

PROCESOS DE GENTRIFICACIÓN, POBREZA Y EXPANSIÓN URBANA EN MAZATLÁN, SINALOA: TENDENCIAS Y RETOS PARA LA POLÍTICA PÚBLICA

Luis Alfonso COLADO VELÁZQUEZ¹

Naím MANRÍQUEZ GARCÍA²

Samantha A. HERRERA MORAN³

Recibido: 18-11-2022 | Versión final: 16-01-2023

Resumen

Recientemente el fenómeno de la expansión urbana ha sido estudiado en diversos campos de investigación científica. Actualmente geógrafos, urbanistas, economistas y valuadores, se muestran preocupados por encontrar si existe relación entre la expansión urbana y cuestiones relacionadas con la pobreza, medio ambiente y gentrificación. En México no se han encontrado suficientes estudios de carácter socio-económico que nos permitan caracterizar los patrones de expansión urbana. Esto implica dificultades para diseñar y ejecutar políticas económicas y sociales más efectivas. Es por ello que la presente investigación propone brindar información de patrones espaciales que puedan sugerir la existencia de fenómenos relacionados con la expansión urbana, tal es el caso de la gentrificación y los niveles de pobreza urbana para el caso del municipio de Mazatlán, Sinaloa.

Para dicha investigación se analizan los antecedentes de la gentrificación, con respecto a diferentes definiciones y enfoques teóricos, así como sus consecuencias. En segundo lugar, se examinan datos oficiales y estadísticas de diferentes años sobre los cambios en la estructura de la población, el precio de la vivienda y la distribución espacial de la pobreza urbana, así mismo se utilizan herramientas desde la georreferenciación y econometría para detectar patrones en la mancha urbana.

El fin último es reflexionar sobre los cambios producidos en el desarrollo urbano y aportar nuevos conocimientos que permitan hacer más efectivas las políticas de planeación urbana.

Palabras claves: Expansión urbana, pobreza, gentrificación, correlación espacial.

¹ Doctor en Gestión y Valoración Urbana por la Universidad Politécnica de Catalunya. Profesor – Investigador en la Universidad Autónoma de Sinaloa, Líneas de investigación: valuación urbana e inmobiliaria, urbanismo, gestión territorial, SIG y topografía. lcolado@ms.uas.edu.mx

² Doctor en Economía Regional por la Universidad Autónoma de Coahuila. Miembro del Sistema Nacional de Investigadores (SNI-CONACYT), Líneas de investigación de interés: economía del crimen, economía urbana y problemáticas de las ciudades. Actualmente, es investigador asociado al Comité Ejecutivo del Programa Nacional Estratégico de Vivienda por parte del CONACYT. naim.manriquez@gmail.com

³ Licenciatura en comercio internacional. Asistente de investigación en proyecto de CONACYT, Líneas de investigación de interés: economía global y territorio, economía urbana, análisis y ciencia de datos.

PROCESSES OF GENTRIFICATION, POVERTY AND URBAN EXPANSION IN MAZATLÁN, SINALOA: TRENDS AND CHALLENGES FOR PUBLIC POLICY

Luis Alfonso COLADO VELÁZQUEZ⁴

Naím MANRÍQUEZ GARCÍA⁵

Samantha A. HERRERA MORAN⁶

Received: 11-18-2022 | Final version: 16-01-2023

Abstract

Recently the phenomenon of urban sprawl has been studied in various fields of scientific research. Geographers, urban planners, economists and appraisers are currently concerned about finding out if there is a relationship between urban expansion and issues related to poverty, the environment and gentrification. In Mexico, not enough socio-economic studies have been found that allow us to characterize the patterns of urban expansion. This implies difficulties in designing and executing more effective economic and social policies. That is why this research proposes to provide information on spatial patterns that may suggest the existence of phenomena related to urban expansion, such is the case of gentrification and urban poverty levels in the case of the municipality of Mazatlán, Sinaloa.

For this research, the antecedents of gentrification are analyzed, with respect to different definitions and theoretical approaches, as well as their consequences. Secondly, official data and statistics from different years on changes in the structure of the population, the price of housing and the spatial distribution of urban poverty are examined, likewise tools from georeferencing and econometrics are used to detect patterns in the urban sprawl.

The ultimate goal is to reflect on the changes produced in urban development and provide new knowledge that will make urban planning policies more effective.

keywords: Urban sprawl, poverty, gentrification, spatial correlation.

⁴ PhD in Urban Management and Valuation from the Polytechnic University of Catalonia. Professor – Researcher at the Autonomous University of Sinaloa, Research lines: urban and real estate valuation, urban planning, territorial management, GIS and topography. lcolado@ms.uas.edu.mx

⁵ PhD in Regional Economics from the Autonomous University of Coahuila. Member of the National System of Researchers (SNI-CONACYT), Lines of research of interest: economics of crime, urban economics and problems of cities. Currently, he is a researcher associated with the Executive Committee of the National Strategic Housing Program by CONACYT. naim.manriquez@gmail.com

⁶ Bachelor's degree in international trade. Research assistant in CONACYT project, Lines of research of interest: global economy and territory, urban economy, analysis and data science.

Introducción

Mucho se ha escrito acerca del concepto de gentrificación, el cual tiene ya más de cuarenta años, y que fue empleado para describir un proceso de cambio social presentado en un barrio de la ciudad de Londres. Existe unanimidad, en que fue la socióloga británica Ruth Glass, quien en 1964 utilizó por primera vez este término (Van Weesep, 1994; Slater, 2006; Less, Slater y Wyly, 2008; Herzer, 2008; Rérat, Söderström y Piguet, 2010). Ella explicó dicho proceso de la siguiente forma:

“Uno a uno, muchos de los barrios obreros de Londres han sido invadidos por las clases medias. Miseros, modestos pasajes y cottages – dos habitaciones en la planta alta y dos en la baja- han sido adquiridos, una vez que sus contratos de arrendamiento han expirado, y se han convertido en residencias elegantes y caras. Las casas victorianas más amplias, degradadas en un período anterior o reciente – que fueron usadas como casas de huéspedes o bien en régimen de ocupación múltiple- han sido mejoradas de nuevo. Una vez que este proceso de "gentrification" comienza en un distrito y continúa rápidamente hasta que todos o la mayoría de los originales inquilinos obreros son desalojados y el carácter social del distrito se transforma totalmente."

Derivado de esta definición proporcionada por Ruth Glass, actualmente se entiende como gentrificación clásica (Less, Slater y Wyly, 2008) al proceso a través del cual un barrio habitado por población de bajos ingresos es modificado y ocupado por población de clase media y alta, quienes a su vez ya sea por cuenta propia o por inversión privada (agentes inmobiliarios) renuevan las viviendas. De esta manera, son dos las condiciones para hablar de un proceso de gentrificación clásica: desplazamiento de población y reinversión económica en las viviendas del barrio.

Más allá de estas condiciones, es importante destacar el elemento clave al cual hace referencia el concepto: a un problema social y/o de clase (Slater, 2006; Slater, 2008; Smith, 2008).

Importante será considerar este argumento del proceso pues nos permitirá establecer delimitaciones conceptuales para la discusión acerca de la escasez de trabajos empíricos en sobre gentrificación.

En México, las preocupaciones por estudiar este fenómeno radican en cuestiones ambientales (Arreortua, 2013), sociales (Delgadillo, 2016), transporte, (Blanco, 2014) criminalidad (Blanco, 2013) y migración (Sheehan y Riosmena, 2013). En su mayoría los estudios muestran preocupación por la salud, delincuencia y derecho a la ciudad. Otros estudios de tipo sociológico se interesan por las diferencias socio-espaciales existentes en estas zonas como la segregación residencial (Alegría, 2008, Ariza y Solís, 2009).

En ese sentido, resulta pertinente explorar las dinámicas de gentrificación que se estén dando en la zona urbana de Mazatlán y temas relacionados como la segregación espacial, pobreza urbana y propuestas de mejoramiento e inclusión urbana

Gentrificación y procesos urbanos

A partir de la década de 1970 -en el marco de la globalización neoliberal- el espacio urbano se convierte en el foco de los procesos de reestructuración capitalista y adquiere vital importancia como productor y reproductor de las desigualdades sociales generadas por las nuevas lógicas de acumulación del capital. La reestructuración económica generó profundas transformaciones socio-territoriales y aumentó la polarización socioeconómica y la desigualdad social en la ciudad.

La aplicación de las lógicas de mercado (mercantilización) en el seno de los espacios urbanos es llevada a cabo por diversos actores (agentes inmobiliarios, empresarios, grupos financieros, etc.) y por el accionar de los Estados Nacionales y locales que entran en juego. De esta manera, el espacio urbano bajo la hegemonía neoliberal es el escenario donde se observan y profundizan diversos procesos como la gentrificación, la fragmentación y segregación urbana.

Conocer la lógica que subyace en la organización de los espacios urbanos, la racionalidad de los actores que influyen e intervienen en dicha configuración y los procesos que se llevan a

cabo, resulta clave para la formulación de políticas públicas inclusivas sobre todo para tratar las problemáticas urbanas actuales que no sólo aboguen por el desarrollo económico sino de sus ciudadanos, políticas como las del derecho a la ciudad, reducción de pobreza urbana y justicia social.

Actualmente, se puede decir que la ciudad de Mazatlán está viviendo procesos de gentrificación por lo que resulta pertinente hacer un estudio a profundidad que pueda detectar zonas de la ciudad más vulnerables y hacer propuestas de política pública que busque el desarrollo urbano de manera más equitativa.

Área de estudio: Mazatlán, Sinaloa

En el caso de Mazatlán para entender los procesos de gentrificación habría que remontarse a su historia. De acuerdo con Schobert y Hernández (2006) Mazatlán como puerto nace en 1531, cuando Nuño Beltrán de Guzmán junto con Diego de Ibarra realizaban expediciones en lo que en la actualidad es el norte de México, al ser un punto estratégico de acceso al mar se decide establecer una base militar.

A partir de 1793 a raíz de saqueos por parte de barcos ajenos a la corona española se decide instaurar un gobierno legítimo en esa base, cuya base recibiría el nombre de San Juan Bautista de Mazatlán, situado en lo que en la actualidad es la sindicatura de Villa Unión. Como consecuencia de la alta producción y comercio marítimo en 1803 se cambia el gobierno al puerto de Mazatlán.

Más adelante, Schobert y Hernández (2006) sostienen que para el año 1854, Mazatlán tuvo un auge comercial y llegaron familias de otras partes del mundo, principalmente de Estados Unidos de América, Alemania y otras partes de Europa. Continuando con los citados autores, desde los años 1900 hasta 1929 Mazatlán experimentó un proceso en el cual incrementa su población y se crean las bases para llegar a ser el puerto que hoy en día se conoce. En el año 1917, la población de Mazatlán solo se concentraba en el centro histórico.

Al respecto, los autores coinciden que los años 1930- 1950 fueron clave para el auge económico basado en el comercio marítimo y, a su vez, los inicios del turismo como una de las principales actividades económicas.

A partir de los años 1960 y 1970 se comienza a expandir la mancha urbana debido a las políticas de acceso a la vivienda por los gobiernos en turno, lo que también genera la llegada de familias provenientes de otras entidades de la república con el fin de establecerse en la ciudad.

Después de 1970, según Schobert y Hernández (2006), el crecimiento de la mancha urbana se expandió a nuevas colonias, pero sin una política de ordenamiento territorial, lo cual es importante para entender las dinámicas espaciales de la actualidad. En efecto, a partir del año 2006 al año 2010 se genera un boom inmobiliario con el desarrollo de fraccionamientos, cotos y condominios que generó una alta demanda por parte de la población.

En el año 2010 tras darse a conocer el proyecto de la autopista Mazatlán- Durango generó una alta inversión donde la industria inmobiliaria no estuvo exenta, se continuó con esta misma dinámica de desarrollo y expansión de las viviendas y el incremento poblacional. Actualmente, se continúa con la dinámica de desarrollo y expansión inmobiliaria, pero con los mismos problemas de ordenamiento y planeación urbana.

Parte de los desarrollos y construcciones se han dado en lugares como los del Centro Histórico de la ciudad y zonas aledañas a la costa de la ciudad, generando procesos de desplazamiento de población local por población extranjera o nacional de mayores ingresos, provocando ciertos niveles no solo de gentrificación sino de segregación espacial.

Tabla 1. Población de Mazatlán, 1950 – 2019

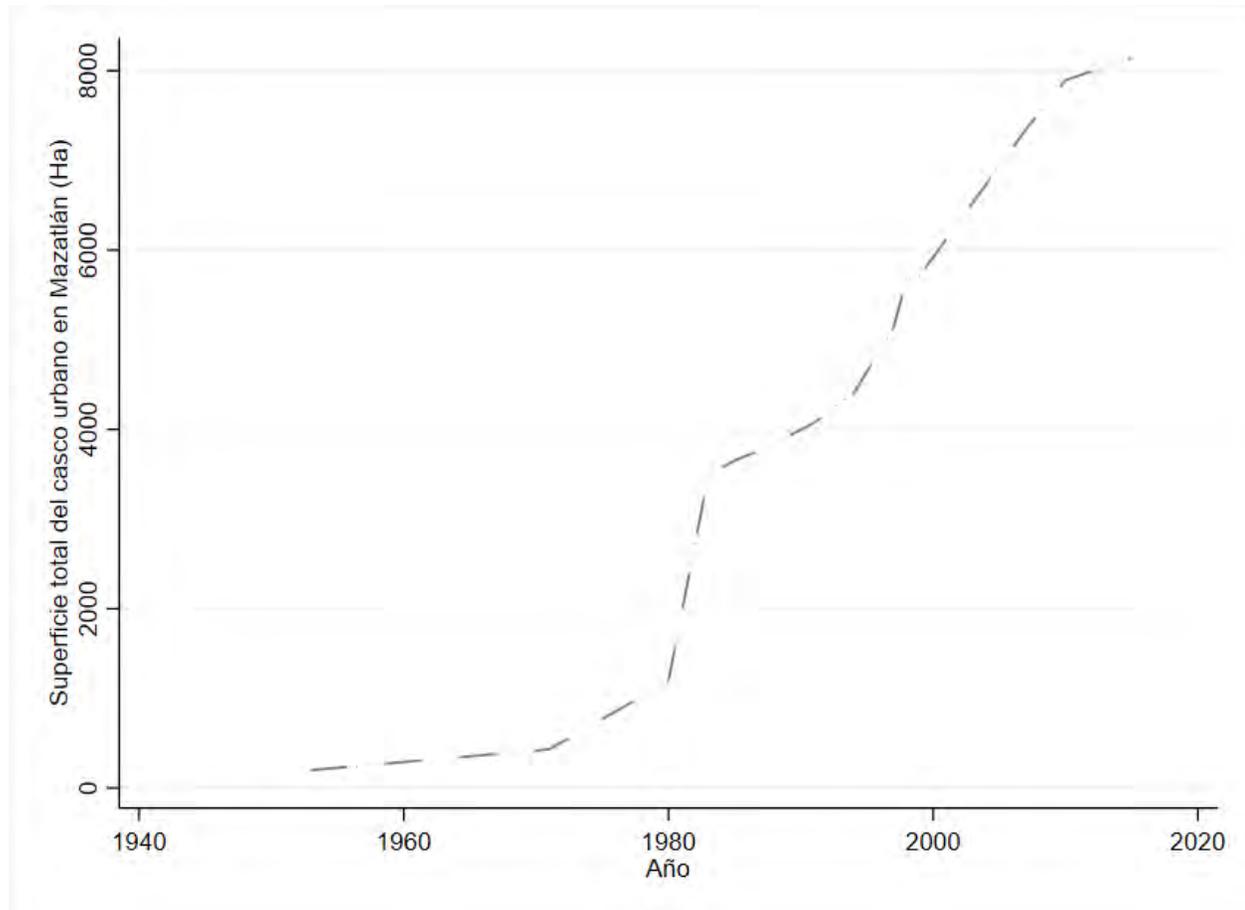
Año	Población	Tasa de crecimiento (%)
1910	21,219	
1920	25,722	21.22
1930	36,775	42.97
1940	46,633	26.81
1950	76,866	64.83
1960	112,619	46.51
1970	167,616	48.83
1980	249,988	49.14
1995	314,345	25.74

Año	Población	Tasa de crecimiento (%)
2000	357,619	13.77
2005	380,509	6.40
2010	438,434	15.22
2015	498,223	13.64
2020	533,733	7.13

Fuente: Elaboración propia con datos de H. Ayuntamiento y CONAPO

La anterior tabla nos permite analizar la población de Mazatlán desde 1910 hasta el año 2020, el incremento de la población, tal como se puede apreciar en la tabla 3, ha sido de manera exponencial. Caracterizando a la época de 1950 – 1980 cuando Mazatlán vivió su mayor auge de población. Sin embargo, es interesante analizar el crecimiento del caso urbano de Mazatlán.

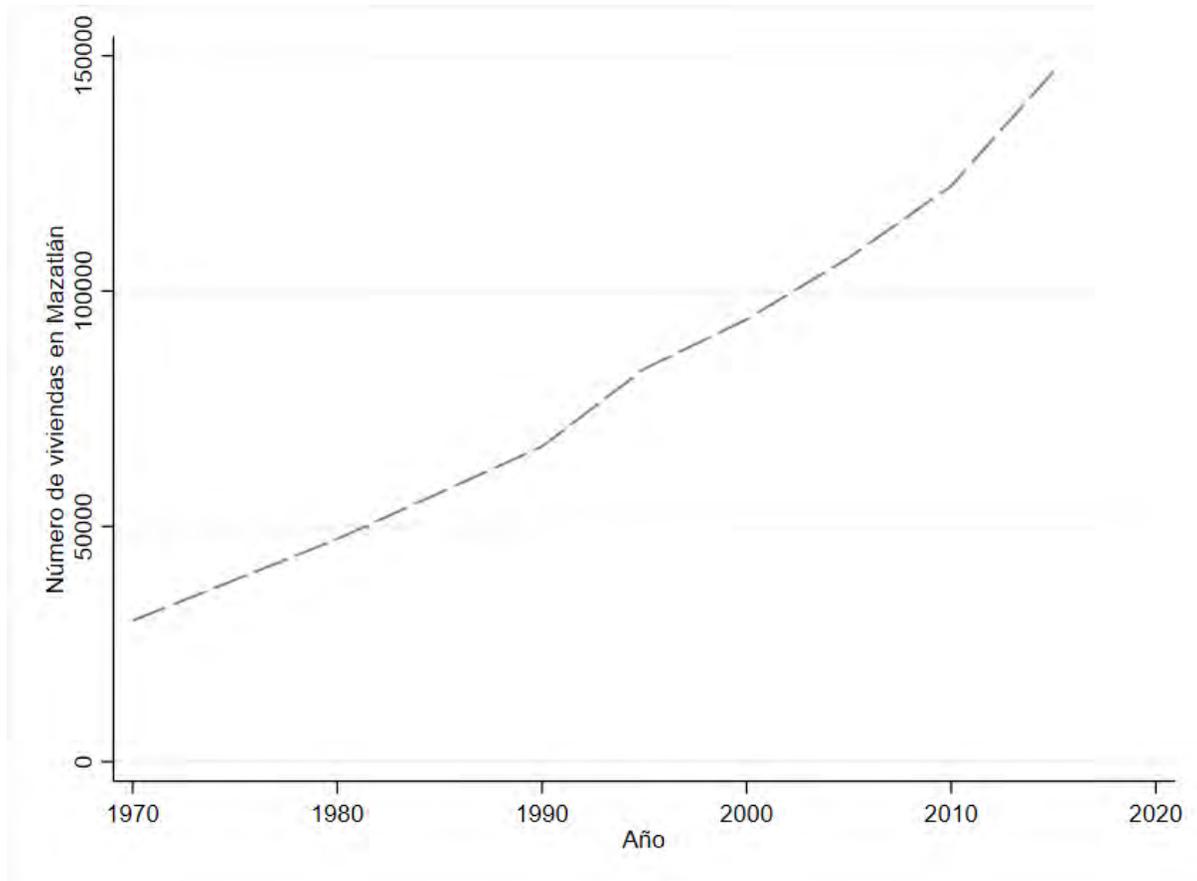
Ilustración 1. Crecimiento del casco urbano en Mazatlán en hectáreas



Fuente: elaboración propia con datos del H. Ayuntamiento.

Entre 1980 a 2020, el casco urbano ha crecido más del 60%, esto puede explicarse en mayor medida por los desarrollos inmobiliarios que han aparecido en la ciudad, junto con los grandes condominios de carácter turístico - residencial.

Ilustración 2. Número de viviendas en Mazatlán



Fuente: elaboración propia con datos de INEGI

El crecimiento de número de viviendas, a través del tiempo, (1970- 2019) nos permite identificar cual ha sido la dinámica urbana en Mazatlán; esto explica en gran medida que un alto crecimiento de la población está altamente asociado con el incremento de viviendas.

Metodología

Aunque hay muchas definiciones sobre gentrificación, la mayoría de los investigadores están de acuerdo en que la gentrificación tiene lugar cuando nuevos hogares/individuos social y

económicamente acomodados se mudan a barrios de bajos ingresos rehabilitados y remodelados (Hammel y Wyly, 1996; Freeman, 2005). La afluencia de residentes de altos ingresos a lo largo del tiempo ejerce presión sobre los precios de la vivienda y los gastos de manutención, lo que lleva a la gente pobre a emigrar de su vecindario.

En el caso particular de Mazatlán, puede decirse que está viviendo procesos que pueden bien aparentar gentrificación y turistificación. A lo largo de los años, Mazatlán ha atravesado una transformación urbana sin precedentes a medida que continúan instalándose personas jóvenes, foráneas y bien pagadas, y adultos mayores provenientes de Estados Unidos y Canadá (Lizárraga, 2016). El aumento, especialmente, en el nuevo grupo de población, disparó los precios de la vivienda, lo que provocó que los residentes de bajos ingresos sean desplazados a las periferias (Beraud, 2012). En este proyecto, por lo tanto, hicimos un intento de detectar empíricamente la gentrificación en el contexto del cambio en el precio de la vivienda que está asociado con la afluencia de residentes con ingresos altos. Para ello utilizamos datos de los indicadores de pobreza urbana del CONEVAL, así como estadísticas de vivienda nueva en Mazatlán.

Datos

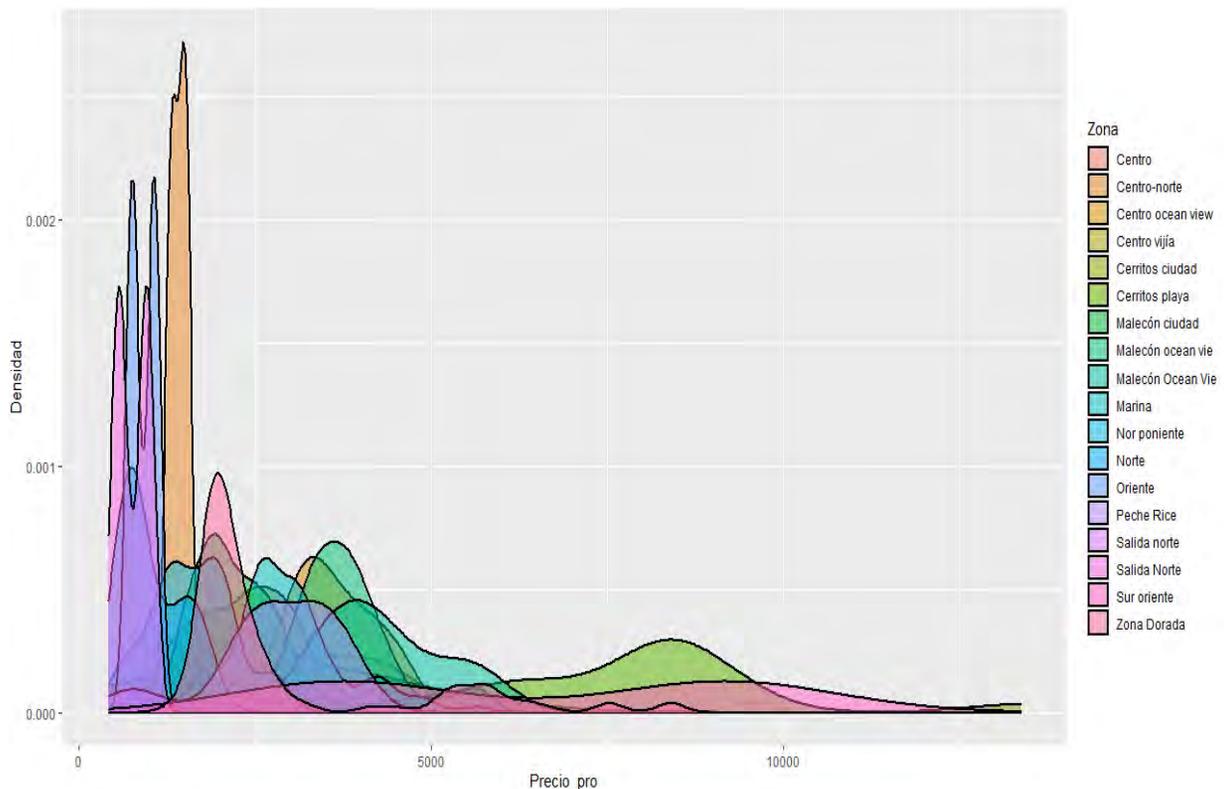
Los datos sobre pobreza urbana se recopilan del CONEVAL. Para recopilar las variables que necesitamos, se utilizó la técnica del web scraping para obtener precios de vivienda, así como datos históricos de CONAVI (Comisión Nacional de la Vivienda). Los datos de población fueron tomados de CONAPO (Consejo Nacional de Población). Los años de estudio comprenden desde 2010 hasta 2019. El número total de observaciones en nuestro conjunto de datos es 210, cada uno de los cuales representan AGEB urbanas en Mazatlán.

El conjunto de datos contiene valores que representan los factores sociales, económicos y demográficos asociados con la gentrificación. Como veremos más adelante, aunque no todos son igualmente relevantes para construir nuestro análisis, nuestra recopilación de datos inicial incluyó tantas variables como lo dictaba la literatura recopilada.

Procesos de gentrificación en Mazatlán.

En los últimos 16 años, Mazatlán ha experimentado algunos cambios interesantes. A nivel de población, el porcentaje de población aumentó de 2010 a 2015 en un 13%. De manera similar, el porcentaje de personas educadas aumentó, en promedio, un 12.5%, mientras que el porcentaje de la población por debajo del umbral de la pobreza disminuyó un 2.4%. El valor medio de la vivienda y el alquiler también aumentaron significativamente. En los siguientes gráficos visualizamos algunas de las asociaciones en las variables.

Ilustración 3. Densidad en precios promedio de vivienda por zona (miles de pesos)



Fuente: elaboración propia con datos de CONAVI y Web Scraping

La ilustración 3, muestra particularmente los precios promedio de viviendas (casas y departamentos) en diferentes zonas de Mazatlán, En lo que puede observarse, las zonas donde mayores precios de vivienda tanto departamento como casas, se encuentran en las zonas del centro de la ciudad, centro-vista malecón y zona dorada.

Tabla 2. Estadísticos Descriptivos de Algunas Variables

Variable	Media	Mínimo	Máximo
Precio promedio (miles de pesos)	2,826.1	422.4	13,667.7
Población por AGEB	1,727	24	6,089
Delitos	2.98	0	23

Fuente: elaboración propia

Ilustración 4. Densidad en precios promedio de vivienda por zona (miles de pesos) en 2015

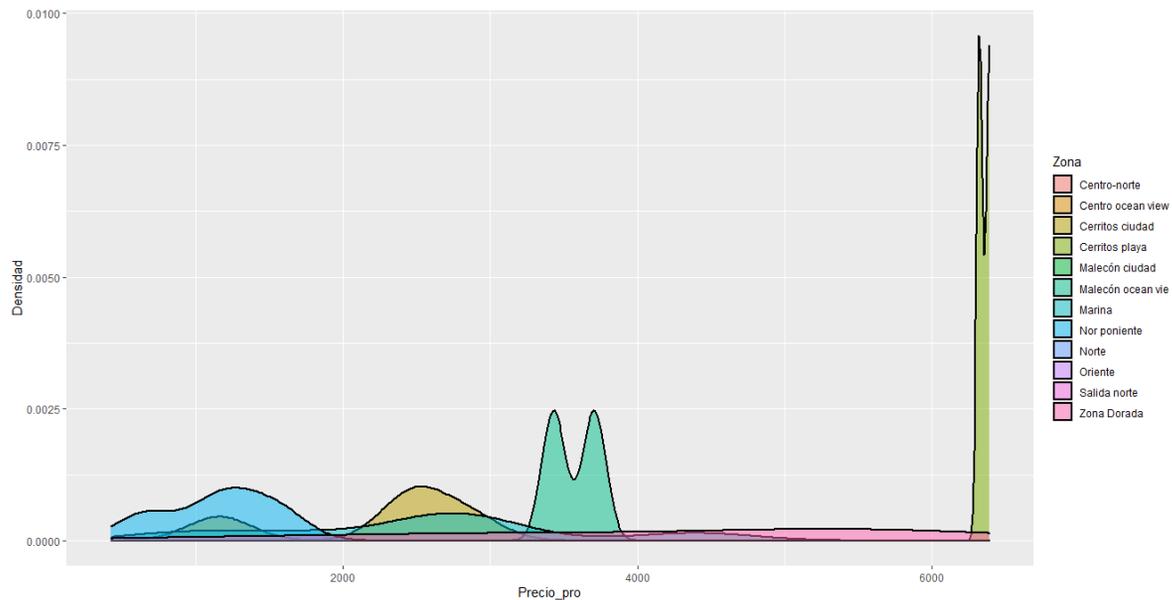
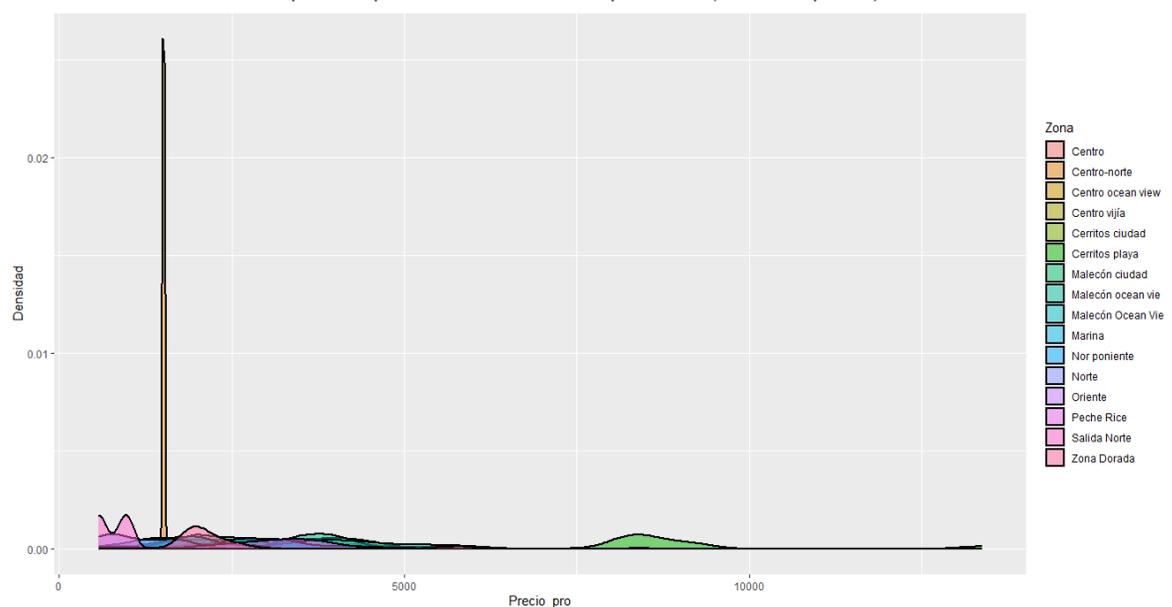


Ilustración 5. Densidad en precios promedio de vivienda por zona (miles de pesos) en 2019

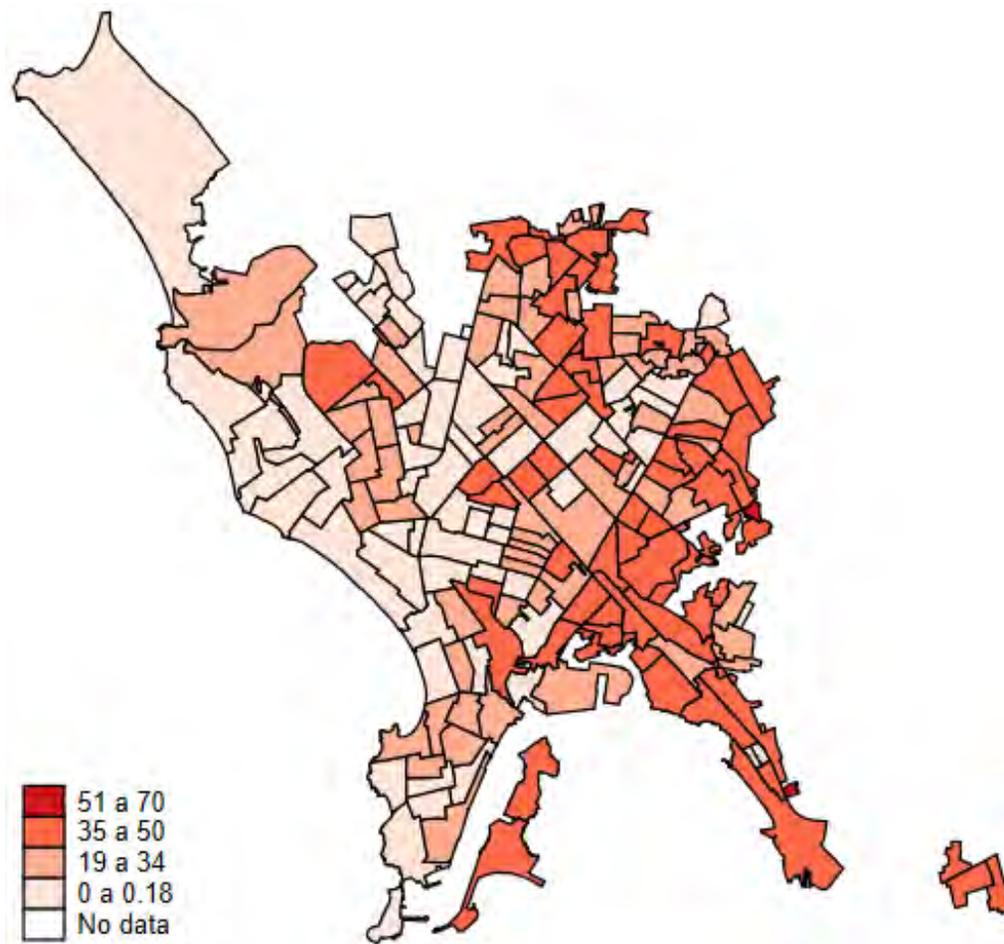


Fuente: elaboración propia con web scraping

Entre las ilustraciones 4 y 5 podemos observar como, por ejemplo, los precios de las viviendas han ido en constante aumento. Particularmente la zona del centro de la ciudad, cerritos y aquellas cercanas del malecón han aumentado su valor en más del 35%, principalmente por la llegada de nuevos desarrolladores inmobiliarios que han especulado con la tierra y el turismo residencial de sol y playa, recordando que Mazatlán en sus inicios y a mediados de los años 1970, el mayor grueso del caso urbano se concentraba en la parte centro-costa.

Actualmente la población que vive en las zonas cercanas a la costa y vista al mar, al menos en la parte del centro-histórico y malecón suelen ser personas de alto poder adquisitivo, desplazando a los de menor ingreso en las partes periféricas.

Mapa 1. Pobreza Urbana en Mazatlán

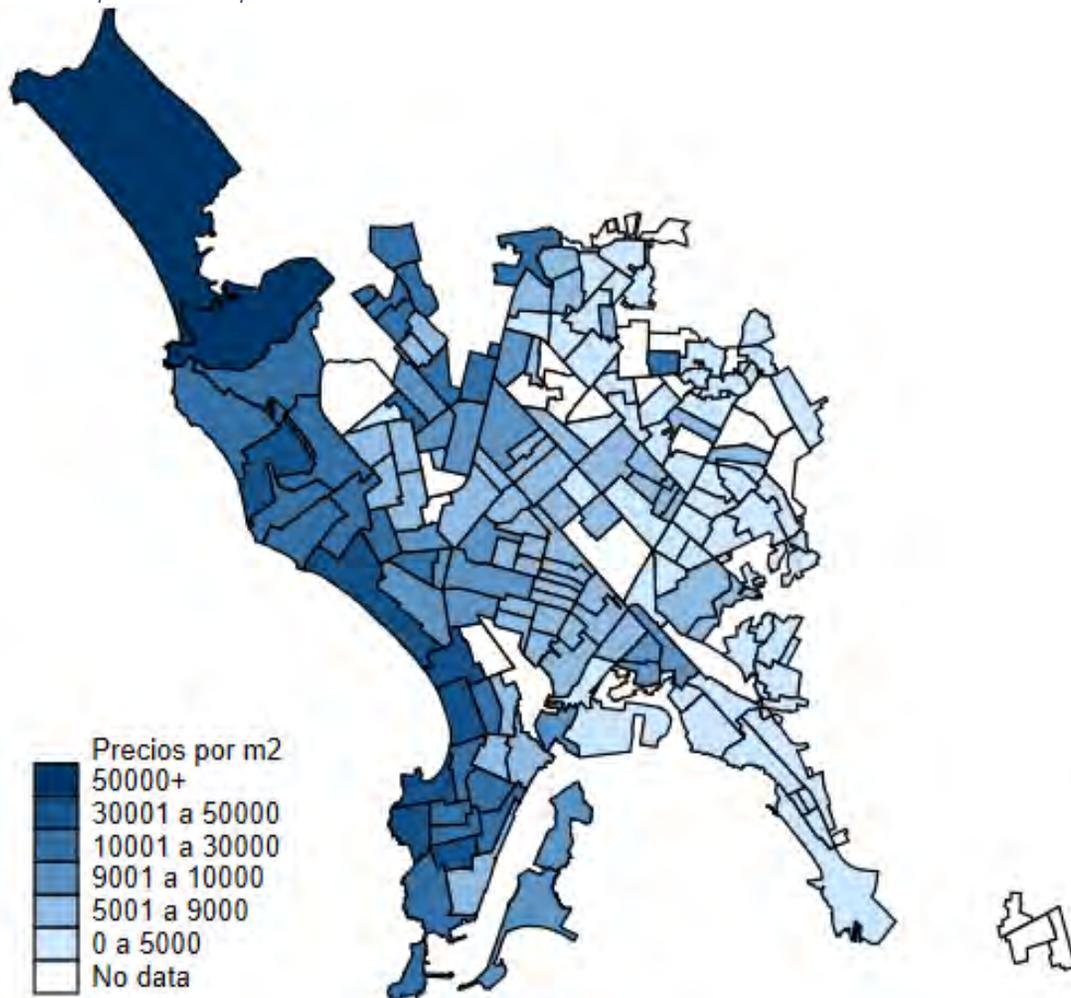


Fuente: elaboración propia con datos de CONEVAL (2016)

En lo que puede observarse en el mapa 1, es que la pobreza urbana se acentúa en las periferias de la ciudad. En tanto en el mapa 2 se muestran los precios promedio de vivienda por AGEB, caracterizándose una polarización muy marcada entre la zona malecón vs no malecón.

Lo que puede ser significado de dos cosas: i) Mazatlán en su expansión estuvo turistificándose, dejando a la población local a las afueras de la ciudad y ii) estamos viviendo una especie de gentrificación inicial, donde por ejemplo hogares cercanos a la zona de malecón están siendo desplazados a las afueras, actualmente los desarrollos inmobiliarios en esas zonas de la ciudad se han enfocado a departamentos y casas para renta vacacional.

Mapa 2. Precios por m² en Mazatlán



Fuente: elaboración propia con web scraping y datos de Conavi

La gentrificación es un fenómeno importante que atrae una considerable atención de los medios de comunicación y las políticas públicas. Sin embargo, es justo decir que todavía se entiende mal. ¿Dónde ocurre? ¿Quiénes son los potenciales "gentrificadores"? ¿Cuáles son los posibles roles de las empresas en ese proceso? Para avanzar en estas preguntas, a lo largo de esta investigación hemos construido un conjunto de datos a nivel AGEB consistente en el tiempo con características socioeconómicas de los residentes e información sobre datos inmobiliarios de 2015 a 2019.

Usando estos datos geográficamente detallados, primero identificamos áreas de pobreza urbana y precios de vivienda para dar indicios a los procesos de gentrificación. La imagen que surge es que la gentrificación está altamente localizada y se extiende por el área costera. Sin embargo, parece necesario un análisis más del centro de la ciudad y a una pequeña escala geográfica para captar la magnitud de ese fenómeno.

Conclusiones

La reestructuración económica y expansión urbana junto con el crecimiento poblacional a nivel global ha generado diversos cambios en las ciudades. A nivel urbano entre los principales fenómenos que se han agudizado se encuentran la segregación socioespacial, la fragmentación urbana y la gentrificación en algunas colonias. En Mazatlán particularmente, se está experimentando una mayor intensidad en la llegada de inversiones nacionales e internacionales que buscan localizarse en el sector inmobiliario buscando altas ganancias. Lo anterior, significa que algunas colonias de la ciudad lleguen a experimentar el proceso de transformación sociodemográfica, económica y territorial.

Los resultados obtenidos en este análisis son preliminares y es importante expresar algunas limitaciones. En primer lugar, la relación entre las variables los precios de la vivienda, pobreza urbana y el fenómeno de gentrificación no implica causalidad, es decir, no es posible concluir del análisis aquí realizado que sea efectivamente gentrificación como tal, sino

polarización en la mancha urbana de la ciudad, que puede ser indicio de los procesos de gentrificación.

Para futuras investigaciones deben incluir bases de datos con más observaciones sobre el cambio porcentual de población local vs años anteriores y cambios en la estructura de los barrios como proceso histórico.

Bibliografía:

Alegría, I. Z., & Arias, G. (2008). Impactos urbanos del programa regeneración de barrios, algunas orientaciones claves para la gestión futura. *Revista INVI*, 23(63).

Ariza, M., & Solís, P. (2009). Dinámica socioeconómica y segregación espacial en tres áreas metropolitanas de México, 1990 y 2000. *Estudios sociológicos*, 171-209.

Arreortua, L. A. S. (2013). Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México. *GeoGraphos: Revista Digital para Estudiantes de Geografía y Ciencias Sociales*, 4(44), 281-304.

Beraud, J. L. (2012). The Social Production of the Urban Structure of Mazatlán, Mexico. *Critical Sociology*, 38(1), 15-31.

Blanco, J., Bosoer, L., & Apaolaza, R. (2014). Gentrificación, movilidad y transporte: aproximaciones conceptuales y ejes de indagación. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 41-53.

Delgadillo, V. (2016). Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida. *Revista invi*, 31(88), 101-129.

Freeman, L. (2005). Displacement or succession? Residential mobility in gentrifying neighborhoods. *Urban Affairs Review*, 40(4), 463-491.

Glass, R. (1964). London: Aspects of Change. London: MacGibbon & Kee.

Hammel, D. J., & Wyly, E. K. (1996). A model for identifying gentrified areas with census data. *Urban Geography*, 17(3), 248-268.

Herzer, H. (2008). Acerca de la gentrificación. En: Herzer, H. *Con el corazón mirando al sur*. Buenos Aires: Espacio Editorial.

Less, L., Slater, T., y Wyly, E. (2008). Gentrification. Routledge.

Lizárraga, O. (2016). Mazatlán, México como Destino Internacional de Retiro por Excelencia. Una Propuesta de Marca-ciudad. *Anais Brasileiros de Estudos Turísticos*, 85-96.

Rérat, P., Söderström, O. and Piguet, E. (2010), New forms of gentrification: issues and debates. *Popul. Space Place*, 16: 335-343. <https://doi.org/10.1002/psp.585>

Schobert Lizárraga, L., & Hernández Norzagaray, E. (2006). Raíces de Mazatlán: Fundación, política, música y viajeros. Once Ríos Editores.

Sheehan, C. M., & Riosmena, F. (2013). Migration, business formation, and the informal economy in urban Mexico. *Social science research*, 42(4), 1092-1108.

Slater, T. (2006), The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30: 737-757. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2006.00689.x>

Smith, D. (2008). "The Politics of Studentification and "Unbalanced" Urban Populations: Lessons for Gentrification and Sustainable Communities?" *Urban Studies, Urban Studies Journal Limited*, vol. 45(12), pages 2541-2564, November.

Van Weesep, J. (1994). Gentrification as a research frontier. *Progress in Human Geography*, 18(1), 74–83. <https://doi.org/10.1177/030913259401800107>

