. gentrificación rural en Rusia: renegociación de la identidad, producción de alimentos alternativos y tensiones sociales en el campo.....	41
2.1.3 Caso No.3 Gentrificación rural: Estudio de caso en la vereda Aguas Claras del municipio de El Carmen de Viboral–Antioquia, Colombia.	43
2.1.4 Caso No.4 La gentrificación rural como factor de persistencia de la población originaria y de las actividades agrícolas: indicios desde Morelos, México.....	45
2.2 Diseño metodológico de la investigación	49
Conclusiones del capítulo	54
Capítulo III. Caracterización del municipio de Malinalco, Estado de México 1990-20	56
3.1 Generalidades físicas.....	57
3.2 Dinámica Demográfica.....	61
3.3 Dinámica económica.....	66
3.4 Aspectos territoriales	71
3.5 Malinalco como pueblo mágico: política de turismo.....	79
Conclusión del capítulo.....	85
Capítulo IV. Gentrificación rural en Malinalco.....	87
4.1.Caracterización de Zonas Gentrificadas	89
4.1.1Zona.1 Malinalco de Becerra (Cabecera municipal de Malinalco).....	89
4.1.2 Zona 2. Fraccionamiento y Club de Golf Malinalco	99
4.1.3 Zona 3. La Ladrillera, Localidad de Malinalco	100
4.2 Gentrificación en Malinalco.....	102
4.2.1 Zona 1. Malinalco de Becerra (Cabecera municipal del municipio de Malinalco).....	102
Precios de la vivienda	114

Perfil del Gentrificador.....	117
Desplazamiento.....	121
4.2.2 Zona 2. Gentrificación en el Fraccionamiento y Club de Golf Malinalco .	124
Vivienda de segunda residencia como medio de gentrificación	125
Precios de la Vivienda.....	129
Perfil del Gentrificador.....	131
Desplazamiento.....	133
4.2.3 Zona 3. La Ladrillera	136
Vivienda de segunda residencia como medio de gentrificación en la ladrillera	137
Precios de la vivienda en la ladrillera	141
Perfil del Gentrificador.....	142
Desplazamiento.....	143
Conclusiones.....	154
Bibliografía	159

Introducción

El origen del término gentrificación es atribuido a Glass (1964) quien lo mencionó por primera vez en 1964 en un contexto urbano particularmente dinámico para hacer alusión al proceso a partir del cual algunos barrios populares, ubicados en el centro londinense, fueron objeto de un fenómeno de revalorización que, entre otras consecuencias, generaba la llegada de sectores acomodados de la sociedad y la huida hacia la periferia de los antiguos habitantes (Perren y Cabezas, 2016).

Llamaba la atención sobre un proceso que tenía un impacto en el medio físico, reflejado en la rehabilitación de las viviendas y de la infraestructura, pero también en el medio social: los antiguos obreros industriales eran reemplazados por esas nuevas clases medias. Glass (1964) menciona como se transformaron los barrios a consecuencia de la llegada de viviendas de segunda residencia y que cuando este proceso de «gentrificación» comienza en un barrio, avanza rápidamente hasta que todos o la mayoría de los ocupantes iniciales, miembros de la clase trabajadora, son desplazados, así se modifica el carácter social del barrio” (Glass, 1964).

Otro autor en documentar el fenómeno de la gentrificación fue Neil Smith en el año de 1976 en Filadelfia, menciona que la gentrificación es un proceso, por el que los barrios pobres y proletarios, fueron reformados a partir de la entrada del capital privado y de compradores de viviendas e inquilinos de clase media y eran barrios que habían sufrido una falta de inversión y el éxodo de la propia clase media. (Smith 2012).

Smith es uno de los autores más destacados en los estudios de gentrificación y basa su estructura teórica en la “rent gap” o brecha de renta. El autor dice que lo anterior ocurre cuando en un barrio tras ser abandonado por las clases medias que han optado por la residencia suburbana sufre de una desinversión crónica, produciéndose una depreciación del barrio y de su stock residencial hasta llegar al punto de que su valor de renta de capitalización, es más bajo que el posible valor del suelo en óptimas posibilidades de uso, produciéndose la brecha de renta, desequilibrio lo suficientemente grande como para asegurar un beneficio resultante de la reinversión necesaria para su renovación.

Smith (1996) utiliza la gentrificación para caracterizar la manera cómo la confrontación urbana se da entre los grupos sociales que son desposeídos de sus lugares de habitación en la ciudad de Nueva York, pero argumentando que la gentrificación es sin duda una categoría que reconoce agentes que definen un proceso de carácter internacional, caracterizado por la apertura de una frontera de expansión del capitalismo, en la arena de las ciudades, que implica una diferenciación interna a través de la expansión económica en la escala urbana. Los pioneros de dicha expansión, es decir, los nuevos agentes que la apropian son ahora los bancos, los desarrollos inmobiliarios (manejados como proyectos urbanos), el estado, las corporaciones económicas, las galerías de arte, entre otros

Clark también realizó estudios acerca de la gentrificación, quien la define como la reestructuración espacial de un área urbana mediante la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario y de infraestructura, orientada al reemplazo de usuarios de ingresos medio-bajos por usuarios de poder económico superior, en un contexto de mercantilización de suelo (Clark, 2005).

En suma, la gentrificación es un fenómeno que empezó a estudiarse desde la década de 1960. Autores como Glass (1964), Smith (1979) y Clark (2005) fueron los primeros en documentar este fenómeno en las ciudades fordistas

La gentrificación no es exclusiva de ciudades occidentales el fenómeno se ha presentado en América Latina en donde no se agota en la exploración de las diferentes modalidades de desplazamiento. Sino que, a medida de buenos resultados, se observa un creciente interés en los mecanismos de resistencia frente a la gobernanza urbana neoliberal. Frente a una modernización selectiva y excluyente no es extraño que la gentrificación se encuentre al tope de la agenda de distinto tipo de movimientos sociales.

Un factor importante que resaltar en el argumento de la gentrificación es la vivienda. Glass (1964), menciona que la vivienda cambia su aspecto físico por la revalorización que genera la llegada de sectores acomodados mandando la población a las periferias y todo esto gracias a las nuevas viviendas construidas, Smith (1996) hace énfasis en la reformación de los barrios pobres por la llegada del

capital privado y de compradores de viviendas y por último Clark (2005) menciona nuevamente la reestructuración mediante la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario y de infraestructura que reemplaza a los usuarios de ingresos bajos, observando estos conceptos el fenómeno es causa de la llegada de vivienda o de los sectores inmobiliarios, entonces la llegada de este sector provoca modificaciones y transformaciones territoriales.

Para esta investigación es necesario hacer referencia a la gentrificación rural, la cual según Álvarez (2018), consiste en un proceso de transformación de un espacio urbanizado que se encuentra en estado de deterioro o que está en proceso de decaer a partir de la reconstrucción o la rehabilitación edificatoria con mayores alturas que las preexistentes. En cuanto a las zonas rurales Álvarez (2018), menciona que el proceso es similar, no está tan extendido como en las grandes y medianas urbes. De manera general menciona que la gentrificación en el mundo rural va ligada al turismo residencial y su relación con la vulnerabilidad.

Planteamiento del problema

El fenómeno anterior se puede analizar en un caso específico, el municipio de Malinalco, el cual se localiza en la porción sur del Estado de México, es un municipio que aun cuenta con características de un pueblo tradicional y rural. El turismo que existe dentro del municipio es de naturaleza de donde se deriva el ecoturismo, turismo de aventura, rural y cultural cuya principal motivación es estar en contacto con la naturaleza, esto es un factor para que al municipio arriben turistas residenciales quienes buscan pasar un fin de semana alejado de las grandes urbes, mismos que son atraídos por las riquezas naturales y culturales con las que cuenta el municipio.

Malinalco cuenta con 38 localidades de las cuales al menos cinco tienen presencia de vivienda residencial, principalmente en la cabecera municipal, el fraccionamiento y club de golf y la Ladrillera. En este municipio abunda el turismo residencial, cultural y ambiental, así como un clima, flora y fauna muy diversa, lo que hace a Malinalco un municipio atractivo para las personas foráneas y turistas residenciales que

buscan pasar un fin de semana alejado de la ciudad. Con la finalidad de tener un lugar de descanso obtienen una propiedad con características específicas, servicios especializados y equipamiento de acuerdo a sus necesidades a la cual puedan acceder en cualquier temporada del año, lo que hace que incremente el establecimiento de la vivienda residencial, modificando las formas de vida de la población nativa, incluyendo transformaciones territoriales, sociodemográficas y ambientales. Entonces Malinalco presenta tres zonas en donde se observa la vivienda de segunda residencia con población de poder adquisitivo alto.

La primera zona es la cabecera municipal que ha tenido vivienda de segunda residencia desde la década de 1970. La segunda zona es el Fraccionamiento y Club de Golf que inició en la década de 1990. Finalmente, la tercera zona es la ladrillera donde se ha presentado vivienda de segunda residencia desde 1990 aunque tuvo mayor afluencia en la década de 2010. La afluencia de viviendas de segunda residencia, junto con el perfil sociodemográfico de quien adquiere o construye estas viviendas, trae transformaciones en el municipio, principalmente en el ámbito territorial, ambiental y económico. La situación que se presenta a partir de lo anterior es una serie de cambios por la llegada de viviendas de segunda residencia a las zonas mencionadas, entonces, el problema a analizar son las consecuencias que se derivan y el posible desplazamiento que se origina en el municipio. Desplazamiento que puede ocurrir en aspectos como la vivienda, usos de suelo, giros comerciales, poblacional y de recursos naturales y es el punto a descubrir y analizar en la investigación porque se desconocen los cambios que ha ocasionado la vivienda de segunda residencia.

Para ello se considera a la vivienda de segunda residencia como el factor de cambio y de transformaciones en el municipio rural. La vivienda en el fenómeno de gentrificación, principalmente la gentrificación que se documentó en los estudios (Glass 1964; Smith, 1979), fue una variable relevante para entender cómo los cambios se visualizaron cuando se conjugó una vivienda con ciertas características físicas junto con el perfil del habitante de mayor poder adquisitivo que el que estaba anteriormente poblando la zona. Así en esta investigación se indaga el caso del

municipio de Malinalco como un ejemplo de gentrificación rural. De este modo, lo que interesa es analizar, comprender, los efectos que provoca la afluencia de vivienda de segunda residencia, por ello la pregunta de investigación que guía este trabajo es:

Pregunta de investigación

¿Cuáles son las consecuencias que trae la afluencia de vivienda de segunda residencia en el municipio de Malinalco, estado de México en el periodo de 1990-2020?

Hipótesis

La afluencia de vivienda de segunda residencia incentiva un proceso de gentrificación rural en el municipio de Malinalco y deriva en transformaciones socio territorial, económico y ambiental.

Objetivos

General

Analizar la gentrificación rural en Malinalco desde un enfoque histórico a partir de la llegada de vivienda residencial para comprender las transformaciones que provoca en tres zonas del municipio.

Específicos

- 1) Desarrollar los fundamentos teórico-metodológicos del fenómeno de la gentrificación, particularmente la gentrificación rural para comprender el caso de Malinalco.
- 2) Revisar metodologías de distintos estudios de caso para abordar las consecuencias de la gentrificación y elaborar la metodología propia de este trabajo.
- 3) Describir el municipio de Malinalco para analizar desde una perspectiva histórica la producción de vivienda residencial

4) Describir el proceso de gentrificación rural en Malinalco que permita identificar las transformaciones territoriales y ambientales derivadas de la afluencia de vivienda residencial.

Justificación

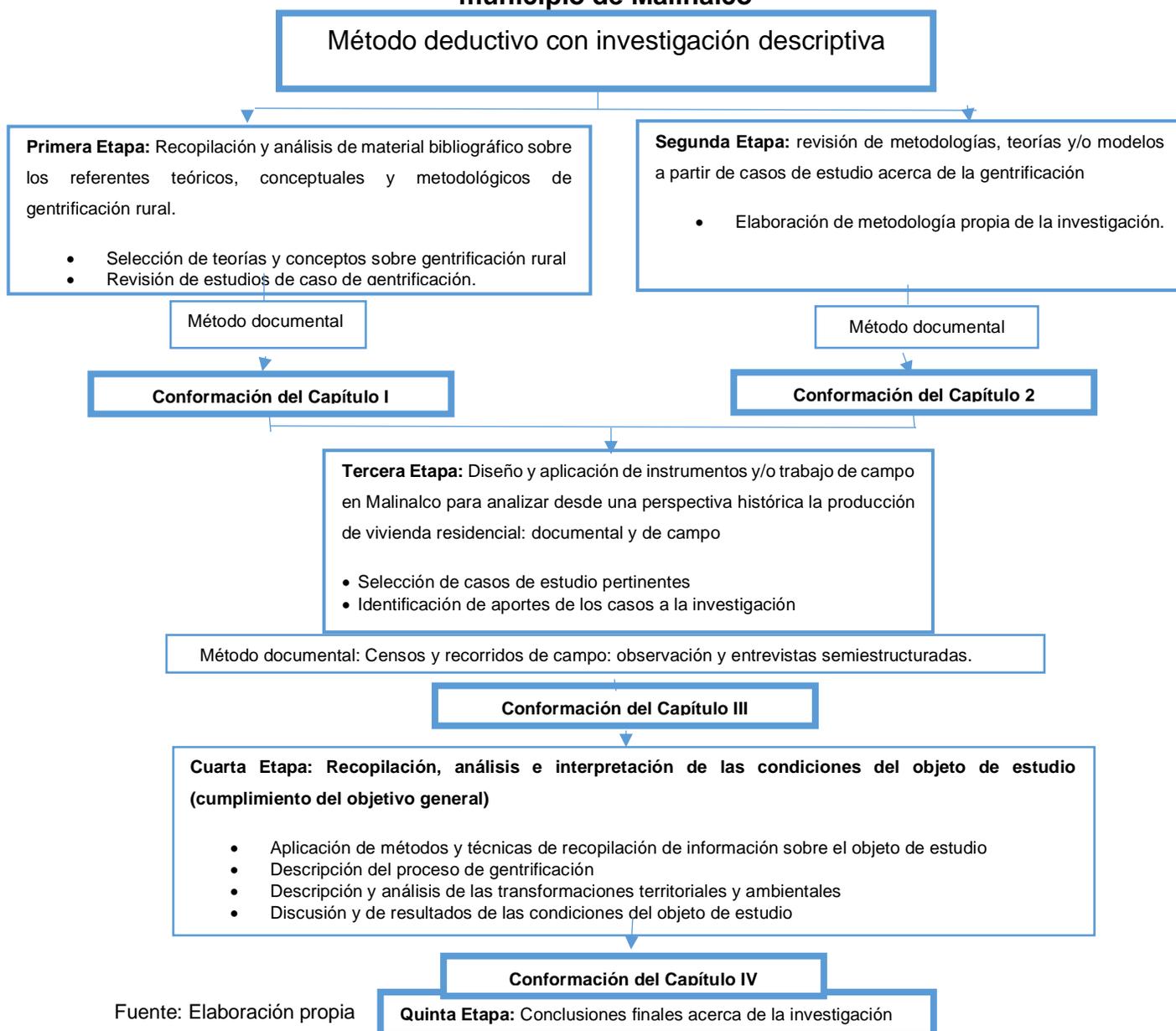
En la actualidad la gentrificación ha tomado un papel muy importante en los estudios territoriales, en distintos sentidos y en distintos objetivos, algunos de ellos son la explicación de las transformaciones urbanas, la expansión urbana, el desplazamiento de población oriunda por la llegada de población externa a diferencia de las que existían en otros tiempos. Ahora se ve una renovación urbana por el proceso de gentrificación sobre todo en lugares no tan urbanizados, tal es el caso de Malinalco en donde podrían existir transformaciones de este tipo y sobre todo el desplazamiento de la población, este municipio podría ser objeto de gentrificación ya que cuenta con recursos que lo hacen ser atractivo para los turistas y sobre todo para la población de clase alta. La noción que se tiene de gentrificación se ha ido ampliando cada vez más en cuestiones de que apuntaba a la revitalización urbana y el desplazamiento de estratos sociales bajos. En este sentido, se puede constatar que este término ya es utilizado para dar cuenta de una serie de procesos de cambios y transformaciones urbanas, incluso de aquellos que no parecieran que son generados por la gentrificación y analizarlos en Malinalco. Entra en cuestionamiento de que, si este término aun representa una buena alternativa dentro de los estudios urbanos, o, por el contrario, en este caso esto también es de gran importancia, pero bien con el análisis de estos cambios sabremos cómo es que sigue siendo de gran importancia este fenómeno para explicar las transformaciones en este caso territoriales y ambientales en el municipio de Malinalco, Estado de México. Principalmente se aterriza la investigación a Malinalco por ser un municipio rural con atractivos turísticos que lo hacen un pueblo mágico desde el 2010 y porque según Miranda (2006), la afluencia de viviendas de segunda residencia existe desde la década de 1970.

La investigación contribuirá a saber las transformaciones que tiene este territorio a partir de la vivienda residencial, a lo cual se denomina gentrificación, con datos que

se recabaran durante el periodo de esta investigación, y bien ayudara entre otros aspectos a proponer un plan de ordenamiento territorial para el municipio, beneficiando a la población residente, con la mejora de servicios públicos, un buen aprovechamiento de los recursos entre otros. La investigación es viable, pues se dispone de los recursos necesarios para llevar a cabo.

Metodología

Esquema No.1: Metodología básica para abordar la gentrificación rural en el municipio de Malinalco



Fuente: Elaboración propia

El esquema no.1 muestra la estructura metodológica con la que se realizó la investigación. El método con el cual se abordó el tema y para el caso de esta investigación es el método deductivo con investigación descriptiva. Este método permitirá determinar las características de la realidad particular del caso de estudio y de acuerdo con Hernández Sampieri (2004) este método busca formular preguntas de investigación e hipótesis para posteriormente probarlas.

La metodología es el proceso teórico-práctico para aprehender un fenómeno, para esta investigación se llevaron a cabo una serie de etapas que permitieron analizar el fenómeno de gentrificación en el municipio de Malinalco. En la primera etapa se desarrollan los fundamentos teórico-metodológicos del fenómeno de la gentrificación, particularmente la gentrificación rural para comprender el caso de Malinalco. Para entender los fundamentos del fenómeno se retoman a los pioneros Glass (1964), Smith (1996) y Clark (2005) quienes analizaron la gentrificación en distintos contextos y enfoques, estos autores exponen las causas y consecuencias del fenómeno en un contexto de occidente en la ciudad fordista del último tercio del siglo XXI y en contextos latinoamericanos. Los fundamentos presentados por los autores coinciden en que la llegada de vivienda segunda residencia junto con población de poder adquisitivo a zonas rurales y/o centros históricos, es lo que provoca el remplazo social de población, así como el estudio de las características físicas de las viviendas, precios de la vivienda, perfil del gentrificador y las consecuencias que provoca la vivienda de segunda residencia. También se definen los distintos tipos de gentrificación (urbana, turística y rural) para poder comprender e identificar las características particulares con las que se explica el fenómeno de la zona de estudio.

Posteriormente se exponen distintas metodologías con las que se aborda el fenómeno. Se revisaron distintos casos de estudio que permitieron abordar las consecuencias de la gentrificación y realizar el diseño de este trabajo. Al exponer casos internacionales, latinoamericanos y nacionales, se amplió el contexto para conocer las distintas metodologías con las que abordan el fenómeno de gentrificación, se presentaron cuatro casos que analizan la gentrificación rural, que

tienen en común la existencia de distintos atractivos turísticos y que aún conservan características de un pueblo rural. La metodología de investigación que utilizan es deductiva y cualitativa, en la que realizaron trabajo de campo y entrevistas a un grupo de población nativa, con el cual determinaron que la llegada de viviendas de segunda residencia y población de poder adquisitivo alto provocaron transformaciones que no son tan visibles para la población nativa de las zonas, entre las cuales destaca el desplazamiento de población y de actividades económicas.

En la tercera etapa se describe a Malinalco desde dos lógicas. La primera contextualiza la zona de estudio en ámbitos territoriales, económicos y ambientales y la segunda contextualiza a Malinalco desde un enfoque de zona turística. Para contextualizar a Malinalco como municipio turístico se identificaron las políticas que lo acreditan como tal. Primero, se describió al municipio cuando se le otorgó la categoría de pueblo con encanto en el año 2005, una política incentivada por el gobierno estatal que brindó a pueblos del Estado de México el reconocimiento por proteger su riqueza histórica, cultural y tradicional con el objetivo de incentivar el turismo. Posteriormente, se describió cómo en el año de 2010 Malinalco obtuvo la categoría de Pueblo Mágico, política turística de ámbito federal, con el objetivo de fomentar el desarrollo sustentable poseedora de atributos de singularidad, carácter y autenticidad a través de la puesta en valor de sus atractivos teniendo como referencia las motivaciones y necesidades del viajero actual. Esta información se recabó mediante investigación documental, se indagó entre dos ámbitos de gobierno: el federal y estatal para comprender las acciones que ha llevado a cabo el municipio en torno a la actividad turística

También se expone cómo estas políticas en materia de turismo incentivaron la implementación de viviendas, así como el giro en las actividades económicas tengan un giro, principalmente turístico, es por eso que se analizan estas políticas porque a su vez han hecho que los perfiles de quienes consumen se asemejen a gentrificadores.

Por último, se describió y analizó la gentrificación rural en Malinalco de una manera histórica para comprender las transformaciones en la temporalidad de la

investigación. Para lograr lo anterior, se recabo información documental que permitió indagar desde cuándo se presentó la afluencia de vivienda de segunda residencia e identificar las características físicas, territoriales, sociales y ambientales, en tres zonas del municipio: 1) Cabecera municipal, 2) Fraccionamiento y Club de Golf y 3) La Ladrillera.

Esta información se obtuvo mediante documentos oficiales del ayuntamiento de Malinalco y trabajo de campo. Este último se implementó a través de la técnica de observación mediante entrevistas informales a pobladores nativos y a los integrantes de los comités de agua, así mismo a informantes clave. Se realizaron visitas a las tres zonas para identificar la localización de las viviendas de segunda residencia, posteriormente se mapearon para tener una ubicación exacta y así contrastar la información recabada. Lo anterior permitió identificar cuáles son las características físicas de las viviendas de segunda residencia, los perfiles del gentrificadores, los precios de las viviendas y los cambios y transformaciones que provoca así mismo identificar si existe desplazamiento y de qué tipo.

El trabajo de investigación se integra por cuatro capítulos, en cada uno se presentan las etapas ya mencionadas, además de esta introducción y una serie de conclusiones y propuestas.

Capítulo I. Marco Teórico-Conceptual de Gentrificación

El propósito de este primer capítulo es comprender el fenómeno de la gentrificación, particularmente la gentrificación rural. Se parte de la idea que la gentrificación es un fenómeno incentivado por la vivienda de segunda residencia. Por ello se abordan los conceptos, origen y contextos, así como las características del fenómeno en dos tipos de ciudad. Se explica este fenómeno desde distintos autores, cuándo aparece, cuáles han sido las principales causas y consecuencias, los tipos de gentrificación y particularmente interesa conocer cuál es el papel que juega la vivienda de segunda residencia en este proceso.

1.1 Concepto de gentrificación

Existen distintos autores y distintos contextos en los cuales se ha estudiado el fenómeno de gentrificación. Para García (2001) la palabra gentrificación es una derivación del inglés *gentrification*. Pese a ello, algunas referencias en línea mencionan que la raíz etimológica hace referencia al término *gentry*: clase social e histórica de origen inglesa de orden medio-alto. Dependiendo del texto, el término se puede referir a la castellanización del concepto de elitización, elitización residencial, gentrificación y/o aburguesamiento.

Para Sabatini (2012) existen tres autores principales en los estudios de gentrificación Ruth Glass (1964), Neil Smith (1979) y Clark (2005), pioneros en documentar y analizar el fenómeno. La primera en documentar el fenómeno de gentrificación fue Ruth Glass en 1964 quien hizo alusión al proceso a partir del cual algunos barrios populares, ubicados en el centro londinense, fueron objeto de un fenómeno de revalorización que, entre otras consecuencias, generaba la llegada de sectores acomodados de la sociedad y la huida hacia la periferia de los antiguos habitantes (Perren y Cabezas, 2016).

Glass (1964) observó este proceso en Inglaterra y mencionó distintos factores que ocurrieron a partir de una gentrificación dentro de los cuales entra la aristocratización de los espacios residenciales, todo ello según la autora, llamaba la atención por el impacto en el medio físico el cual se veía reflejado en la rehabilitación de viviendas e infraestructura, pero también en un medio social en donde las clases obreras eran reemplazadas por nuevas clases medias. La autora menciona a la

vivienda como el factor que influye en los cambios del entorno, de la vivienda y del tipo de población que lo habita.

Glass (1964, citado en Sabatini 2012) describe cómo la llegada de la *gentry* empezó a generar cambios físicos a los barrios obreros y menciona que gran parte de los barrios de la clase trabajadora de Londres se han visto invadidos por las clases medias, altas y bajas. Lo que antes eran calles con caballerizas y pequeñas granjas están siendo convertidas en viviendas, y costosas residencias. Glass (1964, citado en Sabatini 2012) menciona que grandes casas de la época victoriana que se habían degradado en el periodo anterior o más recientemente al ser utilizadas como albergues u ocupadas por varias familias han cambiado su categoría, Glass (1964) menciona que cuando este proceso comienza o aparece en un barrio, avanza rápidamente hasta que todos o la mayoría de los miembros de la clase trabajadora, son desplazados, lo que modifica el carácter social del barrio.

En 1976 aparece otro autor que analiza el proceso de gentrificación, Neil Smith (1979) en Filadelfia, define la gentrificación como “el proceso, por el que los barrios pobres y proletarios, ubicados en el centro de la ciudad, son reformados a partir de la entrada del capital privado y de compradores de viviendas e inquilinos de clase media -barrios que previamente habían sufrido una falta de inversión y el éxodo de la propia clase media-.” Los barrios más humildes de clase trabajadora están en proceso de reconstrucción; el capital y la alta burguesía están volviendo a casa, y para algunos de los que se encuentran a su paso, no se trata precisamente de algo agradable” (Smith, 2012).

Smith (1996), en la década de 1990, reconoce a actores que intervienen en el proceso de gentrificación de los barrios los cuales despojan a propietarios nativos, los ejemplifica con el caso de Nueva York. El autor menciona que la llegada de nuevos actores ha incentivado los cambios en los barrios de las ciudades. Estos actores son agentes y desarrollos inmobiliarios (manejados como proyectos urbanos), el Estado (en su versión neoliberal) con los bancos, corporaciones económicas, galerías de arte, plazas cívicas entre otros (Smith, 1996).

Posteriormente, en el año 2005, Clark define este fenómeno como la reestructuración espacial de un área urbana mediante la inyección de capital fijo privado en mercado inmobiliario con la construcción de grandes fraccionamientos y/o plazas comerciales enfocadas a población de clase media alta así mismo la creación de infraestructura, orientada al reemplazo de usuarios de ingresos medio-bajos por usuarios de poder económico superior, en un contexto de mercantilización de suelo (Clark, 2005).

Clark (2005) complementa su definición mencionando que la gentrificación es un proceso que implica una oportunidad en la población de usuarios de la tierra, de modo que los nuevos usuarios tengan un estatus socioeconómico más alto que los usuarios anteriores, junto con un cambio asociado en el entorno construido a través de una reversión de capital fijo privado. Cuanto mayor sea la diferencia en el estatus socioeconómico, más notable será el proceso, entre otras cosas, cuanto más poderosos sean los nuevos usuarios, más marcado será el cambio concomitante en el entorno construido. No importa dónde, y no importa cuándo.

Entonces, Clark (2005) hace énfasis en el tipo de usuario que llega al bien inmueble, aunque no menciona al residente de la vivienda, pero si menciona que la llegada de población con ciertas características sociodemográficas (como nivel de ingreso) inciden en la sustitución del entorno construido para clases bajas.

Es importante mencionar que Clark (2005) y Smith (1979, 1996) fueron quienes se dieron cuenta de que la brecha de renta es una pieza clave para comprender el origen y dinámica de la gentrificación, sin importar la forma física que ésta asuma. Según estos dos actores la brecha de renta es el diferencial entre la renta actual "capitalizada" y una renta futura "potencial" de carácter monopolístico, maximizada por las ventajas ofrecidas de infraestructura y servicios, y las regulaciones públicas de construcción. Podemos decir que la renta de suelo capitalizada no es lo mismo que precio de suelo, ni tampoco que la "plusvalía de suelo", el precio de suelo siendo un valor fijado por oferta y demanda que no es necesariamente capitalizado, y la plusvalía del suelo, un incremento de precio medido a partir de un cierto nivel inicial arbitrariamente determinado.

En suma, estos tres autores Glass (1964), Smith (1976) y Clark (2005), ofrecen definir el término de gentrificación en función de variables como: revalorización y sustitución de viviendas, desplazamiento de población y modificación de carácter social, llegada de población con características específicas, cambios en el entorno del barrio e incorporación de nuevos actores en el fenómeno (agentes inmobiliarios).

Los autores mencionados, Glass (1964), Smith (1979) y Clark (2005). Identificaron y analizaron el fenómeno en ciudades occidentales, sin embargo, en los últimos años se ha propagado el estudio de la gentrificación en distintas latitudes del globo, tal es el caso de América Latina en donde se comenzó a analizar a partir del siglo XXI y al fenómeno lo asocian con políticas neoliberales, específicamente las que se aplican en las ciudades y a una renovación de los centros urbanos a partir del sector inmobiliario y del Estado (políticas urbanas). Estas políticas según Janoschka (2014) tienen el objetivo de desplazar a las clases populares de las áreas centrales de las ciudades.

Continuando con América Latina Díaz junto con Delgadillo (2015) tratan el concepto de gentrificación desde cuatro principales enfoques. Él dice que la gentrificación en América Latina es tan heterogénea como en el mundo anglosajón. En un primer enfoque dice que la gentrificación es resultado de acciones estratégicas desarrolladas por el Estado es decir por políticas públicas para adecuar a las ciudades a las nuevas necesidades de acumulación del capital; en un segundo enfoque hace referencia a la gentrificación vinculada a los centros históricos y revalorización que se le da a ellos gracias a la introducción de sectores económicos inmobiliario-financiero y turístico aprovechando al máximo los recursos de este lugar.

En un tercer enfoque habla sobre el poder que tienen las clases populares por su peso demográfico y que tienden a dominar lugares históricamente centrales y degradados de la ciudad según esto ponen un freno a la gentrificación y por último el cuarto enfoque dice que las clases medias son vulnerables al entrar a espacios anteriormente estigmatizados y la debilidad demográfica de estas clases concluyendo que la gentrificación no es un proceso hegemónico en estos momentos

en las ciudades latinoamericanas sino que convive con procesos de filtrado turgurización en los cuales se disputan las áreas centrales a pesar de la fuerza estatal de ponerlas en valor.

De esta manera, el concepto de gentrificación es entendido como la llegada de sectores acomodados a lugares con ciertas características y atractivos que pueden o no desplazar a la población nativa.

1.2 Causas y consecuencias de la gentrificación en dos modelos de ciudad (Fordista y Posfordista)

El fenómeno de gentrificación en contextos occidentales ocurre desde el último tercio del siglo XX. En ciudades no occidentales el fenómeno se documenta a principios del siglo XXI. Es importante identificar cuáles han sido las variables que han dado origen al fenómeno así mismo identificar cual ha sido el impacto en las ciudades que se presenta, para este caso se documenta en dos modelos de ciudad.

1.2.1 La gentrificación en la ciudad fordista.

La ciudad fordista es entendida como un modelo de ciudad que se caracteriza por la introducción de una nueva serie de innovaciones tecnológicas, su principal característica fue inducir importantes mejoras en la producción incrementando los niveles de productividad. Principalmente en este modelo todo se concentraba en el centro de la ciudad ya que éste funcionaba como principal nodo, había corredores en donde existía industria y vivienda para obreros, todo esto en un modo de producción económico, el Estado Nación es benefactor.

Los cambios o beneficios que dio el modelo fordista a la ciudad, además del modo de producción, fue que el Estado ayudó al movimiento industrial fordista quien proporciono infraestructura del transporte necesaria. La ciudad se adapta a este modelo al proporcionar espaciosos hogares con todas las comodidades modernas más recientes. Esto se logró mediante el uso de regulaciones de planificación y la construcción de viviendas sociales ya que superaban las carencias y problemática del pasado, por ejemplo, el agua potable y un sistema de alcantarillado adecuado eran obligatorios (Knox 2010).

En un contexto de ciudad Fordista Glass (1964) atribuyó el origen de la gentrificación a la llegada de población de altos ingresos a zonas deterioradas, en el cual población de clase alta compra viviendas que, o estaban desocupadas o eran utilizadas por obreros, las adquirirían a precios bajos y con valor cultural, por ejemplo, viviendas de la época victoriana. Para Glass (1964) la consecuencia de este fenómeno acerca de la llegada de población de altos ingresos a zonas deterioradas es el desplazamiento o amenaza con desplazar a los residentes antiguos, más pobres que los nuevos, alterando la composición social del sector. Por otro lado, está el hecho de que dicha llegada de población es parte de un fenómeno de regreso a la ciudad interior que se observa en diferentes latitudes (Sabatini 2017).

Por otro lado, Smith (1979), menciona que la tendencia de comprar o alquilar viviendas por decisión de los individuos, ahora es recogida por el desarrollador inmobiliario dando origen al fenómeno. En este contexto quien da pauta a la gentrificación es la intervención del sector inmobiliario ejecutando proyectos de mayor escala aprovechando la “brecha de renta”, o diferencia entre lo que el suelo renta y lo que potencialmente podría rentar si se lo liberara de su uso actual (Smith, 1979). En este caso quien origina la gentrificación es el sector inmobiliario a través de proyectos de vivienda con características específicas de la población, es decir produce viviendas para sectores acomodados.

Las consecuencias de acuerdo a Smith (1979), son que la gentrificación provoca un cambio en la composición del barrio sin que ninguno de los residentes originales fuera desplazado. Aunque con el paso del tiempo los compradores, a su vez, quizá tendrían la expectativa de que, tarde o temprano, ese reemplazo ocurriera ya que el sector inmobiliario piensa en aumentar los precios de la vivienda para evitar esa desigualdad de clases y que sólo se quede la clase media alta ya que hace imposible que nuevos hogares populares, formados en el barrio o no, accedan a una vivienda en el área, la que se iría drenando de sus residentes originales de clase popular; es decir la gentrificación desplaza de forma indirecta por proyectos inmobiliarios (Sabatini 2017).

Entonces, el fenómeno de gentrificación en un contexto de ciudad fordista según Glass (1964) y Smith (1979) presentó características como: el origen de la gentrificación fue provocada por la llegada de población con características sociodemográficas altas al adquirir una bien inmueble y asentarse en lugares céntricos de la ciudad, que posteriormente llamo la atención a sectores privados los cuales realizaron proyectos de viviendas enfocados a la clase media alta a consecuencia de la llegada de sectores acomodados y con la construcción de viviendas residenciales comenzó a presentarse un reemplazo de población de bajos ingresos por altos, lo que ocasionó un desplazamiento directo e indirecto, la población que no podía adquirir una propiedad en el primer cuadro de la ciudad se asentaba en las periferias de la ciudad.

1.2.2 La gentrificación en la ciudad Posfordista

Según Tomadoni (2012) la ciudad posfordista tiene una lógica que se basa en la concentración del control y la dispersión de la producción. Esto se revela en nuevas formas de los espacios de industria y servicio en las ciudades. Esta lógica se caracteriza por la diferente velocidad de acción-reacción de los agentes sociales y la disposición a la movilidad por parte de los factores capital y trabajo. En cuanto al capital, la distancia como obstáculo se relativiza a través de las tecnologías de la información y las comunicaciones, mediante las cuales, y en segundos, se puede unir de manera vertical lo que se fragmenta horizontalmente. No importa donde se encuentre una empresa, sino qué hace y cómo lo hace de la manera más eficiente y eficaz.

Todo esto trajo consigo cambios físicos en la ciudad, Díaz (2004) en un intento de explicar con mayor precisión la reestructuración espacial que se está produciendo en las ciudades, acuña el término *the quartered city*. En referencia fundamentalmente a las ciudades norteamericanas, señala las transformaciones espaciales más sobresalientes que han tenido lugar en la transición de la ciudad fordista a la posfordista en primer lugar está el crecimiento y la expansión de los procesos de gentrificación, el aumento de la ciudad abandonada: la intensificación del gueto, el tensionamiento de las partes de la ciudad, creciendo unas acosta de

otra, el uso defensivo del espacio, la formación de muros entre los fragmentos de la ciudad y la intervención activa del Estado en la profundización de estas divisiones, priorizando los intereses privados sobre los públicos.

Por su parte, Soja (1996) advierte que no es posible referirse a un espacio urbano postmoderno en sentido puro, ya que cada ciudad alberga dentro de sí y en permanente relación, espacios de modernidad y postmodernidad. Es lo que le permite considerar que, en cierto sentido, cualquier ciudad del mundo registra en su interior espacios de postmodernidad. Al mismo tiempo, en las ciudades se estarían dando una serie de procesos interconectados que, combinados entre sí, dan forma a la nueva ciudad postmoderna. Según el autor serían: La desindustrialización y la reindustrialización, la globalización de lo local y la localización de lo global, la combinación de descentralización y recentralización, la aparición de formas nuevas de fragmentación, segregación y polarización social, la ciudad como espacio carcelario: espacios amurallados, vigilados por guardas armados, estructuras de control, etc, y la irrupción en los espacios urbanos de la simulación, lo hiperreal, de tal modo que se trastocan las formas tradicionales de distinción entre lo real y lo imaginado.

En el contexto de ciudad posfordista, Clark (2005) junto con Smith (1999) mencionan que las condiciones para que ocurra la gentrificación es la inyección del capital fijo en cuestiones de mercado inmobiliario y de infraestructura, por otro lado Tamayo y Garnier (2006) mencionan que el origen del fenómeno es una emergencia de centralidades en ámbitos periféricos de la ciudad que produce la construcción de viviendas, oficinas y complejos comerciales en donde el precio del suelo es bajo para los agentes inmobiliarios públicos y privados.

En ciudades latinoamericanas el discurso acerca de las razones por las cuales ocurre el fenómeno se concentran en aspectos que según Janoshka (2014) son las políticas neoliberales específicamente a las que se aplican en las ciudades y a una renovación de los centros urbanos y sectores inmobiliarios.

Para Navarrete (2017) la gentrificación en América Latina se deriva de la adaptación planificada de los sectores centrales a los visitantes, es decir de su turistificación,

esta gentrificación se basa esencialmente en la transformación del uso de suelo en dos dimensiones, la primera, de habitacional a comercial, y la segunda, de un comercio de proximidad y tradicional a uno de servicios de prestigio con vocación turística e internacional que va dirigida exclusivamente a clases sociales altas y por una gentrificación que se da tanto en los espacios privados como en los espacios públicos.

Es decir que la gentrificación en América Latina se presenta en un contexto de ciudad posfordista, y se da esencialmente cuando el uso de suelo que pasa de habitacional a comercio y servicios de lujo con predilección por las actividades turísticas. A diferencia de lo que sucede en ciudades estadounidenses o europeas, donde se ha desarrollado sobre todo una gentrificación masiva en términos de vivienda, es decir, desplazamiento de habitantes, lo que ha cambiado el paisaje social de distritos enteros y prácticamente de todo el centro de las grandes aglomeraciones urbanas.

Las consecuencias de la gentrificación según García (2001) son modificaciones y transformaciones que sufren ciertos sectores, que de igual manera generan readaptación, reapropiación y revitalización funcional además del cambio en la composición social de los habitantes que se desarrollan en ese entorno, todo esto según el autor los barrios afectados son los populares con cierta trascendencia histórica y con importantes deterioros en sus edificaciones.

De esta manera en la ciudad posfordista las consecuencias de la gentrificación están relacionadas con aspectos físicos y económicos en especial con las transformaciones territoriales, entre las cuales se encuentran la reestructuración espacial, transformaciones comerciales, fisonomía e imagen también hubo transformaciones en las composiciones sociales. Todo esto según Tamayo y Garnier (2006) fomenta las desigualdades sociales y la polarización socio-espacial cuyos habitantes posteriormente serán desplazados directamente por el Estado o por las dinámicas de especulación inmobiliaria.

Cuadro No.1: Origen y consecuencias de la gentrificación en la ciudad Fordista y Posfordista.

	Ciudad Fordista	Ciudad Posfordista
Origen	<p>Sociales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Decisión de población de altos ingresos para habitar zonas deterioradas (Glass 1964). 	
	<p>Económicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La creación de proyectos de vivienda con características específicas por el sector inmobiliario (Smith 1979). 	<p>Económicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rent Gap inversión privada a través del sector inmobiliario (Smith 1999). • Producción de viviendas, oficinas y complejos comerciales Tamayo y Garnier (2006). • Reapropiación física por parte del capital (Hackworth y Smith, 2001).
		<p>Políticas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Políticas urbanas neoliberales (Janoshka 2014). • Estrategias desarrolladas por el Estado junto con el sector inmobiliario (Díaz 2015) <p>Territoriales: El uso de suelo que pasa de habitacional a comercio y servicios de lujo con</p>

		predilección por las actividades turísticas (Navarrete 2017).
Consecuencias		<p>Sociales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desplazamiento de personas de clases bajas (Smith 2001). • Readaptación, reapropiación y revitalización funcional además del cambio en la composición social (García 2001).
	<p>Económicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rent Gap inversión privada a través del sector inmobiliario (Smith 1999). • Producción de viviendas, oficinas y complejos comerciales Tamayo y Garnier (2006). • Reapropiación física por parte del capital (Hackworth y Smith, 2001). 	<p>Económicas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cambio de enfoque de las actividades económicas, de un comercio de proximidad y tradicional a uno de servicios de prestigio con vocación turística e internacional (Navarrete 2017). • Expansión de sus actividades de consumo al exterior (Navarrete 2017).
	<p>Territoriales:</p> <p>El uso de suelo que pasa de habitacional a comercio y servicios de lujo con predilección por las actividades turísticas (Navarrete 2017).</p>	<p>Territoriales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reestructuración espacial del área urbana (Clark 2005) • Transformación de uso de suelo de habitacional a comercial (Navarrete 2017).

	<p>Políticas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Políticas urbanas neoliberales (Janoshka 2014). • Estrategias desarrolladas por el Estado junto con el sector inmobiliario (Díaz 2015) 	
--	---	--

Fuente: Elaboración propia, 2019 de acuerdo con Glass 1964, Smith 1979, 1999,2001, Clark 2005, Tamayo y Garnier 2006, Hackworth y Smith 2001, Janoshka 2014, Díaz 2015 y Navarrete 2017.

Dentro del cuadro No.1, se sintetizan los orígenes y las consecuencias del fenómeno de gentrificación en dos modelos de ciudad, entendiendo a la ciudad fordista como una ciudad que se caracteriza por la introducción de series innovadoras tecnológicas, las cuales se concentraban en el centro de la ciudad, con un modo de producción económico en el que el Estado Nación es benefactor y por otra parte la ciudad Posfordista que tiene una lógica basada en la concentración del control y la dispersión de la producción, que trajo consigo nuevas formas en los espacios de industria y servicio en las ciudades mediante las tecnologías de la información y las comunicaciones.

El fenómeno de la gentrificación tiene orígenes diferentes en cada tipo de ciudad. Respecto a la ciudad Fordista los principales factores que detonan el fenómeno son la llegada de población de altos ingresos a zonas deterioradas, misma que compró viviendas a precios baratos, pero con un patrimonio cultural, por ejemplo, viviendas de la época victoriana y que posteriormente esta tendencia fue aprovechada por el sector inmobiliario para la creación de vivienda con características específicas aprovechando la oferta y la demanda.

Respecto a las consecuencias existe una diferencia entre ambos modelos de ciudad, por un lado en la ciudad Fordista, las consecuencias del fenómeno fue un cambio en la composición del barrio sin que ninguno de los residentes originales fuera desplazado a diferencia de la ciudad Posfordista en la cual existieron consecuencias como transformaciones territoriales, entre las que destacan la

reestructuración espacial, transformaciones comerciales, fisonomía e imagen también hubo transformaciones en las composiciones sociales

Es importante mencionar que, en el contexto de una ciudad Posfordista, los giros en las actividades económicas se observaron en mayor cantidad por una parte en el cambio y la especialización de servicios dirigidos a la clase alta y el turismo y por otra parte en el cambio de uso de suelo en los barrios gentrificados. El papel que ha jugado la vivienda dentro de un contexto fordista y posfordista ha sido un punto clave para que se origine el fenómeno.

Por otra parte la ciudad Fordista concentraba sus servicios en el centro de la ciudad con un modo de producción económica a diferencia de la ciudad posfordista quien dispersó sus servicios y sectorizó sus actividades, aunque dentro de los dos modelos de ciudad la vivienda de segunda residencia juega un papel importante en el origen de la gentrificación, en una ciudad fordista aprovecharon las viviendas construidas y las remodelaron de acuerdo a sus necesidades y en una ciudad posfordista la intervención del sector inmobiliario con la construcción de fraccionamientos y viviendas residenciales dio pauta al origen de gentrificación.

1.3 Tipos de Gentrificación

La gentrificación, es un fenómeno que nace urbano y se documentó en la década de 1960. Sin embargo, el fenómeno ha presentado matices en cuanto a la geografía, por ejemplo, existen estudios en el entorno rural. También el fenómeno de la gentrificación se ha relacionado con actividades económicas como el turismo y en los últimos años ha aparecido la gentrificación verde. A continuación, se presentan estas variantes del fenómeno.

Gentrificación Urbana

La gentrificación desde el nacimiento del término en la década de 1960 con la socióloga Glass, es un fenómeno urbano, principalmente por las características en las que se presentó. La primera característica es que aparece en los centros de las ciudades, un centro en la mayoría de los casos deteriorado, donde llegó la clase media alta a reinvertir y rehabilitar el espacio.

A inicios del siglo XXI, Janoshka (2013) afirma que la gentrificación es un fenómeno de reconquista de las áreas centrales y de las zonas consolidadas de las ciudades por el poder económico, particularmente cuando se trata de la apropiación de esos espacios por parte de los agentes inmobiliarios privados y sus operaciones de capitalización de renta del suelo.

Las características que presenta la gentrificación en las ciudades centrales según Paolasso, Malizia y Longhi (2011) es un remplazo gradual de las viviendas unifamiliares por edificios en altura orientados hacia el mismo grupo social que vivía anteriormente en la zona (grupos con poder adquisitivo medio y medio alto) y hacia familias del mismo sector que residía en los márgenes de la ciudad. En este sentido, comenzaron a gestarse procesos de renovación urbana que consisten, siguiendo a Mertins (2003), en un cambio de uso del suelo que incluye casi siempre la reurbanización y gentrificación suntuosa de áreas céntricas. Se trata, del paso de viviendas unifamiliares a edificios en altura, y de una función que combina actividades residenciales y comerciales a una función eminentemente comercial. Es justamente allí, en el área central del aglomerado, donde es posible identificar transformaciones urbanas que podrían definirse como procesos de gentrificación.

Un caso particular de la gentrificación urbana se presenta en los centros históricos de las ciudades. Si bien un centro histórico cohesiona muchas veces la multifuncionalidad de una ciudad –el centro como la expresión de una urbe–, en el hemisferio norte y sur estos varían mucho en relación a su uso: en el norte hay una alta densidad residencial que ha ido acompañada de innumerables propuestas de inversión inmobiliaria pública y privada, mientras que en el hemisferio sur –en particular Latinoamérica– la situación ha tendido a ser diferente, una conjunción entre lo residencial y lo comercial. Por ello se podría comprender que, a partir, “diversos proyectos de ‘recuperación’ o ‘rescate’ del patrimonio histórico, el cual se ha manejado como un producto de ‘marketing urbano’, cuyo objetivo es generar espacios atractivos para el turismo y la inversión extranjera” (Salinas, 2014, p. 197).

De esta manera, para Janoschka la gentrificación urbana presenta características como una reinversión y rehabilitación de centros de la ciudad, principalmente los

que están deteriorados y tienen características específicas como un centro histórico por ejemplo, en donde la zona ya está consolidada con vivienda y comercio, todo esto con la intervención del sector inmobiliario, existe también una reapropiación del espacio en donde ya existe vivienda puede haber un reemplazo de vivienda por edificios que son construidos para clases sociales altas, así mismo una diversidad de actividades y nuevas expresiones territoriales y económicas.

Gentrificación Turística

Este fenómeno puede presentarse en contextos urbanos y rurales, la principal característica es que las actividades económicas se focalizan para sectores turísticos de altos ingresos. El peso creciente del turismo no se manifiesta de forma homogénea en todo su territorio, sino que se concentra en determinados municipios con cierto atractivo potencial. Esto conlleva un proceso de transformación de los ecosistemas, medios de vida y de la misma población de esos lugares. El factor que activa este tipo de dinámicas de cambio es la introducción del capital turístico e inmobiliario, tanto nacional como extranjero, o en alianza en muchos casos, acompañado de una serie de políticas y estructuras institucionales que le dan cobertura, facilidades y apoyo a través de múltiples mecanismos e instrumentos, común por otra parte en la historia de la globalización de la industria turística (Fernández y Ruiz 2010).

En este proceso podemos identificar tres grandes dinámicas que, a su vez, son generadoras de conflictos socio-ambientales que dependiendo de su intensidad y del marco histórico e institucional en los que se producen acaban moldeando de forma particular esas sociedades y territorios turisteados:

A) Desposesión de recursos naturales esenciales y desarticulación de la territorialidad asociada a las economías campesinas y pesqueras existentes.

B) Dinámicas migratorias provocadas por la expulsión de población rural y por la atracción de nuevos habitantes, tanto trabajadores como nuevos residentes.

C) Integración en las nuevas dinámicas laborales generadas por el turismo que en su mayoría tienen un carácter subordinado, por el que la población local ocupa los puestos más bajos en la nueva estructura laboral (Gascón 2016).

Una forma fácil de identificar que existe gentrificación turística según Valbona (2018) es cuando el destino se vuelca a una determinada tipología de la demanda, sensible a los bajos precios, a la poca o inexistente oferta de recursos culturales, a la profusión de un determinado tipo de tiendas de souvenirs, etcétera, se genera un rechazo de otros segmentos, de otros perfiles de visitantes. Rejuvenecer, re direccionar y reconducir un destino para que vuelva a ser competitivo obliga a repensar el perfil de los turistas y, por tanto, a incluir y desarrollar nuevos atractivos. Las políticas urbanas pro empresariales con un contenido discursivo-ideológico legitiman la transformación y cualificación de espacios decaídos en potencialmente rentables, en su gran mayoría las plazas hoteleras del barrio están destinadas a un turismo elitista de alto poder adquisitivo. Es ante la invasión del turismo en el espacio urbano cotidiano cuando se evidencia y reivindica con mayor intensidad la necesidad de compatibilizar usos, de buscar la convivencia equilibrada entre sus residentes, los permanentes y los temporales, los ciudadanos y los turistas, los locales y los forasteros. Unos dependen de otros; su necesidad es recíproca. Sin embargo, tanta actividad repercute en la inflación de los precios de los bienes, principalmente de los inmuebles. Los precios abusivos de los alquileres de las viviendas y de los locales comerciales están directamente relacionados con la demanda del turismo.

Gentrificación Rural

En cuanto al fenómeno en las zonas rurales el proceso se asimila a la urbana, aunque no es tan extendido como en las grandes y medianas urbes. En general la relación que más se analiza de gentrificación en el mundo rural va ligada al turismo residencial y su relación con la vulnerabilidad, principalmente ocurre en lugares alejados de la ciudad con ciertos atractivos turísticos y culturales. Para comprender el fenómeno de gentrificación en los paisajes rurales se debe contextualizar a lo rural desde finales del siglo XX y principios del XXI.

A finales del siglo XX y XXI los entornos rurales se han transformado en espacios y paisajes vinculados a dinámicas económicas, sociales y turísticas que en la modernidad no eran muy observables. Todo esto según Grammont (1992) implica la existencia de cambios importantes en el campo que parecen marcar una nueva etapa, en la que viejos procesos desaparecen o se desgastan (la reforma agraria, la revolución verde, cuestiones agrarias), otros cobran mayor amplitud (la economía campesina, la etnicidad, la ecología, implementación de políticas de desarrollo local), otros más aparecen con mucha fuerza en el escenario nacional (el financiamiento de espacios públicos y privados, la multifuncionalidad del campo, el multiculturalismo, la descentralización y el fortalecimiento de los municipios, turismo, actividades económicas terciarias y servicios, migraciones nacionales e internacionales) todos estos cambios aparecen con la afluencia de viviendas de segunda residencia y a la llegada de nueva población, con un perfil de clase alta.

Lo que actualmente ocurre en las áreas rurales con la presencia de viviendas de segunda residencia según Hoyos (2008) es que el territorio, los recursos sociales, culturales y ambientales ahora son considerados recursos susceptibles de generar economía local, enfocados al comercio y servicios destinados al turista residencial. Sin embargo, todo esto trae como consecuencia que la población no se relacione con actividades primarias, sino que ahora se diversifiquen sus actividades económicas y sus relaciones sociales, tomando en cuenta los orígenes de la población que obtiene un bien inmueble en la zona rural, quienes llegan a modificar el entorno rural y quienes no necesariamente generan desplazamiento de población, pero sí de actividades económicas.

Cambios como el giro de actividades económicas, especialización en servicios, multifuncionalidad en el campo, revalorización del suelo, migraciones, mejora en la imagen urbana, entre otros han sido analizados desde distintos enfoques. Por ejemplo, nueva ruralidad, rusticidad, periurbanización y gentrificación. El enfoque de la gentrificación rural es el que se aborda en esta investigación.

La gentrificación, revalorización y reocupación del espacio rural según Guirado (2012), está ligada a la demanda de bienes (y valores) rurales (el paisaje, la

tranquilidad, el patrimonio, la naturaleza o la gastronomía) especialmente por personas que buscan refugiarse de los avatares de la vida urbana y de arraigo a la comunidad, con un perfil de clase alta y profesiones como arquitectos, maestros, políticos, actualmente por personas vinculadas a consorcios televisivos y comercios internacionales. En el contexto de la gentrificación rural Guirado (2012) menciona que son ellos quienes llegan a gentrificar zonas con características rurales alejadas de la ciudad y ofrecen la tranquilidad, lo hacen mediante la construcción o rehabilitación de viviendas, incluso en zonas destinadas a actividades primarias (agricultura y ganadería), las cuales visitan cada fin de semana o por temporadas, con el fin de practicar turismo de aventura, caminatas y actividades recreativas que ofrezca la zona.

Siguiendo con los gentrificadores de un entorno rural Smith (1998) menciona que muchas veces no son atraídos por los enclaves residenciales de los habitantes originarios –en su mayoría de bajos ingresos– sino por localizaciones con una muy baja presencia poblacional donde pueden tener viviendas más amplias y lujosas, y disfrutar de la tranquilidad y el aislamiento. Así, en vez de un desplazamiento generalizado, los habitantes originarios de bajos ingresos serían más bien marginalizados a ciertas zonas y excluidos de otras.

De acuerdo con la literatura consultada (Glass 1964, Smith 1996 y Clark 2005) las consecuencias o efectos que origina la gentrificación rural, se han clasificado en positivas y negativas. Por una parte, las consecuencias negativas con la llegada de población de clase alta y la construcción de viviendas de segunda residencia se observan en las actividades económicas, donde la actividad primaria (principal) disminuye como el eje central de la obtención de ingresos, ocasionando una diversidad en las actividades económicas presentes en el entorno, así mismo un giro en el enfoque de actividades y de empleos de la población. Aunado a esto el entorno rural disminuye su participación como fuente de materias primas y ahora ofrece servicios haciendo uso de sus atractivos turísticos en donde se incorporan diferentes actores como los cambios territoriales y el desplazamiento y/o giro en el enfoque de actividades económicas. De acuerdo con Simard (2011) citado en

James (2014), menciona que las consecuencias positivas del fenómeno son la creación de empleos y empresas, la recuperación demográfica de los pueblos, la subsistencia de ciertos servicios de proximidad, el desarrollo de la economía residencial, las colaboraciones entre nuevos habitantes y habitantes originarios en diversos proyectos, la valorización de ciertos saberes y actividades artísticas y artesanales locales, la expansión de la oferta cultural, entre otros.

En suma, las características de la gentrificación rural son, 1) población proveniente de grandes urbes con características de clase alta, que llega a un entorno rural con atractivos turísticos, culturales y ambientales 2) provoca transformaciones territoriales, sociales, económicas y ambientales, por ejemplo, destacan los cambios en el uso de suelo, aumento de la plusvalía del suelo y revalorización del territorio. La explotación de los recursos naturales para otorgarles servicios turísticos (como las actividades de aventura) así mismo una diversificación de actividades económicas desplazando la principal actividad primaria de la zona 3) obtiene un bien inmueble y/o construye vivienda con fines de descanso. Este aspecto se desarrolla de manera breve a continuación.

1.4 Vivienda de segunda residencia

Es de gran importancia identificar las características de los bienes inmuebles que los gentrificadores obtienen, de acuerdo con Hiernaux (2005), la producción de vivienda para uso turístico, se situó por mucho tiempo fuera de las vicisitudes del mercado. Lo anterior significa que esta producción no era mercantil. Una primera mirada puede hacer pensar que todo es beneficio: Más viviendas de segundas residencias, posiblemente a mejores precios, y mejores condiciones de financiamiento para grupos de ingresos más bajos que tradicionalmente no podían alcanzar este tipo de lujos.

Según Hiernaux (2005), una implicación fuerte de esta mercantilización se deriva de la relación del segmento de las segundas residencias con relación al mercado destinado a los residentes permanentes. Siguiendo con el autor el desplazamiento de la vivienda local hacia el mercado turístico se hace cada vez más notorio, y reduce la posibilidad de los residentes permanentes para alcanzar una vivienda por

el incremento de costos que impone el segmento turístico. La tendencia en los diseños de los conjuntos ha sido la homogeneización formal y, sobre todo, la conformación de unidades cerradas mucha protección y pocos habitantes. Hiernaux (2005), realiza una clasificación de viviendas de segunda residencia para el caso de México, de las cuales existen en Malinalco.

Vivienda unifamiliar:

1.Casa tradicional comprada y remodelada para segundas residencias: es la vivienda urbana o de pueblo, valorizada tanto por su localización como por su calidad arquitectónica, y adquirida por una persona que no es residente de la zona y que pretende destinarla a segunda residencia.

2.Estructuras del alto valor histórico-patrimonial: Estos casos son minoritarios y corresponden a personas de altísimos recursos o empresas promotoras, por los costos mismos particularmente elevados, tanto de renovación de los edificios como de mantenimiento de los mismos.

3.Casas nuevas construidas por un particular: Esta es -por el momento- la categoría que se encuentra con más frecuencia.

4.Casas individuales en fraccionamiento y construidas por un promotor: Progresivamente se ha consolidado un sector inmobiliario significativo, entre otros por la integración vertical entre las actividades de compra del suelo, provisión de servicios, construcción de vivienda con la oferta de préstamos a los posibles adquirientes. La figura del desarrollador de fraccionamientos sin construcción de vivienda se ha reducido a las promociones informales (Hiernaux 2005 741-98).

Segundas residencias en conjuntos multifamiliares

Implica una renta del suelo creciente, y por ende la necesidad de densificar los desarrollos para lograr un retorno importante del capital y ofertar a precios accesibles las viviendas. El factor seguridad resulta esencial en este caso, ya que los conjuntos en altura permiten un mayor control de las viviendas cuando están desocupadas, y permiten diseñar una seguridad colectiva que se transfiere a la

responsabilidad de una administración central del conjunto, factor favorable para quienes no residen en permanencia en el lugar.

Según Hiernaux (2005), otro elemento es que se abaten los costos de servicios colectivos como piscina, instalaciones para fiestas y, en general, los de las amenidades que se han vuelto indispensables para la segunda residencia.

Conclusiones de Capítulo

Dentro de la literatura existen distintos estudios que, se enfocan en políticas neoliberales, capital fijo privado, aristocratización revalorización, transformaciones sociales, territoriales y económicas. Sin embargo, autores como Glass (1964), Smith (1996) y Clark (2005) evidencian a la vivienda como factor que provoca la gentrificación, exponen que las características físicas de la vivienda de segunda residencia, el perfil sociodemográfico del gentrificador y el cambio en el entorno conllevan a favorecer al sector privado para la construcción de viviendas (fraccionamientos) todo lo anterior apoyado por las políticas públicas urbanas y de turismo.

América Latina presenta el fenómeno de gentrificación en ciudades y entornos rurales. Se presenta desde perspectivas como: estratégicas desarrolladas por el Estado, gentrificación vinculada a los centros históricos y revalorización mediante la introducción de sectores económicos inmobiliario-financiero y turísticos, en donde las clases medias y los residentes nativos son vulnerables al entrar a espacios anteriormente estigmatizados.

En contextos rurales se vincula a factores como la vivienda de segunda residencia, el turismo, lugares con densidad baja y diversidad de flora y fauna, riquezas culturales e históricas en las que el perfil del gentrificador presenta poderes adquisitivos importantes, que facilitan la compra o construcción de un bien inmueble para fines de descanso. Las características del fenómeno de gentrificación en el entorno rural se observan en el papel que juega la vivienda de segunda residencia y el impacto que tiene para poder desplazar población y actividades económicas, así mismo en las transformaciones del entorno conservando las características tradicionales del lugar y en los giros y enfoques de las actividades económicas.

Dentro del fenómeno de gentrificación, autores como Glass (1964) y Smith (1996) exponen que la consecuencia del fenómeno se observa en el desplazamiento y cambio del entorno que, para sectores de población nativa causa efectos positivos y negativos, en un contexto rural quien se afecta es el sector primario, por la disminución de suelo agrícola como fuente de ingreso principal, y los beneficiados por las transformaciones que provoca el fenómeno son sectores económicos, principalmente el sector servicios, mismos que aprovechan los recursos naturales y turísticos de la zona.

Capítulo II: Casos de estudio de gentrificación Rural

En este capítulo se expone un marco referencial que permite realizar una metodología de investigación propia, expone casos de estudio en los cuales se observa el origen del fenómeno, los diferentes contextos en los que se presenta, desde un enfoque internacional, latinoamericano y nacional (mexicano), casos que se eligieron por su coincidencia en materia de vivienda. Dentro de los casos se identificará el objetivo de la investigación, la metodología utilizada para cumplir su objetivo, cuáles fueron sus resultados, el perfil del gentrificador, las características y los tipos de vivienda que adquieren, los hallazgos que arrojó la investigación y consecuencias que se presentan en los cuatro casos de investigación. Los cuales se eligieron porque se presentan en un contexto rural con características similares a Malinalco, en las cuales aparecen viviendas de segunda residencia que detonan el fenómeno de gentrificación.

2.1 Estudios de caso de gentrificación rural

Como se mencionó anteriormente, el presente apartado contiene la revisión de casos de estudio a nivel internacional los cuales se presentan en un contexto rural, para identificar las metodologías y técnicas que utilizaron para medir el fenómeno, de igual manera identificar los indicadores que les permitieron analizar las características del proceso. Los casos muestran el fenómeno de gentrificación rural, principalmente interesa retomar la metodología de cada investigación para elaborar el diseño de investigación propio.

2.1.1 Caso No.1 La gentrificación rural en Cataluña, España. Nuevas dinámicas migratorias en los espacios rurales: vivienda, cambio social y procesos de elitización. El caso del Empordanet.

Solana (2004) centra su investigación en las nuevas dinámicas migratorias rurales y como objetivo propone analizar las transformaciones que están modificando la composición social y económica de aspectos relacionados con la llegada de nuevos residentes y su incidencia en el mercado de la vivienda, la cual comienza por la instalación de residencias, principalmente por la migración a residencias en los pueblos de la zona, es decir hay una prioridad en el análisis de la vivienda.

Solana (2004) se enfoca en Empordà, lugar en el que existe presencia de una actividad agraria y que mantiene una fuerte impronta en el paisaje que lo convierte en uno de los territorios más preciados y conocidos de Cataluña.

Para abordar esta investigación Solana (2004), plantea una metodología que parte de la combinación del análisis de la información estadística disponible (censos, padrones de población y estadística de variaciones residenciales) con la utilización de técnicas metodológicas cualitativas (entrevistas abiertas y trabajo de campo), ambos enfoques tienen el objetivo de perfilar temas y reflexiones amplios, que permitan situar cuáles son los problemas, preocupaciones y percepciones de los nuevos inmigrantes y de la población autóctona de estas poblaciones ante los cambios sociales y económicos que se producen en el territorio.

Solana (2004) identifica un perfil del gentrificador principalmente patente en los perfiles profesionales, en sectores relacionados con la administración, la enseñanza o la medicina, servicios a las empresas, técnicos y profesionales liberales. Los cuales provocaron que la asociación agricultura-rural desvanezca en gran parte del territorio de Cataluña, la población que reside en este territorio cambia las actividades agrarias por los servicios, especialmente ligados al turismo y al comercio, y muy especialmente la construcción, en este caso muy relacionada con la rehabilitación de viviendas.

Los gentrificadores en Empordanet, practican la dinámica de compra y rehabilitación de casas en los pueblos tiene un efecto claramente positivo sobre la economía. El volumen, así, de pequeñas empresas inmobiliarias destinadas casi en exclusividad a la rehabilitación de viviendas es numerosa en estos pueblos y ha pasado a constituir una pieza decisiva en su entramado económico. Casas de pueblo se ocupan, se rehabilitan y permiten mantener la imagen tradicional de los pueblos.

La demanda de esta población y su fuerte poder adquisitivo del mercado de la vivienda que han presionado al alza los precios de los inmuebles. Por una parte, la creciente demanda de este tipo de viviendas ha permitido una rápida y elevada revalorización de un patrimonio residencial en muchos casos en franca decadencia o con un valor de mercado bajo.

Solana (2004) concluye que las migraciones campo-ciudad durante la segunda mitad del siglo XX en España condujeron a una política de vivienda que ha privilegiado de manera casi exclusiva la atención hacia la ciudad. El fenómeno trajo como consecuencia una profunda transformación en la composición social de villas y pueblos del área de estudio. Por una parte, este influjo de población tiene una incidencia positiva en cuanto que está permitiendo la recuperación “física” de los pueblos, la rehabilitación de un patrimonio residencial poco valorado y en decadencia hasta hace pocos años. Pero dicha recuperación viene acompañada por un encarecimiento progresivo de la vivienda que, si bien tiene un lado positivo para la población autóctona ya que ve revalorizado su patrimonio, puede incidir negativamente sobre otros sectores de la población y al mismo tiempo puede originar la construcción de una ruralidad artificial, de una cierta museización de los pueblos y de la vida supuestamente rural.

2.1.2 Caso No 2. gentrificación rural en Rusia: renegociación de la identidad, producción de alimentos alternativos y tensiones sociales en el campo.

Mamonova (2015) evalúa los procesos de gentrificación rural en un contexto post-soviético dentro del continente ruso, ella se basa en conceptos de intercambio de capital de Bourdieu y evalúa los procesos de inversión de capital, clasificación social, cambio de paisaje y desplazamiento de la población.

La evidencia de procesos de gentrificación rural surgió a través de investigación cualitativa de campo en materia territorial en la Rusia rural. Mamonova (2015) realizó entrevistas semi-estructuradas en Dachniki y habitantes rurales conducidos (con temas sobre las razones para comprar/usar dachas¹, el uso de la tierra y las relaciones de dachniki con la localidad), en regiones de Moscú y Vladimir orientado hacia la experiencia del uso de una dacha, individuos con dachas ubicadas dentro de pueblos tradicionales, en casa de campo y jardín también en nuevas comunidades cerradas, así como una gama de edades, ocupaciones y patrones de ocupación. Posteriormente se revisaron con relación a conceptos teóricos (cambio

¹ Una Dacha es una casa de campo y de recreo característica de países del este de Europa y especialmente de Rusia.

en el uso de la tierra, migración en relación con el desplazamiento, las redes sociales y la producción de alimentos en relación con el capital social).

Los gentrificadores identificados por Mamonova (2015) tienen en común la construcción social de dachas, mismas que ofrecen experiencias cualitativamente diferentes de la vida urbana. Principalmente adquirieron una vivienda por las importantes ayudas para la salud y el bienestar personal (por ejemplo, aire fresco, tranquilo, "alimentos ecológicamente limpios"), así como un motivo para actividades recreativas (relajación y cambio de ocupación, en relación o completamente separados de sus nuevos vecinos).

Mamonova (2015) demuestra una amplia gama de enfoques para la ocupación de la dacha, basados en el legado soviético de las culturas de viviendas de elite y de subsistencia. Mamonova distingue tres tipos de asentamientos de dacha: (1) la propagación de las comunidades cerradas a través de la super gentrificación, (2) las transformaciones dentro de las camaradas de dacha y jardines a través de la herencia y la reorientación de las prácticas alimentarias de la dacha, y (3) la gentrificación en las aldeas tradicionales, que presenta la migración estacional de los descendientes urbanos y un creciente movimiento de "regreso a la tierra".

Los nuevos rusos ultra ricos compran propiedades en las "comunidades cerradas" de la antigua élite soviética, lo que representa una extensión y evolución de asentamientos en zonas rurales con infraestructura avanzada y cerca de las grandes ciudades. En comparación con los antiguos asentamientos de la élite soviética, los asentamientos de dacha de los nuevos rusos son más extensos en términos de tamaño, seguridad y distribución.

El fenómeno de gentrificación en este caso de estudio según Mamonova (2015) trajo consigo la reformulación de las antiguas culturas de la elite soviética y la dacha de subsistencia, en la búsqueda de nuevas identidades, la transformación de las prácticas alimentarias a pequeña escala y las respuestas de la sociedad a la transición capitalista. Mamonova (2015) distingue varios procesos superpuestos que caracterizan la gentrificación rural: la "super-gentrificación", el movimiento "nuevo dachniki", la gentrificación "desde dentro" de los asentamientos existentes y

las diversas formas de contraculturalidad, reflejadas en prácticas alimentarias alternativas. Lo cual trajo como consecuencia que la zona se enfocara a población de elite alta que busca prestigio, desplazando y excluyendo a la población nativa. Estos cambios han hecho que existan múltiples tipos de riqueza social, cultural y económica y el estado resultante que se está creando y sustentando a través de la ocupación de la dacha.

2.1.3 Caso No.3 Gentrificación rural: Estudio de caso en la vereda Aguas Claras del municipio de El Carmen de Viboral–Antioquia, Colombia.

El objetivo que plantea Traslaviña (2015) en su investigación es establecer si las transformaciones socio espacial en el sistema de hábitat de la vereda Aguas Claras del municipio de El Carmen de Viboral se tipifica como un proceso de gentrificación rural.

Para poder cumplir con el objetivo de la investigación el autor utilizo una investigación cualitativa, mediante la estrategia de métodos y técnicas etnográficas (Entrevista) en la vereda Aguas Claras ubicada en el municipio de El Carmen de Viboral–Antioquia. La investigación consistió en contrastar los indicadores de gentrificación rural, con la realidad encontrada en la vereda Aguas Claras para determinar su capacidad de explicación de este hábitat rural y sus transformaciones (culturales, organizaciones sociales, relevos generacionales, población, agricultura, espacio físico).

Traslaviña (2015) identificó que el sujeto gentrificador rural que ocupa una parcela en el corregimiento Aguas Claras por lo general son familias con hijos que quieren disponer de más espacio o personas jubiladas con un nivel alto de ingresos y en que son personas con formación profesional. Son personas adultas con sus vidas resueltas en términos económicos y familiares, pretenden llevar una vida tranquila sin los afanes impuestos por la ciudad, interesados en vivir en el espacio sin tiempo, que es para ellos el campo. El gentrificador, o que hace parte de este proceso, importa sus costumbres y estéticas de la ciudad y las instala en su nuevo lugar de residencia. Sale poco y cuando lo hace recurre al vehículo, que, a diferencia de las casas campesinas, tiene un lugar reservado en el interior de sus nuevas viviendas

Traslaviña (2015) identifico que con la llegada de este perfil incremento la inversión privada, que incluye recursos del mismo municipio. La suburbanización incurre en costos de inversión que el municipio de El Carmen de Viboral ha tenido que hacer en áreas rurales en donde cada vez es más escasa la tierra en Aguas Claras, quedan algunos parches de tierra gracias a la construcción de grandes complejos residenciales. La tierra por sí sola no tiene un precio, este lo determina la renta del predio, y la renta la determina las utilidades que se desprendan del rendimiento que de esta se genere.

En el caso de las regiones que están siendo parceladas y el uso del suelo es modificado en el plan de ordenamiento territorial con este fin, la renta se incrementa paradójicamente, a pesar que la tierra no está produciendo y se cambien los cultivos por ornato, cobra un mayor valor. No se es consciente que el capital simbólico con el que se comercializa las parcelaciones, existente alrededor de la agricultura y del hábitat rural, curiosamente es el primero que desaparece o se expulsa con la llegada de actores gentrificadores

Traslaviña (2015) estableció que en la vereda Aguas Claras hay una evidente expulsión tanto de los campesinos que habitaron la vereda por muchos años, como de la actividad campesina que representó su sustento y forma de interactuar con su hábitat rural. Esto trae una transformación en la composición social de la vereda

Una de las consecuencias de la gentrificación rural está relacionada con la expulsión que se presentó por la llegada de un grupo social con un estrato socioeconómico medio y alto, mismo que según Traslaviña (2015) transforma el valor de uso del suelo de la tierra por el valor de cambio, que no tiene en cuenta las consecuencias sociales, sino el rendimiento económico de una inversión inmobiliaria, como sucede en el caso de la gentrificación, imponiendo una lógica de la competencia por la renta.

Traslaviña (2015) menciona que la vinculación de los nuevos habitantes de Aguas Claras con las dinámicas y prácticas del habitar de la vereda son nulas e inexistentes, esto los margina al encierro en sus casas campestres y establece unas divisiones sociales en la vereda que llevan su segregación y a cambios en su composición social.

El autor concluye que efectivamente en Aguas Claras los indicadores de gentrificación se presentan, lo que se tipifica como un proceso de gentrificación rural, que se pudo comprobar con el cambio en su composición social como su principal consecuencia.

2.1.4 Caso No.4 La gentrificación rural como factor de persistencia de la población originaria y de las actividades agrícolas: indicios desde Morelos, México.

James (2014) plantea que el proceso de gentrificación rural puede fomentar la persistencia de la población originaria y de las actividades agrícolas por medio de la creación de empleos complementarios. James cuestiona una parte de la literatura sobre gentrificación que mantiene una noción rígida de gentrificación, esencialmente aplicable a situaciones de renovación urbana, y que implica el desplazamiento de población autóctona con población de altos ingresos recién llegada.

Para poder comprobar la hipótesis, James (2014) realizó investigaciones y recorridos de campo en el Estado de Morelos, principalmente en los municipios de Jiutepec, Yautepec y Tlayacapan, y específicamente en los poblados respectivos de Atlacomulco, Oacalco y Tlayacapan. Municipios con atracción para el establecimiento de casas secundarias por el clima cálido de la región, por los diversos atractivos turísticos naturales y culturales, por la cercanía con la ciudad de México y por el corredor entre Cuernavaca y Cuautla

Durante el trabajo de campo James (2014) realizó una serie de entrevistas semiestructuradas dirigidas específicamente a la población productora agrícola y a los habitantes rurales originarios con el objetivo de recabar información con relación al desplazamiento y persistencia. Así, se efectuaron alrededor de 20 entrevistas en cada una de las tres localidades.

Los resultados que obtuvo mostraron cómo la llegada de habitantes de clases media y alta de la Ciudad de México –turistas, residentes permanentes y sobre todo residentes temporales que han comprado casas secundarias para ocuparlas los fines de semana y los periodos vacacionales– ha impactado la economía y las

estrategias de vida locales. Además, la existencia de nuevas actividades económicas es diversas, e incluyen el trabajo doméstico, el trabajo en la construcción, la jardinería, la instalación y limpieza de piscinas, el establecimiento de comercios y pequeños restaurantes, el trabajo en agencias inmobiliarias, la fabricación y venta de productos artesanales, entre otros.

James (2014) observó que existen casos de desplazamiento, aunque no residencial, sino de lugar de trabajo productores agrícolas arrendatarios (casi exclusivamente en el ejido de Atlacomulco). Sin embargo, estos desplazamientos suelen ser de corta distancia, teniendo lugar dentro del mismo ejido, o implicando a lo mucho la búsqueda de tierras en ejidos o municipios vecinos.

Los agricultores propietarios no son afectados directamente por el desplazamiento, muestran una preocupación por el incremento en los precios de los terrenos, esto les dificulta alquilar o comprar tierras adicionales para aumentar su producción. No obstante, muchos moderan esa preocupación sabiendo que podrán alquilar tierras a un menor precio en localizaciones menos accesibles o en ejidos y municipios aledaños donde la gentrificación rural todavía no es un problema. En este caso no consiste en un desplazamiento del lugar de residencia, como se describe en la literatura de la gentrificación, sino en un desplazamiento del lugar de trabajo agrícola.

Para concluir James (2014) demostró que el efecto de desplazamiento residencial está asociado a una situación específica en donde la gentrificación afecta a inmuebles antiguos previamente ocupados (a diferencia de la construcción de nuevos inmuebles en espacios no habitados), y en donde los habitantes originarios son arrendatarios, explicando por qué deben cambiar de residencia cuando se incrementan bruscamente los alquileres o cuando los propietarios no renuevan los contratos de arrendamiento.

El caso de estudio permite observar que la gentrificación proporciona los medios y los motivos para permanecer en sus localidades de origen gracias a la creación de nuevos empleos en la construcción, los servicios y el comercio puede ser, en ciertos contextos, un factor de anclaje para la población originaria al incitar la creación de

empresas y empleos locales que permiten evitar las migraciones residenciales o de trabajo, ya sean a las ciudades de Morelos, a los estados vecinos, o a los Estados Unidos.

Cuadro No. 2 Generalidades la gentrificación dentro del marco referencial.

	Caso de estudio No.1	Caso de estudio No.2	Caso de estudio No.3	Caso de estudio No.4
Lugar y año de estudio	Cataluña, España 2004.	Rusia: regiones de Moscú y Vladimir 2015.	Vereda Aguas Claras, municipio El Carmen de Viboral– Antioquia, Colombia 2015.	Estado de Morelos (Jiutepec, Yautepec, Tlayacapan) México 2014.
Método y técnicas utilizadas	Combinación del análisis de la información estadística disponible -Técnicas metodológicas cualitativas (Entrevistas abiertas y trabajo de campo).	-Análisis en relación con conceptos teóricos. -Investigación cualitativa de campo. -Entrevistas semiestructuradas.	-Investigación cualitativa, mediante la estrategia de métodos y técnicas etnográficas (Entrevista).	-Investigaciones cualitativas -Trabajo de campo
Factores que originan la gentrificación	-Política en materia de vivienda. -Migración urbana.	-Construcción social de sus Dachas. -Propagación de las comunidades cerradas. -Migración estacional. -Creciente movimiento de	-Llegada población con un estrato socioeconómico medio y alto. -Inversión inmobiliaria. -Competencia por la renta.	-La llegada de habitantes de clases media y alta.

		"regreso a la tierra".		
El papel de la vivienda	-Compra y rehabilitación de casas en los pueblos. -Inmobiliarias destinadas casi en exclusividad a la rehabilitación de vivienda. -Imagen tradicional de los pueblos.	-Aislamiento social. -Experiencias diferentes -Ayuda para la salud y el bienestar personal -Actividades recreativas -Comunidades cerradas	-Inversión privada. -Suburbanización -Construcción de grandes complejos residenciales.	-Lugar con fines de descanso.
Características de gentrificador	-Perfiles profesionales -Administrativos, médicos, empresarios	-rusos ultra ricos.	-Personas jubiladas -Nivel alto de ingresos -Con formación profesional -Personas adultas	-Provenientes de la ciudad -Clase media alta
Consecuencias	-Transformación en la composición social de villas y pueblos. -Recuperación "física" de los pueblos -Rehabilitación del patrimonio -Revalorización del suelo.	-Reformulación de las antiguas culturas. -Transformación de las prácticas alimentarias. -Múltiples tipos de riqueza social, cultural y económica.	-Expulsión de Campesinos. -Desplazamiento de actividad campesina. -Cambio en la composición social. -Transforma el valor de uso del suelo.	-Incremento en los precios de los terrenos. -Desplazamiento del lugar de trabajo agrícola. -Creación de empleos locales.

Fuente: Elaboración propia en base a variables de casos de estudio sobre gentrificación

El cuadro No. 2 permite comparar los cuatro casos de estudio. Respecto a la metodología de investigación, utilizan un método cualitativo que, basado en entrevistas semiestructuradas aplicadas a un conjunto de población definida de acuerdo con el contexto, en los estudios presentados realizan trabajo de campo, el cual permitió identificar las características de los bienes inmuebles que obtienen los gentrificadores mismos que se basan en sus necesidades. El factor que indica la existencia gentrificación es la vivienda de segunda residencia y el papel que esta juega para transformar evidenciando, desplazamiento y/o cambiando las actividades económicas.

El papel que juega la vivienda dentro de los casos de estudio es, principalmente, de aislamiento social con propósitos de descanso, practicar actividades recreativas, mismas que son adquiridas por profesionistas con un poder socio económico alto y de ultra ricos.

Respecto al perfil del gentrificador, se menciona que predominan profesionistas, como profesores, arquitectos, médicos, socios, gente relacionada con negocios internacionales, población jubilada y en ocasiones clasificados como ultra ricos.

Las investigaciones presentadas permiten documentar que uno de los efectos de la gentrificación, principalmente es el desplazamiento. Este se visualiza en la pérdida y cambio de uso de suelo agrícola e incluso en la población nativa, existen también transformaciones de la composición social, revalorizan del suelo, que provocan cambios en los giros de actividades, especialmente de primarias a terciarias particularmente a servicios especializados vinculados con el nuevo perfil del gentrificador.

2.2 Diseño metodológico de la investigación

Con base en el argumento teórico-conceptual del capítulo 1 y de los casos de estudio expuestos en el capítulo 2, se realiza el diseño metodológico propio para esta investigación y responder la pregunta ¿Cuáles son las consecuencias que trae la afluencia de vivienda de segunda residencia en el municipio de Malinalco, Estado de México en el periodo de 1990-2020? Misma que ayudará a comprobar la hipótesis que sostiene que “la afluencia de vivienda de segunda residencia incentiva

un proceso de gentrificación rural en el municipio de Malinalco y deriva en transformaciones socio territorial, económico y ambiental”.

El diseño metodológico permitirá cumplir el objetivo de analizar la gentrificación rural en Malinalco a partir de la llegada de vivienda de segunda residencia para comprender las transformaciones territoriales y ambientales que se presentan.

A partir del concepto de gentrificación derivado de autores como Glass (1964), Smith (1996) y Clark (2005) quienes mencionan que “Es un proceso que implica una oportunidad en la población de usuarios de la tierra con un estatus socioeconómico alto, cuanto mayor sea la diferencia, más notable será el proceso de cambio que, ocurre en lugares alejados de la ciudad con ciertos atractivos turísticos y/o culturales. Donde la construcción viviendas de segunda residencia con fines de descanso es el factor que predomina e implica la existencia de cambios importantes en el contexto rural donde viejos procesos desaparecen o se desgastan y otros más aparecen con mucha fuerza, por ejemplo, las actividades vinculadas al turismo. Además, los recursos sociales, culturales y ambientales del paisaje rural ahora son considerados recursos susceptibles de generar economía local, enfocados al comercio y servicios destinados al turista residencial. No obstante, los cambios implican, en su mayoría desplazamiento de población, suelo y actividades económicas y generan un cambio en la composición social”. A partir de esta noción de gentrificación rural se diseñó la investigación

Para investigar la gentrificación rural el municipio de estudio se dividirá en tres zonas para identificar la temporalidad y las características de la gentrificación. La temporalidad que se seleccionó corresponderá según la dinámica en que se muestra el fenómeno de estudio principalmente en zonas como en la cabecera se dará un contexto desde la década de 1970, año en que comenzaron a llegar los gentrificadores pioneros, es decir, a partir de una perspectiva histórica se delimitarán las zonas en Malinalco hasta la década del 2020.

La investigación en la zona de estudio consiste en un estudio diacrónico, es decir se analiza la gentrificación en tres momentos históricos. La primera zona para describir y analizar será la cabecera municipal considerando los ocho barrios. En

esta primera zona, según datos históricos, se observó por primera el fenómeno de gentrificación en la década de 1970. La segunda zona para analizar es la localidad de San Sebastián donde se construyó el fraccionamiento y club de golf en la década de 1990. Esta construcción permitió la venta de lotes y viviendas para segunda residencia. La tercera zona es la localidad de la Ladrillera, se eligió esta zona porque en los últimos 15 años ha sido sede para la construcción de viviendas de segunda residencia.

Para analizar el fenómeno en las tres zonas, se caracterizarán desde una perspectiva histórica, describiendo sus principales atractivos, servicios, equipamiento e infraestructura, posteriormente se delimitarán mediante un mapa, para medir el fenómeno de gentrificación y se tomarán en cuenta indicadores como:

Vivienda de segunda residencia como medio de gentrificación

Apartado en el cual se describirá de manera histórica la llegada de la vivienda de segunda residencia en las tres zonas desde la década de 1990 hasta la década de 2020 a través de, trabajo de campo y un guion elaborado se identificará:

- La ubicación de las viviendas de segunda residencia en la actualidad.
- Las características de las viviendas de segunda residencia, los servicios públicos y privados con los que cuentan.
- El tipo de material que utilizan para su construcción.

Precios de la vivienda

Este indicador permitirá saber los factores que determinan el precio de un bien inmueble dentro de las tres zonas, así mismo se hará una comparación de precios desde la década de 1990 hasta la década del 2020, considerando precios de diferentes actores (Estado, sector inmobiliario y vendedores directos), la técnica que permitirá la obtención de los datos será la observación (con recorridos en trabajo de campo) y la entrevista semi estructurada aplicada a actores claves como vendedores particulares, sector privado y público mediante dependencias como catastro en documentos oficiales y tablas de valores.

Perfil del Gentrificador

El gentrificador es el consumidor de la vivienda rehabilitada o de nueva planta que empieza a producirse en un área degradada en proceso de valorización. Es importante identificar quiénes son los agentes gentrificadores, para eso es necesario analizar su lugar de origen, perfil profesional, la finalidad de obtener una vivienda dentro de este municipio, mismos que se compararan desde la década de 1970 (época en la que comenzaron a llegar los primeros gentrificadores) hasta la década de 2020, el perfil será recopilado de entrevistas a los integrantes de comités de agua, ya que ellos identifican perfectamente a la población foránea, así como de trabajadores domésticos y recorridos de campo.

Efectos y/o Consecuencias

En este apartado se identificarán cuáles han sido los impactos a partir de la afluencia de viviendas de segunda residencia en el fenómeno de Gentrificación, principalmente en tres aspectos: suelo, actividades económicas y vivienda. Para observar estas transformaciones se realizará trabajo de campo y se aplicará el guion de trabajo a población residente como: agricultores, comerciantes, grupos de población de la tercera edad, integrantes de comités y ejidatarios, así como a población del sector público.

Cuadro No.3 Indicadores de la gentrificación

Categoría	Variables	Indicadores
"Es un proceso que implica una oportunidad en la población de usuarios de la tierra con un estatus socioeconómico alto, cuanto mayor sea la diferencia, más notable será el proceso de cambio que, ocurre en lugares alejados de la ciudad con ciertos atractivos turísticos y/o culturales. Donde la construcción viviendas de segunda residencia con fines de descanso es el factor que predomina e implica la existencia	Sociodemográfico: -Recomposición social. Migración: -Población nativa y foránea.	-Número de establecimiento de casas secundarias. -Total de población residente y no residente. -Desplazamiento y persistencia. -Perfil sociodemográfico del gentrificador. -Procesos de cambio

<p>de cambios importantes en el contexto rural donde viejos procesos desaparecen o se desgastan y otros más aparecen con mucha fuerza, por ejemplo, las actividades vinculadas al turismo. Además, los recursos sociales, culturales y ambientales del paisaje rural ahora son considerados recursos susceptibles de generar economía local, enfocados al comercio y servicios destinados al turista residencial. No obstante, los cambios implican, en su mayoría desplazamiento de población, suelo y actividades económicas y generan un cambio en la composición social.</p>		-Origen del gentrificador
	<p>Económicas:</p> <p>-Estatus socioeconómico más alto.</p>	<p>-Llegada de habitantes de clases media y alta.</p> <p>-Desaparición gradual de las actividades agrícolas.</p> <p>-Nuevas actividades económicas.</p> <p>-Desigualdad de ingresos.</p> <p>Poder adquisitivo del gentrificador.</p> <p>-Precios de la vivienda</p> <p>-Cambio en el enfoque de actividades.</p> <p>-Terciarización de actividades económicas</p>
	<p>Físicos:</p> <p>-Cambio asociado en el entorno construido a través del capital fijo.</p>	<p>-Total de servicios.</p> <p>-cambio en el entorno rural</p> <p>-Infraestructura y equipamiento.</p> <p>-construcción viviendas de segunda residencia</p> <p>-Características de las viviendas de segunda residencia</p>
<p>Ambientales</p> <p>-Atracción por los recursos Naturales.</p>	<p>-Número de atractivos turísticos naturales.</p> <p>-Elementos naturales utilizados como fuente de empleo.</p> <p>-Pérdida de la biodiversidad</p>	

Fuente: Elaboración propia en base a indicadores de casos de estudio de la gentrificación.

En el cuadro No. 3 se hace una síntesis de las variables que los casos de estudio tomaron en cuenta para poder analizar el fenómeno, de las cuales existen variables sociodemográficas, físicas, ambientales y culturales, las cuales permitieron identificar las principales transformaciones, las cuales van ligadas a la afluencia de viviendas de segunda residencia.

Conclusiones del capítulo

Los estudios presentados anteriormente muestran de que manera se presenta la gentrificación desde contextos internacionales, latinoamericanos y mexicanos, existe una estrecha vinculación con las definiciones de gentrificación presentadas en el capítulo 1, principalmente la abundancia de gentrificación en lugares rurales con abundancia de recursos naturales y con presencia de viviendas de segunda residencia.

El papel de la vivienda de segunda residencia en un contexto rural ha sido objeto de estudio desde distintos enfoques. Los estudios expuestos en este capítulo analizan los efectos de la afluencia de la vivienda de segunda residencia en contextos rurales, así mismo describen el perfil del gentrificador y las transformaciones que provoca, en los estudios se identifican perfiles de ultra ricos. La población que vive en grandes urbes busca aislarse de la rutina diaria y los obliga a refugiarse en lugares con una densidad baja de población, abundantes en flora y fauna, por lo que llegan a lugares rurales.

Aunque el fenómeno se presenta en distintos contextos de lo rural, sus características son similares desde como se origina el fenómeno, los efectos y consecuencias que provoca la llegada de viviendas de segunda residencia, presentan factores como políticas públicas que favorecen la afluencia de segundas residencias e inversión privada, propagación de comunidades urbanas cerradas que traen consigo desplazamiento de población y un giro en el enfoque de actividades económicas mismas que son provocadas por la llegada de población con perfiles socioeconómicos altos y de profesionistas, empresariales, socios y de ultra ricos.

Sin duda la gentrificación implica la llegada de población con un estatus socioeconómico más alto que los usuarios anteriores y la reversión de capital fijo

para la construcción de sus viviendas, entre mayor sea su poder adquisitivo el fenómeno será más notable sin importar el contexto como mencionó Clark (2005).

Los cuatro casos expuestos se asemejan al caso de estudio de esta investigación por lo siguiente:

1. Tienen como contexto el entorno rural

2. La vivienda de segunda residencia es el factor que conlleva a un proceso de gentrificación

3. Los cambios económicos y territoriales en los entornos rurales se evidencian con mayor rapidez a partir de la llegada de la vivienda de segunda residencia

Por lo tanto, los casos expuestos sirvieron de apoyo para la creación del diseño de investigación que se conformó a partir del concepto de gentrificación rural y se retomó a la vivienda de segunda residencia, el precio de esta, el perfil del gentrificador y las transformaciones económicas y territoriales como la consecuencia del fenómeno.

Capítulo III. Caracterización del municipio de Malinalco, Estado de México 1990-20

El objetivo de este capítulo es describir el municipio de Malinalco en un aspecto físico, ambiental, económico y socio territorial para analizar desde una perspectiva histórica la producción de vivienda residencial, que permita entender cuáles son las condiciones generales que presenta el municipio para que se de gentrificación rural.

El capítulo se integra por cinco apartados, la primera parte se caracteriza, de manera general, el municipio, considerando aspectos como climatología, hidrología, topografía, usos de suelo y vegetación, todo esto para identificar cuales son las condiciones físicas del municipio, en un segundo apartado se presenta la dinámica demografica, esto para saber cual ha sido el comportamiento de la población total y por localidad desde 1990 hasta el 2020, en el apartado tres se observa la dinámica economica, un factor clave para saber cuales son las actividades economicas que predominan en el municipio, cuales disminuyen y en que se especializa la población, en el apartado cuatro se muestran aspectos territoriales enfocados en la vivienda y sus servicios y por ultimo la politica de turismo que describe los atractivos turisticos del municipio.

3.1 Generalidades físicas

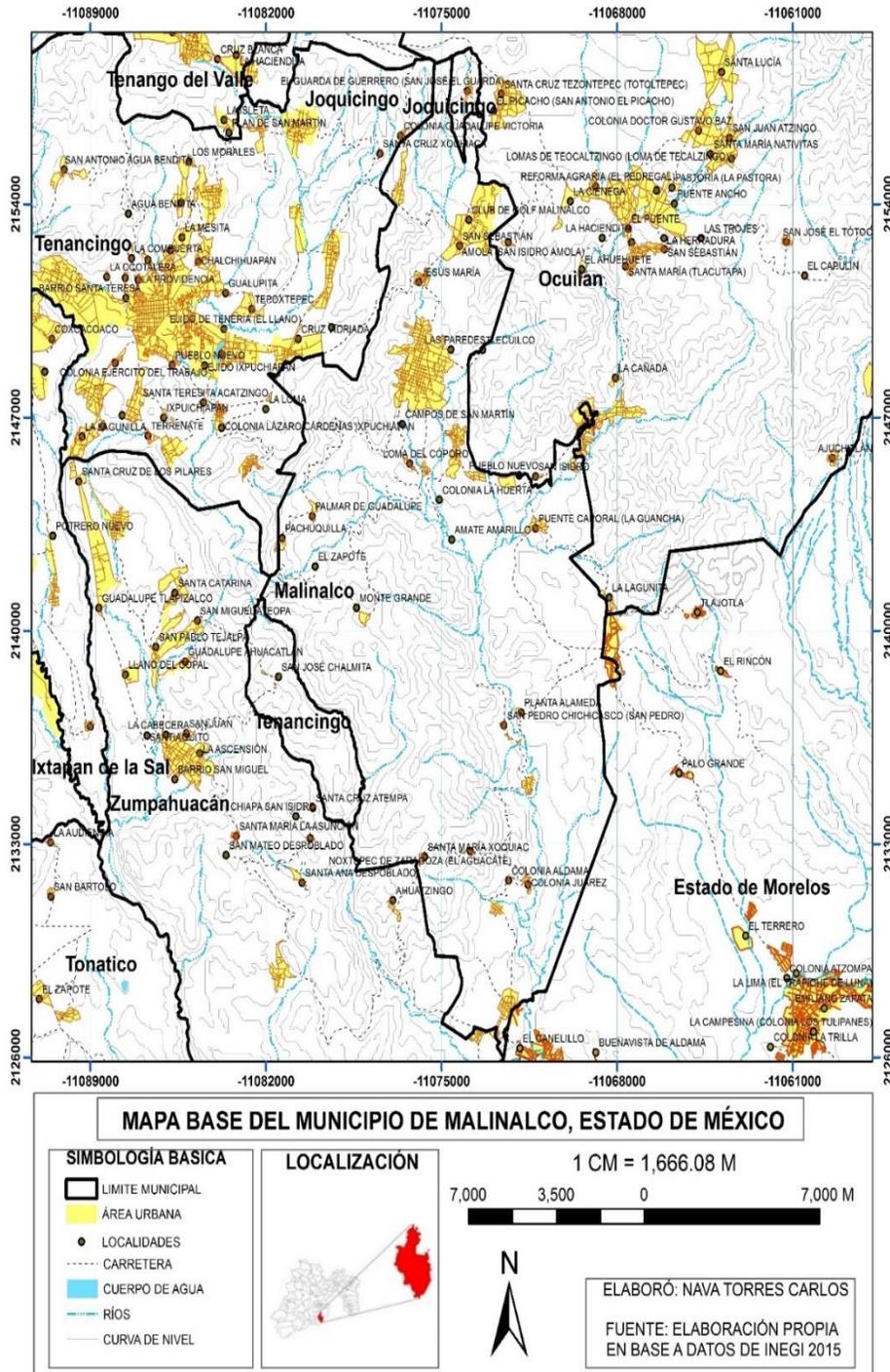
Malinalco es un municipio con caracterisitcas tradicionales y ambientales atractivas, asi mismo catalogado como pueblo magico por los vestigios arqueológicos y templos que datan de los años XI, XVII y XVII, esto entre otras muchas cosas lo hace un lugar atarctivo para los turistas (Plan de Desarrollo Municipal de Malinalco 2019-2021).

El municipio se localiza hacia el sur de la porción occidental del Estado de México, se ubica entre los paralelos de 18°45'16.13" y máxima de 19°01'57.42"; con una longitud mínima de 99°33'14.44" y máxima de 99°25'44.37"; su altitud promedio es de 1,770 metros sobre el nivel medio del mar (Plan de Desarrollo Municipal de Malinalco 2019-2021).

Malinalco se emplaza en la parte sureste del Estado de México en la “Zona XIII Tenancingo” colindando al norte, con los municipios de Tenancingo, Joquicingo y Ocuilan, sur, con los municipios de Zumpahuacán y el Estado de Morelos, oriente, con el municipio de Ocuilan, Méx. Y el Estado de Morelos y al poniente, con el

municipio de Tenancingo y Zumpahuacán (Plan de Desarrollo Municipal de Malinalco 2019-2021).

Mapa No. 1. Localización de Malinalco



Clima

Sin duda, Malinalco cuenta con un clima que puede ser un factor para la ubicación de casas de segunda residencia, de acuerdo con INEGI (2010) en Malinalco podemos encontrar un clima que mayormente va de semicálido con lluvias en verano, de mayor humedad (40.68%), semicálido con lluvias en verano, de humedad media (24.21%) templado subhúmedo con lluvias en verano, de mayor humedad (20.57%). Y cálido subhúmedo con lluvias en verano, de menor humedad (14.54%). La temperatura promedio oscila entre los 14°C y 28°C, uno de los atractivos del municipio es precisamente el clima que existe, principalmente para las actividades turísticas el clima es un factor positivo.

Hidrología

Malinalco pertenece a la Región hidrología Balsas en un 100%, la hidrología está representada por el río de Chalma, llamado también río Ocuilan, y por el Tlaxipehualco hasta Amacuzac. Otro río, es el Colapa, que recorre de oeste a suroeste y que es afluente del río Chalma, con el cual se une en el punto llamado Las Juntas; el del Molino, que corre de norte a sur. Los manantiales: San Miguel, el cual provee de agua potable a la cabecera, Atropa, Cuatzonco, el Arco, el Guayabo, el Manguito y otros más. Los ríos de cauce temporal que se originan en la temporada de lluvias, estos ríos se localizan en las siguientes barrancas: la del Tlacomolac, la de Tepolica, los Cuatecotomates, por donde fluye el río Puerco; la de la Guancha y el río del Puente Quebrado. Las presas son inexistentes y sólo puede mencionarse la laguna de Acomolgo. Por la diversidad tanto de ríos como de manantiales Malinalco ha podido ofrecer ciertos servicios a los turistas dentro de los cuales se encuentran el criadero de truchas arcoíris, única en la región. (Plan de Desarrollo Municipal de Malinalco 2019-2021).

Topografía

Los terrenos se extienden en forma de plano inclinado con su parte más alta hacia el norte y la más baja hacia el sur. Existen dos tipos de rocas: la de brecha volcánica y la de basáltica; las formaciones orográficas más importantes se encuentran en la

sección norte, siendo su parte más alta la cima del cerro de la Loma, con una altitud aproximada de 2,700 metros. Otras formaciones geológicas: por el norte, cerro del Picacho, cerro de Cuamila; por el sur, cerro de Monte Grande, cerro de las Canoas y cerro Gallinero; por el este, cerro de los Encinos, cerro de la Ascensión, cerro de la Campana; por el oeste, cerro de los Ídolos y los cerros del Mirador: Orquemes, Toxquihuatl, Matlalc y el Tonatichi, el cual está formado por dos elevaciones, Tonatichi Grande y Tonatichi Chico (Plan de Desarrollo Municipal de Malinalco 2019-2021).

Uso del suelo y Vegetación

Los usos de suelo en Malinalco están en constante cambio. El manejo que la comunidad da al territorio está asociada a la consolidación y preservación de las actividades que sus residentes desarrollan, principalmente la habitacional, la comercial y la agropecuaria.

Los usos de suelo están clasificados en: zona urbana con 1.92% del territorio y agricultura con 33.25%, a su vez esta categoría se divide en las siguientes:



Fuente: (Plan de Desarrollo Municipal de Malinalco 2019-2021).

Todo esto dentro de una extensión territorial de 217.99 kilómetros cuadrados, ocupando el 0.97% de la superficie del Estado, de acuerdo al conteo de 2015, Malinalco cuenta con: 42 localidades, 8 barrios que se encuentran dentro de la cabecera municipal. (San Juan, Santa Mónica, Santa María, San Martín San Guillermo, San Andrés San Pedro, La Soledad), así como con 1 fraccionamiento (Club de Golf Malinalco) (Plan de Desarrollo Municipal de Malinalco 2019-2021).

El paisaje rural que caracteriza a Malinalco es un atractivo que las personas foraneas principalmente los que vienen de la ciudad buscan para pasar un buen

rato, las condiciones físicas que predominan en el municipio como la diversidad de vegetación , su hidrología y su clima tan agradable, han sido aspectos relevantes que pidieran ser factores para que se ubiquen cada vez más viviendas de segunda residencia.

3.2 Dinámica Demográfica

La información que se obtiene de los censos de población cuantificada, a través de los distintos enfoques permite analizar la población nativa como no nativa en el municipio de Malinalco, considerando no sólo las diferencias por sexo y edad, sino ampliando la posibilidad de considerar ciertas peculiaridades importantes como la migración.

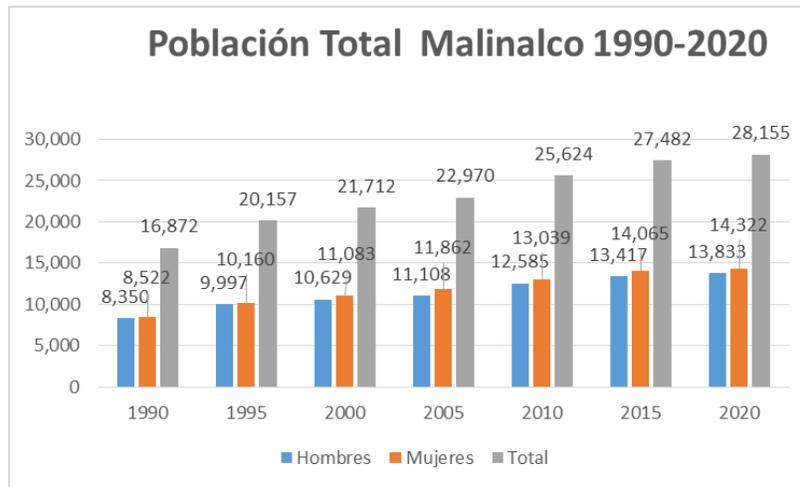
Tabla No. 1 Población por sexo y total en Malinalco 1990-2020

Año	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Hombres	8,350	9,997	10,629	11,108	12,585	13,417	13,833
Mujeres	8,522	10,160	11,083	11,862	13,039	14,065	14,322
Total	16,872	20,157	21,712	22,970	25,624	27,482	28,155

Fuente: INAFED²

² INEGI. Encuesta Intercensal 2015 (Fecha de elaboración: 08/12/2015). Los límites de confianza se calculan al 90 por ciento
 INEGI. Censo de población y vivienda 2020. Tabulados del cuestionario básico. (Fecha de elaboración:25/01/2021)

Gráfica No.1 Población Total de Malinalco 1990-2020



Como se observa en la gráfica No.1, la población ha crecido de manera tendencial, en lo que va de la década de 1990 a la década del 2020 aumentó en un 166.8% del cual poco más del 50% de la población del 2020 son mujeres.

La tabla No.2 muestra cómo ha sido el crecimiento poblacional en Malinalco en cada una de sus 41 localidades, INEGI clasifica las localidades como rurales y urbanas con base en su población, si ésta es mayor a 2,500 habitantes se considera como urbana y si su población es menor a 2,500 habitantes es rural. La cabecera Municipal y la localidad de San Simón el Alto son las únicas localidades consideradas urbanas en el municipio, principalmente por la cantidad de pobladores sin mencionar aspectos físicos y territoriales, se muestran todas las localidades del municipio con el fin de caracterizar y comparar el crecimiento de población.

Tabla No.2 Población total por localidad en Malinalco 1990, 2000,2010 y 2020, Malinalco, Estado de México.

Nombre de localidad	Población 1990	Población 2000	Población 2010	Población 2020
Malinalco	5,385	6,487	8,045	8,921
Planta alameda	154	202	194	143
Amate amarillo	180	221	238	266

La angostura	84	72	70	73
Colonia Hidalgo	347	472	427	477
Colonia Juárez	498	711	757	741
Chalma	1,185	1,433	1,827	1,814
Jalmolonga	522	718	1,019	923
La ladrillera	487	743	829	881
Monte grande	278	304	330	281
Noxtepec de Zaragoza	478	592	642	615
Pachuquilla	194	242	258	296
Palmar de Guadalupe	407	547	635	746
Palo dulce	29	46	50	60
San Sebastián	494	742	797	1,076
El platanar	511	606	609	681
El puentecito	175	308	503	749
Puente caporal	330	443	570	597
San Andrés Nicolás Bravo	1,177	1,471	1,535	1,619
San Nicolás	551	671	882	943
San Pedro Chichiasco	265	354	324	342
San Simón el Alto	1,713	1,973	2,643	3,094
Santa María Xoquiac	295	382	329	338
Los tepeguajes	50	43	43	57
Tepopula	26	135	76	82
Jesús María	350	471	419	621
Aldama	227	301	302	396

La huerta	73	121	127	151
La loma	151	289	366	461
Los sauces	28	2	16	-
El campanario	9	9	6	-
Colapa	2	10	37	15
Colonia Emiliano Zapata	21	31	50	1
Chichicaxco el viejo	35	57	134	32
Loma del coporo	41	138	23	132
El obrador	6	6	37	14
El zapote	34	36	144	54
Campos de san Martín	80	173	137	249
Club de golf Malinalco	0	16	54	26
Joya redonda	0	41	1	79
Las paredes	0	53	72	14

Fuente: elaboración propia en base a ITER 1990, 2000,2010 y 2020

Para el caso de esta investigación solo se analizarán tres localidades, Malinalco de becerra, fraccionamiento y club de golf y La ladrillera. En torno a las localidades rurales presentan características físicas particulares por ejemplo, la baja densidad de población, grandes espacios destinados a la agricultura, características físicas tradicionales con caminos aun de terracería, como se observa dentro de la tabla existen números positivos y negativos de la población, ejemplo de esto son localidades como la cabecera municipal, que es zona de estudio de esta investigación, es una localidad que desde la década de 1990 ha ido en aumento poblacional hasta la actualidad, la cual ha tenido un incremento mayor en el año 2000, otra localidad que ha tenido números positivos es la Ladrillera que de igual manera ha ido en aumento desde 1990 hasta la actualidad, no obstante localidades como los Sauces, el Campanario, Colonia Emiliano Zapata y el obrador han tenido números negativos poblacionales, la disminución de población de estas localidades

se presentó entre la década del 2010, en donde la población disminuyó y en otros desapareció, tal es el caso de Los Sauces y el Campanario.

Sin embargo, existen localidades del municipio que por densidad de población son consideradas rurales pero por sus condiciones físicas y territoriales se podría decir que es urbana, ejemplo de esto es la localidad del Club de Golf Malinalco, que comenzó a construirse en la década de 1990 y cuenta con casas de descanso con una diversidad de infraestructura, ejemplo de esto es que la mayoría de las casas cuentan con alberca particular y el campo de golf de 18 hoyos par 72 que de acuerdo al grupo inmobiliario IMA se encuentra al nivel de los mejores del mundo; y que es un fraccionamiento que cuenta con servicios de seguridad privada, jardinería, sistemas de riego y mantenimiento en general.

Tabla No. 3 Población Rural y Urbana en Malinalco 1990, 2000, 2010 y 2020, Malinalco, Estado de México.

Tipo de población	Total 1990	Total 2000	Total 2010	Total 2020
Urbana	5,385	6,487	10,688	12,015
Rural	11,487	15,225	14,936	16,114

Fuente: elaboración propia en base a ITER 1990, 2000, 2010 y 2020

En base a la tabla No.3 podemos concluir que desde 1990 hasta la actualidad la población que ha predominado en Malinalco ha sido una población rural, como lo observamos en la tabla de población total por localidad en Malinalco y es porque solo cuenta con dos localidades urbanas de un total de 41 localidades.

Porcentaje de Población No Nativa (PNN)

La información que se obtiene de los censos de población cuantificada, a través de los distintos enfoques permite analizar la población no nativa en el municipio de Malinalco, considerando no sólo las diferencias por sexo y edad, sino ampliando la posibilidad de considerar ciertas peculiaridades importantes como la migración.

La PNN, es la relación de la población que nació en una identidad político-administrativa, (municipio, estado o país) diferente de aquella donde reside o vive habitualmente con respecto a la población total residente.

En Malinalco el total de población nacida en el municipio corresponde a 28,155 personas distribuida entre 13, 833 hombres y 14,322 mujeres, mientras que el total de población nacida en otra entidad corresponde a 2,278 distribuida en 1,092 hombres y 1,186 mujeres, que es una cantidad poco considerable en comparación con la oriunda. (Plan de Desarrollo Municipal de Malinalco 2019-2021).

3.3 Dinámica económica

Malinalco cuenta con una diversidad de actividades económicas muy amplias, cuenta con actividades primarias que permiten a la población nativa producir en cierta forma sus propios alimentos, si bien Malinalco no cuenta con una actividad industrial o secundaria predominante, sin embargo existen especialidades en las que destacan la elaboración de artesanías en madera y la alfarería, por ultimo las actividades terciarias especializadas en servicios principalmente turísticos, en resumen se dividen en tres tipos de actividades:

Actividades Primarias:

La ganadería se ha considerado como una actividad complementaria de la agricultura. El ganado que se maneja es el bovino, porcino, equino, caprino y ovino; también existe cría de aves de corral, conejos y colmenas. La producción ganadera está enfocada al autoconsumo y a satisfacer las necesidades del municipio; la actividad ganadera es baja, fundamentalmente por el uso de sistemas de producción tradicionales, así como la falta de asistencia técnica (Plan de Desarrollo Municipal de Malinalco 2013-2015).

Para 1990 la población dedicada a actividades (Como la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca) fue de 2,789 que para esos años representa más de la población total dedicada a esta actividad, en el 2000 el número de personas dedicadas a esta actividad disminuyó a 2,521 habitantes, principalmente porque el municipio comenzaba a ofrecer servicios más especializados por ejemplo el turismo

y para el 2010 las actividades primarias no eran tan practicadas, además de que la población era cada vez más joven y con otras oportunidades económicas, para el 2010 solo el 31.33% de la población total se ocupaba en actividades primarias, lo que indica que la población económicamente ocupada en el sector primario ha disminuido, aunque para el año 2020 mostró un incremento en estas actividades (Plan de Desarrollo Municipal de Malinalco 2013-2015).

Tabla No.4 Población ocupada por sector de actividad 1990-2020, Malinalco, Estado de México.

Sector de Actividad Primaria	Población Ocupada 1990	Población Ocupada 2000	Población Ocupada 2010	Población Ocupada 2020
Agricultura, ganadería, aprovechamiento forestal, caza y pesca.	2,789	2,521	2,971	3,440
Porcentaje respecto a la población total	16.5%	11.6%	11.5%	12.2%

Fuente: elaboración propia en base a Censos de población y vivienda, Tabulados del cuestionario ampliado 1990, 2000, 2010 y 2020

Actividades Secundarias

La industria es de mínima importancia en el municipio, casi inexistente se especializaba en tres ramas: elaboración de productos de panadería, molienda de nixtamal y fabricación de tortillas; alfarería y cerámica; excluye materiales de construcción, las cuales concentraban en conjunto la mayor generación de empleos, que en base a los datos obtenidos la población ha pasado de 232 habitantes a 315 en lo que va de 1990 al 2000, cabe destacar que esta población es la más representativa en lo que son actividades secundarios seguida de la escasa población ocupada en la industria de la construcción para 1990 era de 326 que a diferencia del 2000 ha aumentado a 584 principalmente porque a Malinalco ha llegado vivienda de segunda residencia; para el 2010 un 20.39% del total de la población se dedicaba a actividades secundarias (Plan de Desarrollo Municipal de Malinalco 2013-2015), sin embargo para 2020 la población dedicada al sector

secundario disminuye en más del 50%, prácticamente el municipio comienza a ofrecer otro tipo de servicios y las actividades como minería e industria manufacturera disminuyen, enfocándose a servicios que aparte de ofrecer al turismo le ofrecen a personas foráneas, como servicios de jardinería, vigilancia, trabajos domésticos y mantenimiento en general para sus casas, ranchos, albercas y de más.

Tabla No.5 Población ocupada por sector de actividad secundaria 1990-2020, Malinalco, Estado de México.

Sector de Actividad Secundaria	Población Ocupada 1990	Población Ocupada 2000	Población Ocupada 2010	Población Ocupada 2020
Minería, Extracción de petróleo y gas, industria manufacturera, electricidad, agua y construcción	594	940	1,933	658
Porcentaje respecto a la población total	3.5%	4.3%	7.5%	2.3%

Fuente: elaboración propia en base a Censos de población y vivienda, Tabulados del cuestionario ampliado 1990, 2000,2010 y 2020

En cuanto a las unidades económicas de Malinalco en el sector secundario, son de 178, con 177 microempresas y una pequeña. Esta dimensión industrial de Malinalco se cataloga en la fabricación de productos textiles, materiales para la construcción, productos de madera, calzado, de higiene personal y utensilios de ocupación para el hogar. El producto Interno Bruto del sector industrial en Malinalco ha ido en aumento en 2007 se registró 13.18 mp para que en el 2017 tuviera un PIB de 28.29 mp, duplicando su cifra en 10 años (Malinalco 2013-2015).

Actividades Terciarias

En cuanto a las actividades terciarias dentro del municipio de Malinalco la población ha ido en aumento desde el 2000, cuando la población comenzó a darle más importancia a la especialización de servicios como hoteles, restaurantes, culturales, así como educativos, técnicos y financieros los cuales se enfocan al turismo residencial. El comercio articula mercados y promueve el desarrollo de las actividades productivas, cabe destacar que el aumento de la población ocupada en el comercio y los servicios aumentó considerablemente mientras que las actividades primarias disminuyeron, el turismo cultural y convencional ha hecho que la población tenga cambios de actividades, principalmente para obtener beneficios económicos y mantener la identidad y esencia del municipio.

Tabla No.6 Población ocupada por sector de actividad Terciaria y Servicios 1990-2020, Malinalco, Estado de México.

Sector de Actividad Terciaria y Servicios	Población Ocupada 1990	Población Ocupada 2000	Población Ocupada 2010	Población Ocupada 2020
Comercio	331	696	695	1,255
Porcentaje respecto a la población total	1.9%	3.2%	2.7%	4.4%
Servicios	537	1,060	1,280	1,325
Porcentaje respecto a la población total	3.1%	4.8%	4.9%	4.7%

Fuente: elaboración propia en base a Censos de población y vivienda, Tabulados del cuestionario ampliado 1990, 2000, 2010 y 2020

Como se muestra en la tabla No.6, el comercio aumentó más del 100% entre 1990 y 2000 y entre 2010 y 2020 así como la población ocupada en los diferentes servicios principalmente por la especialización de servicios que la población nativa ofrece, aprovechando todos los recursos naturales y territoriales, así como la categoría de pueblo mágico y las riquezas culturales que encontramos

principalmente en la cabecera municipal como lo es la zona arqueológica, la homogeneidad de sus casas, las pintorescas calles y las actividades por haber, como las cabalgatas, renta de motocicletas, parapente, la pesca y venta de truchas nativas de la región, restaurantes y hoteles tradicionales. Datos que muestran EL comportamiento económico de la población dentro del municipio son:

Tabla No. 7 Población ocupada y su distribución porcentual según sector de actividad económica 1990-2020

Sector de actividad económica	1990	2000	2010	2020
Primario	63.9%	44.9%	31.33%	28.05%
Secundario	13.66%	16.76%	20.39%	15.07%
Comercio	7.5%	12.39%	19.53%	20.84%
Servicios	12.31%	22.82%	31.2%	35.55%
No especificado	2.5%	3.06%	-	0.49%

Elaboración propia con base en INEGI. XI Censo general de población y vivienda 1990,2000, 2010 y 2020.

Los porcentajes de sector de actividad muestran cómo han cambiado por década las actividades económicas que predominan en el municipio, en un primer momento las actividades que predominaban en el municipio eran las primarias con más de un 50% de población comparándola con actividades terciarias y servicios , en un segundo momento en la década 2000 las actividades secundarias seguidas de las terciarias comenzaban a aumentar, sin dejar atrás las actividades del sector primario que desde 1990 e incluso años atrás han estado presentes hasta el año 2020, el municipio no deja de lado las actividades primarias, sin embargo implementa y/o se especializa en servicios y comercio que para los años 2010 y 2020 son un fuerte que ayuda económicamente a la población.

Analizar el comportamiento económico de Malinalco permite observar cómo se ha especializado en sectores como el turismo y en servicios por la llegada de vivienda de segunda residencia que ocupan servicios especializados de vigilancia, jardinería,

construcción, mantenimiento hidráulico y trabajo doméstico. Las actividades relacionadas con el turismo han sido la creación de actividades recreativas como paseos en caballo, la tirolesa, el parapente, la pesca de trucha y apertura de balnearios, todos ellos aprovechando los recursos naturales, las actividades terciarias, específicamente de comercio y servicios son la venta de artesanías elaboradas por los artesanos del municipio, prestación de servicios de hospedaje principalmente en hoteles de tres a cinco estrellas dependiendo las características, servicios de seguridad, servicios de alimentación que van desde restaurantes étnicos y tradicionales hasta cadenas de comida rápida o puestos ambulantes de comida, servicios de guía turística y de transporte dentro del municipio.

3.4 Aspectos territoriales

Los aspectos territoriales hacen referencia a características que muestra el espacio geográfico como a un ente natural, físico o inmaterial, así como los integrantes fundamentales de éste como imagen urbana, infraestructura, vivienda, equipamiento y servicios, que permitirán observar las características en cuestiones de infraestructura y equipamiento, principalmente las de vivienda como tipos de material con las que se construyen y la accesibilidad de servicios de agua, drenaje, energía eléctrica así como los tipos de vivienda.

Vialidad urbana

La estructura vial en Malinalco está conformada por vialidades primaria, secundaria y terciaria, que definen la traza urbana del municipio.

Actualmente, las vialidades primarias están integradas por una red que incluye un tramo de la carretera Malinalco-Chalma, así como los ejes principales de acceso a la cabecera municipal como son la Avenida del Panteón, calle Hidalgo, calle Progreso, calle Morelos, calle Miguel Negrete y la calle Juárez. Sus secciones transversales son de medidas diversas toda vez que cruzan el Centro Histórico de la ciudad y generalmente son empedradas a excepción del tramo carretero Malinalco-Chalma y zona sur de la calle Miguel Negrete. Todas estas vialidades reciben constantemente mantenimiento pues son las que más circulación vehicular presentan.

Las vialidades secundarias comunican los ocho barrios de la cabecera municipal con las vialidades primarias ya descritas. Sus secciones también son variables y algunas presentan deterioro en sus empedrados y ausencia de banquetas para seguridad de los peatones. En cuanto a la vialidad terciaria, ésta carece de empedrado y banquetas y sus alineamientos no están claramente definidos) (Plan de Desarrollo Municipal 2009-2012).

Las vías principales de acceso conectan Malinalco con Toluca vía Joquicingo-Tenango; con la Ciudad de México, vía Joquicingo, Tenango y autopista Tenango o Joquicingo-La Marquesa-Ciudad de México; con Tenancingo vía San Nicolás y con la localidad de Chalma. En cuanto a las vías secundarias, éstas conectan la cabecera municipal con Jalmolonga-Amate Amarillo, con Pachuquilla-Palmar de Guadalupe El Zapote, con San Andrés Nicolás Bravo, con San Simón el Alto y con Monte Grande, enlazando así todas sus comunidades a la cabecera municipal (Plan de Desarrollo Municipal de Malinalco 2019-2021).

Un factor importante es la facilidad de acceso al municipio, principalmente para las personas que vienen de municipios alejados a los alrededores o de la Ciudad de México, actualmente llegar a Malinalco no es un problema y se ha convertido en un factor clave para la llegada de Turismo así mismo para la economía ya que estas vialidades urbana han permitido también la exportación de productos elaborados y producidos en Malinalco, como la Noche buena, planta de temporada que se cultiva en el municipio, todo esto facilita la movilidad entre Zonas Metropolitanas.

Comunicaciones

Malinalco cuenta con varios servicios de comunicaciones y telecomunicaciones que dan servicio a la cabecera municipal. Estos servicios son:

Oficina postal de correos y giros o Servicio telefónico convencional (1690 líneas particulares) además de casetas de larga distancia, teléfonos públicos y telefonía rural o Telefonía celular con 3 compañías: Telcel, Movistar y Nextel o Antena receptora para TV cable o Estación de Radio (Cristal) (Plan de Desarrollo Municipal 2009-2012).

En el municipio hay 120 taxis, con rutas Chalma-Malinalco y viceversa. Las líneas de autobuses son: Tres Estrellas del Centro, la cual da servicio a Toluca, Tenancingo, Malinalco y Chalma; Autotransportes Águila, la cual conecta con México, Santiago Tianguistenco y Chalma; Flecha Roja, ésta da servicio a Toluca, Santiago Tianguistenco, Chalma y México, y Estrellas del Noreste, con servicio a Toluca, Ocoyoacac, Santiago Tianguistenco y Chalma. Se cuenta, también, con tres líneas de microbuses (Plan de Desarrollo Municipal de Malinalco 2019-2021).

Vivienda

En este apartado se describen las características de las viviendas dentro del municipio para entender cómo se ha comportado desde un enfoque histórico incorporando el total de viviendas y características de las mismas. Entre estas características se describe la tipología de viviendas que existen el total de viviendas habitada, rentadas y de propiedad privada. Por lo que en las tablas 8, 9 y 10 se observa del total de viviendas las particularidades de cada tipo de vivienda que existe.

Tabla No. 8 Viviendas habitadas por tipo de vivienda 1990, 2000, 2010 y 2020

Tipos	Viviendas habitadas 1990	Viviendas habitadas 2000	Viviendas habitadas 2010	Viviendas habitadas 2020
Total de Viviendas	-	-	7,667	10,171
Viviendas habitadas	3,226	4,557	6,105	7,417
Vivienda particular	3,220	4,4,139	6,104	10,155
Casa	3,108	4,092	5,950	7,401
Departamento en edificio o casa en vecindad	59	5	11	
Vivienda o cuarto en la azotea	2	0	1	
Vivienda móvil	0	0	1	

Refugio	3	0	1	
Vivienda colectiva	6	2	1	
No especificado	48	457	136	

Fuente: Elaboración propia con base en INAFED 1990,2000, 2010 Y 2020

La tabla No.9, Muestra el tipo de vivienda y el total de ellas habitadas en lo que va de 1990 al 2020 el número de viviendas ha ido en aumento de las cuales predomina la vivienda particular seguida por casa y departamento en edificio o casa en vecindad. Cada vez más personas cuentan con una vivienda particular al observar que departamento o vecindades disminuyen, así como la vivienda colectiva, de acuerdo al censo de población y vivienda del 2020 para la construcción y adquisición el 98.09% de viviendas particulares habitadas han sido financiadas por cuenta propia y un 2.01% han sido adquiridas por medio de la compra, del total de viviendas 57.28% han sido mandadas a construir y 25.60% han sido autoconstruida

Tabla No. 9 Viviendas particulares habitadas por caracterización en materias de construcción 1900,2000, 2010 Y 2020

Materiales de construcción de la vivienda	Número de viviendas particulares habitadas 1990	Número de viviendas particulares habitadas 2000	Número de viviendas particulares habitadas 2010	Número de viviendas particulares habitadas 2020
Piso de tierra	1,498	975	463	304
Piso de cemento o firme	1,452	2,855	4,790	7,092
Piso de madera, mosaico u otro material	252	292	761	
Piso de material no especificado	15	17	12	0
Techo de lámina de cartón	538	3	2322 284	189
Techo de lámina de asbesto o metálica	1,079	479	2,039	1,738
Techo de palma, tejamanil o madera	210	1,516		113
Techo de teja	749	79	508	289
Techo de losa de concreto, tabique o ladrillo	621	500 1,539	3,478	5,280 (68.89 %)
Techo de otros materiales	6			0
Techo de material no especificado	14	23	12	0
Paredes de lámina de cartón	30	10	71	0
Paredes de lámina de asbesto o metálica	9	49	111	20
Paredes de carrizo, bambú o palma	142	10		36

Paredes de barro o bajareque	69	109		8
Paredes de madera	127	56		76
Paredes de adobe	1,629	103	1,446	612
Paredes de tabique, ladrillo, block, piedra o cemento	1,168	1,305	4,756	6,791
Paredes de otros materiales	25	2,480		
Paredes de material no especificado	18	17	5	0

Fuente: Elaboración propia con base en INAFED 1990,2000, 2010 y 2020

La Tabla No.9, muestra los materiales con los que se construyen las viviendas en el municipio. Durante la década de 1990 predominaba la vivienda construida en condiciones precarias, es decir utilizaban materiales como lámina de cartón, madera, adobe y carrizo entre otras y la mayoría de ellas no contaba con un piso firme, durante las siguientes dos décadas estas características en la vivienda se observan menos, a partir del 2000 aumenta la vivienda construida con materiales de otras características en las que incluyen un piso firme y paredes de concreto, los materiales precarios aún se utilizan pero en menor número, y para el 2010 ya gran parte de las viviendas que se encuentran en el municipio son construidas con materiales firmes y en 2020 estas viviendas rebasan el 50% del total de viviendas en Malinalco.

Tabla No. 10 Tipos de servicio en vivienda 1990, 2000, 2010 Y 2020

Tipo de servicio	Número de viviendas particulares habitadas 1990	Número de viviendas particulares habitadas 2000	Número de viviendas particulares habitadas 2010	Número de viviendas particulares habitadas 2020
Disponen de excusado o sanitario	1,070	2,953	5,174	6,539
No disponen de excusado o sanitario	2,124	1,170	-	-
No se especifica si dispone de excusado o sanitario	23	16	-	-
Disponen de drenaje	829	2,066	4,611	6,780
No disponen de drenaje	2,253	2,038	1,373	616
No se especifica si disponen o no de drenaje	135	35	42	
Disponen de agua entubada de la red pública	2,026	3,168	5,345	5,052
No disponen de agua entubada de la red pública	1,136	920	658	346
No se especifica si dispone o no de agua entubada	55	51	23	-
Disponen de energía eléctrica	2,737	3,968	5,940	7,332
No disponen de energía eléctrica	480	154	74	64
No se especifica si dispone o no de energía eléctrica	0	17	12	
Disponen de agua entubada de la red	-	1,842	4,007	6,544

pública, drenaje y energía eléctrica				
No disponen de agua entubada de la red pública, drenaje y energía eléctrica	-	106	-	23

Fuente: elaboración propia con base en INAFED 1990,2000, 2010 y 2020

La población de Malinalco demanda servicios públicos para la vivienda. Drenaje, agua y energía eléctrica son servicios indispensables para la población, en 1990 gran parte de las viviendas no contaba con estos tres servicios, principalmente con drenaje y energía eléctrica, para la década del 2000 el total de viviendas que disponían de los servicios públicos se acercaba a 50%, en el 2010 del total 7,677 viviendas que existían 52.26% disponían de agua entubada de la red pública, drenaje y energía eléctrica rebasando el 50% del total de viviendas en el municipio. Así, las viviendas del municipio de Malinalco han sido dotadas de servicios públicos, entre década y década las viviendas con disponibilidad de servicios van en aumento y es hasta la década de 2020 que 64.33% del total de viviendas disponen de agua entubada de la red pública, drenaje y energía eléctrica, aún existe un déficit en garantizar los tres servicios a las viviendas, en cuestiones de drenaje es común ver fosas sépticas aledañas a las viviendas particulares habitadas.

En cuestiones del servicio de agua entubada de la red pública, existen distintas condiciones para poder acceder al servicio y es que dentro de la cabecera municipal existen organismos públicos como OPDAPAS que es quien dota de esta servicio a la población de por lo menos 6 barrios de la cabecera, existen también comités civiles formados por población nativa, se organizan para dotar agua entubada a los barrios de San Juan y San Martín, que son independientes al organismo público descentralizado de agua potable, drenaje, alcantarillados y saneamiento de Malinalco.

El problema para subministrar de agua entubada a los barrios de la cabecera municipal es constante, ya que por lo menos en los barrios de San Juan y San Martín solo se tiene agua de tres a cuatro día por semana y solo en un horario de 6:00 am

a 10:00, tiempo que tienen los pobladores para almacenar agua, los comités de agua son quienes tienen el control del agua en estos barrios, pero existe población foránea con vivienda de segunda residencia que exige más, principalmente para su sistema de riego y albercas³.

3.5 Malinalco como pueblo mágico: política de turismo

El tema de turismo, principalmente el de pueblos mágicos, es relevante para la zona de estudio, no solamente por la categoría que se le atribuye al municipio desde el 2010, sino por las ventajas que este programa trae, una de ellas es ser reconocido en un mapa turístico por sus características significativas, climatológicas, territoriales, ambientales y culturales que lo hacen ser diferente de otros municipios.

El potencial turístico que distingue a Malinalco ha permitido fomentar el desarrollo sustentable de sus localidades, principalmente en la cabecera con sus 8 barrios y su centro teniendo como referencia las motivaciones y necesidades del turista.

Malinalco ha pertenecido a dos programas con enfoque turístico: “Pueblo con encanto” del 2006 al 2010 y el programa de “Pueblos Mágicos Bicentenario” desde el 2010 y tienen como finalidad fomentar el turismo partiendo de los atractivos turísticos locales.

El programa de Pueblo Mágico, se creó en el 2001 como una estrategia para el desarrollo turístico, orientada a estructurar una oferta turística complementaria y diversificada hacia el interior del país, basada fundamentalmente en los atributos históricos y culturales de localidades singulares, el programa pueblos mágicos, tiene como ejes básicos la sustentabilidad, competitividad, tecnologías de la información y transversalidad, definidos como componentes del nuevo modelo integral de gestión inteligente de destinos, para lo cual Malinalco fue incorporado y reconocido como pueblo mágico en el 2010 después de haber pasado por evaluaciones así como visitas y análisis (SECTUR, 2014).

³ Información recabada en trabajo de campo 2021, Reynalda Acuitlapa Jacinto ayudante del comité de agua de San Juan, quien proporciono dicha información.

Para integrarse a este programa Malinalco pasó por una serie de evaluaciones en las que se encuentran evaluaciones documentales, del desarrollo físico-turístico, evaluación de planta turística, patrimonio turístico, así como visitas técnicas a la localidad, todas ellas aprobadas.

Participa como instancia federal normativa en la operación del PRODERMAGICO, la Secretaría de Turismo del Gobierno Federal, a través de la Dirección General de Desarrollo Regional y Fomento Turístico y/o la Dirección General de Gestión de Destinos, según aplique el caso en atención a sus respectivas atribuciones (SEGOB, 2017).

Según Escobedo (2014) el turismo en Malinalco tiene tres etapas: la primer etapa según la autora fue en la década de los ochenta, cuando se mejora el acceso a la zona arqueológica y se crea una piscicultura para el cultivo de trucha, constituyéndose en los atractivos más destacados del lugar; el segundo fue la construcción en 1993 de la carretera que conectó a Toluca con el Distrito Federal actualmente ciudad de México , con motivo del desarrollo del Club de Golf Malinalco, lo que impulsó fundamentalmente la modalidad del turismo residencial; por último corresponde al nombramiento de la localidad como Pueblo Mágico en 2010, bajo el programa promovido por la Secretaría de Turismo federal para la mejora de la infraestructura, el equipamiento, la imagen urbana y el producto turístico, además de los apoyos promocionales y de marca que conlleva.

De acuerdo con el programa destinos México, Malinalco cuenta con un conjunto de atractivos turísticos simbólicos que llaman la atención, entre ellos están:

- Pinturas y petrograbados rupestres: En esta región podemos encontrar reminiscencias de la época prehistórica, y prueba de ello son las pinturas rupestres en sus más diversas modalidades desde dibujos de soles, escudos, personas, hasta las más extrañas e incomprensibles imágenes.
- Zona arqueológica: La principal función de este templo consistía en ser el sitio en donde se llevaban a cabo las ceremonias de iniciación para los

guerreros águilas y jaguar, predominan por lo tanto, esculturas de estos animales,

- Convento Agustino: El Convento fue fundado en 1540 por frailes agustinos, en él, trabajaron indígenas para su construcción apoyados siempre por el sustento económico del encomendero Cristóbal Rodríguez de Ávalos. La planta baja del edificio conventual y la iglesia fueron construidos al mismo tiempo, concluyéndolos en 1560, en cuanto al claustro alto se piensa que fue añadido alrededor de 1580, lo que sí se sabe a ciencia cierta es que para 1568 se esperaba ya la instalación de los recuadros
- Capillas: Con ocho capillas de los siglos XVI al XVIII Malinalco cuenta con una rica arquitectura en estos bellos edificios, sus detalles te maravillarán.
- Centro Cultural Universitario "Luis Mario Schneider": Este recinto que en su momento fue morada del Dr. Luis Mario, es actualmente una biblioteca que alberga poco más de 17 mil ejemplares.
- Casa de cultura "Malinalxochitl": Lugar donde se pueden apreciar exposiciones artísticas, tanto de artistas locales como de artistas foraneos.
- Parajes, senderos, miradores y cavernas: Malinalco tiene a montones de lugares naturales que puedes disfrutar, apreciar hermosos amaneceres, atardeceres, paisajes y rincones maravillosos.
- Talladores de madera de Malinalco: Uno de los íconos de la cultura malinalca desde la época prehispánica es la talla en madera, verdaderos artesanos realizan estos trabajos llenos de belleza y técnica.
- Paraje "Las truchas": en este lugar la preparación de trucha es la especialidad, la podemos encontrar en diferentes modalidades desde la tradicional empapelada y frita, hasta otras más.
- Vuelos en Parapente: una actividad de aventura que te ofrece la posibilidad de conocer Malinalco desde las alturas.

Malinalco cuenta con una diversidad de atractivos turísticos, el Programa de Pueblo Mágico ha favorecido al municipio en distintos aspectos, Según Rodríguez (2015) atribuye un impacto en su configuración socio espacial en diversas dimensiones: física, social y cultural, haciendo referencia a Leferbvre (citado en Rodríguez 2015) menciona la construcción de espacios es gracias a la multidimensionalidad, es decir la dinámica de descentralización y recentralización, que en Malinalco se ve trastocada de forma trascendental por el turismo.

Continuando con Rodríguez (2015) el desarrollo turístico dentro del municipio ha impactado en el valor del suelo, como consecuencia genera una distinción espacial, ya que la falta de recursos económicos va posicionando a la gente local al margen del acceso al suelo en determinadas zonas, especialmente el centro de Malinalco y los barrios colindantes como Santa Mónica, San Guillermo y Santa María, que son atractivos para los comercios y segundas residencias.

La economía es otro elemento en donde evidentemente el turismo ha cobrado una importancia significativa en el municipio. El proceso de deterioro de las actividades agropecuarias como resultado de un cambio en las políticas públicas dirigidas a dicho sector, ha influido en su abandono al tiempo que las actividades del sector terciario repuntan en la economía local, dándole a la actividad turística un lugar hegemónico por su gran potencial comercial en Malinalco.

Rodríguez (2015) especifica que el comercio se a adueñando de ciertas áreas, particularmente en el centro histórico, no sólo las galerías, restaurantes, tiendas de souvenirs, etc., también los puestos semifijos y ambulantes van buscando imponerse frente a sus semejantes y frente a las autoridades. Al final es una lucha de poder en donde se busca establecer un cierto ordenamiento del espacio por quienes detentan el control de éste (autoridades, comerciantes y empresarios del sector hotelero y restaurantero) en donde la presencia del turista convencional se vuelve un factor de localización para el comercio de todo tipo en esta área.

Por último menciona que dicho programa le apuesta no al desarrollo sino al crecimiento económico y a la comercialización del patrimonio. Se observa que la política de fomento al turismo no está del todo integrada a los entornos en donde se

desarrolla esta actividad. Es evidente que la dimensión social que está presente en todo momento, se hace de lado en la planeación tanto de las intervenciones como en el desarrollo de la actividad turística en concreto. En los tres planos analizados se observa una exclusión como consecuencia de poner acento únicamente a un tema y no a una integración de los diversos rubros que representa tanto el desarrollo como la intervención y configuración espacial.

Aunado a esto, la categoría de pueblo mágico que se le dio al municipio según Miranda (2006) ha tenido lugar en ocasiones un impacto negativo en los recursos y servicios, así como en el medio ambiente en casi todos los casos con el incremento del turismo. Problemas de agua, y especialmente basura, además el crecimiento demográfico, la urbanización mal entendida, el desarrollo acelerado de la especulación inmobiliaria, los cambios en el uso de la cultura de la comunidad.

Turismo de segunda residencia

Según Miranda (2006) el turismo es un fenómeno sociocultural que se vuelve cada vez más complejo debido a las diferentes formas en que se practica o se organiza, se observan de manera aparente dos formas: el turismo “convencional” que se le conoce comúnmente como “industria sin chimeneas”, donde los visitantes requieren de servicios de hospedaje, alimentación y recreativos; y el “turismo residencial”, practicado no como un negocio, sino que los anteriores requerimientos son implementados por el usuario o consumidor para satisfacer necesidades de descanso y recreación, en Malinalco, este tipo de turismo ha aumentado. Actividades deportivas, de corte ecologista, o turismo residencial, que al presentarse de manera masiva este tipo de visitantes a ciertos destinos turísticos modifica el paisaje cultural.

El turismo en Malinalco, ocupa un alto porcentaje en la superficie de su terreno, sin embargo, su extensión se reduce y/o sustituye por otros usos a los que originalmente estaban destinados, ejemplo de ello, es la utilización de esos espacios para la implementación de establecimientos comerciales, de servicio turístico, construcciones para vivienda local y campestre o para la introducción de obra pública.

El turismo, en cualquiera de sus manifestaciones ha supuesto en los últimos años una revitalización de las economías rurales dada la pérdida de competitividad de las actividades agrarias. Este crecimiento del turismo rural por medio de alojamientos reglados contrasta con la extendida tradición en nuestro país de retornar a los pueblos en los periodos vacacionales.

Para el caso de Malinalco según Escobedo (2014) el desarrollo de la actividad turística ha provocado transformaciones físico-naturales y socioeconómicas en la última década, en la que el turismo residencial ha tenido una participación significativa. El proceso de tercerización que muestra el municipio está ligado al crecimiento del turismo y a la sensible disminución de la actividad agropecuaria y, aunque esta demarcación rural se ha clasificado en un nivel medio de marginación, las actuales dinámicas económica y social no han modificado las condiciones de pobreza de la mayoría de los habitantes (más graves que el promedio nacional y estatal). Es decir, el crecimiento turístico no ha generado aún el suficiente desarrollo para que mejoren las condiciones de vida de la población. En este marco, el turismo residencial es el segmento que mayor impacto tuvo en el cambio de vocación del suelo y en la mutación del espacio agrario a turístico, particularmente a partir del año 2005, cuando la segunda residencia crece hasta superar el doble del volumen que tenían al iniciar el presente siglo.

El modelo de mercantilización inmobiliaria se ha mantenido atomizado y sujeto a tratos directos o a intermediaciones locales, circunstancia que se considera causal de la moderada cantidad de segunda residencia que existe, comparado con otros sitios del interior. No obstante, el destino todavía no alcanza su tope máximo de desarrollo, por lo que se prevé que siga creciendo lentamente bajo este esquema, aunque no se descarta la posibilidad de que surja un mercado inmobiliario tipo fraccionamiento que acelere la densidad de las segundas residencias (Escobedo 2014).

Conclusión del capítulo

Como se observa en los datos de este capítulo, Malinalco cuenta con características únicas dentro de la región, esto lo convierte en un destino turístico y atractivo para las personas que buscan alejarse de las grandes urbes, las condiciones climatológicas con las que cuenta han sido un factor para atraer al turismo convencional y sobre todo a sido un enclave para el asentamiento de viviendas de segunda residencia, un detonante de este turismo fue la creación del club de golf en la década de 1990, además de que, para el año 2010 Malinalco fue incorporado y nombrado pueblo mágico, situación que a favorecido al municipio, mismo que a sabido aprovechar para mantener comercios locales como restaurantes y tiendas de artesanías.

Visto desde una manera histórica el municipio ha crecido en aspectos como población, expansión de la mancha urbana, aumentó el número de viviendas en el municipio, pero también han aumentado las actividades económicas, las cuales se han diversificado y enfocado al turismo, el uso de suelo agrícola disminuyó y sobre todo el municipio se vio invadido por gente foránea.

Las condiciones climatológicas y la abundancia de agua en cuencas hidrologicas y cuerpos de agua existentes en diferentes puntos son insumos para la llagafa de turismo convencional y de segundas residencias. Estos recursos, sobre todo el recurso agua, son utilizados para el riego de sembradíos de maíz y el riego en huertas de árboles frutales, así mismo se abastece de este recurso la zona de truchas para para la crianza de "Arcoiris" especie de trucha única en la región. Además la diversidad de recursos naturales, la flora y la fauna es otro punto para ser un municipio único, ya que lo rodean de elevaciones como cerros y montes con abundante flora y fauna.

La población dentro del municipio se diversificó, en al menos cinco localidades de Malinalco se observa población originaria de otros municipios así lo muestran los censos demográficos de población y vivienda, por otro lado cada año el aumento de población dedicada a actividades terciarias y de servicios enfocados al turismo convencional y de segunda residencia es mayor, haciendo que las actividades

primarias pierdan importancia dentro del municipio que en décadas de 1970 era la principal actividad.

Respecto a la vivienda, la producción de vivienda residencial y/o local dentro del municipio se presenta de manera constante, con materiales de construcción firme como el concreto así mismo el aumento de los servicios como el drenaje, electricidad y agua potable entubada, dejando a un lado las viviendas construidas con materiales precarios, la población cuenta con una vivienda propia lo que ha hecho que los departamentos y las vecindades disminuyan, sin embargo en los ocho barrios de la cabecera municipal y localidades aledañas existen viviendas con características distintas a las tradicionales. Sin duda la actividad turística dentro del municipio ha provocado transformaciones físico-naturales y socioeconómicas en la última década, principalmente el turismo residencial.

Capítulo IV. Gentrificación rural en Malinalco

Dentro de este capítulo se analiza el proceso de gentrificación dentro del municipio de Malinalco específicamente en tres zonas. La primer zona de estudio es Malinalco de Becerra (Cabecera Municipal), la segunda el fraccionamiento Club de golf y la tercera es la localidad de la Ladrillera a partir de la afluencia de vivienda de segunda residencia, esto permitirá observar y comprender las transformaciones territoriales y ambientales que se presentan, desde una perspectiva cronológica de la gentrificación.

Se identificó que el fenómeno de gentrificación a partir de la afluencia de vivienda de segunda residencia se ha observado en tres espacios y temporalidades distintas. El primer momento se basa, en el origen del fenómeno vinculado a la aparición de vivienda de segunda residencia que se localiza en las primeras manzanas del centro histórico de Malinalco y han sido viviendas ya construidas y remodeladas al momento de la compra-venta con categoría de propiedad privada. El segundo momento es la aparición de viviendas de segunda residencia gracias al sector inmobiliario, con la construcción de fraccionamientos con viviendas de características particulares y el tercer momento donde la vivienda de segunda residencia aparece en localidades aledañas al municipio e interviene la población nativa (ejidatarios y propiedad privada) y población foránea junto con el sector inmobiliario para la construcción de las mismas.

En la primera parte se delimitan las zonas de estudio gentrificadas, incluyendo características territoriales, servicios y equipamiento. Posteriormente, de manera cronológica, se observa la presencia de casas de segunda residencia en las tres zonas de estudio, se muestran las características sociodemográficas del gentrificador, características de las viviendas residenciales y si han provocado algún tipo de desplazamiento en la población y/o de actividades económicas. Se analizará la presencia de segunda residencia como factor de gentrificación y las transformaciones territoriales y ambientales que ha provocado la llegada de vivienda de segunda residencia.

Cabe destacar que la información de las zonas a estudiar, como límites, infraestructura, equipamiento, hoteles y restaurantes son resultado de recorridos de

campo y pláticas informales y entrevistas a la población. También se obtuvo información de googlemaps así como de sistemas de información geográfica y shapes obtenidos de INEGI.

4.1. Caracterización de Zonas Gentrificadas

En este apartado se describen las características territoriales y socioeconómicas. Principalmente se contextualiza la ubicación y cantidad de casas de segunda residencia por cada cada barrio, se identifican atractivos turísticos y ambientales que podrían ser causa del establecimiento de casas de segunda residencia.

4.1.1 Zona.1 Malinalco de Becerra (Cabecera municipal de Malinalco)

Malinalco de Becerra es una de las dos localidades consideradas urbanas en el municipio de Malinalco, para el 2020 cuenta con una población total de 8, 921, cabe mencionar que desde el 2010 se integro al programa de “Pueblos Mágicos” y hasta la fecha conserva su categoría.

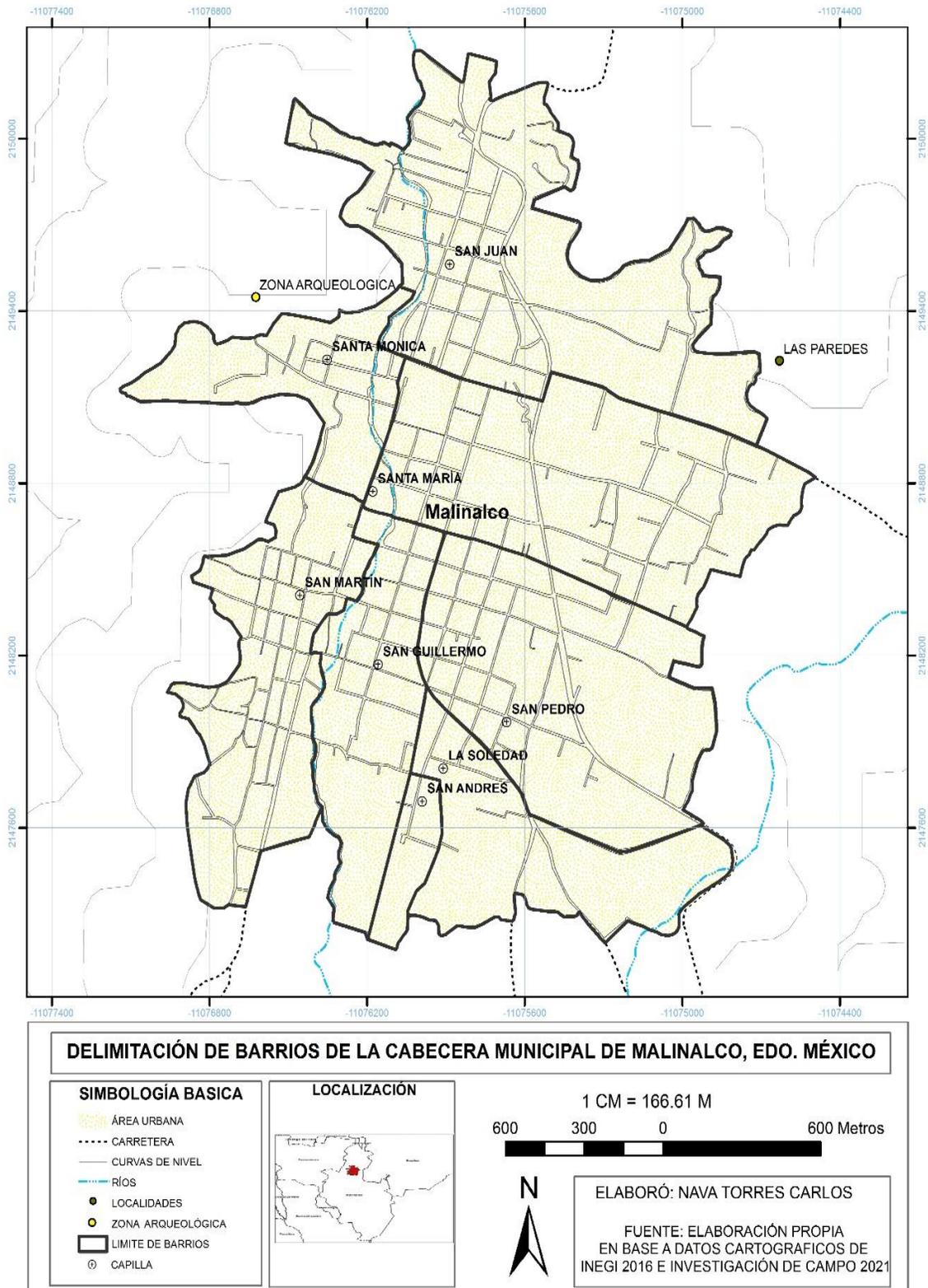
Se localiza en el Estado de México a 60 kilómetros de su capital, Toluca y 100 kilómetros de la Ciudad de México, se encuentra entre los paralelos 18° 46' y 19° 02' de latitud norte; los meridianos 99° 25' y 99° 34' de longitud oeste; altitud entre 1 000 y 2 600 m. (Prontuario de información geográfica municipal de los Estados Unidos Mexicanos Malinalco, México 2009)

Colinda al norte con los municipios de Tenancingo, Joquicingo y Ocuilan; al este con el municipio de Ocuilan y el estado de Morelos; al sur con el estado de Morelos y con los municipios de Zumpahuacán y Tenancingo; al oeste con los municipios de Zumpahuacán y Tenancingo.

Es un lugar colonial lleno de tradiciones en donde se encuentran al menos tres construcciones prehispánicas en el cerro de los ídolos, es un lugar rodeado de una gran diversidad de flora y fauna envuelto por impresionantes montañas y peculiares formaciones con un clima subhúmedo y una temperatura media anual de 20.42° C. Sin duda sus calles empedradas, las casas tradicionales y la tranquilidad de un pueblo colonial hacen que Malinalco sea un destino turístico y de descanso. (Cortés 2014)

Existen algunos aspectos históricos, físicos y urbanos que han caracterizado a Malinalco de Becerra lo que ha derivado en la presencia de actividad turística desde el año de 1970. Desde entonces recibe un turismo rural y en esta zona se concentran gran parte de los atractivos turísticos y culturales. Ejemplo de ellos es la Zona Arqueológica con una vista impresionante a sus alrededores, el ex Convento Agustino de la Trasfiguración, museos que por temporadas realizan exposiciones al público en general entre muchos otros y es aquí donde se concentra también el comercio y servicios dirigidos al turismo como actividades de aventura, esparcimiento y diversión, dentro de esta localidad se encuentran servicios administrativos y es aquí donde también se concentran oficinas gubernamentales y el palacio municipal.

Mapa No.2 Delimitación de barrios en la cabecera municipal de Malinalco



Es la localidad del municipio que cuenta con mayor población y la única que se divide en barrios, como se muestra en el mapa No.2. Tiene un total de ocho barrios incluyendo el Centro Histórico, cada barrio es representativo para la cabecera municipal por sus tradiciones, su historia y por que cada uno tiene cualidades que favorecen a la población además cada uno cuenta con una capilla representativa del barrio.

Barrio de Santa María

El primer barrio es de Santa María. Se divide en Santa María Norte y Santa María Sur, lo delimitan al norte la calle Insurgentes colindando con el barrio de San Pedro, al Oeste la calle Benito Juárez, colindando con el barrio de Santa Mónica, al Sur la Av. Hidalgo y la calle del Panteón.

El barrio de Santa María es uno de los más cercanos al Centro Histórico, en él se encuentran atractivos turísticos con historia que datan del año 1540 el convento Agustino de la Transfiguración y que sin duda es un ícono del municipio por su arquitectura, fue fundado por frailes y tardó aproximadamente 20 años en concluirse, la fachada es de estilo renacentista, conocido como plateresco y que en el interior del claustro guarda asombrosas muestras de pintura al fresco elaboradas por artistas indígenas conocidos como los tlacuilos. (Gobierno del Municipio)

En este barrio se localizan, entre posadas y hoteles, al menos 9 establecimientos la mayoría de ellos con una categoría de 4 estrellas⁴. Algunos de ellos cuentan con alberca y abundancia de flora que ofrecen habitaciones amplias, comida y bebidas típicas del lugar tratando de satisfacer al turista⁵, también se localiza el Hotel Boutique y Spa que cuenta con transporte alrededor de la cabecera y ofrece servicio

⁴ Un hotel cuatro estrellas ofrece es generalmente más de un restaurante, bar y servicio a cuartos con horario prolongado. Los servicios disponibles pueden incluir botones, conserje y servicio de valet parking. Normalmente, cuentan con centro de conferencias y servicios de negocios. Las habitaciones son amplias y por lo general ofrecen un mobiliario elegante, ropa de cama de alta calidad, productos de baño y una amplia gama de servicios como mini bar y secadora de pelo. Un hotel de cuatro estrellas es ideal para viajeros que buscan más servicios y amenidades y un mayor nivel de confort

⁵ Según Gurria. M (1991) un turista es aquel visitante temporal que pertenece cuando más 24 hrs en el país visitado.

de gimnasio, bar así como desayunos y comida, cuenta con características de vivienda tradicional y cuenta con alberca y una pequeña cancha de tenis.

La presencia de restaurantes en la zona es principalmente para el turismo convencional⁶, es abundante con al menos 10 establecimientos entre restaurantes, cafeterías y bares los cuales ofrecen mariscos, postres, jugos y coctelería etc. Sobre la carretera Toluca- Chalma que divide el barrio entre norte y sur se localizan tiendas de conveniencia como Oxxo y Modelorama⁷, dentro de este barrio se localiza la tienda de conveniencia “Electra” que es una compañía nacional y líder en comercio especializado y servicios financieros en América Latina, y uno de los mayores proveedores que brinda préstamos no bancarios en los Estados Unidos. (Trabajo de campo 2020)

Gran parte del equipamiento de la cabecera se concentra en este barrio. Se localiza el “Hospital Malinalco” con características urbanas y con materiales de construcción firme, con servicios básicos como agua y energía eléctrica, atiende solo a pobladores del Municipio, sobre la calle Galeana se encuentra el equipamiento educativo donde se localizan la escuela primaria “Miguel Hidalgo” y la secundaria ESTIC 0029 “José Ma. Morelos y Pavón”, misma donde se localiza la unidad deportiva “Arturo Orihuela”. Cabe mencionar que sobre esta última calle existe un problema de movilidad a causa del comercio informal de población nativa y población de municipios colindantes como Tenancingo con al menos 21 establecimientos de comercio ubicados sobre las vialidades en este barrio se encuentra una de las dos gasolineras ubicadas en esta localidad. (Trabajo de campo 2020)

Barrio de San Juan

El barrio de San Juan se localiza en la parte norte de la cabecera, lo delimitan al norte la Av. Hidalgo colindando con el Barrio de Santa María, al Oeste calle Nardos

⁶Según SEDETUR (2002) el turismo convencional es aquel que tiene la finalidad de descanso o placer, las actividades turísticas que se realizan son conocer museos, zonas arqueológicas, templos y playas.

⁷ Son tiendas que ofrecen promociones en bebidas alcohólicas y la venta de las mismas.

y Aldama, al Sur Camino viejo a San Nicolas y al Este calle de Tamaltlan. Dentro de este barrio se localizan las instalaciones de poderes administrativos como el palacio municipal.

Los atractivos turísticos dentro de este barrio son en gran parte culturales, entre los cuales se encuentra la casa de cultura “Malinalxóchitl” en donde se encuentran exposiciones, murales, clases de danza y un espacio donde el arte y la cultura se mezclan en beneplacito de sus asistentes, el Teatro municipal y el departamento de Filología y ambos ofrecen exposiciones, obras y actividades culturales tanto de nativos como de artistas que no residen allí, el mercado artesanal se localiza en la entrada principal de Malinalco, cerca de la carretera Toluca-Chalma y es aquí donde se ponen a la venta artesanías de madera elaboradas a mano por artesanos nativos del municipio, venta de rebozos, bolsas tejidas a mano que se venden por mayoreo y menudeo, así mismo se localiza el centro cultural “Luis Marío Schneider” rodeado de flora y fauna perteneciente a la región además la plaza “Estado de México” como un concepto parque para convivir con la familia, con un equipamiento enfocado al deporte, cuenta con canchas de fútbol rápido y basquetball, juegos infantiles, un lugar ideal para tomar un descanso. (Trabajo de campo 2020)

Entre posadas y hoteles existen al menos 12 establecimientos con una categoría que está entre las cuatro y las cinco estrellas principalmente por las características ambientales que los rodean y la experiencia de disfrutar de la naturaleza lo que dure la estancia así mismo dentro de este barrio se localiza el Hotel Boutique⁸ “Mali” con una clasificación de 4.4 estrellas, sin embargo, a través de comentarios de los pobladores, éstos exponen que este hotel no cuenta con la venta de comida por lo tanto los turistas pueden salir a comprar, en alguno de los 16 establecimientos

⁸ Un hotel boutique es un hotel pequeño, con pocas habitaciones, con un concepto especial que le da identidad propia y en la mayoría de los casos está ubicado en un edificio antiguo con mucha historia. Ofrece a sus huéspedes personalización, exclusividad y sobre todo confort. En sus inicios muchos de ellos eran casas antiguas del siglo XIX restauradas en las que los huéspedes si lo deseaban podían adquirir los objetos vintage que decoraban el hotel. La finalidad del hotel boutique es hacer sentir tu huésped como en su propia casa.

dentro del barrio entre restaurantes y otros como cocinas económicas, barbacoa, antojitos mexicanos, pizzas, truchas costilla, entre otros platillos.

La cantidad de servicios especializados dentro de este barrio es dirigida al turismo con al menos 30 establecimientos entre los cuales hay bancos, asesores al turista, servicios de paseos, dos cajeros automáticos, así mismo una oficina de correos. Destaca el complejo ecoturístico “Malikualli” un lugar de hospedaje dirigido a las personas que buscan pasar un momento de tranquilidad y también para las que prefieren lo extremo o actividades de aventura, cuenta con una tirolesa, es un lugar rodeado de abundante vegetación que aprovecha su ubicación para disfrutar de la naturaleza sin perder la comodidad. (Trabajo de campo 2020)

Dentro de este barrio existen al menos dos empresas que ofrecen Tour de aventura a los turistas, principalmente son operadores de naturaleza en Malinalco que se dedican a actividades como cañonismo, rappel, tirolesa, campamentos, etc.

Cabe destacar que la parte Oeste del barrio está más urbanizada, donde se concentran más del 90% de los restaurantes, hoteles y servicios, del lado Este la urbanización es menor aunque aquí se ubique la segunda gasolinera y el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable y Saneamiento. Por ejemplo, se observa mayor vegetación, terrenos que son utilizados para la agricultura, de este lado del barrio se localizan solo dos hoteles y el panteón municipal, aquí las calles aun son de terracería, algunas de difícil acceso.

Barrio de San Martín

El barrio es de San Martín, se localiza en la parte sur de la cabecera municipal, en la parte Este lo delimita la calle Benito Juárez y colinda con el barrio de San Guillermo, en la parte Norte lo delimita la calle Del Pozo y colinda con el barrio de Santa Mónica, al Noroeste colinda con el barrio de Santa María, es el barrio con mayor territorio dentro de la cabecera municipal.

Dentro de este barrio el único atractivo y/o servicio que se ofrece al turismo es el mirador “La Mesita” que es una pequeña elevación de terreno. Para acceder a éste se deben subir escalones y al llegar a la parte más alta donde se pueden apreciar

los otros siete barrios, así como los paisajes y la vegetación que lo rodea, otro atractivo dentro de este barrio es el jardín "La Sebastiana" que es un pequeño lugar con habitaciones, alberca, jardín con abundante vegetación que por lo regular es rentado los fines de semana por turistas como un lugar donde pueden hacer parrilladas y al mismo tiempo se pueden hospedar.

Respecto a establecimientos que ofrezcan servicios al turista no existe algún hotel o posada, tampoco restaurantes y/o equipamiento, básicamente solo existen tiendas locales y misceláneas, que ofrecen productos de abarrotes, existen pequeños puestos informales de comida que venden antojitos mexicanos, tiendas de artículos para el hogar, en este barrio los servicios y el comercio está dirigido a la población nativa.

Las características territoriales de este barrio no son similares al resto de los barrios, la imagen urbana pierde la homogeneidad que tienen los demás barrios respecto a las características de una vivienda tradicional.

Barrio de Santa Mónica

El barrio de Santa Mónica se localiza en la parte centro de la cabecera municipal lo delimitan al NorEste la Av. Hidalgo que colinda con el barrio de San Juan, al Este la Calle Benito Juárez que colinda con el Barrio de Santa María y al Sur la calle del Pozo.

Es el barrio que por su ubicación es el más céntrico. Aquí se concentra la mayoría de comercios y servicios dirigidos al turismo, en cuanto a atractivos turísticos se localiza la plaza principal donde se ubica el kiosco, alrededor a esta plaza se localizan puestos informales que tienen a la venta artesanías.

La presencia de restaurantes y cafeterías se aproxima a los 30 establecimientos que ofrecen la venta de antojitos, truchas así como de alimentos poco comunes como las acelgas y tortillas de plátano rellenas de queso, al menos cuatro de estos establecimientos ofrecen venta de bebidas entre las que se encuentra la cerveza, aquí solo destaca el hotel "Santa Mónica" con tres estrellas con características muy

tradicionales, cuenta con balcones, una pequeña fuente y los materiales rústicos abundan como la teja y el adoquín

Dentro de este barrio se localiza el museo de la Universidad Autónoma del Estado de México "Luis Mario Schneider", cerca de ahí se localiza la zona arqueológica y es considerada uno de los cinco monumentos en su tipo en el mundo antiguo (Malinalco net). Además de la diversidad de flora y fauna que rodea el camino, para llegar a ella es necesario pasar por calles de este barrio en donde se localizan bazares que ponen a la venta antigüedades, dentro de éste también se encuentra la escuela Secundaria Técnica Libertadores de América y pequeñas tiendas de conveniencia como 3B que es una tienda que ofrece la venta de productos de limpieza para el hogar

Barrio de San Pedro

El barrio de San Pedro se localiza al Noroeste de la cabecera y lo delimitan al sur la calle Insurgente que colinda con el barrio de Santa María, al Este lo delimita la calle de la Cruz, al Oeste lo delimita la calle Miguel Negrete que colinda con el barrio de San Guillermo y al Norte limita con el barrio La Soledad.

Dentro de este barrio los atractivos son mínimos con tan solo un balneario que cuenta con una alberca y baños. Destaca por la abundante vegetación que existe en el lugar, dentro de este barrio se ofrecen servicios más locales como tiendas de abarrotes, venta de materiales para construcción, entre otras. La presencia de restaurantes con al menos cuatro que ofrecen la venta de mariscos y venta de bebidas y vinos, existen hoteles en el que destaca el Hotel Boutique D'Lobo clasificación de tres estrellas que ofrece un servicios de hospedaje con venta de comida y bebidas, cuenta con alberca, vegetación abundante de clima tropical, materiales rústicos como paja en los techos y con arquitectura de una vivienda de campo, es uno de los barrios que pertenece al corredor gastronómico de la Trucha.

Barrio de San Guillermo

El barrio de San Guillermo se localiza en el punto medio entre los barrios de Santa María, La Soledad, San Martín y San Pedro, lo delimitan al sur la calle Insurgentes, al Norte el camino a las truchas, al Oeste la calle Benito Juárez y al Este la calle Rosa Blanca y Miguel Negrete

Este es el barrio más pequeño de la cabecera municipal y es el punto medio entre el primer cuadro de la cabecera y el corredor turístico de truchas, el único atractivo turístico que se localiza en este barrio es el Museo vivo Malinalco "Los Bichos" en el cual se exhibe una diversidad de insectos, dentro de este barrio existe al menos un restaurante, pero cuenta con al menos cinco hoteles con categoría de 4 estrellas.

Barrios La Soledad y San Andrés

Los dos últimos barrios son La Soledad y San Andrés, se mencionan juntos por la dinámica económica y turística que tienen entre ellos. Ambos barrios conforman un corredor turístico gastronómico, se localizan en la parte Norte, al final de la cabecera municipal al Sur colindan con el barrio de San Guillermo y el barrio de San Pedro.

Esta zona se distingue porque ahí se localiza el paraje de "Las truchas" otro de los atractivos turísticos de la cabecera conocido por la crianza y venta de truchas "Arcoíris" única en la región, es un lugar donde se puede disfrutar de una Trucha en sus diferentes modalidades de preparación. En esta zona también se observan cultivos de distintos vegetales y frutas, entre los cuales destacan la ciruela, las limas, nísperos, zapotes, plátanos, cañas, guayabas, aguacates entre otros.

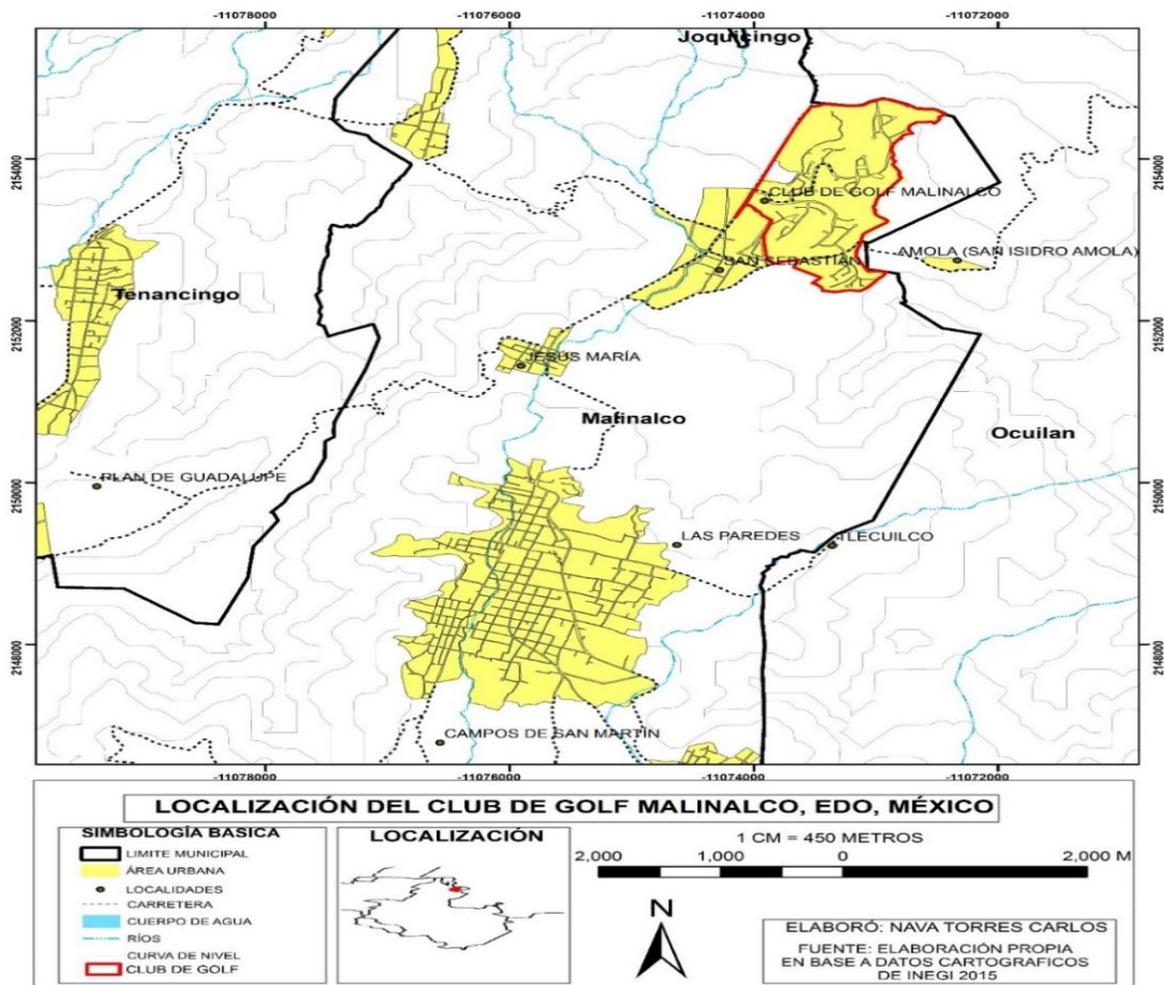
Mientras que en el barrio de San Andrés existe un corredor turístico con pequeños restaurantes locales que ofrecen la venta de truchas además de balnearios y un pequeño campamento. El barrio de la Soledad ofrece la venta de una amplia diversidad de flora única de la región, ambos barrios tienen algo en común, cuentan con una asociación civil para poder utilizar el agua de los manantiales para poder mantener el criadero de truchas y el riego de la flora como la "Noche buena".

4.1.2 Zona 2. Fraccionamiento y Club de Golf Malinalco

En 1993 se construyó el fraccionamiento y Club de Golf, que oferta viviendas de estilo campestre, dirigidas a población de estratos económicos altos, aun se considera localidad rural, para el 2020 acuerdo a INEGI (2020) el Club de Golf contaba con una población total de 26 personas, es el Fraccionamiento con mayor importancia dentro del municipio.

De acuerdo a la página oficial del Club de Golf, este se localiza en el municipio de Malinalco, Estado de México, sobre la carretera Joquicingo-Malinalco a tan solo 4.7 kilómetros, en dirección Norte, de la cabecera municipal de Malinalco (Ver mapa No.4), al Este colinda con el municipio de Ocuilan y al Sur colinda con la localidad de San Sebastián.

Mapa No.3 Localización del Fraccionamiento y Club de Golf Malinalco.



Hasta la década del 2000, pertenecía a la localidad de San Sebastián donde se muestra un contraste diferente al Club de Golf. En San Sebastián, acuerdo al trabajo de campo (2021) existen características físicas de un pueblo rural, las calles aún son de terracería, existen brechas y veredas para poder llegar a las casas, las viviendas en esta localidad carecen de servicios públicos, principalmente de agua potable entubada y energía eléctrica.

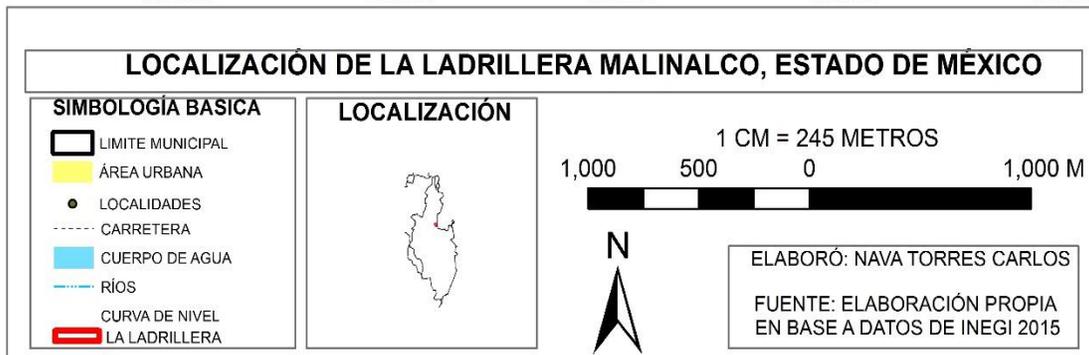
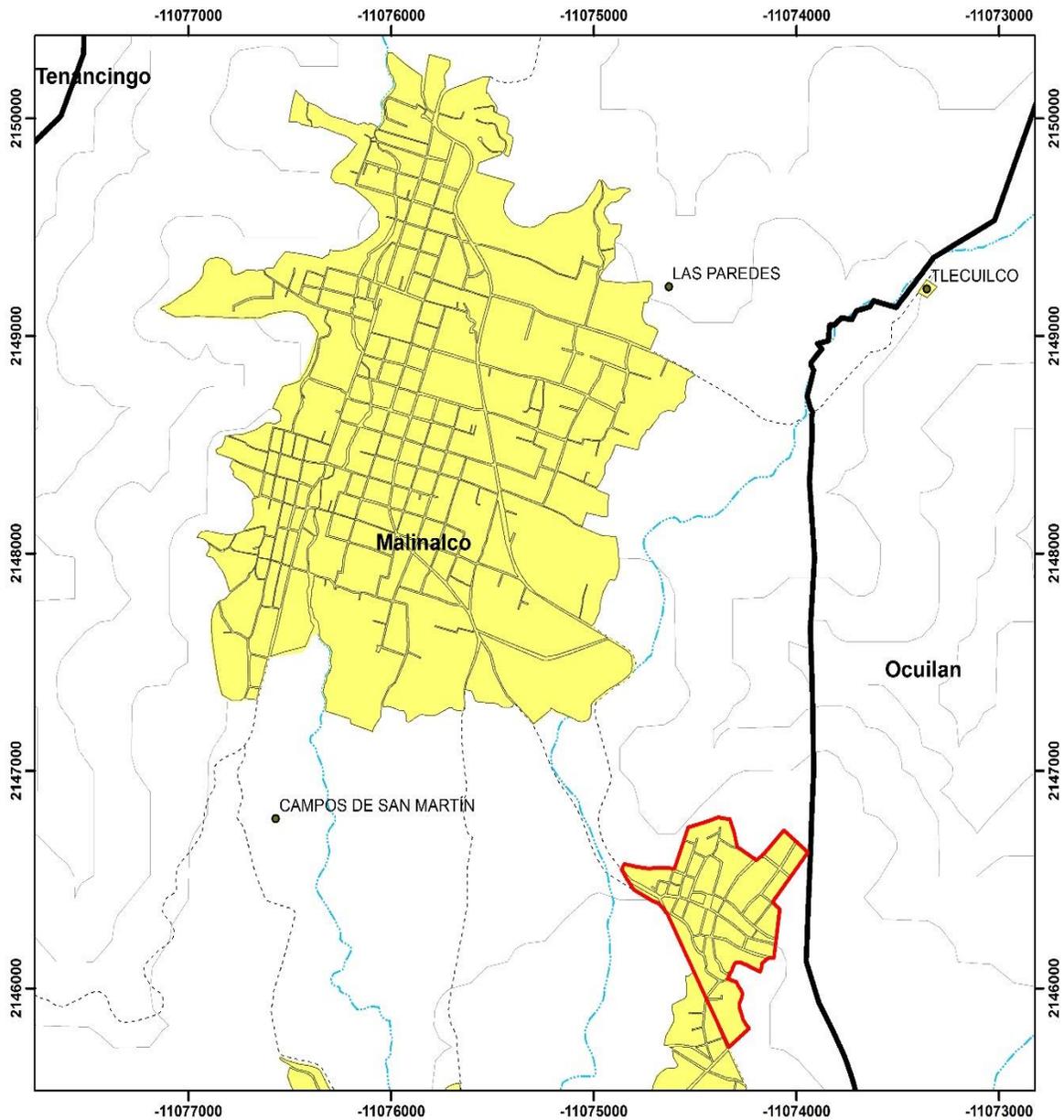
Dentro de la localidad se encuentran pequeños negocios, misceláneas, ferreterías y servicios de mantenimiento mecánico y hojalatería para automóviles, cuentan con una pequeña capilla en honor a San Isidro Labrador y en cuestiones educativas se encuentra la escuela primaria Miguel Hidalgo, es una localidad rodeada de una diversidad de flora, los pocos terrenos que quedan se utilizan para la agricultura. Los servicios que se encuentran en esta localidad están enfocados a la población nativa, a excepción del “Camper Club Malinalco”, un hotel de cuatro estrellas, ubicado en la periferia de la localidad, que ofrece servicios de hospedaje a turistas, rodeado de enormes árboles y de vegetación, cuenta con servicios de alberca y una sala de juegos, un amplio estacionamiento, dentro de este hotel se encuentran zonas para practicar deportes como el rappel además de que tiene una cancha de tenis, en la década de 2000 cuando ya existía el Club de Golf, INEGI (2000) cataloga a la localidad de San Sebastián y al Club de Golf como localidades diferentes. (Trabajo de campo 2021)

4.1.3 Zona 3. La Ladrillera, Localidad de Malinalco

La Ladrillera en una de las 42 localidades del municipio de Malinalco, se localiza sobre la carretera Tenancingo-Chalma al Sur de la cabecera municipal a tan solo 2.8 km, al norte colinda con El Puentecito, una de las calles que delimitan es la calle Camino al Mango, que es la única calle con nombre de las otras tres que la delimitan, para el 2020 esta localidad contaba con 881 habitantes.

Como tal esta localidad no cuenta con atractivos turísticos, si se compara con la cabecera municipal, sin embargo cuenta con una amplia flora y fauna dentro de la localidad como en los límites de ésta.

Mapa No. 4 Localización de La Ladrillera, Malinalco Estado de México.



La Ladrillera es una localidad que ha crecido en distintos aspectos por su cercanía con la cabecera municipal y por ser concurrida por los turistas, los cuales demandan servicios de hospedaje y comida, para el 2010 existían entre posadas y hoteles seis establecimientos con categoría entre tres y cuatro estrellas los cuales están contruidos con materiales firmes, como el cemento, tabicon etc. La arquitectura de estos hoteles son similares a las casas de la localidad, existen cinco establecimientos de restaurantes, los cuales venden barbacoa, truchas y pizzas, así mismo existen tiendas locales de abarrotes una de ellas es “Abarrotes Rosita” que se localiza en la entrada de la localidad, cuenta con establecimientos de hojalatería y pintura que dan servicio a los locatarios.

En la localidad hay equipamiento educativo básico. El “CBT Cuauhtinchan Malinalco”, donde toman clases jóvenes de otras localidades del mismo municipio y la escuela primaria “Ignacio Allende”.

4.2 Gentrificación en Malinalco

Es importante saber cuál ha sido el historial de las zona gentrificadas a partir de la afluencia de viviendas de segunda residencia o viviendas de descanso como originalmente las conocen los pobladores del municipio, causas de la aparición del fenómeno, cómo se ha ido dando el proceso de gentrificación desde que estas viviendas aparecieron y desde que año inició el fenómeno. Así mismo, indagar acerca de los gentrificadores como el perfil sociodemográfico, tipo de adquisición de las viviendas y las consecuencias, específicamente si han existido desplazamientos. La información se recopiló a partir de trabajo de campo, investigaciones de la vivienda en Malinalco, y mediante documentos oficiales del gobierno local.

4.2.1 Zona 1. Malinalco de Becerra (Cabecera municipal del municipio de Malinalco)

El origen de la gentrificación en la zona de Malinalco, corresponde a la cabecera municipal y a sus ocho barrios, en los cuales se logran identificar viviendas de segunda residencia desde la década de 1970, algunos barrios con mayor afluencia que otros. A inicios de la década de 1970 Cortés (2014) logró identificar al menos

12 casas de segunda residencia, localizadas en los barrios de Santa Mónica y de San Juan. El paisaje en esta época se visualizaba como un entorno rural con abundancia de ríos y manantiales mismos que dotaban de agua para consumo doméstico y riego para sus cultivos.

Según Gómez (2011) las actividades económicas que comenzaban a tomar fuerza en esa década fueron el comercio y el trueque, que lograron mantenerse por décadas, principalmente el comercio era local y se nutria de comerciantes y compradores de comunidades y municipios aledaños los cuales comercializaban productos de todo tipo.

Para la década de 1970 la especialización de servicios no existía, prácticamente los servicios se dotaban por voluntarios con vocación de enseñar, la educación era precaria, los servicios de salud eran dotados por curanderas, parteras y boticarios que realizaban la medicina homeopática y desde ese entonces se practica el servicio del fontanero⁹ para dotar de agua potable a las viviendas, que en ese entonces era limitado y solo algunas casas del centro contaban con ese servicio.(Rodríguez 2015)

En la década de 1980 la mayoría de las construcciones en la cabecera municipal se encontraban cercadas con materiales de adobe, los materiales de construcción seguían siendo precarios, tenían, piso de tierra, techos de teja y laminas etc, sin embargo, el proceso de urbanización iba en aumento, especialmente en los barrios céntricos y con atractivos turísticos, en estos barrios era más evidente la construcción de casas de descanso (Entrevista a poblador, 2020).

En los barrios de Santa Mónica, San Juan, Santa María y San Pedro se notaban en menor proporción perfiles campesinos, estos barrios comenzaban a tener posesión privada de tierras en comparación con los demás barrios, los cuales seguían siendo ejidos y tierras comunales que aprovechaba la población para realizar actividades primarias, principalmente agricultura y ganadería. Gómez (2011) menciona que en

⁹ En el municipio se le conoce así a la persona que tiene por oficio colocar, conservar y reparar las conducciones de agua e instalaciones sanitarias que regulan, canalizan y distribuyen el agua a las viviendas.

San Martín uno de los barrios de la cabecera, el trabajo de tierras dedicadas a la agricultura y al cultivo seguía siendo evidente, ya contaban con energía eléctrica y alumbrado público, sin embargo sus calles aún eran de terracería y con empedrados, barrios como San Guillermo, San Pedro, San Andrés y La Soledad presentaban características similares al barrio de San Martín.

Durante la década de 1980 en la cabecera municipal según Cortés (2014) se lograron distinguir unas 40 casas de segunda residencia localizadas principalmente al interior de la traza urbana original, algunas otras empezaron a construirse en la periferia de la localidad, gente de otros municipios y de la ciudad de México compraban terrenos con mayor perímetro para la edificación de viviendas de segunda residencia.

El crecimiento territorial y la urbanización continúan en la década de 1990 en donde se logran identificar 110 viviendas de segunda residencia. Según Cortés (2014) en esta década se instalaron oficinas de servicio postal, entró con fuerza el servicio automatizado de teléfono. Esta década es importante para la historia de Malinalco ya que se presentaron transformaciones urbanas con mayor velocidad y una de ellas fue la construcción de la carretera a Toluca, que permitió una conectividad entre el municipio y la capital del Estado México que favoreció a la población nativa de Malinalco, el turismo aumentó y los nativos podían comercializar productos producidos por la agricultura.¹⁰

Entre la década de 1990 y la década de 2000 los cambios cada vez eran significativos, los usos de suelo cambiaron, las huertas, ranchos y haciendas ocupadas para actividades primarias fueron sustituidos por viviendas de descanso, con materiales de construcción más resistentes y con acabados tradicionales (Entrevista a poblador, 2021).

En el 2000 las instalaciones hoteleras encontraron un lugar en la cabecera así mismo las viviendas para estratos de media y alta clase eran más evidentes. Según Cortés (2014) en esta década se logran identificar al menos 250 viviendas de segunda residencia y que en menos de 5 años había unas 50 más. Comparándolas

¹⁰ En el año de 1993 comenzó la construcción del Club de Golf lo que impulsó un mercado de venta de tierras y casas.

con la época de 1970 aumentaron en más del 100%, algunas de ellas aún se adquirían con trato directo entre el propietario y el comprador y que eran remodeladas de acuerdo a las necesidades del mismo. Sin embargo, en esta época ya existían los intermediarios (bienes raíces), que de igual manera compraban terrenos a precios baratos para la construcción de viviendas de segunda residencia y fraccionamientos que tenían el mismo fin.

Fue en esta misma época en la que el municipio fue reconocido y cada vez era más popular ver a turistas que provenían de otros municipios y ciudades, entre ellos la Ciudad de México y estados aledaños como Morelos y Guerrero, sin dejar a un lado las características de un pueblo colonial con su riqueza ambiental, la mejoría de servicios y la accesibilidad aumentó, en el 2006 Malinalco se incorporó al programa “Pueblo con Encanto Bicentenario” que fue otro plus para impulsar mayores oportunidades aunadas al turismo convencional y que gracias a sus atractivos turísticos, culturales, religiosos y patrimonios históricos logró pertenecer al programa. La declaratoria como pueblo con encanto trajo consigo que se siguieran construyendo viviendas de segunda residencia, que de acuerdo con Escobedo (2014) seguían un esquema de vivienda unifamiliar independiente y que también los pobladores aprovecharon este programa para aumentar el costo en sus terrenos y/o viviendas.

Desde esta década la población de Malinalco comenzó a especializarse en el comercio, principalmente ofrecían artesanías elaboradas por los mismos pobladores.

En la década de 2010 Malinalco se incorporó al programa de “Pueblos Mágicos” un punto a favor que logró cambiar la infraestructura urbana y que permitió la creación de nuevos espacios, entre ellos está la remodelación de la plaza cívica, con mayor equipamiento, el aumento de viviendas fue evidente en las periferias del barrio de San Juan y San Martín, solo poco más de la mitad de las casas de segunda residencia se ubicaban en la cabecera, seguido de localidades como la Ladrillera y Jalmolonga.

Durante la década de 2010 las viviendas de segunda residencia existentes en todo el municipio, de acuerdo a Cortés (2014) eran de al menos 600 casas y que

representaba 30% del total de casas en la localidad, fue más del doble comparándola con la década anterior. Durante esta década era más común ver casas de segunda residencia en la periferia de la cabecera y en otras localidades, con difícil acceso para la población y es que eran zonas en las que no existía un camino que condujera a la casa, la población foránea que construía ahí tuvo que hacer un camino y vereda para poder acceder a ella.

Hasta la actualidad la cabecera de Malinalco es un pueblo mágico y su población se ha ido especializando en servicios que ofrecen al turismo y es que la diversidad de atractivos permite pasar un fin de semana ameno, las actividades de aventura, cuestiones culturales y sobre todo el clima han hecho de Malinalco un municipio turístico.

Vivienda de segunda residencia como medio de gentrificación

En Malinalco se observa la llegada de viviendas de segunda residencia desde la década de 1970, con un total de 12 casas, durante 1980 la afluencia de viviendas de segunda residencia continuo, se situaban en barrios céntricos de la cabecera como Santa Monica, San Juan y Santa María, en 1990 la urbanización continuo con servicios y construcciones de oficinas publicas, en la década del 200 el total de casas en todo el municipio era de 250, para el 2010 existian al menos 201 casas de segunda residencia dentro de la cabecera municipal de Malinalco y para la decada del 2020 incremento a 305 viviendas de segunda residencia.

Tabla no.11 Total de viviendas de segunda residencia en Malinalco

Década	Total de Viviendas de Segunda Residencia
1970	12
1980	40

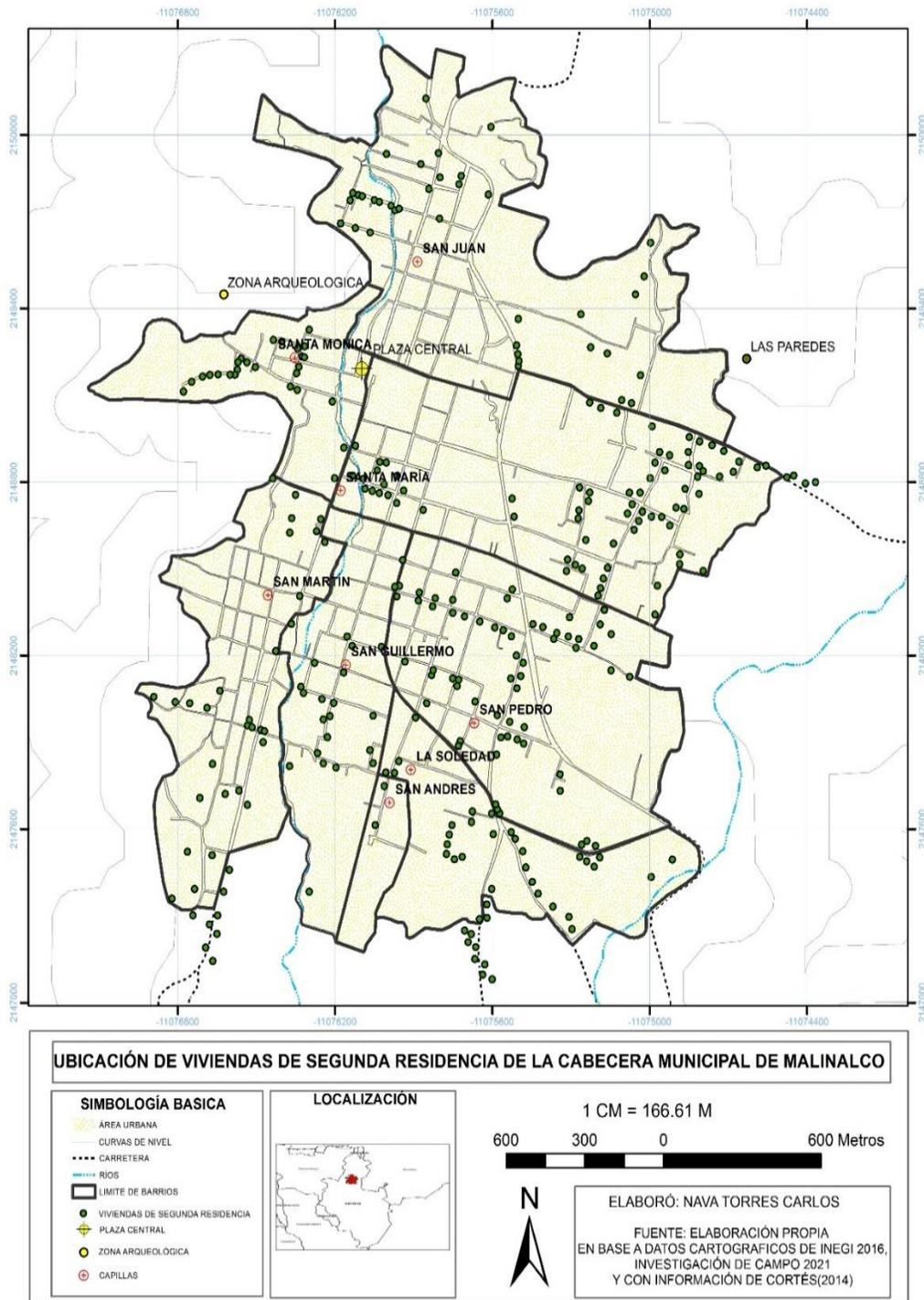
1990	110
2000	250 ¹¹
2010	201
2020	305

Elaboración propia con base en Cortés(2014) y trabajo de campo 2021

Como se observa en la tabla No.11, durante las primeras tres décadas el aumento en el total de viviendas de segunda residencia en la cabecera municipal de Malinalco no fue tan significativo pero si de gran importancia para marcar cambios durante las décadas posteriores, el aumento de viviendas de segunda residencia siguió un ritmo no tan acelerado comparandolo con el periodo de 2000-2010. Durante las décadas de 1970, 1980 y 1990 el municipio aun no contaba con un enfoque turístico intenso, las características territoriales no permitían tener un acceso tan fácil al municipio, hasta la construcción de la carretera Tenango-Malinalco, en la década de 1990. Fue durante 1990 que el municipio comenzó a popularizarse entre turistas de municipios cercanos y estados aledaños, durante la década del 2000-2010 el municipio fue reconocido como “Pueblo Mágico”, y en esta misma época el incremento en viviendas de segunda residencia fue casi el doble, existen una coincidencia en el incremento de precios en el suelo desde la declaratoria como pueblo mágico, la ubicación de estas viviendas se observa en el mapa No. 5:

¹¹ No hay dato específico del total de viviendas de segunda residencia para la cabecera municipal, el número de 250 corresponde a la totalidad del municipio

Mapa No.5 Ubicación de viviendas de segunda residencia en la cabecera de Malinalco 2021.



La presencia de viviendas de segunda residencia es evidente en toda la cabecera municipal, como se observa en el mapa No.3, las viviendas se han ido construyendo en los límites de la cabecera municipal, principalmente en barrios como Santa María, La Soledad y San Martín, que de acuerdo al trabajo de campo realizado en 2021, estos barrios aún cuentan con tierras destinadas a la agricultura, son obtenidas y aprovechadas por el sector inmobiliario y compradores privados para la construcción de segundas residencias, con la demanda de grandes terrenos para la construcción de estas viviendas

Existen viviendas de segunda residencia con características físicas distintas. Las que fueron compradas en la década de 1990 en barrios céntricos (Santa Mónica, San Juan y Santa María) en esa época estaban rodeadas de corrales, las calles donde se ubicaban aún eran de terracería, algunas ya empedradas, existían brechas, veredas y pequeños caminos que la población de esa época hizo para tener acceso a otros barrios. Dentro del primer cuadro de la cabecera, se ubican casas de segunda residencia de la década de 1970, 1980 y 1990, principalmente en las primeras cuadras aledañas al Centro Histórico, estas casas aun cuentan con características de un pueblo colonial, fueron adquiridas y remodeladas por personas foráneas, quienes las restauraron con ayuda de arquitectos como se muestra en la foto No.1. (Entrevista a poblador 2021)

Foto No. 1 Viviendas de Segunda Residencia



Fuente: Investigación de campo, calle Agustín Melgar, Barrio Santa Mónica, 2020

Otras casas de esta época fueron adquiridas para ser rentadas, para posadas familiares y construcción de hoteles que aprovecharon su arquitectura colonial para ofrecer a los turistas un hospedaje sin perder las características tradicionales. Durante las siguientes décadas (2000-2010), era difícil obtener una vivienda de segunda residencia en el primer cuadro del área urbana de la cabecera, los compradores demandaban casas con mayor perímetro rodeadas de vegetación, fue durante esta década que se comenzaron a construir viviendas en la periferia de la cabecera.

En barrios como San Juan, La Soledad, San Pedro y San Martín se adquirieron terrenos de mayor perímetro, se construyeron viviendas con características distintas a las que se encuentran en barrios como Santa Mónica, estas casas se localizan en los márgenes de la localidad, donde anteriormente había grandes extensiones de terreno destinados al campo y la agricultura, existían grandes huertas que producían aguacate, café, zapote y plátano, fueron reemplazadas por la construcción de viviendas de segunda residencia, en donde anteriormente solo se llegaba ahí caminando o en caballo, como lo menciona un poblador:

“Cuando yo compre mi terreno estaban los arboles grandotes, había corrales, burros y caballos, solo había dos camiones por día, todo era terracería, para llegar a Malinalco primero tenías que llegar a Tenancingo y después cruzar toda la cumbre caminando” (Poblador del barrio San Juan 2021)

Campesinos y agricultores que decidieron vender sus fuentes de ingreso en donde ahora predominan las segundas residencias mencionan que las características de las casas son “muy lujosas” por los materiales con los que se construyen y por los servicios que tienen, además de que cuentan con grandes extensiones de áreas verdes.

Existen residencias que van desde los 100m² hasta una hectárea o más, las residencias están construidas con materiales firmes, cuentan con altas paredes perimetrales y grandes portones de acero, cocheras para al menos cuatro vehículos, los pisos de estas residencias son firmes de concreto, algunas cuentan con azulejo, partes en mármol y de acuerdo con el trabajo de campo que se realizó en 2021, pobladores mencionan que existen casas con pisos laminados y de solera que son

materiales que por los detalles el precio aumenta, los acabados de madera de pino y encino son comunes en las residencias, la utilizan para la construcción de escaleras, en los techos colocan vigas y duelas de madera para darle un toque campestre a la construcción, esas características son de construcciones más tradicionales.

El diseño de estas casas es propio de arquitectos, existen viviendas con características particulares tradicionales y residencias con diseños modernos, agregando materiales de construcción diferente. Por ejemplo, en las fachadas colocan cantera y laja, las ventanas de aluminio, los servicios y particularidades de estas casas es que cuentan con alberca, un sistema de riego particular para sus áreas verdes y grandes jardines, utilizan calentadores solares y paneles solares para su energía eléctrica, en todas sus bardas perimetrales colocan cercas electrificadas y sistemas de videovigilancia las 24 horas, algunas cuentan con canchas propias de tenis (Trabajo de campo, 2021).

Foto No. 2 Vivienda de segunda residencia con cancha de Tennis



Fuente: Investigación de campo, camino a Jalmolonga, Barrio La Soledad, 2021

Foto No.3 Segunda residencia con cerca electrificada, circuito de vigilancia y paneles solares



Fuente: Investigación de campo, Calle Benito Juarez, Barrio de San Martín, 2021

En las periferias de los barrios se concentra la mayor parte de viviendas de segunda residencia, en barrios como La Soledad y San Martín es común ver la presencia de estas en calles completas y con características físicas similares, el camino a Jalmolonga es un ejemplo de ello.

Foto No.4 Calle con Segundas residencias



Fuente: Investigación de campo, camino a Jalmolonga, Barrio La Soledad, 2021

Algunas conservan el diseño de una casa tradicional de descanso como se muestra en la foto No.4, rodeadas de vegetación pero aisladas de la población nativa y otras que cuentan con un diseño moderno, ejemplo de estas son las que se muestran en las fotos No.5 y No.6.

Foto No.5 Segunda residencia Moderna



Fuente: Investigación de campo, camino a Jalmolonga, Barrio La Soledad, 2021

Foto No.6 Residencia Aislada



Fuente: Investigación de campo, Calle la Mora, Barrio de San Martín, 2021

Aunque estas viviendas se ubican en zonas de difícil acceso, la mayoría cuenta con servicios públicos de agua potable entubada, energía eléctrica y en ocasiones con drenaje, dependiendo de las condiciones del terreno, si el tipo de suelo no es apto,

se construyen fosas sépticas particulares, el acceso a residencias como la de la foto No.6 es solo para residentes, debajo de ella se encuentra una barda perimetral que no permite pasar a otras zonas colindantes con la casa.

En suma, las características físicas de las viviendas de segunda residencia dentro del municipio es que estas han sido diseñadas por arquitectos que la población foránea contrata, se construyen en su mayoría en grandes extensiones territoriales, los materiales de construcción son firmes y en algunas utilizan materiales como laja, solera, mármol y madera, con el fin de darle un acabado campestre a sus casas, las que se construyeron en los límites de barrios como La Soledad y San Martín, en su mayoría cuentan con servicios de videovigilancia las 24 hrs, están aisladas de la población nativa y cuentan con un equipamiento más sofisticado, como por ejemplo, paneles solares y calentadores solares, todas con una barda perimetral, algunas con canchas deportivas de tenis y un garage para al menos 4 automóviles.

límites,

Precios de la vivienda

Dentro de la cabecera municipal, existen distintos factores que determinan el precio final de las viviendas además de que, los precios cambian de un barrio a otro. El primer factor que determina el precio por metro² son los servicios públicos. El precio tiende a aumentar principalmente si la vivienda tiene agua potable entubada, drenaje y energía eléctrica. Un segundo factor que determina el precio es la ubicación, acceso y colindancias (entre más cerca del Centro Histórico se ubique, el precio se incrementa) así mismo pobladores de Malinalco mencionan que el tipo de comprador influye en el precio final.

En la década de 1980 y 1990 fue cuando la población foránea compró grandes extensiones de terrenos a precios baratos. En trabajo de campo un poblador mencionó:

“La gente que ha venido de fuera, sobre todo los extranjeros han venido a aprovecharse de la gente mediante engaños, no han pagado lo que realmente valen sus tierras, hay muchos corredores que han sacado ventaja, que han ganado hasta el 1000%, en el 2010 yo vendí mi terreno por necesidad, eran 4,000 m², se lo vendí a una persona de fuera, me dieron \$1'250,000, y a los dos años él lo vendió en \$10'000,000” (Poblador del Barrio de San Juan, 2021).

Gente nativa, como el poblador anterior, recuerda que así fue en varios casos. Los gentrificadores y sectores inmobiliarios obtuvieron grandes extensiones de terrenos en donde actualmente se ubican fraccionamientos y viviendas de segunda residencia, a partir de que el comprador engañó a la población prometiéndoles mejores condiciones de vida y empleos, con el propósito de que vendieran sus huertas y sembradíos, que para esas épocas eran fuentes de ingreso para los nativos (Entrevista a poblador, 2021).

Tabla No.12. Comparación de precios por metro² en barrios de la cabecera municipal

Nombre del Barrio	Costo según pobladores 2000	Costo según pobladores 2010	Costo según pobladores 2020	Costo según Catastro 2019
Malinalco Centro	\$2,000-\$4,000	\$3000-\$5000	Hasta \$10,000	\$850
San Juan	\$400-\$900	\$600-\$2,000	\$5,000-\$6,000	\$650
Santa Mónica	\$1,500-\$2-500	\$3,000-\$5,000	Hasta \$10,000	\$700
San Pedro	\$600-\$1,000	\$2,000-\$4,000	\$4,000-\$6,000	\$550
San Martín	\$500-\$600	\$500-\$1,000	\$3,000-\$5,000	\$500
La Soledad	\$600-\$1,500	\$700-\$2,000	\$3,000-\$5,000	\$550
Santa María	\$650-\$1,500	\$450-\$2,500	\$4,000-\$6,000	\$600-\$700
San Guillermo	\$400-\$900	\$500-\$1,000	\$3,000-\$4,000	\$450

Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo 2021, Gaceta del gobierno 2019 e información de Cortés (2014)

En la tabla No.12 se muestran los precios por metro² dentro de la cabecera municipal, los cuales han incrementado, principalmente en la década actual, hasta en más del 100% comparándolos con la década del 2000. Sin embargo, la población menciona que el precio se da “a como se deje el cliente” y es la misma población quien fija los precios de su vivienda, a pesar de que el gobierno local emite precios por m².

“Hace años un señor, tenía un terreno en el centro rumbo a las pirámides, le ofrecieron \$80,000 y medía 600m², ahorita a de valer unos 20 o 30 millones, fácil” (Poblador del barrio de Santa Mónica, 2021).

Durante el trabajo de campo (2021) se identificó que, el precio de las viviendas dentro de la cabecera municipal tiene tres perspectivas. La primera de ellas es la del propietario nativo, la segunda es la que establece el gobierno local mediante catastro y la tercera el sector inmobiliario privado. A lo largo del tiempo, los precios en la vivienda han incrementado, desde que la población nativa observó el poder adquisitivo y económico que tienen los gentrificadores, estableciendo sus propios precios. El precio por M² va de los \$3,000 mxn hasta los \$10,000 mxn dentro de la cabecera municipal.

El primer factor que toman en cuenta para definir el precio final de su vivienda es que cuente con los servicios básicos, posteriormente la cercanía con el Centro Histórico y por último, el tipo de comprador. La población toma mucho en cuenta este último factor y es que aprovechan el poder económico que la gente foránea tiene para elevar el precio de las viviendas.

Por otro lado, el gobierno local establece precios mediante Catastro en tablas de valor del suelo y construcción. Estos precios se establecen por manzana, por ser un municipio que aún cuenta con características rurales los precios no son tan elevados. La tabla No.13 muestra que el m² dentro de la cabecera no rebasa los \$1,000, comparándolos con los precios de nativos.

Los precios que otorga Catastro de Malinalco no se acercan en lo mínimo a precios que la población da a sus terrenos. En trabajo de campo se observó que en la actualidad dentro de la cabecera municipal no existen viviendas que sean vendidas tomando en cuenta los valores emitidos por Catastro.

En el mercado de suelo dentro de la cabecera municipal también interviene el sector inmobiliario privado. Para designar el precio de una vivienda o en menor medida terreno, se toman en cuenta factores como, el tipo de comprador, el equipamiento y servicios de la vivienda, tamaño de la construcción, áreas verdes y deportivas. El sector inmobiliario aprovecha las extensiones de terrenos, para adquirirlos y construir viviendas de segunda residencia, existen viviendas que son ofertadas por este sector y el precio se estima en millones, principalmente por las comodidades con las que cuentan estas casas.

Estas tres perspectivas del precio de las viviendas se vieron beneficiadas en el aumento del precio, desde que Malinalco se incorporó al programa de Pueblos Mágicos. La plusvalía del suelo aumentó principalmente en el centro donde se concentran los principales atractivos y los servicios destinados al turismo y a pobladores foráneos. Sin embargo, la población nativa que cuenta con comercio formal, menciona que se vio afectada por el incremento en el precio de las rentas, por ejemplo en el centro de Malinalco se paga una renta de, entre \$10,000 y \$15,000 mensuales.

Entonces, el precio de la vivienda no se da con base en el valor catastral del suelo y construcción como se establece en documentos oficiales (dentro de la cabecera municipal no hay casas con precios como los que da catastro), sino que la población nativa y el sector inmobiliario quienes ponen el precio a sus terrenos y a las viviendas. Los propietarios fijan un precio en función de los demás, así, se le atribuye un precio mayor al suelo cuando la población se percató del poder adquisitivo que tienen las personas con segunda residencia en Malinalco, lo cual ha hecho casi imposible adquirir un terreno a la población nativa dentro de la cabecera municipal. Los precios de las viviendas para segunda residencia en la cabecera municipal se comportan con la lógica de la oferta y la demanda.

Perfil del Gentrificador

Con el paso del tiempo el perfil del gentrificador en la cabecera municipal ha ido cambiando. El municipio de Malinalco se ha visto invadido por viviendas de segunda residencia con fines de descanso desde la década de 1970 hasta la actualidad (2021).

Cuadro No.4. Perfil del Gentrificador por década de la zona 1

Década	Perfil del Gentrificador
1970	<ul style="list-style-type: none"> • Construían casas en el primer cuadro de la traza urbana • Tenían un perfil profesional en su mayoría eran políticos
1980	<ul style="list-style-type: none"> • Perfil profesional de políticos, profesores en su mayoría, contaban con licenciatura • Provenientes de la Ciudad de México y Toluca • Sus visitas eran con fines de descanso y recreativos • Se ubicaban en el interior de la traza urbana original
1990	<ul style="list-style-type: none"> • Perfil de políticos y funcionarios públicos • Tenían un perfil privado y selecto • Construcción de importantes fraccionamientos • Personas altos ingresos económicos. • Provenían de Toluca y de la ciudad de México. • Adquirían una vivienda para descansar • Adquirían terrenos y construían casas de campo con espacios más amplios cercanas a la zona urbana
2000	<ul style="list-style-type: none"> • Construían viviendas unifamiliares independientes, adquisición de terrenos y la autoconstrucción de los inmuebles. • Se manifestaba el esquema de los intermediarios (sector inmobiliario). • Las casas se presentaban atomizadas y tenían muy diferentes proporciones, resultado de un proceso de producción, remodelación individual, contratando a un arquitecto. • Provenientes de Ciudad de México, Toluca, Morelos, Guerrero, Michoacán, Puebla, Aguascalientes y Coahuila. • Perfil profesional de empresario, aparecieron perfiles de ejecutivos • Aún se mantenía el perfil de político de alto rango. • Niveles de ingreso de \$11,000 hasta \$70,000 • Clase media alta • Se desplazaban con fines de convivencia con amigos y familiares.
	<ul style="list-style-type: none"> • Ingresos familiares mensuales que oscilan entre \$30 000 y \$85 000 • Rangos de edad de 30 a 50 años • Perfiles profesionales de empresario y ejecutivos • Acuden a Malinalco los fines de semana y permanece un promedio de dos días.

<p>2010</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En verano y época navideña se registran visitas donde el residente permanece de 10 a 25 días • Se desplazan con la intención de descansar y por reuniones familiares • Visitas para mostrar sus viviendas y practicar actividades de aventura • El deseo de tener una casa en Malinalco fue alentada por amistades la tranquilidad. • Un proceso de crecimiento motivado por el estatus y el imaginario de “la casa de campo”.
<p>2020</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ingresos unifamiliares que van desde los cuatro a los ocho millones anuales. • Son deportistas profesionales, personajes de las farándulas algunas de ellos vinculados a los grandes consorcios televisivos en México, socios, dueños de tiendas y productos internacionales. • Se desplazan al municipio con fines de descanso y por la tranquilidad • Proviene de Argentina, Estados Unidos, Canadá y otros países internacionales • Visitan el municipio cada fin de semana, cada mes, en ocasiones por temporadas. • Adquieren una segunda residencia por recomendaciones de gente que ya tiene una en el municipio. • Construyen sus casas con diseños propios. • Servicios de vigilancia privada, equipamientos deportivos y servicios sofisticados en sus viviendas

Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo 2021 y datos de Cortés (2014).

En el cuadro No.4 se muestran las características sociodemográficas del gentrificador. Respecto a la profesión, en las primeras décadas, desde que se identificó la afluencia de viviendas de segunda residencia, predominaban personas principalmente con grado de licenciatura (arquitectos, maestros, médicos) y políticos con cargos en otros estados. Con el paso de los años la diversidad de profesiones aumentó. Durante la década del 2000 las profesiones anteriores continuaron, sin embargo, aparecieron perfiles de personas empresariales y ejecutivos, así mismo de funcionarios públicos de alto rango que se mantuvieron hasta la década del 2010, poco después empezaron a llegar personas de altos ingresos económicos con profesiones distintas a las anteriores. En la actualidad

predominan profesiones relacionadas a los deportes profesionales, socios y miembros de clubes deportivos nacionales, principalmente futbolistas, gente que se dedica a los comercios internacionales, así como personas dedicadas a la farándula vinculada a grandes consorcios televisivos de México y dueños de tiendas automotrices importantes (Trabajo de campo, 2021).

El origen de las personas que han adquirido o construido una vivienda en la cabecera municipal ha cambiado. En un primer momento las personas provenían de lugares colindantes con el municipio, principalmente de la capital del estado de México y de la Ciudad de México, quienes tenían sus casas en el primer cuadro de la cabecera municipal, lograban llegar gracias a importantes vías de comunicación que el gobierno fue construyendo, lo cual disminuyó el tiempo de traslado. Desde la década del 2000 según Cortés (2014), era común ver en el municipio a personas que provenían de otros estados de la República Mexicana, entre ellos Guerrero, Michoacán, Puebla, Aguascalientes y Coahuila. De acuerdo con el trabajo de campo realizado (2021) desde la década de 2010 hasta la actualidad, el origen de los gentrificadores se internacionalizó, provenían de países europeos, Argentina, Canadá y Estados Unidos, lo anterior se identificó gracias a un poblador:

“Hernán Cristante comenzó rentando una casa, pagaba \$16,000 por día, él dice que le gustó mucho el lugar por su tranquilidad y que no sabía cómo le iba hacer, pero que él quería comprar un terreno para hacer su casa y así fue, ahora ya tiene una casa, entre personas de su nivel se recomiendan el lugar y es por eso que también se vienen para acá, el comediante Brozo también tiene una casa aquí, el de la bebida Johnnie Walker igual, renta una casa aquí por no sé qué tantos dólares, también hay un buen de socios de equipos de futbol, dueños de tiendas de la BMW, para nosotros es normal ver a celebridades como ellos, en ocasiones hacen eventos privados y hay veces que las propinas te las dejan en dólares” (Poblador del barrio de San Martín)

Desde 1970 hasta la época actual se han identificado varios motivos para la adquisición de viviendas de segunda residencia. El gentrificador adquiere una vivienda de segunda residencia en la cabecera municipal de Malinalco con la finalidad de tener un lugar donde descansar, mencionan que la tranquilidad en el municipio es otro factor, por lo regular acuden cada fin de semana o en temporadas vacacionales. También existen motivos de reunión con familiares y amigos, practicar

deportes de aventura, degustar de la gastronomía y de los paisajes que ofrece el municipio.

Desplazamiento

Desde que se identificó la presencia de viviendas de segunda residencia los cambios socio territoriales, económicos y ambientales son evidentes, con el transcurso de los años, el aumento de la afluencia de residencias ha sido un gran factor para que estos cambios ocurran.

Cuadro No.5 Factores que han sufrido cambios en la cabecera municipal a partir de la afluencia de viviendas de segunda residencia en el fenómeno de gentrificación

Década	Suelo	Comercio y Servicios	Vivienda
1970	Uso de suelo agrícola, pastizal bosque y selva predominantes.	Predomina el trueque	Viviendas con materiales precarios, entre corrales.
1980	Uso de suelo agrícola y forestal.	Comercio local.	Aumento de viviendas en el primer cuadro de la cabecera.
1990	Pérdida de suelos agrícolas y existencia de residencias.	Traslado de productos locales a Ciudad de México.	Construcción de importantes fraccionamientos.
2000	Cambio trascendente en el uso de suelo, crece la zona urbana.	Empezaban a comercializar artículos artesanales.	Viviendas en buen estado y con precios elevados.
2010	Aumento del uso de suelo comercial.	Hubo un giro comercial. Especialización en servicios turísticos.	Viviendas con mayores proporciones territoriales.
2020	Pérdida de uso de suelo agrícola	Los productos se enfocan al turismo. La población se ve afectada en el giro comercial.	Viviendas con equipamientos sofisticados.

		Aumento en los precios de comercio y servicios a la población nativa.	
--	--	---	--

Fuente: Elaboración propia en base a trabajo de campo 2021 e información de Cortés 2014

La demanda de grandes extensiones de suelo por parte de los gentrificadores ha aumentado, y ha traído como consecuencia cambios en el uso de suelo, principalmente en suelos agrícolas y forestales, que disminuyeron su porcentaje y han sido sustituidos por usos de suelo habitacional-residencial.

En este sentido el suelo ha tenido diferentes usos, en las décadas de 1970 y 1980 los principales usos de suelo eran agrícolas y forestales, Ejemplo de ello es el antiguo patrón habitacional de casa-huerta que ha sido sustituido por ostentosas casas de campo de fin de semana, con albercas y extensos jardines que demandan servicios como el agua y mano de obra para su mantenimiento (que en su mayoría está compuesta por trabajadores que en años pasados se dedicaban a las labores agrícolas en los predios que les pertenecieron).

No fue hasta la década de 1990 cuando aparecieron usos de suelo residenciales, el suelo agrícola comenzó a perder porcentaje hasta la actualidad. Durante la década de 2010 cuando el turismo fue más intenso, dentro del primer cuadro de la cabecera municipal y en barrios como San Juan, Santa Mónica y Santa María aparecieron nuevos comercios y servicios, algunos de ellos, se establecieron en viviendas particulares y trajo consigo un cambio de uso de suelo, que pasó de ser habitacional a comercial, el suelo se ha visto sustituido y desplazado en diferentes épocas, en un primer momento por las viviendas de segunda residencia y en un segundo momento por el comercio y los servicios para el turismo convencional y residencial. La población menciona que el comercio y los servicios han tenido un giro comercial, desde que Malinalco se incorporó al programa “Pueblos Mágicos” el comercio y la aparición de servicios, se enfocó a la población que llegaba de fuera, tanto turistas como gentrificadores, lo que ocasionó un aumento de los precios para la población nativa, como lo menciona un poblador:

“La situación aquí es que la gente primero te escanea, a cómo te vean te cobran ¿Nada más por verme bien vestido? La razón es porque toda la gente que viene de fuera es la que les trae

el dinero para que ellos lo gasten, yo que vivo en san Martín y quiero irme a comer una quesadilla en uno de esos lugares del centro me la dejan hasta en \$80, solo porque me la sirven en un plato grande y según son artesanales, cuando en la esquina de mi casa me la dejan en \$20” Poblador del barrio de San Martín 2021

De acuerdo al testimonio anterior, el acceso a servicios y productos que se comercializan en Malinalco ahora han incrementado para la población nativa, población foránea, principalmente extranjera ha implementado negocios que abren los fines de semana, venden productos artesanales, ropa, tienen venta de comida y bebidas, productos agrícolas cosechados por gente nativa y que son vendidos con un enfoque artesanal, la gente foránea se aprovecha comprándoles sus terrenos para después sub emplearlos, para sus habitantes cada vez resulta más difícil acceder a bienes y servicios, debido a los altos costos que impone la llegada de los gentrificadores

El cambio se refleja además en la nueva imagen urbana que desplazó a los pequeños negocios locales y viviendas tradicionales por comercios de alta categoría. Con el dinero que la población nativa obtuvo de la venta de sus huertas, terrenos y/o viviendas, en su mayoría implementaron un negocio familiar en el Centro Histórico y comentan que fueron afortunados de haber obtenido un local dentro del primer cuadro de la cabecera, porque actualmente se mantienen de eso. Respecto a la vivienda, se ha visto reemplazada por vivienda de gentrificadores, principalmente en barrios como Santa Mónica, San Juan y Santa María, ocurrió en décadas de 1980 y 1990 cuando pobladores de Malinalco vendían sus casas a los gentrificadores y a sectores privados, quienes modificaron estas viviendas ajustándolas a sus necesidades, con ayuda arquitectos, quienes aprovechaban su diseño colonial para implementar negocios.

La población del municipio de Malinalco, incluyendo los habitantes de la cabecera municipal se desplaza a otros municipios y ciudades, como la ciudad de México incluso a Estados Unidos, por la falta de fuentes de empleo. Según entrevistas con pobladores, se van por decisión propia, no se sienten desplazados por los gentrificadores, los nativos dependen más del turismo y del comercio que se espera los fines de semana.

De este modo, no se ha visto un desplazamiento, pero si un reemplazo de población. Donde se puede visualizar un desplazamiento es en las actividades económicas, se cambió de enfoque en los servicios y el comercio, actualmente es dirigido a la población foránea, principalmente al turismo.

4.2.2 Zona 2. Gentrificación en el Fraccionamiento y Club de Golf Malinalco

De acuerdo con la cronología de la gentrificación en esta investigación, se identifica al Club de Golf como la segunda zona gentrificada del municipio. La llegada de este Fraccionamiento fue en la década de 1990, en el año de 1993. En esa época el poblado fue de gran interés para los inversionistas inmobiliarios y turísticos. Antes de la década de 1990 los terrenos en donde se localiza el Club de Golf, pertenecían a la población de la localidad de San Sebastián y eran destinados a la agricultura, ganadería y grandes huertas de frutos como el aguacate, plátano y zapote. En esa época según INEGI (1990), en la localidad de San Sebastián existían tan solo 96 viviendas, durante esta década la expansión urbana en el municipio fue de gran importancia.

La intervención del sector inmobiliario fue un punto clave en el aumento de viviendas de segunda residencia dentro de la localidad de San Sebastián, donde actualmente se ubica el Club de Golf, ya que fue este sector quien construyó el fraccionamiento y que, según pobladores, generó un alza en la demanda de terrenos para la construcción de casas para los estratos de altos ingresos

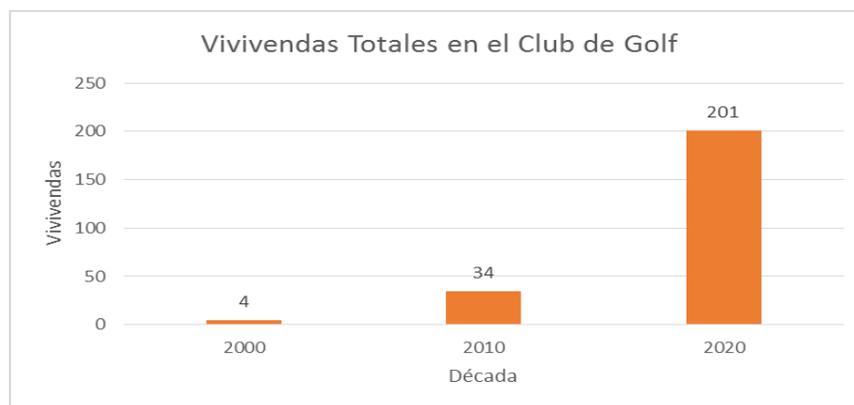
En la década de 2000 el club de Golf fue reconocido como localidad por el INEGI (2000), por total de población lo clasificaron como localidad rural y durante esa época solo contaba con cuatro viviendas. El incremento en la construcción de viviendas en el fraccionamiento aumentó durante la década siguiente, donde el municipio fue catalogado como “Pueblo Mágico” y tuvo mayor afluencia de turistas provenientes de municipios aledaños y otros estados de México. En la década de 2010 se logran distinguir al menos 34 viviendas construidas dentro del club de golf, todas con características de una casa campestre de descanso. En la época actual

según INEGI (2020), el fraccionamiento cuenta con 201 casas construidas dentro del club de golf, superando épocas anteriores en más del 100% de viviendas

Vivienda de segunda residencia como medio de gentrificación

La afluencia de viviendas de segunda residencia en el club de Golf no fue evidente desde su construcción, sino hasta la década de 2010-2020 cuando tuvo un aumento considerable en la construcción de viviendas residenciales como se observa en la gráfica No.2.

Gráfica No.2 Viviendas Totales en el Club de Golf



Elaboración propia con base en INEGI 2000,2010, 2020 y trabajo de campo 2021

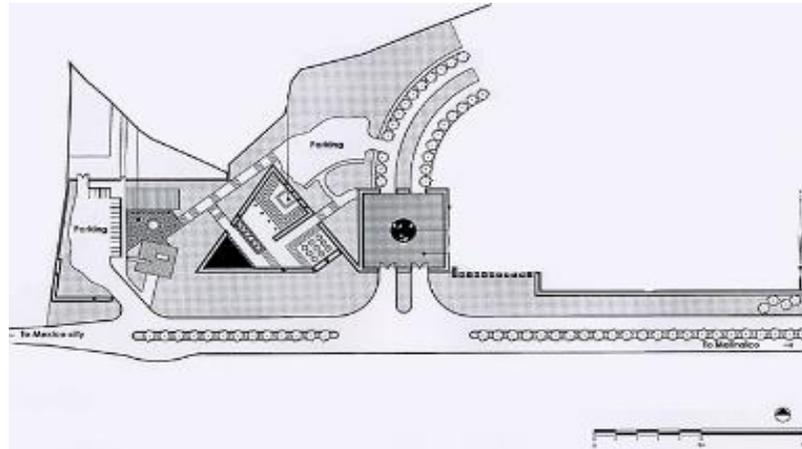
La gráfica No.2 muestra que las viviendas de segunda residencia incrementaron en solo una década. La información sobre las características físicas del fraccionamiento, las viviendas que se encuentran dentro de él y las características sociodemográficas de los ocupantes se obtuvieron de la población nativa y de trabajadores del Club de Golf. Durante el recorrido de campo fue imposible el acceso a este fraccionamiento, solo pueden acceder residentes y trabajadores, los cuales se identifican con una credencial que les proporciona el fraccionamiento.

El Fraccionamiento y Club de Golf tiene un área total de 170 hectáreas, fue construido mediante la intervención del sector inmobiliario privado, uno de ellos fue el Grupo de Diseño Urbano (GDU)¹² quien desarrolló el proyecto ejecutivo de calles,

¹² GDU es un grupo de diseño interdisciplinario enfocado en producir conceptos integrales de diseño ambiental, conectando **Arquitectura de Paisaje, Arquitectura, Diseño Urbano y Planeación Ambiental** en un contexto espacial, estético y social.

plazas del fraccionamiento residencial; de jardines y zonas deportivas de la casa club, así como del arbolado, el camino para carritos de golf, puentes, arroyos, lagos y quioscos. En las calles se usaron adoquines pequeños para una superficie sólida, mientras que las piedras más grandes marcan los bordes mismos que conservan las características de un pueblo tradicional.

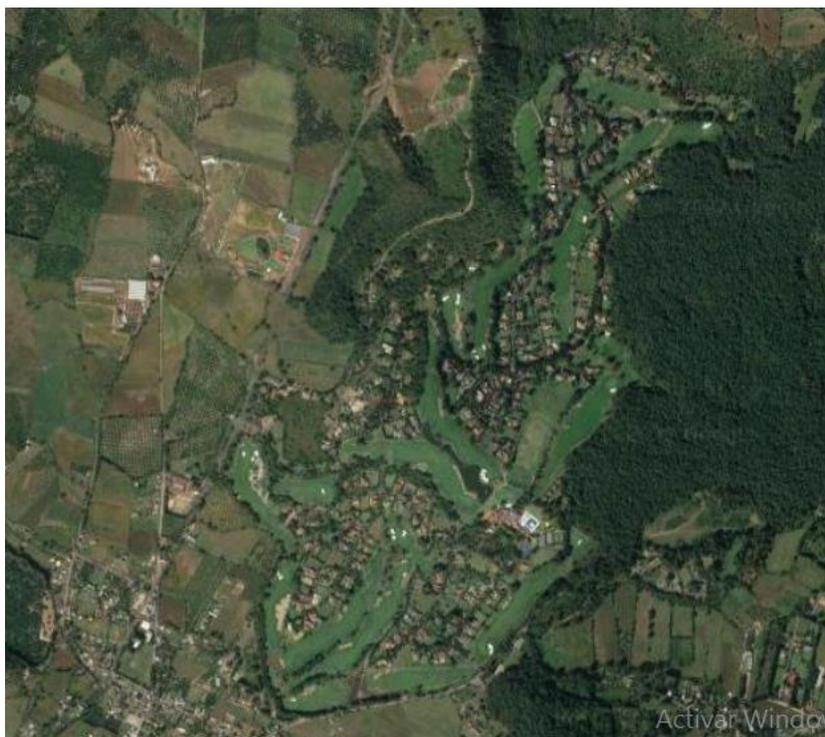
Plano No. 1 Entrada y Fachada del Club de golf.



Fuente: Grupo de Diseño Urbano

Para la década 2020 se han ubicado 201 viviendas de segunda residencia dentro del fraccionamiento como se observa en la Imagen No.1 las cuales se distribuyen en el interior del fraccionamiento. Según pobladores, el diseño que tienen estas viviendas son campestre o de campo, los materiales de construcción de las viviendas son firmes, los pisos son de concreto forrados en su mayoría con pisos laminados, recinto y pisos de solera, las características de estas casas es que a pesar de que los materiales de construcción son firmes, cuentan con materiales rústicos que otorgan la característica de casa campestre, los acabados en madera son abundantes, principalmente en los techos, para darles el toque de una casa de campo, utilizan tejas de barro que colocan sobre los tejados, en las salas cuentan con chimenea, así mismo con cocina integral, con detalles en mármol y granito, estas casas tienen al menos tres habitaciones como mínimo, cada una con baño propio, las casas tienen un cuarto de servicio y de lavado, las puertas y ventanas son de madera, de pino y encino (Entrevistas a pobladores 2021).

Imagen No. 1 Club de golf



Fuente: Google Maps 2022

Según trabajadores, en las casas es común ver grandes ventanales con cristales transparentes con vista hacia la periferia, desde afuera de las casas se observan terrazas con techos de acero y acabados de madera, están cubiertos de cristales, algunas con pequeños bares de concreto y madera, así mismo la mayoría de estas casas tienen alberca privada.

Ejemplo de estas características se observan en las imágenes No.7,8 y 9, cuenta con un área total de 2802 m² y 1438 m² de construcción, proyecto arquitectónico e diseñado por el Arq. Mario Lazo Villarreal y actualmente en venta mediante el sector inmobiliario “Inmuebles 24”¹³. La casa tiene como finalidad el disfrute de las espléndidas vistas del lugar, su diseño se enfoca a crear espacios interiores y exteriores que permiten la interacción entre todos los habitantes de la casa, pero al mismo tiempo logrando tener una gran independencia entre el área social y privada.

¹³ Es un sector inmobiliario privado que oferta propiedades e inmuebles en diferentes estados de la República Mexicana.

Foto No.7 Sala de Casa Residencial en el Club de Golf



Fuente: Obtenida de página digital de Inmuebles 24

Foto No.8 terraza y alberca de Casa Residencial en el Club de Golf



Fuente: Obtenida de página digital de Inmuebles 24

Foto No.9 Recamara de Casa Residencial en el Club de Golf



Fuente: Obtenida de página digital de Inmuebles 24

En cuanto al soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos a la población, cuentan con trabajadores especializados en servicios como jardinería, albañilería, plomería y mantenimiento en general (Inmuebles 24). Los servicios para la población dentro del fraccionamiento son a domicilio, al contar con médicos particulares, masajistas, gente que incluso entra al fraccionamiento a bolear los calzados de los residentes según un trabajador del club de golf. El equipamiento que tiene el club de Golf es de ocho canchas para practicar tenis, un campo de Golf con 18 hoyos y lago artificial (Imagen No.10), lugares que se consideran como recreativos y deportivos, así mismo existe una capilla al interior de éste, llamada “Capilla Club de Golf Malinalco” (información obtenida a través de conversaciones 2021 con pobladores y google maps 2019).

Foto No.10 Club de Golf Malinalco



Fuente: Grupo de Diseño Urbano

Precios de la Vivienda

En la localidad de San Sebastián y el Fraccionamiento y Club de Golf, se observa un cambio significativo en el perfil sociodemográfico. Por un lado, se observa a la población de San Sebastián dedicarse a actividades primarias principalmente agricultura u cosecha de aguacate y, por otro lado, los gentrificadores con un poder adquisitivo económico mayor, que ha hecho que los precios de la vivienda y terrenos aumente significativamente.

En el año 1991, antes de que se instalara el Club de Golf, en la localidad de San Sebastián (aledaña al club de golf) el precio por metro cuadrado de terreno acostaba entre \$15 y \$20 pesos mexicanos, precios que eran establecidos por los pobladores de la localidad de San Sebastián, en la década de 1990 el municipio contaba con abundantes terrenos destinados a la agricultura, la mayoría se encontraban ubicados en donde actualmente está construido el Fraccionamiento y Club de golf, mismos que fueron adquiridos por el sector inmobiliario, aprovechándose de las necesidades económicas de los nativos de San Sebastián, el sector inmobiliario obtuvo estos terrenos gracias a que los pobladores vendieron sus huertas y sus tierras.

Con la construcción del Fraccionamiento según Nieto (2005) la revalorización¹⁴ del suelo se hizo notoria a raíz de la llegada del Club de Golf en 1992. Durante esta época se comenzó a vislumbrar un despegue del turismo residencial en el pueblo de San Sebastián, promoviendo un fraccionamiento en torno a éste e incentivando la aparición de residencias en el centro de la población y sobre los terrenos que conducen a la localidad de Jalmolonga (Ramirez y Osorio 2006 citados en Miranda 2011).

Actualmente, los terrenos que están dentro del club de golf pertenecen a intermediarios privados quienes son dueños de viviendas dentro del Club. Las viviendas que existen dentro del fraccionamiento están dirigidas a personas con estratos económicos altos, algunas siguen en venta y otras en renta, respecto a los precios de las viviendas que están en venta existen distintos factores que definen el precio final, toman en cuenta las comodidades y los lujos que tiene el inmueble. Existe una inmobiliaria privada que oferta viviendas dentro del club de Golf y terrenos colindantes con el fraccionamiento, este sector inmobiliario funciona como un intermediario entre el propietario de la vivienda (Vendedor) y el comprador, este

¹⁴ Así, el club de golf incentivó la vivienda de segunda residencia en la cabecera, porque los que no pudieron o no quisieron comprar en este espacio habitacional lo hicieron en los barrios de la cabecera.

es otro factor para que el precio de las viviendas aumente, ya que para poder vender la vivienda el sector inmobiliario pide una comisión por venta al dueño del inmueble.

Las imágenes No.7,8 y 9 muestran una vivienda ubicada dentro del Club de Golf, esta propiedad se oferta por el sector inmobiliario en un precio total de 3'450,000 dólares, viviendas como esta predominan en el club de Golf, la propiedad en venta con menor precio por este sector inmobiliario es \$13'500,000, sin embargo, terrenos que pertenecen al Club de golf pero, no están dentro del fraccionamiento también están en venta, con un precio de \$1'570,000, cabe mencionar que el área total de cada una de las casas rebasa los 1,000 m², propiedades que son ofertadas desde su página digital.

En suma los precios de la vivienda en el club de Golf de Malinalco, son establecidos por el sector privado, en este caso por las inmobiliarias quienes se asocian con el propietario de la vivienda, los factores que se toman en cuenta para definir el precio final de la vivienda son, primero el perímetro de la vivienda, el área total de construcción, que cuente con servicios básicos, las comodidades y lujos, el tipo de material con el que se construyó la vivienda, entre más comodidades y lujos tenga el precio tiende a aumentar.

Perfil del Gentrificador

Desde la construcción del fraccionamiento y club de golf, la localidad de San Sebastián se vio invadida por población proveniente de distintos estados, principalmente de la Ciudad de México, se identifican varios perfiles del Gentrificador, en distintas décadas.

Cuadro No.6. Perfil del Gentrificador por década de la zona 2

Década	Perfil del Gentrificador
1990	<ul style="list-style-type: none"> • Perfil de políticos y funcionarios • Provenientes de Ciudad de México • Adquirían una vivienda con fines de descanso
2000	<ul style="list-style-type: none"> • Adquirirán propiedades de más de una hectárea

	<ul style="list-style-type: none"> • Perfiles profesionales de maestros, doctores, arquitectos abogados • Provenientes de Ciudad de México, Toluca, Puebla, Morelos
2010	<ul style="list-style-type: none"> • Perfiles de socios, empresarios y ejecutivos • Vivienda con fines de descanso • Buscan un lugar con diversidad ambiental • Visitan la vivienda para practicar actividades recreativas
2020	<ul style="list-style-type: none"> • Población ultra rica • Perfiles de empresarios, dueños de empresa automotrices y de fábricas de refresco a nivel mundial, dueños de bienes raíces • Poder adquisitivo muy alto • Obtienen casas con fines de aislamiento y ahora se identifican como punto de reunión para hacer negocios • Seguridad privada en su totalidad • Provenientes de otros continentes • Población internacional (Extranjeros) • Se aíslan completamente de la población nativa

Fuente: Elaboración propia con base en entrevistas con residentes del municipio de Malinalco, 2022

Dentro del fraccionamiento y club de Golf se identifican varios perfiles del gentrificador. Según las entrevistas aplicadas en trabajo de campo, la constante que se observa en los perfiles que habitan el fraccionamiento es el alto poder adquisitivo económico y con niveles de escolaridad altos como profesionistas, empresarios dueños de ensambladoras automotrices y empresarios mundiales. Ocupan puestos de responsabilidad en la burocracia y cuentan con propiedad de medios de producción.

Entre las profesiones que destacan dentro de esta zona se encuentran maestros jubilados de universidades privadas, propietarios de bienes raíces, mismos que se

dedican a la compra y venta de viviendas y bienes inmuebles, predomina el perfil profesional de empresarios y dueños de ensambladoras de autos y fabricantes de refrescos con un mercado de venta mundial. En trabajo de campo y con ayuda de población nativa se logró identificar un perfil único en esta zona, según lo indagado, es tan grande el poder adquisitivo que, de acuerdo a la población, mencionan que cuando arriba a su vivienda de segunda residencia, la localidad se queda sin red móvil y se ven patrullar helicópteros en la zona, este perfil corresponde a empresarios como Carlos Slim quien recientemente adquirió una propiedad dentro del fraccionamiento.

Existe una diversidad de orígenes del gentrificador, en un primer momento provenían al municipio de Toluca y a la Ciudad de México y actualmente provienen de distintas partes del mundo como Europa, Estados Unidos y Canadá.

Ahora además de adquirir una vivienda de segunda residencia con fines de descanso y aislamiento de las grandes urbes, se identifica también que la zona ha sido sede de reuniones entre empresarios con fines financieros, esto en viviendas particulares dentro del fraccionamiento.

Desplazamiento

La gentrificación en esta zona se relaciona con vivienda de segunda residencia construida por el sector inmobiliario dirigida a población de altos y muy altos ingresos desde la década de 1990. Los factores que se han visto desplazados en esta zona se muestran en el cuadro No.6:

Cuadro No. 7 factores que han sufrido cambios en el club de golf y la localidad de San Sebastián a partir de la afluencia de viviendas de segunda residencia en el fenómeno de gentrificación.

Década	Suelo	Actividades económicas
1990	Predominaban las huertas y suelos agrícolas.	Agricultura, ganadería y cultivos eran actividades principales
2000	Más del 50% de suelos agrícolas desaparecieron en la localidad de San Sebastián.	Comercio local.
2010	Usos de suelo habitacional residencial	Servicios enfocados a la población foránea (jardinería, mantenimiento de albercas, médicos privados, masajes).
2020	Adquisición de terrenos por parte de sectores inmobiliarios.	Especialización en trabajos y servicios para la vivienda de residentes en el club de golf.

Fuente: Elaboración propia en base a trabajo de campo 2021

De acuerdo al portal digital del fraccionamiento para la construcción de este gran fraccionamiento y club de golf en el municipio de Malinalco, se requirieron 170 hectáreas de terrenos que pertenecían a privados y estaban destinados a actividades primarias como la agricultura, ganadería, cosecha y cultivo de frutos, mismos que eran fuente de ingreso y aportaban a la economía municipal. Según Najar (1996) citado en Miranda (2006) en el periodo que va de 1991 a 1996 el desarrollo campestre incentivó la especulación de la tierra, lo cual hizo que los propietarios que habitaban cerca de este conjunto vendieran sus propiedades en el pueblo o dejaran de pagar las rentas debido al alza del valor del suelo, en la foto No. 11 se observa a un poblador que aún tiene su fuente de empleo en el cultivo, pero que tuvo que vender su propiedad a este sector privado y dejar de trabajar en la agricultura el cual menciono mencionó:

“Cuando llegó el club de golf tuve que venderles mi terreno, no me quedo de otra o se los vendía o se los vendía, perdí mis siembras y después tuve que trabajar otro terreno que no

era mío y ahí tenía que rentar un tractor y pues no me convenía porque o sacaba para comer o para pagar la renta del tractor y ahora solo me dedico al cosechar los árboles que aún tengo”

Foto No.11 Poblador de San Sebastián



Fuente: Recorrido de campo (2020), Calle A. Amola, Club de Golf, Malinalco

Los terrenos tuvieron un cambio de uso de suelo, 100% de esos terrenos estaban destinados a actividades primarias antes de la década de 1990, con la construcción de este fraccionamiento pasaron a ser un conjunto habitacional residencial con seguridad privada y restricciones de acceso solo a residentes y trabajadores reconocidos por la administración del club de golf.

Rodríguez (2015) menciona que la población nativa del Malinalco no mantiene una relación con los habitantes del Club de Golf de no ser por los comités o asociaciones civiles que administran el agua o por cuestiones laborales, ya que la población del Club difícilmente realiza visitas al Centro.

Entonces, desde la llegada del club de golf en la localidad de San Sebastián se observaron cambios significativos. Primero la venta y pérdida de suelos agrícolas fuentes de ingreso para los pobladores de ese entonces provocó un desplazamiento de población hacia los alrededores, donde fundaron asentamientos como Emiliano Zapata, Puentequito, La Loma, El Amate Amarillo, Puente de Caporal y El Coporo.

Así mismo se dio un desplazamiento de trabajo, en trabajo de campo (2021), un poblador menciona que la pérdida de tierras agrícolas fue por la compra del sector

inmobiliario, que ocasiono que la población de San Sebastián se trasladara a otros municipios en busca de oportunidades laborales. Después de la llegada el Club de Golf existió una marginación notoria por el tipo de vivienda y servicios especializados dentro del Club de Golf, a los cuales no tienen acceso los pobladores de la localidad de San Sebastián, mismos que mencionan que no mantienen una relación social con los residentes del fraccionamiento de no ser por los comités o asociaciones civiles que administran el agua o por cuestiones laborales.

4.2.3 Zona 3. La Ladrillera

La localidad de La ladrillera es otra de las zonas gentrificadas principalmente desde el año 2005, época en la que tuvo mayor auge la llegada de viviendas de segunda residencia, sin embargo, el fenómeno de gentrificación en esta localidad, comenzó desde la década de 1990.

La Ladrillera ha tenido una diversidad de población, desde que se comenzó a habitar. Se identificaron al menos tres grupos de pobladores, el primer grupo pertenece a la población que nació en el municipio, el segundo grupo y que predomina en gran parte de la localidad es proveniente de San José Chalmita, una de las localidades del municipio de Tenancingo. Este segundo grupo de población apareció desde los inicios de poblamiento de la localidad principalmente porque adquirieron estos terrenos gracias a sus antepasados y es esta misma población quienes en 1990, se dedicaban principalmente a la agricultura, ganadería y a cuidar las parcelas que en ese entonces existían.

Un tercer grupo que habita la zona son turistas residenciales quienes desde la década de 1990 comenzaron a adquirir extensiones de terrenos tanto en pequeña propiedad, como en ejidos.

Durante la década de 2000 el arribo de turistas al municipio incrementó, lo cual trajo consigo un aumento en la tasa de crecimiento poblacional que a su vez coincide con el aumento de la presencia de turismo residencial en la localidad, sin embargo, no fue hasta el periodo 2005-2010 cuando la afluencia de viviendas de segunda residencia en la localidad aumento.

En este periodo, 2005-2010 ocurrió un fenómeno similar al de la cabecera municipal. La población foránea comenzó a demandar extensiones de terreno cada vez más grandes, se encontraban en las periferias de la localidad, algunos con categoría de ejido de Malinalco y que han sido vendidos por los mismos ejidatarios a población foránea, en este caso los turistas residenciales han obtenido propiedades privadas y ejidales.

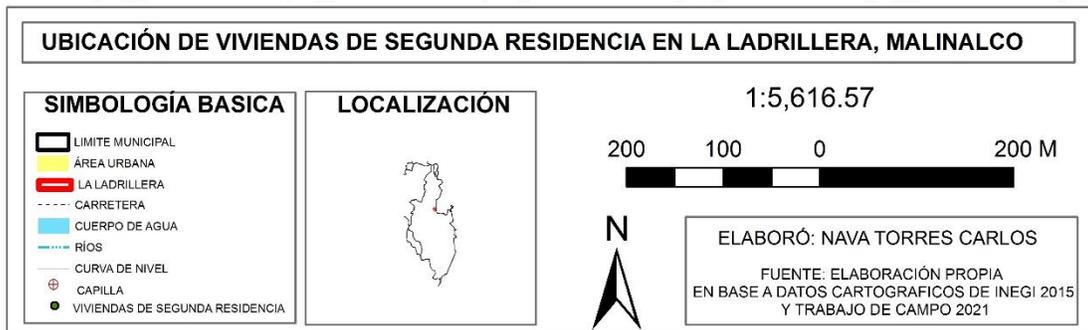
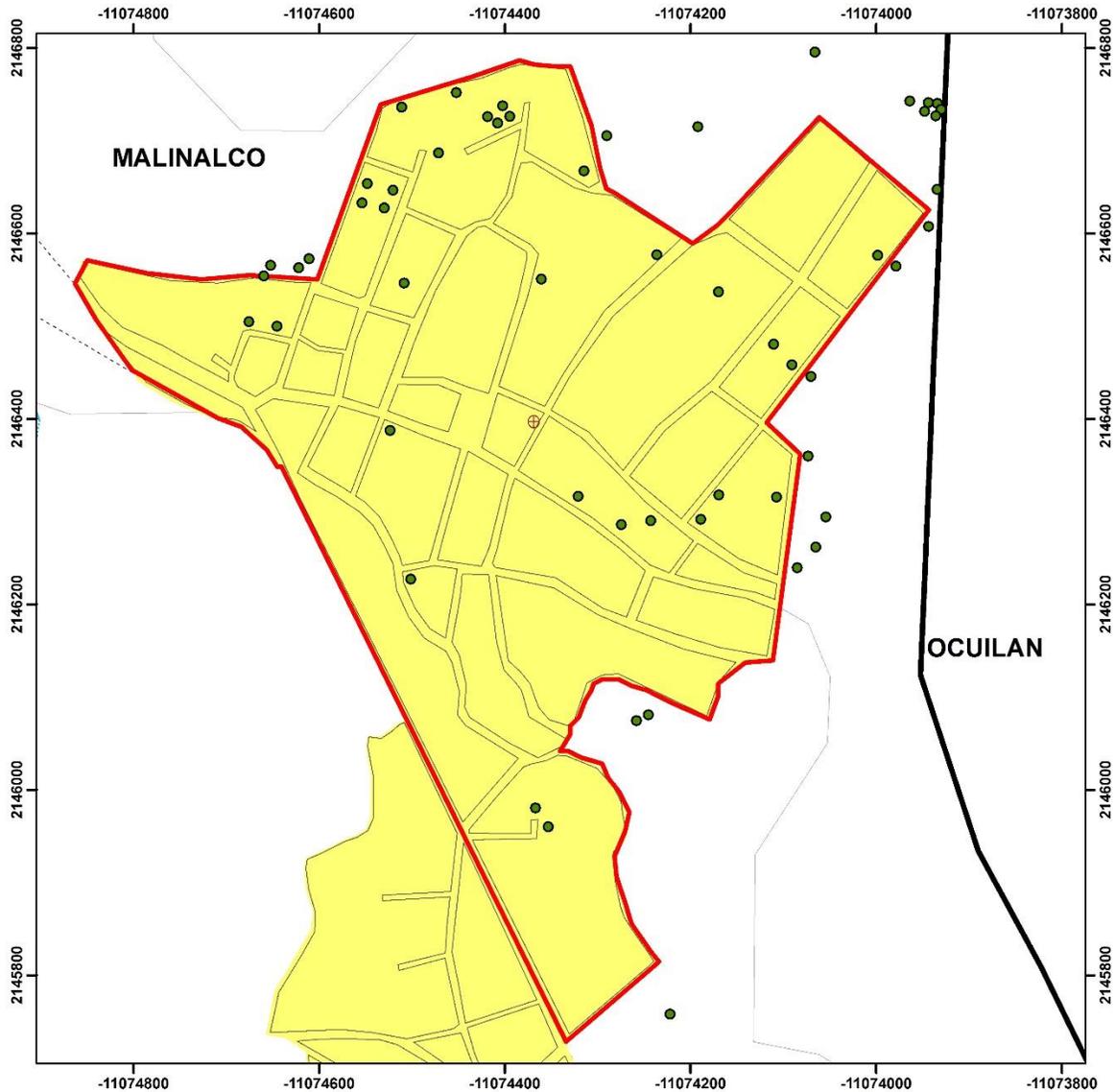
En un primer momento, los gentrificadores buscaban tierras situadas muy cerca de la carretera que conecta a la Ladrillera con la cabecera municipal, estas tierras eran obtenidas mediante trato directo con los dueños quienes estaban dispuestos a vender sus tierras a precios baratos.

Posteriormente, la población foránea demandaba mayores extensiones de terrenos para la construcción de sus viviendas, fue así como el crecimiento de esta localidad se extendió hacia las periferias en donde actualmente se han construido viviendas de segunda residencia.

Vivienda de segunda residencia como medio de gentrificación en la ladrillera

La presencia de viviendas de segunda residencia es evidente en las periferias de la localidad. Según Nieto (2005) existían 42 casas de residentes foráneos ubicadas en distintas calles entre las que destacan, la calle Flores, la calle Bugambilias y la calles Altavista así como calles sin nombre que están al suroeste de la localidad. En trabajo de campo (Agosto 2021 recorridos en la zona e información de los pobladores), se lograron identificar al menos 57 viviendas de segunda residencia en la Ladrillera, el mapa No.6 muestra la ubicación.

Mapa No.6 ubicación de viviendas de segunda residencia en la Ladrillera, Malinalco 2021



Como se observa en el mapa No. 6 la presencia de viviendas de segunda residencia es evidente en las periferias, principalmente al norte y noreste de la localidad, incluso fuera de la mancha urbana en donde no existen calles que den acceso al lugar, sino que son pequeñas veredas que la misma población ha ido construyendo con el paso de los años. Ejemplo de estas calles es el camino que conecta al “Mango” un barrio que colinda con La Ladrillera, en donde se ubican viviendas de segunda residencia rodeadas de pastizales como se observa en la foto No.12:

Foto No.12 Segunda Residencia



Fuente: Recorrido de campo, Calle S/N, La Ladrillera, Malinalco 2020

La mayoría de las viviendas de segunda residencia que se encuentran ubicadas en las periferias de esta localidad tienen características similares, están rodeadas de vegetación, pastizales y se sitúan en lo alto de la localidad, aisladas de la población nativa.

Todas las viviendas de segunda residencia cuentan con materiales de construcción firmes, utilizan materiales primarios como la madera, tejas de barro y grandes ventanales, la diversidad de diseños arquitectónicos en estas casas es amplio, algunas asimilan una arquitectura colonial mediante pequeñas cupulas y vitrales como en la foto No.13, otras utilizan una arquitectura moderna añadiéndoles pequeñas terrazas con abundancia de acero, sin embargo también es evidente la

presencia de viviendas que se encuentran en obra negra como se observa en la foto No14¹⁵.

Foto No.13 Vivienda Campestre



Fuente: Recorrido de campo, Calle S/N, La Ladrillera, Malinalco 2020

Foto No.14 Viviendas en Construcción



Fuente: Recorrido de campo, Calle S/N, La Ladrillera, Malinalco 2020

¹⁵ Estas viviendas, pertenecen en su mayoría a población nativa que ha migrado a los Estados Unidos.

Los compradores adquirieron importantes extensiones de tierra, los cuales van desde los 300m² hasta los 800m², lo que contrasta con las dimensiones de las casas del sector oriente, donde las propiedades rebasan los 500 m². Existen viviendas de segunda residencia en esta localidad que cuentan con alberca privada y al menos una casa que tiene áreas deportivas privadas. Es común ver viviendas esparcidas en el Norte de la localidad, sin un ordenamiento previo, no se ubican cerca entre sí.

Precios de la vivienda en la ladrillera

Dentro de la localidad de La Ladrillera existen al menos tres actores que fijan el precio final de las propiedades, en primer lugar, están los propietarios particulares, posteriormente el sector inmobiliario privado y en tercer lugar Catastro, que define un precio con base en los precios que proponen los dos anteriores.

Tabla No.13 Comparación de precios por metro² en la localidad de la Ladrillera

La Ladrillera	Costo según pobladores	Costo según catastro	Costo según sector privado
1990	\$15	-	-
2000	\$70	\$40	\$400
2010	\$100	\$100	\$600
2020	\$1,000-\$1,200	\$500	\$1,200-\$1,500

Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo y datos proporcionados por locatarios y el municipio, 2022.

La tabla No. 13 muestra el incremento del precio del suelo principalmente por la afluencia de vivienda de segunda residencia, los precios se elevan en más del 100%. En trabajo de campo se identificó que el precio del suelo dentro de la Ladrillera gira en torno al precio que establece la población. La dependencia pública Catastro mencionó que para definir el precio final de una propiedad, se basan en el precio que el particular le otorga a su terreno, en eso se basan para definir el costo por m², también toman en cuenta, la ubicación, servicios públicos con los que cuenta y el uso que se le podría dar, el tercer actor que define el precio en esta localidad,

es el sector privado, definen el precio de acuerdo a las comodidades que tenga la vivienda, entre más servicios tenga, más elevado será el precio.

Pobladores de la Ladrillera mencionan que, en la década de 1990, los encargados del comité ejidatario cambiaron el uso de suelo para vender las propiedades a población foránea, mismas que costaban 15 pesos por m², fue así que población del mismo municipio y sobre todo de San José Chalmita obtuvieron una propiedad.

El costo de la tierra se ha elevado significativamente, a pesar de que algunas de las parcelas que se han vendido se encuentran en el régimen ejidal. La mayoría de los terrenos que se ofertan tienen extensiones superiores a los 400 metros cuadrados.

Perfil del Gentrificador

En esta zona el perfil del gentrificador se asimila al de los barrios de la cabecera municipal, principalmente por su llegada de una manera aleatoria al adquirir un bien inmueble, en la cabecera municipal el gentrificador buscaba cada vez más extensiones de terrenos amplias, lo que hizo que se asentaran en los márgenes de la cabecera, del mismo modo esto ocurre en la Ladrillera, la población foránea demanda propiedades de más de 300m² para construir su vivienda de segunda residencia.

Para adquirir una propiedad dentro de esta zona, la intervención de intermediarios es necesaria, no precisamente de un sector inmobiliario en particular, sino que parte de la población se dedica a la compra-venta de terrenos dentro y fuera de la localidad, la compra es directa entre vendedores particulares y población foránea, es así como la población foránea adquiere un terreno para la construcción de su vivienda.

El gentrificador busca amplios terrenos para construir su vivienda con un diseño propio, ayudados por arquitectos, como se observa en la cabecera municipal, solo que en esta zona no se observa la rehabilitación de viviendas, solamente la construcción de las mismas, la facilidad para adquirir y construir viviendas de segunda residencia en esta localidad no es problema para la población foránea, ya que cuentan con un poder adquisitivo económico alto, mismo que se relaciona con

perfiles profesionales de médicos, arquitectos, profesores y en las últimas décadas se observan perfiles de socios, periodistas relacionados con medios televisivos internacionales. En trabajo de campo se logró observar que este último perfil ha aportado económicamente a obras públicas que benefician a la población nativa. Por ejemplo, la construcción de un pozo para abastecer de recursos hídricos a las viviendas, con la finalidad de que también su vivienda contara con el recurso de agua.

Desde las primeras décadas en las que se observó la afluencia de viviendas de segunda residencia, los perfiles correspondían a población foránea procedente de la ciudad de México, posteriormente comenzó a diversificarse en población procedente de Morelos, municipios del Estado de México, como Toluca.

Desplazamiento

En la localidad de La Ladrillera el proceso de gentrificación no se manifiesta como en las otras dos zonas, tiene sus particularidades. Por una parte, no se observa un desplazamiento directo como en las otras dos zonas, llegada de viviendas de segunda residencia junto con población foránea de poder adquisitivo económico alto ha provocado transformaciones territoriales y sociales.

La primera es que el suelo se revalorizó. Con la construcción de viviendas de segunda residencia con características, como la de un diseño propio y elaborada con materiales no tan comunes en la localidad, por ejemplo encino, laja etc, que cuentan con servicios públicos, ha provocado que el precio del suelo se eleve en más de 100% desde la década del 2010, lo cual trajo un impacto negativo para la población nativa, ya que por el precio tan elevado del suelo para ellos ha sido imposible adquirir una propiedad dentro de la localidad, a esto es lo que se le denomina desplazamiento indirecto.

Respecto al suelo, este no se vio desplazado, pero si existió un cambio en su clasificación. Desde la década de 1990 terrenos en donde actualmente se localizan las viviendas de segunda residencia eran catalogados como ejidos, mismos que cambiaron a propiedades privadas para ser vendidos a población foránea, entonces

tomaron un enfoque distinto, de ser terrenos ejidales pasaron a ser terrenos destinados a la construcción de viviendas de segunda residencia.

La nueva configuración del suelo en la Ladrillera toma en cuenta a nuevos residentes foráneos de perfil económico alto. Estos adquieren un terreno rodeado de vegetación donde construyen vivienda de segunda residencia, pero con el paso del tiempo se han ido apropiando de espacios públicos y flora a la cual la población nativa tenía acceso sin ningún problema.

Las grandes extensiones de construcción que los foráneos realizan incluyen apropiarse de recursos naturales, por ejemplo “El mango”, un árbol frutal que se localiza en los márgenes de la localidad y que se considera un icono de la localidad porque es un punto de reunión para la población nativa, por lo tanto, genera conflictos. No obstante, la población no ha permitido que los gentrificadores se apropien de otros recursos y tomaron el control del agua mediante un comité. Este comité proporciona o restringe la distribución del recurso, es así como la población nativa se resiste y opone a ser sede de más cambios a causa de la llegada de viviendas de segunda residencia.

Sin embargo, de acuerdo con el trabajo de campo que se realizó se observó que la gentrificación en esta localidad es un proceso con gran vitalidad y al parecer no se detendrá, ya que en este se presentan condiciones que lejos de inhibir este proceso parecen acrecentarlo. Por ejemplo, pobladores mencionan que es un lugar valorado por las élites, la población local cuenta con medianos niveles de marginalidad, el mercado de suelo se está volviendo cada vez más robusto, se está especulando con el suelo y se están presentando desarrolladores inmobiliarios privados.

En suma el cuadro No. 7 permite analizar el fenómeno de gentrificación rural en el caso de estudio de esta investigación, principalmente expone cómo se comporta en cada una de las tres zona estudiadas desde que se identifica la afluencia de vivienda de segunda residencia, así mismo se analiza cada uno de los factores que indican la existencia de gentrificación en la zona, los cuales son: La vivienda de segunda residencia como medio de gentrificación, el precio de la vivienda, el perfil del

gentrificador y por último los efectos y/o consecuencias que provoca la gentrificación.

Cuadro No.8 Desplazamiento en las 3 zonas analizadas

	Zona.1 Malinalco de Becerra.	Zona 2. Fraccionamiento y Club de Golf Malinalco.	Zona 3. La Ladrillera, Malinalco.
Vivienda de segunda residencia como medio de gentrificación.	<ul style="list-style-type: none"> -Afluencia de segunda residencia desde la década de 1970 -305 viviendas de segunda residencia -Rehabilitación de viviendas tradicionales -Propiedades desde 100m² hasta 1 hectárea -Diseño propio de arquitectos -Características campestres -Servicios públicos 	<ul style="list-style-type: none"> -Afluencia de VSR en 1993 -201 viviendas de segunda residencia -Vigilancia particular las 24hrs -Abundancia de flora y fauna en la zona -Viviendas estilo americano -Servicios particulares -materiales lujosos en las viviendas -Canchas de tenis -Lagos artificiales 	<ul style="list-style-type: none"> -Afluencia de viviendas de segunda residencia desde 1990 -Características campestres -Extensiones de terrenos -Abundancia de vegetación -Difícil acceso -Situadas en los márgenes de la localidad, aisladas de la población nativa
Precios de la vivienda.	<ul style="list-style-type: none"> -Precios definidos con base en servicios y ubicación -Precios que oscilan entre los \$3,000 y \$10,000 por m² -Tres actores que determinan el precio: 1. Propietario particular, 2. sector 	<ul style="list-style-type: none"> -Precios definidos únicamente por el sector inmobiliario -Venta de viviendas en dólares -Bienes desde 3 millones hasta los 13mil millones -Viviendas con albercas particulares 	<ul style="list-style-type: none"> -Precios definidos por pobladores, sector inmobiliario y catastro -Precios por m² de 500 a 1,500 -Propiedades de más de 300m²

	inmobiliario y 3.catastro)		
Perfil del Gentrificador	<ul style="list-style-type: none"> -Políticos, profesores, funcionarios públicos, empresarios, deportistas profesionales, personajes de la farándula, dueños de tiendas internacionales. -Provenientes de Ciudad de México, Toluca, Morelos Guerrero, Michoacán, Puebla Aguascalientes, Argentina, Estados Unidos y Canadá -Adquisición de vsr con fines de descanso 	<ul style="list-style-type: none"> -Políticos, funcionarios, empresarios dueños de ensambladoras automotrices -Población extranjera, ciudad de México -Perfil de ultra ricos -Obtención de viviendas de segunda residencia con fines de descanso y financieras 	<ul style="list-style-type: none"> -Profesores, arquitectos, médicos, periodistas asociados a consorcios televisivos -Provenientes de la ciudad de México -Obtienen una vivienda con fines de descanso
Efectos y/o consecuencias	<ul style="list-style-type: none"> -Desplazamiento de suelo agrícola -Revalorización del suelo -Desplazamiento de actividades económicas -Giros comerciales -Servicios enfocados al turismo 	<ul style="list-style-type: none"> -Desplazamiento de suelos agrícolas -Pérdida de actividades primarias -Restricciones para el acceso -Cambios en el uso de suelo -Desplazamiento de población -Pérdida de fuentes de empleo 	<ul style="list-style-type: none"> -Cambios en el uso de suelo -Revalorización del suelo -Restricciones para adquirir un terreno -Pérdida de áreas verdes de uso común.

	-Aumento en el precio de servicios a población nativa -Cambios en el uso de suelo		
--	--	--	--

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo y documental 2022.

El cuadro No.8 muestra que, en la cabecera municipal de Malinalco, la afluencia de vivienda de segunda residencia comenzó en la década de 1970, década en la que se registraron al menos 12. La primera zona en la que se observó la compra y venta de viviendas fue en la cabecera municipal de Malinalco, localidad consolidada por ocho barrios con abundante vegetación y que ofrece diversas riquezas ambientales, culturales e históricas. La primera población foránea en llegar a esta localidad se asentó en barrios centrales aledaños al centro histórico, adquirían viviendas mediante un trato directo con propietarios nativos quienes decidían vender sus viviendas y/o corrales a precios muy baratos, mismos que fueron transformándose en viviendas con fines de descanso.

Durante la década de 1970 las viviendas adquiridas por población foránea fueron rehabilitadas, de acuerdo con la clasificación de viviendas de segunda residencia que hace Hiernaux (2005) estas eran de tipo tradicional y cuando fueron compradas se remodelaban para segundas residencias. Pero, esto no significaba, aún, cambios en el entorno porque tenían la misma dinámica de la localidad, con los mismos servicios públicos que las viviendas tradicionales existentes, es decir se adaptaron al entorno rural ya construido y las transformaciones del entorno no fueron significativas para la población nativa.

La vivienda comenzó a cambiar para la década de 1990. Primero tuvo un cambio en la localización, porque ya no se ubicaban en los barrios tradicionales del centro sino en la periferia del lado noroeste del municipio, en lugares no consolidados por la población nativa, lo que favorecía a la población foránea porque podía adquirir terrenos de mayor extensión que eran ofertados por sectores inmobiliarios privados. Otro cambio que se observó fue en el diseño y materiales de construcción, las viviendas que eran construidas en fraccionamientos tenían un diseño propio con

características de una vivienda campestre, con materiales de construcción firmes y extravagantes, en estas viviendas es común ver materiales como el mármol, laja, pino y encino en la mayor parte de la construcción. Además, los servicios de consumo colectivo también se modificaron porque ahora eran de ocio, por ejemplo, áreas verdes en común, un campo de golf lo que hace alusión a la definición de Clark (2005), quien atribuye el origen del fenómeno a la inyección de capital fijo privado en mercado inmobiliario mediante la construcción de fraccionamientos o plazas comerciales enfocados a población de clase media alta.

La oferta y la demanda también se modificaron y el sector inmobiliario cobró relevancia con la construcción de un fraccionamiento y club de golf que ofertó viviendas con estas características y de acuerdo con la clasificación de Hiernaux (2005) estas son casas individuales en fraccionamiento y construidas por un promotor inmobiliario que simula al entorno rural, pero con servicios de vigilancia privada y restricciones en el acceso al lugar.

La vivienda de segunda residencia fue un factor de cambio en el entorno. Glass (1964) mencionó que cuando este proceso de gentrificación comienza en un barrio avanza rápidamente hasta que todos o la mayoría de los ocupantes iniciales presencian el fenómeno. Esto ocurrió en la cabecera municipal en la década del 2010, época en la que el municipio obtuvo la categoría de pueblo mágico (política de turismo del gobierno federal) y el turismo se intensificó y cambio de regional a internacional. Fue así como la demanda de viviendas en la cabecera municipal aumentó y la presencia de estas se expandió a cada uno de los ocho barrios de la cabecera en donde existían ya 201 viviendas en el año 2010. Actualmente, en cada uno de los barrios la presencia de vivienda de segunda residencia es evidente, todos con características distintas, en los barrios céntricos las viviendas fueron rehabilitadas para fines de descanso y otras más para el establecimiento de comercio y servicios al turismo, principalmente restaurantes y hoteles boutique.

Durante la década del 2000 y 2010, la demanda de terrenos para la construcción de viviendas de segunda residencia aumentó, lo cual trajo consigo que localidades aledañas a la cabecera municipal comenzaran a verse invadidas por este tipo de

viviendas, tal es el caso de La Ladrillera. Una de las localidades cercanas a la cabecera municipal en donde la presencia de viviendas de segunda residencia es evidente, que coincide con lo expuesto por Clark (2005) quien menciona que la gentrificación implica una oportunidad en la población de usuarios de la tierra.

Para el año 2020 se lograron identificar al menos 57 de ellas en La Ladrillera, el proceso para adquirir un bien inmueble dentro de la localidad fue aprovechado por pequeños grupos de población local dedicados a la compra-venta de propiedades junto con integrantes del comité ejidal, quienes otorgaron el cambio de uso de suelo de las propiedades pasando de ser ejido a propiedad privada. La población foránea demandaba extensiones de terrenos de hasta 300m², la localización de viviendas de segunda residencia en esta localidad es evidente en la periferia de esta. Los gentrificadores, de acuerdo con lo indagado en trabajo de campo, no se relacionan con la población nativa de la localidad, además existe una resistencia social, por parte de los pobladores a los cambios provocados por la afluencia de vivienda de segunda residencia.

Otro aspecto que indica la existencia de la gentrificación es el precio de la vivienda. El precio de la vivienda, según lo indagado, lo determinan los factores como localización, colindancias, servicios públicos con los que cuenta y en ocasiones el perfil del comprador. Así mismo, existen tres actores que lo determinan: la oferta (Sector inmobiliario y vendedores particulares), la demanda (el comprador) y el gobierno local. Las primeras viviendas de segunda residencia fueron adquiridas por población foránea a precios muy bajos. En la década de 1970 las propiedades eran vendidas por particulares hasta \$15 por metro², precio que fue aprovechado por los gentrificadores para adquirir propiedades cerca del centro histórico, 30 años después de que arribó población foránea el precio aumentó. Para la década del 2000, el precio dentro de la cabecera municipal era de \$2,000 a \$4,000mxm. Con la categoría de pueblo mágico asignada a la cabecera municipal el precio del suelo oscilaba entre los \$3,000 y \$5,000mxm, actualmente ese precio se elevó hasta 100%, identificando propiedades que son vendidas en hasta \$10,000mxm por

metro² y que fueron obtenidas por particulares y actualmente pasaron a ser ofertadas por el sector inmobiliario.

En la actualidad en el Fraccionamiento y club de Golf existen 201 viviendas de segunda residencia, estas viviendas fueron ofertadas exclusivamente por el sector inmobiliario quien definió el precio de sus propiedades con base en los servicios que se ofertan dentro del fraccionamiento, en un contexto construido para población con poder adquisitivo alto. Los precios de estas viviendas son definidos por un solo actor quien puede ejercer un precio sobre las propiedades, con base en trabajo de campo se identificaron precios que van desde los 172,500 dólares hasta los 675,000 dólares.

El precio en la zona 3, la Ladrillera, aumentó con la llegada de vivienda de segunda residencia al municipio, la población nativa de otras localidades se vio beneficiada en cuanto al financiamiento de propiedades de La Ladrillera porque la población aprovechó los precios bajos que aún existían para adquirir extensiones de terreno de hasta 300m², para, posteriormente revenderlos a precios de \$1,500 por m², el cambio de uso de suelo y la distribución de propiedades fue gracias a un comité ejidal. Este actor ha definido el precio con base en la localización, servicios públicos con los que cuenta y accesibilidad, se trata de población nativa que se dedica a la compra y venta de propiedades.

En la década de 1990 las propiedades en La Ladrillera costaban \$15 por metro², con el arribo de población foránea y por la demanda e interés de adquirir una propiedad dentro del municipio, el precio actual del suelo por m² es de \$1,500mxm, suelo que se revalorizó con la llegada de nueva población de poder adquisitivo alto. De acuerdo con Guirado (2012) esta revalorización además de estar ligada al fenómeno de gentrificación también se debe a la demanda de bienes inmuebles (y valores) rurales como el paisaje, la tranquilidad el patrimonio, la naturaleza o la gastronomía.

Es importante mencionar que Clark (2005) y Smith (1979, 1996) fueron quienes se dieron cuenta de que la brecha de renta es una pieza clave para comprender el origen y dinámica de la gentrificación, sin importar la forma física que esta asuma.

De acuerdo con estos dos autores la brecha de renta es el diferencial entre la renta actual "capitalizada" y una renta futura "potencial" de carácter monopolístico, maximizada por las ventajas ofrecidas de infraestructura y servicios, y las regulaciones públicas de construcción. Esto lo que ha ocurrido con la compra-venta de terrenos y viviendas para segunda residencia en el municipio de Malinalco.

Actualmente, en Malinalco existe una diversidad de población debido a los bienes inmuebles adquiridos por población foránea. (Díaz 2004) define al gentrificador como consumidor de vivienda rehabilitada o de nueva planta que empieza a producirse en un área degradada en proceso de valorización y podría ser visto como el pionero urbano que se arriesga a sí mismo y a sus ahorros para convertir un barrio indeseable y deteriorado en un buen sitio para vivir (N. Smith y Peter Williams citado en Díaz 2004).

Este perfil arribó por primera vez a Malinalco, desde la década de 1970. Fue población proveniente de municipios aledaños a Malinalco, principalmente de grandes urbes como la Ciudad de México y la capital del Estado de México y se ubicaron en este espacio con la finalidad de aislarse de la ciudad y tener un lugar en donde pasar un fin de semana. Los gentrificadores no iban en busca de consolidar bienes inmuebles inmensos y pasaban por desapercibidos para la población nativa, tenían un perfil profesional de políticos, profesores, arquitectos con salarios que iban de los \$11,000 hasta los \$70,000 mensuales, salarios que superaban los ingresos de la población nativa quienes se dedicaban 100% al campo.

Díaz (2004), menciona que la presencia del gentrificador se asocia inevitablemente a la gentrificación de los espacios comerciales. Este viene acompañado por su modelo de vivienda con mayores necesidades de espacio y comodidades y también por sus necesidades de ocio y de consumo. Lo que se vio reflejado en la oferta de vivienda por parte del sector inmobiliario privado con la construcción del fraccionamiento y club de golf. Estos bienes inmuebles fueron demandados por perfiles de gentrificador con estatus económico aún más alto que el que se presentó en la cabecera municipal en la década de 1970. Con la categoría de pueblo mágico

el municipio se internacionalizó y la llegada de población foránea aumentó, los lugares de procedencia ahora son de estados como Puebla, Morelos y de lugares internacionales como Canadá, Estados Unidos y del continente Europeo. También aparecen perfiles de ultra ricos dueños de empresas internacionales, deportistas profesionales, socios y, además de llegar a Malinalco con la finalidad de descansar, ahora ven el municipio como un lugar para reuniones financieras.

La presencia de estos perfiles y la construcción y/o remodelación de viviendas han tenido efectos y/o consecuencias. Una de las consecuencias identificadas que se derivan del fenómeno de gentrificación es el desplazamiento y/o transformaciones en el entorno, este se presenta de manera diferenciada en la zona de estudio. El primer factor es territorial y, se identifica el desplazamiento de vivienda. Esta se vio desplazada por el comercio enfocado al turismo. En un primer momento la vivienda fue remodelada para segunda residencia y turismo residencial, que épocas después con el nombramiento de pueblo mágico y la llegada de nuevos perfiles de gentrificadores, pasaron de ser viviendas tradicionales a restaurantes, tiendas de artesanías y hoteles boutiques. También se presenta, el cambio de uso de suelo, que en el primer cuadro de la cabecera municipal cambió de habitacional a comercial. Derivado de esto existió un cambio en el entorno, mismo que fue adaptado para dar servicio a los gentrificadores y al turismo convencional.

En zonas como el fraccionamiento y club de golf se desplazó el uso de suelo de agrícola a habitacional-residencial campestre. Con la construcción de este fraccionamiento hubo pérdida de suelo agrícola. 100% del suelo en donde actualmente se encuentra el club de golf era ocupado para fines agrícolas, principalmente para la cosecha de aguacate y el cultivo de maíz, desplazando no solamente el suelo para siembra, sino también el trabajo del agricultor. Estos terrenos se revalorizaron con la construcción de este fraccionamiento que trajo consigo cambios en el entorno, marginando así a los pobladores de la localidad de San Sebastián.

El arribó de población con ciertas característica socio económicas a la zona del club de golf derivó también, en cambios sociales y nuevas formas de habitar el espacio.

La población nativa tuvo efectos negativos con la llegada de gentrificadores al municipio porque, surgieron conflictos sociales por la disputa de recursos naturales, principalmente hidrológicos. Existe un desplazamiento indirecto al no poder acceder a servicios e inmuebles, con la llegada de población de recursos económicos altos el suelo se revalorizó, restringiendo así el acceso a la población nativa de la adquisición de un bien inmueble, por los precios tan elevados fijados por sectores inmobiliarios y propietarios privados. Ahora la población nativa debe adaptarse a la forma de vida de los nuevos perfiles sociales que han llegado al municipio.

Así mismo, se junta la pérdida de la importancia funcional de las actividades económicas, mismas que fueron desplazadas y tomaron un enfoque diferente con la llegada de gentrificadores y con la construcción de viviendas de segunda residencia. En un primer momento la actividad agrícola predominaba en las tres zonas estudiadas, la agricultura y la ganadería eran la principal fuente de ingresos de la población nativa, posteriormente con la llegada de perfiles económicos altos, pasó a ser un comercio enfocado, principalmente, al turismo convencional y aun para la población nativa pero, el arribo de perfiles gentrificadores con un poder adquisitivo económico alto fue cada vez mayor y se observó que, cada década superaba en cuanto a perfiles socioeconómicos. Así, la población nativa identificó el poder adquisitivo de la población foránea e incrementó los precios de los bienes inmuebles y cambió las actividades del comercio por servicios enfocados 100% a esta población, por ejemplo, ofreciendo servicios de restaurantes con comida en un concepto “artesanal”, servicios de paseos en motocicleta, senderismo, etc. Provocando un impacto negativo y desplazamiento de actividades económicas locales.

La apropiación del paisaje y de los recursos naturales trajo consigo transformaciones ambientales, una de ellas fue la pérdida de flora y fauna. El ecosistema se transforma por la demanda amplia de recursos naturales por parte de los gentrificadores. En el municipio de Malinalco el principal recurso que demanda esta población es el agua, para uso doméstico, de riego y para llenar las albercas. Es así como población gentrificadora se ha apropiado de recursos

naturales que pertenecían, en mayor medida a la población nativa, los primeros aprovechan el poder adquisitivo con el que cuentan para adquirir hasta dos tomas de agua en su residencia, pagando hasta \$600 pesos anuales y limitando el uso de este recurso a la población nativa.

Conclusiones

Analizar el fenómeno de gentrificación rural en Malinalco desde un enfoque histórico a partir de la llegada de vivienda residencial para comprender las transformaciones que provoca en tres zonas del municipio ha permitido llegar a una serie de conclusiones.

El fenómeno de gentrificación en las zonas analizadas deriva en transformaciones socio territorial, económico y ambiental, mismas transformaciones han traído consecuencias principalmente de desplazamiento, reemplazo de actividades económicas, cambios en el entorno y revalorización del suelo, lo que comprueba la hipótesis planteada La afluencia de vivienda de segunda residencia incentiva un proceso de gentrificación rural en el municipio de Malinalco y deriva en transformaciones socio territorial, económico y ambiental.

En primer lugar, la afluencia de vivienda de segunda residencia si incentiva un proceso de gentrificación rural en el municipio de Malinalco. Principalmente porque con la construcción de viviendas de segunda residencia existe un existe reemplazo de población y/o actividades económicas de mayor poder adquisitivo que las que estaban antes, para Clark (2005) esto es gentrificación. En las tres zonas analizadas se muestra un reemplazo poblacional, de uso de suelo y de actividades económicas. En la cabecera municipal se presenta un tipo de gentrificación rural clásica que tuvo dos momentos. El primer momento fue con la llegada de gentrificadores que rehabilitaban las viviendas para convertirlas en sus segundas residencias, ahí se observó de manera tenue, por primera vez un reemplazo de vivienda, lo que provocó un cambio en el entorno, no tan visible para la población nativa pero que fue cambiando a los usuarios de la tierra.

En un segundo momento el fenómeno de gentrificación en la cabecera reemplazó y desplazó actividades económicas, el principal actor fue el gentrificador con características socioeconómicas mayores que los perfiles pioneros, las actividades económicas que estaban destinadas a la población nativa tomaron un giro y desplazaron actividades primarias y comercio para ofrecer servicios turísticos, de hospedaje, gastronomía y actividades de aventura.

Las políticas urbanas en tema de turismo y vivienda incentivan el fenómeno de gentrificación en el municipio de Malinalco. La pregunta de investigación ¿Cuáles son las consecuencias que trae la afluencia de vivienda de segunda residencia en el municipio de Malinalco, estado de México en el periodo de 1990-2020?. Se responde con el desplazamiento involuntario de población en Malinalco consecuencia de políticas que han favorecido a sectores privados con la construcción masiva de viviendas de segunda residencia, sin prever las consecuencias socio territorial que provoca. García Herrera, Smith y Mejías Vera (2007:280) mencionan que el Estado, adopta el fenómeno de gentrificación como una política de vivienda sin importar el grado de desplazamiento que esta tenga, porque a mayor grado de desplazamiento, mayor será el grado de gentrificación por la implementación de estas políticas. En el caso de Malinalco, el Estado desde el ámbito federal, incentivó los cambios hacia la gentrificación a partir de la política de pueblos mágicos enfocándose a la población turística que llega a Malinalco. Así mismo, el papel del gobierno local fomenta este fenómeno a partir de cambios de usos de suelo, permisos en los cambios de usos comerciales, entre otros derivados de las políticas de turismo, que solo favorecen e incentivan a la afluencia de viviendas de segunda residencia y excluyen a la población nativa, provocando así un desplazamiento de actividades económicas, usos de suelo y de vivienda, cambiando así las dinámicas, territoriales y económicas del municipio.

La intervención del sector privado en materia de vivienda hace que la demanda de viviendas de segunda residencia incremente. Esto se observa en la zona 2, el club de golf y en la zona tres, La ladrillera, zonas en las que se presentó la gentrificación rural por promotores inmobiliarios sin un reemplazo de usuarios de la tierra, pero si

desplazamiento de usos de suelo, así como de actividades económicas y apropiación del entorno. Con la construcción masiva de viviendas de segunda residencia y la oferta de las mismas, las transformaciones en estas zonas fueron evidentes, se presentó una línea marcada entre clases sociales, en la que población nativa tenía restringido el acceso a esas zonas, la revalorización del suelo hizo que nativos no tuvieran acceso a un bien inmueble dentro y en las colindancias del fraccionamiento, existiendo de manera indirecta un desplazamiento de población. Así mismo los suelos en los que se construyeron estas viviendas desplazaron suelo destinado a la agricultura y a la ganadería también el trabajo de la población, así como la principal actividad económica de esa década, a lo que se le conoce como gentrificación simbólica.

En cuanto a los perfiles de gentrificadores tienen un poder adquisitivo más alto que la población nativa al tener adquisición de extensiones territoriales amplias para la construcción de viviendas de segunda residencia, provocando así transformaciones severamente visibles. Los perfiles pioneros de la gentrificación en Malinalco, no buscaban transformar el entorno rural, pasaban desapercibidos y se adaptaban al entorno ya rural construido, llegaron con el propósito de pasar un fin de semana aislados de la ciudad y de su vida cotidiana, fueron perfiles de profesionistas, con grados de licenciatura y cargos políticos importantes de esa época, que actualmente se quejan de los mismos cambios que ellos han provocados, ahora ellos huyen de la gentrificación. Los perfiles de la década del 2010 y 2020, son perfiles de ultra ricos que llegan a Malinalco para construir una vivienda de segunda residencia, pero ahora con un propósito diferente. Se identificó que ahora el municipio es sede de reuniones financieras y actividades de ocio por parte de los nuevos gentrificadores, y que construyen sus viviendas con identidades nunca vistas en el municipio, entre mayor poder adquisitivos tengan mayores son las transformaciones provocadas

El desplazamiento de recursos naturales en el fraccionamiento y club de golf y en la Ladrillera es consecuencia de la afluencia de viviendas de segunda residencia. Con la construcción de viviendas de segunda residencia la pérdida de flora y fauna fue evidente. La población que llegaba obtenía extensiones de terrenos amplias en

las que existían árboles frutales exclusivos de la región que eran derribados para no obstruir la construcción de su vivienda, también grandes extensiones de árboles que se utilizaban para la cosecha de aguacate, en casos como en el fraccionamiento se desplazaron por viviendas de segunda residencia. En cuanto a la localidad de la Ladrillera los gentrificadores se apropiaron de áreas naturales que pertenecían a ejidatarios del municipio y que fueron obtenidos por medio de la venta de la asamblea ejidal de esa década.

El objetivo de analizar la gentrificación rural en Malinalco desde un enfoque histórico a partir de la llegada de vivienda residencial para comprender las transformaciones que provoca en tres zonas del municipio se cumple al identificar que Malinalco es otro ejemplo de un lugar que ha sido gentrificado por la afluencia de viviendas de segunda residencia y población con poder adquisitivo económico mayor que el de la población nativa, uno de los protagonistas en hacer que la gentrificación apareciera en Malinalco fue el sector inmobiliario impulsado por las políticas urbanas en materia de vivienda que favorecieron a las grandes empresas inmobiliarias para adquirir amplias extensiones de terrenos en los cuales se ofertarían viviendas con características específicas. El análisis de gentrificación rural en Malinalco, es un caso particular del fenómeno, porque presentaron al menos tres etapas con distintas características y distintos protagonistas, en los que destacan los pioneros en llegar a la cabecera, el sector inmobiliario y las políticas urbanas en materia de vivienda por el gobierno local.

Además, en esta investigación se identificó que los fines para adquirir una vivienda de segunda residencia no son únicamente de descanso y para aislarse de las grandes urbes, sino que ahora adquieren y construyen casas con fines de ocio y de reuniones financieras, de negocios y de trabajo, además de realizar turismo.

Existen tensiones marcadas entre los sectores populares que viven en Malinalco y la mercantilización del espacio urbano con la llegada de servicios y comercios de alto valor implementados por el sector privado. Lo que implica un proceso de expulsión porque cambia el uso del suelo, a través de esas actividades se tienen que pagar los altos costos de esta localización. Por consiguiente, entra en conflicto la

mercantilización del suelo que tiene un capitalismo de perfil turístico. En este sentido cuando el espacio en Malinalco se mercantiliza surgen los actores más interesados en realizar estas intervenciones. Si bien, un actor relevante en todo este proceso es el Estado neoliberal no deja de ser el sector inmobiliario el que obtiene los mayores beneficios. Se considera el papel de dicho sector en tanto agencia como de estructura. La inversión en el suelo es parte de la acumulación del capital, ya que es un medio de producción en el circuito de la economía actual.

El suelo en Malinalco es tan importante que se han desarrollado categorías como la ganancia, la renta, el interés y el valor que está dando el auge del capital inmobiliario.

Desde la planeación territorial el fenómeno se centra en el ámbito socio territorial. Es decir, la planeación debe jugar un papel de contrapeso entre la población, el turismo (políticas de estado) y el sector económico privado (inmobiliario) para no permitir zonas segregadas o población con exclusión social, económica y territorial. En este sentido en este trabajo se propone tener un modelo que urbanice el campo según las necesidades de la población nativa y no solamente enfocarse a la actividad turística. Proyectos productivos con un enfoque de desarrollo local sostenible apostando por el desarrollo local, comunitario y la participación ciudadana.

Las políticas de urbanizar al municipio como un lugar turístico y de ocio, no son las necesidades de la toda la población. Es por eso que lo que el gobierno local debe implementar son programas desde las políticas urbanas para recuperar las calles y los barrios, con el objetivo de tener un turismo solidario, tanto para la población nativa como para los turistas el cual permita un acercamiento más profundo hacia la realidad de Malinalco, mediante un intercambio intercultural entre ambas partes. Con la diversidad de atractivos turísticos, culturales y económicos con los que cuenta Malinalco se podría implementar un corredor gastronómico, religioso y un proyecto en el cual se muestre el proceso de la elaboración de sus artesanías, así como de la producción de mezcal y café, el reconocimiento internacional que se le

ha dado gracias a los turistas ayuda a recuperar la esencia de pueblo rural/tradicional mismo que lo caracterizaba desde la década de 1970.

Además, esto contribuye al desarrollo económico local a través de alojamiento, consumo de productos autóctonos, recuperación de espacios y de actividades económicas propias de una localidad rural.

Bibliografía

Cortés, I. (2014). *Factores de localización de las segundas residencias en la localidad de Malinalco, Estado de México*. Tesis de maestría. Toluca: Universidad Autónoma del Estado de México.

Clark, E. (2005). "The order and simplicity of gentrification: a political challenge". In: Atkinson, R. y Bridge, G. (org.). *Gentrification in a Global Context: the new urban colonialism*. Oxon, Routledge.

Delgadillo, Víctor; Díaz Ibán; Salinas, Luis (2015), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 416 p.

Díaz, I (2004), *Gentrificación y clase social. La Producción del gentrificador*. Departamento de Geografía Humana. Universidad de Sevilla.

Escobedo, V (2014) El turismo residencial en Malinalco. Un destino rural del interior de México Teoría y Praxis, núm. 17, enero-junio, 2015, pp. 37-70 Universidad de Quintana Roo Cozumel, México

Glass, R. (1964), *Introduction to London: aspects of change*, Centre for Urban Studies, Macgibbon & Kee, Londres.

García Herrera, M (2001). "Elitización: propuesta en español para el término de gentrificación". *Revista bibliográfica de geografía*. Vol. VI, Núm. 332, Barcelona. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-332.htm> [17 Agosto del 2020].

García Herrera, L.M., Smith, N., y Mejías Vera, M.A. (2007). "Gentrification, displacement, and tourism in Santa Cruz de Tenerife". *Urban Geography*, 28(3).

Gascón, J y Cañada, E (2016) “Turismo residencial y gentrificación rural. El Sauzal (Tenerife)”. *Pasos: Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*. Colección Pasos edita, Núm. 16

Grammont, H (1992), “La nueva ruralidad en América Latina”. Universidad Nacional Autónoma de México-Instituto de Investigaciones Sociales. *Revista Mexicana de Sociología*, año 66, núm. especial. 2004, México, D. F., pp. 279-300.

Gurría, M. (1994). *Introducción al Turismo*. México, Trillas.

Hernández, S. (2004), *Metodología de la Investigación*. McGraw-Hill/ Interamericana Editores, S.A. de C.V. México D.F.

Hoyos Castillo, G et. al. (2008) “Localidades Con Recursos Turísticos Y El Programa Pueblos Mágicos En Medio Del Proceso De La Nueva Ruralidad. Los Casos De Tepetzotlán Y Valle De Bravo En El Estado De México”. *Quivera*, 10, (2), Universidad Autónoma del Estado de México Toluca, México pp. 111-130.

Hackworth, J., y Smith, N. (2001). “The changing state of gentrification”. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92(4), 464-477.

Hiernaux, D (2005), “La Promoción Inmobiliaria Y El Turismo Residencial: El Caso Mexicano”. *Scripta Nova Revista Electrónica De Geografía Y Ciencias Sociales* Universidad de Barcelona. Vol. IX, núm. 194.NEGI. Encuesta Intercensal 2015 (Fecha de elaboración: 08/12/2015).

INEGI. *Censo de población y vivienda 2020*. Tabulados del cuestionario básico. (Fecha de elaboración:25/01/2021).

INEGI (2000). *XII Censo General de Población y Vivienda*. México: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

INEGI (2005). *II Conteo de Población y Vivienda*. México: Instituto Nacional de Estadística y Geografía e Informática.

INEGI (2010). *Censo de Población y Vivienda 2010*. México: Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

INEGI (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática) (2011). *XII Censo General de Población y Vivienda 2010*. Aguascalientes, INEGI. -(2011). Panorama Sociodemográfico del Estado de México. Aguascalientes, INEGI.

INEGI (2015). *Conteo de Población y Vivienda*. México: Instituto Nacional de Estadística y Geografía e Informática.

INEGI (2020). *Censo de Población y Vivienda 2010*. México: Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Janoschka, M; Sequera, J. Salinas, L. (2014). “Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico”. *Revista Geografía Norte Grande*. Santiago de Chile, n. 58, pp. 7-40.

James, M (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*. Volumen 3 (1). Madrid, España por Global Knowledge Academics.

Knox, P. y Pinch, S. (2010). *Urban social geography: an introduction*. Edinburgh/England, Pearson Education Limited.

Miranda Román, G. (2006). “La participación del turismo en la modificación del paisaje cultural de Malinalco”, Estado de México PASOS, *Revista de Patrimonio y Turismo*, v. 4, n. 2, pp. 201-211.

Mertins, Günter (2003), “Transformaciones recientes en las metrópolis Latinoamericanas y repercusiones espaciales”. En Luzón, J. L., C. Stardel y C. Borges (coords.): *Transformaciones regionales y urbanas en Europa y América Latina*. España: Universitat de Barcelona, p. 191-207.

Mamonova, N (2015), “Gentrificación rural en Rusia: renegociación de la identidad, producción de alimentos alternativos y tensiones sociales en el campo”. *Revista de Estudios Rurales*. Volumen 42. Páginas 154-165.

Navarrete, D. (2017). Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato,

México. *Revista INVI*, 32(89), 61–83. Recuperado a partir de <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62731>

Nieto, R. (2005). *Aguas calientes: ensayo sobre la gentrificación y resistencia en Malinalco*. Tesis de Maestría, Universidad Autónoma del Estado de México, México.

Paolasso, P; Malizia Matilde et. al (2011). “Vulnerabilidad y segregación socioespacial en el Gran San Miguel de Tucumán”. En: Vergara Durán, Ricardo. *Vulnerabilidad en Grandes Ciudades de América Latina*. p. 50-71.

Perren J et. al. (2016), *Interpretando la Gentrificación: antecedentes, problemas y deriva conceptual: Una mirada desde Latinoamérica*, Universidade estadual do Centro-Oeste, Departamento de Historia,

Plan de Desarrollo Municipal 2009-2012. Gobierno del Estado de México disponible en <http://seduv.edomexico.gob.mx> > PMDU Malinalco. Obtenido el 4/12/21.

Plan de Desarrollo Municipal de Malinalco 2019-2021. Gobierno del Estado de México. Disponible en: http://seduv.edomexico.gob.mx/planes_municipales/malinalco/. Obtenido el 30/11/21.

Prontuario de información geográfica municipal de los Estados Unidos Mexicanos Malinalco, México 2009.

Rodríguez, C. (2015), *El turismo como componente de transformación urbana a través del programa pueblos mágicos: el caso de Malinalco*, Estado de México. Universidad Autónoma Metropolitana. Azcapotzalco.

Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: gentrification and the Revanchist City*. Nova York, Routledge.

Smith, N. (1979a), “Gentrification and capital: practice and ideology in Society Hill”, en *Antipode*, vol. 11, no. 3, pp. 24-35.

Smith, N. (1979b). “Toward a theory of gentrification. A back to the city movement by capital not people”. *Journal of the American Planning Association (JAPA)*. American Planning association (APA). New York 45, 538-548.

Smith, N. (2011), "Uneven development redux", *New Political Economy*, no. 16, pp. 261-265.

Smith, Neil. 2012 "New globalism, new urbanism: gentrification as a global urban strategy", *Antipode*, 34(3), pp. 427-450.

Sabatini, F.; Rasse, A.; Mora, P. e Brian, I. (2012). "¿Es posible la integración residencial en las ciudades chilenas? Disposición de los grupos medios y altos a la integración con grupos de extracción popular". *Eure*. Santiago de Chile, 38 (115), pp. 17-34.

Sabatini (2017), *Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile. Revista Mexicana de Sociología*. 79 (2), pp. 229-260. Universidad Nacional Autónoma de México.

Salinas, L. (2014). "Gentrificación en el área central de la ciudad de México: El caso de la colonia condesa". En R. Hidalgo & M. Janoschka (Eds.) *La ciudad neoliberal: gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* (pp. 179-198). Santiago de Chile, Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.

SECTUR Estatal (2014). Directorio de servicios de alojamiento turístico. Toluca, Secretaría de Turismo.

Soja E (1996) "Seis Geografías". En: www.acturban.org/biennial/doc/planners/soja_6geografias.ht. Consultado el 21 de septiembre de 2020.

Solana, M (2006), "Nuevas dinámicas migratorias en los espacios rurales: vivienda, cambio social y procesos de elitización. El caso del Empordanet (Gerona)". ger. *Revista de Estudios sobre Despoblación y Desarrollo Rural*, núm. 5, 2006, pp. 57-87.

Tamayo, Sergio. (2006), "Espacios de ciudadanía, espacios de conflicto". *Sociológica*, No. 61, Ciudad de México: Universidad Autónoma metropolitana-Azcapotzalco.

Traslaviña, E. (2015), *Gentrificación rural: Estudio de caso en la vereda Aguas Claras del municipio de El Carmen de Viboral – Antioquia*. Universidad Nacional de Colombia, Medellín.

Tomadoni, C (2012), *Desarrollo Urbano Posfordista en un Territorio Possocialista: Una ciudad-región en una región de ciudades Weimar*. Universidad Bauhaus de Weimar .1967 in Córdoba, Argentinien.

Valbona M (2018) “La transformación y gentrificación turística del espacio urbano. El caso de la Barceloneta (Barcelona)” *EURE*, vol. 44, núm. 133, pp. 51-70.