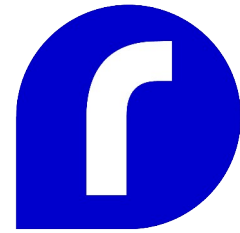


Gentrificación, desplazamiento y desposesión en México: una aproximación desde la crítica de la economía política



DOI: <https://doi.org/10.22458/rr.v16i2.6773>

Recibido: 18 de febrero 2026

Revisado: 6 de marzo 2026

Aprobado: 20 de marzo 2026

José Iván García Celestino
Mexicano. Doctor en Ciencias
Económicas. Profesor titular en la
Unidad Cuajimalpa, Departamento
de Estudios Institucionales de la
Universidad Autónoma
Metropolitana de México
(México).
Correo electrónico:
jigarcia@cua.uam.mx
ORCID: [0009-0008-8756-7478](https://orcid.org/0009-0008-8756-7478)

Resumen: En este artículo se analiza la gentrificación, el desplazamiento poblacional y la acumulación por desposesión, en México, desde la crítica de la economía política. Se sostiene que la gentrificación no es un proceso espontáneo ni exclusivamente cultural, sino una expresión territorial de la producción capitalista del espacio articulada a la renta del suelo urbano, la mediación estatal y la valorización del capital. Mediante la teoría marxiana de la renta y aportes de la geografía crítica, se examina el papel del Estado en la mercantilización del territorio y se documentan casos en distintas ciudades mexicanas. Se concluye que la gentrificación opera como un mecanismo estructural de exclusión que reorganiza la ciudad y redefine las condiciones de reproducción de la vida social.

Palabras clave: *Gentrificación, desplazamiento poblacional, acumulación por desposesión, renta del suelo urbano, crítica de la economía política*

Gentrification, Displacement and Dispossession in Mexico: An Approach from the Critique of Political Economy

Abstract: This article analyzes gentrification, population displacement, and accumulation by dispossession in Mexico from perspective of the critique of political economy. It argues that gentrification is neither a spontaneous nor an exclusively cultural process, but rather a territorial expression of the capitalist production of space, articulated through urban land rent, state mediation, and capital valorization. Drawing on Marxian rent theory and contributions from critical geography, the study examines the role of the state in the commodification of territory and documents cases from different Mexican cities. It concludes that gentrification operates as a structural mechanism of exclusion that reorganizes urban space and reshapes the conditions for the reproduction of social life.

Key words: *Gentrification, population displacement, accumulation by dispossession, urban land rent, critique of political economy*

Introducción

En las últimas décadas, distintas ciudades han experimentado reconfiguraciones territoriales vinculadas al capital inmobiliario y la instrumentación de políticas públicas orientadas a la revalorización del suelo. En este marco, la gentrificación se ha consolidado como un fenómeno de reorganización urbana, que ha derivado en el aumento del valor del suelo, la sustitución de usos y habitantes originarios, así como en la reestructuración material y simbólica de colonias y barrios populares. Aunque comúnmente es presentada como un proceso espontáneo positivo de urbanización, múltiples estudios han evidenciado que sus efectos suelen traducirse en dinámicas de exclusión social, desplazamiento poblacional y mercantilización del territorio (Delgadillo 2016; Janoschka 2016).

En América Latina, y particularmente en México, esto se vincula directamente a la expansión del turismo, la atracción del capital inmobiliario, la patrimonialización del territorio y la creación de políticas orientadas a la obtención de plusganancias. Estos procesos, a su vez, se desarrollan en un contexto marcado por la desigualdad estructural, la informalidad laboral y la precariedad en el acceso a la vivienda al intensificar los efectos de la gentrificación sobre amplios sectores de la clase trabajadora. A pesar de estos rasgos, buena parte de los estudios *mainstream* han privilegiado enfoques centrados en la demanda, que tienden a explicar el fenómeno a partir de cambios en estilos de vida, preferencias residenciales o dinámicas de consumo, lo que deja de lado las determinaciones estructurales que lo articulan con la lógica del capital (Ley 1987).

En este sentido, el propósito del presente artículo es analizar la gentrificación, el desplazamiento poblacional y las dinámicas de acumulación por desposesión en México desde la crítica de la economía política. Se argumenta que la gentrificación no es un proceso espontáneo; por el contrario, es una expresión territorial que acompaña a la producción capitalista del espacio anclada en la captura de la renta del suelo, la intervención activa del Estado y la lucha de clases. Los resultados muestran que la gentrificación no es un efecto colateral del desarrollo urbano, sino esencialmente un momento estructural de la valorización del capital.

Para desarrollar este planteamiento, se retoman categorías de la teoría de la renta del suelo de Marx y los aportes de la geografía crítica y sociología urbana de autores como David Harvey (2004, 2008, 2013), Neil Smith (1979, 1989), Henri Lefebvre (1978, 1984, 2013) y Manuel Castells (1979). A partir de ello, se examinan las formas que adopta la acumulación por desposesión en México al destacar el papel del Estado como facilitador institucional, jurídico y simbólico de los procesos de mercantilización territorial.

Asimismo, la investigación se apoya en una revisión teórica y documental de distintas ciudades mexicanas, entre ellas Ciudad de México, Oaxaca, Querétaro, Guadalajara y Tulum, con el fin de ubicar elementos comunes en las dinámicas de gentrificación, turistificación y desplazamiento. En particular, se recurre al análisis de literatura académica especializada, estudios de caso previamente documentados y fuentes hemerográficas. También, se analiza cómo estas dinámicas se articulan como procesos de violencia estructural que afectan las condiciones materiales, culturales y simbólicas de reproducción de la vida social. Este enfoque no busca ofrecer una medición exhaustiva del fenómeno, más bien pretende aportar una interpretación analítica, que permita articular categorías de la crítica de la economía política con manifestaciones empíricas concretas del proceso de producción capitalista del espacio.

Además de esta introducción, el artículo se organiza en cuatro apartados. En el primero, se examinan los fundamentos teóricos de la producción capitalista del espacio a partir de la teoría marxiana de la renta y su articulación con la gentrificación y la acumulación por desposesión. En el segundo se analiza el rol del Estado en la mercantilización del territorio y en la facilitación de los procesos de desplazamiento poblacional. En el tercero se aborda la relación entre gentrificación, violencia estructural y sujetos desplazados en México. Finalmente, se presentan las conclusiones.

La renta del suelo urbano y la producción capitalista del espacio: fundamentos de la urbanización capitalista

Desde la crítica de la economía política, el estudio de la producción capitalista del espacio urbano puede partir de las relaciones y las categorías elaboradas por Marx en *El Capital*, particularmente en las presentes en su teoría de la renta del suelo. En términos generales, en el Tomo III Marx estudia los distintos tipos de rentas como formas históricas de apropiación del plusvalor mediadas por la propiedad privada del suelo. Aunque Marx, aparentemente, elabora este análisis en el marco de la agricultura capitalista, el alcance de las relaciones y categorías no se limita a este contexto; por el contrario, pueden trasladarse –con las mediaciones necesarias– al estudio del suelo urbano, puesto que es esencialmente territorial¹. Veamos esto.

El tratado de la renta diferencial, en sus dos formas, permite comprender cómo tanto las diferencias objetivas –localización, accesibilidad y centralidad– como las inversiones sucesivas (marginales) de capital sobre el territorio –infraestructura y equipamiento– producen ganancias extraordinarias que son capturadas por el capital y los propietarios del suelo urbano, mientras que el análisis de la renta absoluta posibilita entender por qué, incluso en los espacios menos atractivos para el capital, el dueño del suelo exige un pago por su uso.

En ambos casos, la renta devengada no deriva de las propiedades naturales del suelo –que, al ser considerado como una mercancía ficticia, no genera valor por sí mismo–, sino de la determinación histórica del “monopolio de

1. Es importante señalar que no pretendemos trasladar mecánicamente las categorías de la teoría de la renta de Marx, propias de la agricultura, al contexto urbano. Por el contrario, desde nuestra perspectiva, estas poseen un nivel de abstracción que permiten reformularlas en el ámbito urbano, siempre que se consideren las mediaciones correctas. En este sentido, la renta del suelo urbano no puede comprenderse como una réplica de sus formas agrícolas, sino como una expresión de la apropiación del plusvalor mediada por la propiedad privada del suelo urbano, la localización y la inversión marginal del capital en el territorio. La investigación pretende mostrar cómo las relaciones y las determinaciones formuladas por Marx pueden manifestarse, con sus respectivas particularidades y mediaciones, en los procesos de urbanización, particularmente, en México.

ciertas personas sobre determinadas porciones del planeta” (Marx 1981, 793) y de su valorización sobre la base de la producción capitalista. En su conjunto se convierte a la ciudad en un lugar estratégico de apropiación de plusganancia (renta del suelo) sin mediación directa del trabajo productivo.

En el contexto urbano, la renta absoluta adquiere especial relevancia, pues se presenta prácticamente como un presupuesto para la [re]valorización del territorio; esto es, como una condición previa para la reproducción del capital. En este caso, la propiedad privada del suelo opera como un monopolio que traba la libre movilidad del capital y, al mismo tiempo, subordina las condiciones materiales de reproducción de la vida social a un umbral de pago que amplias capas de la clase trabajadora no pueden superar. De este modo, incluso, antes de que comiencen los procesos de [re]valorización, existe una renta base que debe pagarse por el uso del espacio urbano, la cual no depende de diferencias objetivas o inversiones marginales de capital sobre el territorio; es decir, de lo que Marx denomina *terre-capital*², sino del simple hecho del monopolio privado del espacio que expresa; asimismo, el poder del propietario de excluir y condicionar el uso del suelo urbano, ya sea para la producción o la vivienda. La ciudad, con ello, comienza a presentarse como un espacio excluyente donde el derecho a habitar queda mediado por la capacidad de pago de esta renta.

2. “El capital puede ser fijado en la tierra, puede ser incorporado ella, en parte de una manera más bien transitoria; por ejemplo, las mejoras de naturaleza química, el abono, etc., y en parte de un modo más bien permanente, como en el caso de canales de drenaje, instalaciones de riego, nivelaciones, edificios administrativos, etc., En otra parte, he denominado la *terre-capital* al capital así incorporado a la tierra” (Marx 1981, 797).

Marx distingue entre *terre-matière* y *terre-capital*: “Con sólo invertir nuevos capitales en tierras ya transformadas en medios de producción, se aumenta la tierra capital sin añadir nada a la tierra materia, es decir, a la superficie de la tierra (...) La tierra capital no es más eterna que cualquier otro capital (...) La tierra capital es un capital fijo, pero el capital fijo se desgasta lo mismo que los capitales circulantes” (Marx 2010, 162).

Sobre este pilar se desarrolla la renta diferencial-urbana, que expresa la jerarquía espacial producida por el proceso de urbanización capitalista. Las diferencias socioeconómicas entre zonas centrales y periféricas, entre colonias consolidadas y barrios pauperizados no son casualidades, sino resultado histórico del proceso que acompaña a la lógica del capital, que se materializa en la desvalorización del territorio, en la [re]inversión de capital en el suelo, en la planeación urbana selectiva, en la acumulación de capital y en la lucha de clases.

Asimismo, los atributos de la renta diferencial-urbana permiten comprender cómo la producción social del espacio –infraestructura, localización, servicios, accesibilidad, centralidad– genera plusganancias (rentas) que son capturadas, en última instancia, por medio del aumento de la renta y, en consecuencia, del precio del suelo. *Grosso modo*, es resultado de la capitalización del suelo a la tasa de interés y “tiene una tendencia al alza” (Marx 1981, 803). En tanto forma derivada del plusvalor, la renta diferencial-urbana expresa un mecanismo social e históricamente determinado mediante el cual una parte del valor producido por el trabajo humano es apropiada por los propietarios del suelo y por el capital inmobiliario. Esta apropiación refuerza las desigualdades sociales y subordina la producción y el uso de la ciudad a las necesidades de valorización del capital.

Al partir de esta base, la renta del suelo urbano se erige como un medio privilegiado para la valorización del capital. Como hemos mencionado, el suelo, a diferencia del resto de los factores de producción, no se produce ni genera valor por sí mismo; pero, sí puede ser parcelado, despojado, mercantilizado, transformado y monopolizado jurídicamente para la apropiación de plusganancias, que se convierte en un recurso escaso altamente rentable para el

capital. En el marco de la sociedad capitalista, el suelo deja de ser un simple terreno para convertirse en un recurso estratégico de la acumulación que, como veremos más adelante, es regulado por el Estado, administrado por el capital y sensible a sus necesidades de valorización.

En este sentido, la ciudad puede ser comprendida como un producto histórico moldeado para la maximización de la renta urbana y no como un espacio racionalmente ordenado para la reproducción de la vida social. La producción del espacio no responde directamente a las necesidades colectivas; por el contrario, está orientada principalmente a la búsqueda de beneficios privados. Bajo la lógica del capital, la ciudad no es un simple contenedor de relaciones sociales, sino un medio activo de acumulación moldeado por relaciones de poder.

Este breve núcleo teórico marxiano permite comenzar a comprender por qué la producción social del espacio urbano requiere constantemente de procesos de desposesión, que decantan en dinámicas de expulsión poblacional y fenómenos de gentrificación y turistificación. Como veremos más adelante, en esencia, son dos caras de la misma moneda y productos de la misma lógica³.

En este punto, resultan particularmente relevantes los planteamientos de Harvey (2004, 2008, 2013). Para el autor, el espacio urbano es un medio activo para la existencia y reproducción ampliada del capital. En primer lugar, inspirado claramente en la teoría de la renta de Marx, mediante la categoría de renta de localización –o renta de situación– señala que el precio del suelo urbano depende principalmente de su posición relativa dentro de la ciudad y de su inserción en los circuitos centrales del capital, más allá de su valor de uso. Al tratarse de un elemento estratégico para la valorización del capital, el territorio urbano es configurado constantemente para adaptarse a las necesidades de la acumulación del capital; esto es, para la transformación del plusvalor en capital y la capacidad de este último en devenir en más capital.

Asimismo, el autor sostiene que la urbanización capitalista desempeña un papel central en la gestión de las crisis de sobreacumulación en un determinado sistema territorial. La inversión de capital en infraestructura, vivienda y servicios urbanos opera como un ajuste espacio-temporal, que permite absorber capital excedente –“expresado como una sobreabundancia de mercancías en el mercado que no pueden venderse sin pérdidas, como capacidad productiva inutilizada, y/o excedentes de capital-dinero que carecen de oportunidades de inversión productiva y rentable” (Harvey 2004) y lo desplaza de la esfera productiva hacia la producción del espacio. Sin embargo, esta dinámica representa una contradicción interna del capital, pues se realiza mediante una reconfiguración territorial que aumenta la desigualdad y deriva en procesos de expulsión poblacional. Proyectos como la recuperación del patrimonio histórico, la renovación urbana, el embellecimiento o la modernización de áreas estratégicas no son actividades contingentes, aisladas o neutrales; por el contrario, son estrategias orientadas para reubicar el capital y transformar el territorio para su valorización. Se realizan usualmente en detrimento de las condiciones de reproducción de la clase trabajadora.

3. Tal como señala Delgadillo-Polanco (2010), la “cuarta ola” de gentrificación se manifiesta a través de tipologías que incluyen la estudiantificación (presión de sectores estudiantiles de clase media), la boutiquización (desplazamiento de la función habitacional por comercio de lujo) y la turistificación (conversión de barrios en enclaves exclusivos para el entretenimiento corporativo).

4. Desde una lectura crítica a Marx, Luxemburgo advertía que la expansión del capital requiere de espacios no plenamente capitalistas a los cuales subordinar, colonizar e integrar a sus fuentes de valorización: “El otro aspecto de la acumulación del capital se realiza entre el capital y las formas de producción no capitalistas. Este proceso se desarrolla en la escena mundial. Aquí, reinan como métodos la política colonial, el sistema de empréstitos internacionales, la política de intereses privados, la guerra. Aparecen, aquí, sin disimulo, la violencia, el engaño, la opresión y la rapiña. Por eso, cuesta trabajo descubrir las leyes severas del proceso económico en esta confusión de actos políticos de violencia, y en esta lucha de fuerzas” (Luxemburgo en Harvey 2004).

5. Sassen (2014) ha documentado cómo las ciudades se han convertido en plataformas estratégicas de la acumulación financiera transnacional. Mediante procesos de desregulación, privatización y desposesión muestra cómo amplios sectores urbanos son reconfigurados para atraer inversiones globales, mientras grandes segmentos de la población son expulsados o precarizados.

Dichas dinámicas se inscriben en lo que Harvey conceptualiza como acumulación por desposesión (Harvey 2004). Dicha noción constituye una reformulación del tratado marxiano de la acumulación originaria y, al mismo tiempo, una extensión de las ideas de Rosa Luxemburgo⁴. De acuerdo con el autor, Marx relega los múltiples procesos de desposesión únicamente a la génesis histórica del capital; sin embargo, en su opinión, las prácticas depredadoras de acumulación son mecanismos estructurales y recurrentes del capital, que se intensifican particularmente en contextos de crisis de sobreacumulación. La privatización de bienes y servicios públicos, el cercamiento y la mercantilización de los bienes comunes, la desposesión a través del endeudamiento y la financiarización, el uso del Estado para facilitar transferencias de capital mediante reformas legales, fiscales y laborales, la expropiación y la expulsión de poblaciones, la apropiación del conocimiento vía derechos de propiedad intelectual, el extractivismo y la degradación ambiental, así como la precarización del trabajo, son expresiones contemporáneas directas e indirectas de este proceso (Harvey 2004)⁵.

En el contexto urbano, el desarrollo de las categorías marxistas es particularmente claro en los planteamientos de Smith (1979, 1987), quien, desde una perspectiva crítica, fórmula una explicación estructural de la gentrificación –y, en un sentido más amplio, también de la turistificación– mediante el concepto de *rent gap* (brecha de renta). Para el autor, la gentrificación no es un simple retorno a la ciudad resultado de cambios culturales, preferencias residenciales o estilos de vida de ciertos estratos sociales, tampoco una mera revitalización espontánea de colonias o barrios deteriorados; por el contrario, es tanto parte como resultado de una estrategia de [re]valorización del territorio urbano, anclada en la captura de la renta diferencial-urbana, que se activa cuando las condiciones histórico-materiales de [des]valorización del territorio posibilitan una [re]inversión altamente rentable.

Una vez analizada la teoría de la renta de Marx, la comprensión del *rent gap* es relativamente sencilla; sin embargo, su potencia analítica permite precisar y comprender con mayor claridad el mecanismo mediante el capital inmobiliario identifica, selecciona y activa territorios susceptibles de ser [re]valorizados. En términos simples, esta brecha puede entenderse como la distancia entre la renta del suelo actualmente capitalizada bajo un uso determinado –normalmente asociada a espacios deteriorados sin inversión y subutilización del capital fijo– y la renta potencial que podría obtenerse si ese mismo suelo fuese destinado a actividades productivas para el capital.

Para Smith (1979), la gentrificación opera cuando la brecha se vuelve lo suficientemente amplia como para garantizar ganancias extraordinarias para el capital. En este punto, el capital inmobiliario absorbe los costos de rehabilitación, financiamiento y transformación del entorno; al mismo tiempo, asegura su valorización y la renta del dueño del suelo. Desde esta perspectiva, la gentrificación no es un simple resultado que puede explicarse por la producción, o bien, por los cambios en las preferencias de los consumidores, sino por el movimiento del capital en búsqueda de plusganancias. Lo que se presenta ideológicamente como un “regreso a la ciudad” es, en realidad, un re-

torno del capital hacia territorios previamente desvalorizados, donde la depreciación del capital fijo –resultado de procesos históricos de abandono y subinversión– cimienta las condiciones para un nuevo ciclo de acumulación.

En articulación con la teoría marxiana de la renta, puede apreciarse que las diferencias objetivas –centralidad urbana, infraestructura heredada y localización estratégica– de determinados territorios hacen que la renta potencial del suelo supere ampliamente la renta efectivamente capitalizada y los convierte en espacios privilegiados para la apropiación de plusganancias.

La gentrificación, que puede entenderse como la “reapropiación física y simbólica por parte del capital de zonas de la ciudad que experimentan la llegada de vecinos de más altos ingresos y el desplazamiento de personas de clases bajas” (Hernández Cordero 2016, 94-95) ocurre cuando se concreta la realización de la renta diferencial urbana. Esto ocurre cuando la producción social del espacio –infraestructura, accesibilidad, centralidad, servicios y equipamiento– es reapropiada por el capital inmobiliario y los dueños del suelo mediante la [re]valorización selectiva del territorio.

En consonancia con Harvey (2013), la expulsión de poblaciones de bajos ingresos no es un efecto colateral ni una externalidad –como suelen sostener los apologistas del mercado–, sino una condición estructural de esta dinámica: los habitantes que no pueden cubrir el nuevo umbral de renta impuesto por la revalorización del suelo –y determinado, podríamos decir, por el lugar menos atractivo en la mejor localización– se convierten en un obstáculo para la capitalización del suelo y, por ende, deben ser desplazados.

Como es evidente, el *rent gap* dialoga directamente con la teoría de Marx y con los planteamientos de Harvey sobre la urbanización capitalista como ajuste espacio-temporal. La gentrificación se presenta como un momento que acompaña a las dinámicas de desposesión, reinversión y reestructuración territorial mediante las cuales el capital transforma el espacio urbano para superar parcialmente sus límites de acumulación. Dista de ser un proceso neutral o espontáneo. Se trata, en esencia, de una estrategia de clase que subordina tanto el derecho a la ciudad como a las condiciones materiales de reproducción de la vida social, a las exigencias de la valorización del capital.

En este nivel, las contribuciones de Lefebvre (1978, 1984, 2013) permiten robustecer nuestro marco al extenderlo a una teoría más amplia de la reproducción social. En *La producción del espacio* (2013), el autor sostiene que el espacio urbano es más que un soporte neutro de la actividad humano; en esencia, constituye un producto de las relaciones sociales de producción. En consecuencia, la renta del suelo, la acumulación por desposesión, el desplazamiento, la gentrificación, la turistificación, etc., podemos decir, son parte de una misma dinámica: la producción capitalista del espacio urbano, regida por la lógica de la valorización.

La triada lefebvriana –espacio concebido, espacio percibido y espacio vivido– posibilita ampliar esta idea; es decir, que el capital no solo reconfigura las condiciones materiales del territorio para su [re]producción ampliada, sino también elementos subjetivos: las prácticas, los significados y las memorias

al subordinar la vida urbana a su lógica de valorización. En el espacio concebido, hecho por arquitectos, urbanistas, promotores inmobiliarios y el Estado, se elaboran las abstracciones ideológicas necesarias para la captura de la renta urbana y la reorganización espacial funcional al capital. En el espacio percibido, que abarca la materialidad cotidiana, como la movilidad, uso del suelo e infraestructura, se tiende a normalizar la jerarquización urbana que descansa sobre la renta diferencial. En el espacio vivido, que integra las experiencias, emociones y significados culturales de los habitantes, surgen contradicciones con los procesos de [re]valorización, desposesión y expulsión.

Respecto a este último punto, Lefebvre (1978) introduce una noción política que prefigura los planteamientos de Harvey. Para el autor, el derecho a la ciudad no se reduce al acceso de bienes y servicios urbanos; representa la posibilidad colectiva de apropiarse del territorio e intervenir en su [re]reproducción. En la sociedad capitalista, este derecho es erosionado sistemáticamente por la mercantilización del territorio al subordinar su valor de uso al valor de cambio. Desde esta perspectiva, la ciudad se revela como un campo estratégico de disputa, donde se condensan algunas contradicciones del capitalismo actual: entre la producción social y la apropiación privada, entre el derecho a habitar y la capacidad de pago, entre el espacio vivido y el espacio mercantilizado.

En torno a esta idea, aunque desde una perspectiva estructuralista, Castells (1977) señala que el espacio urbano es un campo de disputa entre la lógica de la acumulación y las necesidades de reproducción social. El autor sostiene que la ciudad debe comprenderse como el sitio donde se organizan las condiciones materiales de la reproducción de la fuerza de trabajo –vivienda, servicios, transporte, etc.–, cuya provisión, mediada principalmente por el Estado, se realiza de manera desigual y contradictoria. Si bien el capital tiende a subsumir el territorio a sus necesidades de valorización, este proceso no está exento de tensiones entre los miembros de las clases sociales. Las luchas urbanas por el derecho a la ciudad se presentan como límites de la mercantilización urbana, que muestran que la ciudad es más que un objeto de valorización, también es un espacio de resistencia que condensa la lucha de clases.

En síntesis, desde la crítica de la economía política, resulta evidente que el suelo urbano es un medio privilegiado para la acumulación del capital. Más allá de sus propiedades vinculadas al valor uso, el espacio urbano se convierte en un objeto de desposesión, reestructuración, revalorización, reorganización de clases, etc., para la valorización del capital. En este marco –como se puntualizará más adelante– la gentrificación no puede comprenderse como resultado de un proceso espontáneo o aislado; por el contrario, se trata de una manifestación concreta del despliegue territorial del capital articulada en torno a la renta del suelo-urbano, la mediación del Estado y los intereses de clase, que adquiere particular intensidad en los contextos urbanos contemporáneos.

Gentrificación y desplazamiento: el papel del Estado en la mercantilización del espacio urbano

La gentrificación suele interpretarse como un resultado espontáneo o cultural vinculado a la revitalización de barrios o colonias populares históricamente deteriorados. En la superficie, se manifiesta en el arribo de segmentos de clase con mayor poder adquisitivo, el aumento del valor inmobiliario y la transformación del espacio urbano. Sin embargo, desde nuestra perspectiva, esta descripción –hecha al nivel de la apariencia– oculta (vela) las determinaciones estructurales que descansan sobre el fenómeno y reproduce una retórica que lo presenta como una consecuencia casi natural, e incluso inevitable, de la lógica del mercado. Frente a estas lecturas, hemos adelantado, la crítica de la economía política ha problematizado la gentrificación más bien como un momento vinculado a la lógica de acumulación capitalista y a las estrategias estatales que reorganizan el espacio urbano en favor del capital.

Uno de los aportes más destacables es el de Smith (1979, 1987), quien, como hemos mencionado, mediante el *rent gap* sostiene que la gentrificación se activa cuando la renta potencial que podría obtenerse mediante la inversión inmobiliaria excede de manera importante la renta actualmente percibida. Para el autor, esta brecha es la puerta para el capital inmobiliario, quien busca apropiarse de espacios y territorios infravalorados para revalorizarlos y rentabilizarlos. En consecuencia, la gentrificación es más que un proceso espontáneo de mejora urbana; en esencia, es una estrategia que acompaña al proceso de acumulación por desposesión, donde la valorización del suelo deriva en el desplazamiento sistemático de sectores populares: habitantes originarios que no pueden pagar los nuevos umbrales de renta urbana. Esto es, en última instancia, cuando el centro de las ciudades acaba por pertenecer “sin duda a los privilegiados del poder y del dinero” (Lefebvre 1984, 99).

La clave es comprender este fenómeno como parte inseparable de la producción capitalista del espacio. En nuestra opinión, Smith ofrece más que una explicación economicista centrada en la oferta como suele interpretarse (Hernández Cordero 2016); por el contrario, plantea una interpretación estructural basada en el papel que desempeña el capital en la reproducción del espacio. Para el autor, la gentrificación no es un simple retorno a la ciudad motivado por las preferencias culturales de los estratos sociales con mayor poder adquisitivo, sino un mecanismo y consecuencia del capital cuando busca nuevos territorios para su valorización y acumulación.

Esta perspectiva puede ser ampliada al ubicar a la gentrificación dentro de la teoría de los ciclos económicos, en particular, en la fase de la crisis del capital. Como se ha mencionado, para Harvey (2004), el espacio urbano se convierte en una solución temporal para resolver parcialmente las crisis de sobreacumulación de capital mediante ajustes espacio-temporales del territorio; es decir, mediante inversiones marginales de capital sobre el territorio que Marx teoriza en su tratado de la renta diferencial. Los distintos procesos de acumulación por desposesión permiten absorber capital excedente y continuar el ciclo de la acumulación; sin embargo, se realizan en detrimento de las

condiciones de reproducción de la clase trabajadora, pues derivan en el arribo de habitantes con más ingresos y en el desplazamiento de personas con menor poder adquisitivo: en un proceso mediante el cual una persona o colectivo se obliga a abandonar su residencia por condiciones que afectan su vivienda o entorno inmediato y que están fuera de su control (Marcuse 1985).

En línea con Janoschka, Sequera y Salinas (2014), hemos visto que esta dinámica de valorización se oculta detrás de narrativas como regeneración urbana, renovación urbana y recualificación social, de las que se valen el Estado, la academia y el capital para legitimar los procesos de expulsión y exclusión que provoca la gentrificación. Lo que opera realmente es una lógica de limpieza social, donde habitantes originarios de barrios populares son desplazados con mecanismos tanto materiales como simbólicos. En línea con Lefebvre (2013), es posible indicar que el desplazamiento no se limita a la expulsión física que deriva del encarecimiento del suelo. Implica un reordenamiento político, cultural, simbólico y moral del territorio, donde determinadas formas de vida, prácticas y usos del espacio son deslegitimados, desplazados y sustituidos por nuevas formas de consumo, estética urbana y producción del espacio acordes con los intereses del capital.

También, la gentrificación puede comprenderse como un proceso multidimensional que articula distintas formas de violencia propias del capitalismo: económicas, políticas, simbólicas y psicológicas, las cuales restringen progresivamente las posibilidades de permanencia de los sectores de menores ingresos en áreas estratégicas de la ciudad. Como señala Sassen (2014), en el contexto actual, la acumulación por desposesión se materializa mediante la expulsión territorial de poblaciones consideradas imprescindibles para el capital, al mismo tiempo que trata de incorporar a los circuitos centrales de valorización los valores simbólicos y los recursos materiales de cualquier espacio urbano que adquiere centralidad económica, cultural o turística.

En esta dirección, Zukin (2010) ha documentado cómo la gentrificación no solo transforma el paisaje urbano, sino también los códigos simbólicos del lugar. Mediante mecanismos de pacificación estética y colonización del gusto, se imponen nuevas formas de legitimidad espacial ligadas al consumo, el arte, a la cultura *gourmet* o al turismo. Estas prácticas, además de resignificar el espacio urbano, lo jerarquizan, y distinguen lo que se considera valioso, moderno o deseable de aquello que es percibido como marginal, obsoleto o amenazante. En línea con Castells (1977), este proceso revela el modo en que la mercantilización del espacio también implica una disputa por los significados y representaciones del lugar, donde inevitablemente las culturas populares tienden a ser desplazadas material y simbólicamente, o bien apropiadas de modo superficial bajo lógicas de exotización y consumo cultural.

Ahora bien, aunque la gentrificación se trate de un proceso que, en última instancia, se manifiesta localmente. Está estructurado por dinámicas globales de acumulación (Harvey 2004). Lo que antes se consideraba como un fenómeno presente esencialmente en ciudades del Norte Global, hoy se produce cada vez más en ciudades del Sur Global como Ciudad de México (CDMX a partir de aquí), Buenos Aires, Río de Janeiro, Santiago de Chile y Quito (Ja-

noschka 2016)⁶. En estos espacios, la gentrificación y el desplazamiento poblacional suelen estar conectados a procesos de acumulación como megaproyectos urbanos, procesos extractivos, turismo, inversión extranjera, ciudades recreativas, etc. Todos ellos se articulan con políticas estatales que favorecen la mercantilización del suelo y la privatización del espacio.

En este sentido, si ampliamos la comprensión de la gentrificación como un “proceso territorial que es el resultado de ensamblajes económicos y políticos específicos y que provoca procesos de acumulación por desposesión mediante el desplazamiento y la expulsión de hogares de menores ingresos” (Janoschka 2016), se vuelve evidente que el Estado desempeña un papel central en este proceso; particularmente, como facilitador, normador y legitimador del despojo. En consecuencia, la gentrificación y el desplazamiento pueden comprenderse como expresiones territoriales de la lógica del capital, en la que convergen intereses privados, políticas públicas y relaciones de poder atravesadas por la lucha de clases.

Si el capital es el motor de la gentrificación, el Estado aparece como su principal regulador. No se trata de un simple agente externo que debe corregir las fallas del mercado, como suele interpretarse desde la economía *mainstream*, sino de un actor activo en la mercantilización del territorio que diseña, habilita y legitima las condiciones jurídicas para la captura de plusganancias. Contrario a lo que suponen los apólogos del mercado, el Estado no es un actor externo en los procesos de gentrificación y reconfiguración urbana; o bien, un agente que resuelve las externalidades negativas del mercado, por el contrario, podemos decir que las potencia. Desde esta perspectiva, el Estado puede comprenderse como un agente estructural de la acumulación capitalista, que actúa tanto como regulador del espacio como co-productor de las condiciones para la valorización del suelo urbano: como un actor que interviene en la organización y gestión del territorio al producir las condiciones institucionales, jurídicas y hasta simbólicas del espacio –percibido, concebido y vivido– que permiten la captura de rentas urbanas.

En esta línea, Harvey (2004, 2008, 2013) ha destacado el papel que desempeña el Estado en la urbanización capitalista; esto es, en la canalización de capital excedente hacia el espacio urbano mediante ajustes espacio-temporales. Para el autor, esto ocurre solo mediante la instrumentación de políticas públicas, herramientas de planificación y marcos legales que permiten, e incentivan, la [re]valorización del suelo urbano. En este sentido, el Estado no solo regula el desarrollo urbano, sino también prepara el terreno (condiciones materiales e institucionales) para que el capital pueda capturar las rentas urbanas y continuar su proceso de valorización.

En el capitalismo contemporáneo, podemos decir que el Estado no se retira de la circulación; por el contrario, reconfigura su papel para impulsar la lógica del mercado a nivel urbano. En la llamada etapa neoliberal del capitalismo, el Estado actúa como promotor de la competitividad, facilitador de la inversión del capital transnacional, gestor de las asociaciones público-privadas y regulador de las poblaciones sobrantes que suponen una barrera para la extracción de rentas.

6. Es preciso reconocer que la gentrificación ha dejado de ser un fenómeno exclusivo de las ciudades del Norte Global y se convierte en un concepto trasatlántico, además de una estrategia urbana global del capital. Como sugieren Hernández Cordero y Díaz Parra (2022), el diálogo entre las experiencias de España y México permite identificar que, a pesar de las diferencias geográficas, existen convergencias estructurales en la forma en que el capital inmobiliario y las políticas de patrimonialización reorganizan los centros históricos.

Tal como plantea Aalbers (2012), es posible que estemos ante el surgimiento de un Estado inmobiliario, donde las políticas públicas se subordinan a los intereses del capital mediante mecanismos como la privatización del suelo, los subsidios al capital inmobiliario, la legalización de los desalojos, entre otros. En esta misma dirección, podemos destacar que el Estado no es un agente monolítico, pues “suele facilitar mediante su acción u omisión las dinámicas urbanas que fomentan los procesos de acumulación y reproducción del capital, en lugar de proteger los intereses legítimos de las clases populares” (Janoschka 2016, 38).

La alianza Estado-capital es clara en regiones mexicanas como CDMX, Oaxaca, Querétaro, Guadalajara y Tulum, donde distintas administraciones, tanto de izquierda como de derecha, han promovido políticas urbanas orientadas a la valorización del territorio, frecuentemente en detrimento de los sectores populares. La selección de estos casos, deliberadamente heterogéneos, responde más que a un criterio de representatividad estadística, busca ilustrar cómo una lógica común –la valorización del capital– se despliega en contextos territoriales diferenciados, incluyendo centros metropolitanos, ciudades intermedias y destinos turísticos; es decir, cómo las dinámicas de desplazamiento y sus consecuencias obedecen a una misma determinación: la revalorización del espacio como mercancía y la adaptación del capital a las particularidades de cada territorio.

Probablemente, le evidencia más clara de esta relación se encuentra en la CDMX. Por mencionar algunos casos, se han documentado procesos de gentrificación y turistificación ligados a distintos mecanismos de desplazamiento social y territorial. A su vez, se han vinculado con proyectos de acumulación como el Corredor Chapultepec, el Programa de Reordenamiento de Polígonos de Actuación, las Zonas de Desarrollo Económico y Social (Zodes), el “rescate” del Centro Histórico y del mercado de la merced⁷.

7. Considérese a Janoschka (2016), donde se documenta el desplazamiento por desposesión del patrimonio arquitectónico en la Centro del CDMX y en el mercado de la Merced.

Estos proyectos han sido impulsados por la administración pública mediante la aplicación de políticas públicas de securitización, higienización y regulación de usos considerados inadecuados con el fin de favorecer la rentabilidad de las inversiones público-privadas, restringir el comercio ambulante y promover la reordenación vial, la inversión en el espacio público y la rehabilitación de inmuebles; es decir, la intervención del Estado no se limita a reorganizar el territorio, más bien contribuye a la exclusión de actividades y poblaciones incompatibles con las nuevas dinámicas de valorización del territorio. Para dimensionar el impacto de esta dinámica, se estima que alrededor de 20 mil hogares son desplazados anualmente, de manera directa e indirecta, de colonias como Roma, Condesa, Juárez, Doctores y Santa María la Ribera, debido a la gentrificación y turistificación que acompañan a los mecanismos de acumulación por desposesión, la especulación inmobiliaria y por el aumento sostenido en los precios de la vivienda, renta y alimentos (Reséndiz, Islas y Castelazo 2025).

En este contexto, la investigación de Delgadillo (2016) es particularmente destacable. A partir del análisis de políticas públicas de desarrollo urbano intensivo, el autor muestra cómo la inversión pública y la llegada del capital in-

mobiliario han impulsado la [re]valorización de distintos barrios centrales. Con una metodología cualitativa, Delgadillo identifica incrementos significativos en el precio del suelo, sustitución de vivienda y desplazamiento indirecto de habitantes de menores ingresos en barrios como Roma, Condesa, Polanco, Xoco y Nueva Granada. Asimismo, muestra la desaparición progresiva del comercio local tradicional y el desplazamiento de usos y costumbres del barrio por actividades vinculadas al turismo, consumo y servicios especializados para extranjeros o habitantes con más ingresos. En concreto, evidencia que las políticas públicas de densificación y ciudad compacta presentadas en un discurso de sustentabilidad urbana, operan como instrumentos para la [re]valorización del suelo y la captura de rentas urbanas, lo que deriva en dinámicas de acumulación por desposesión y gentrificación en áreas estratégicas de la CDMX⁸.

En otras partes de México, el desplazamiento que acompaña a la dinámica de desposesión también ha sido significativo. En Oaxaca, el aumento del turismo internacional combinado de las llamadas políticas de rescate urbano ha derivado en procesos de gentrificación y turistificación en barrios como Xochimilco, Jalatlaco y parte del Centro Histórico. Naturalmente, tal como lo pronosticaba Marx, este proceso ha venido acompañado por el incremento de la renta del suelo. De acuerdo con Educa Oaxaca (2025), desde el periodo posterior a la pandemia (2021-2024), las rentas mensuales en zonas como Brenamiel o Esmeralda pasaron de valores accesibles, de \$2500 a \$3500, a rangos de \$7500 a \$35000 al mes, incluso para viviendas pequeñas o en condiciones deficientes. Todo, al mismo tiempo que los habitantes originarios eran desplazados por el aumento en el costo de vida, el arribo de vecinos y turistas con más altos ingresos, la presión de plataformas como Airbnb y la reconversión de viviendas en comercios turísticos.

En Querétaro, las dinámicas de desposesión, desplazamiento y gentrificación se expresan en la reconfiguración del Centro Histórico y del barrio de la Cruz, analizados por Hiernaux y González-Gómez (2014). En este contexto, la rehabilitación del patrimonio arquitectónico, el desarrollo de infraestructura urbana y la promoción del centro de la ciudad como espacio turístico y cultural también han derivado en el aumento de la renta, del costo de la vida y del precio del suelo. En su desarrollo, este proceso ha sido acompañado por la conversión de viviendas tradicionales en comercios, restaurantes y alojamientos turísticos, así como por el arribo de personas, locales o extranjeras, con más poder adquisitivo. Zukin (2010) pronostica el desplazamiento directo e indirecto de sectores originarios mediante incrementos en las rentas, presiones del mercado inmobiliario y debilitamiento de sus redes comunitarias. En particular, este caso, muestra cómo la producción del espacio, por medio de la patrimonialización del espacio urbano y la promoción artística, operan como mecanismos de valorización territorial que permiten la captura de rentas urbanas para evidenciar dinámicas de acumulación por desposesión.

En Guadalajara, desde hace poco más de una década, el gobierno local ha impulsado proyectos como Ciudad Creativa Digital, que han transformado algunos espacios populares del centro en zonas atractivas para el capital, lo

8. La evolución de la gentrificación en el siglo XXI sugiere que el fenómeno ha trascendido la idea clásica de rehabilitación residencial para convertirse en una estrategia urbana global que muta y se expande hacia nuevas geografías. Bajo esta lógica, el Estado deja de actuar como regulador para convertirse en un agente que promueve la acumulación de capital al facilitar una especie de urbanismo colonizador, donde el territorio es reappropriado para el consumo de élites locales e internacionales (Delgadillo-Polanco 2010).

cual se estima ha derivado en el desplazamiento directo e indirecto de, al menos, 4 mil personas entre 2012 y 2018, sin garantías de reubicación, de acuerdo con la Coalición Internacional para el Hábitat, América Latina (HIC-AL 2024). En este particular, con instrumentos legales como la “actuación estratégica” o los “convenios de desarrollo urbano”, el gobierno ha reconfigurado la normativa del suelo para facilitar la inversión de capital.

Un caso particularmente notorio es el de Tulum y otras zonas costeras del sureste mexicano, donde la expansión del turismo de lujo es acompañada de intensos procesos de despojo territorial. Según Smith (1979), puede sostenerse que aquí el *rent gap* ha sido particularmente amplio al incentivar la reconversión del suelo hacia usos más rentables. La construcción de hoteles, complejos residenciales, del famoso proyecto del Tren Maya y el arribo de turistas o habitantes con ingresos más altos han implicado la reconfiguración de grandes extensiones del espacio e impactado negativamente tanto a comunidades indígenas como a habitantes originarios, cuyos medios de vida y formas tradicionales de ocupación han sido progresivamente desplazados. De acuerdo con el Centro Mexicano de Derecho Ambiental, A.C. (CEMDA 2024), múltiples informes han documentado el uso del aparato estatal para reprimir protestas, facilitar desalojos y otorgar concesiones sin consulta previa, lo que evidencia el papel del Estado como instrumento al servicio de la acumulación de capital mediante la apropiación de rentas.

Además de este papel, el Estado también desempeña una función simbólica e ideológica al reproducir discursos que enmascaran esta lógica: retóricas de modernización, seguridad y revitalización, que legitiman el desplazamiento de poblaciones sobrantes para la lógica del capital. Es decir, elementos de lo que Lefebvre (2013) concibe como el espacio percibido. En este contexto, el Estado se encarga de que la gentrificación y la turistificación se presenten como procesos naturales de mejora urbana cuando en gran parte son resultados de políticas públicas que reconfiguran el espacio en beneficio del capital.

En este sentido, no es arriesgado pensar que el Estado opera como un régimen de dualismo legal (Roy 2005), donde grandes segmentos de la clase obrera son mantenidos en condiciones de informalidad, precariedad e inseguridad jurídica; es decir, en condiciones que, como resaltaba Marx (1988, 801), caracterizan a segmentos de la sobrepoblación relativa, para facilitar su desplazamiento y desposesión territorial. En México, esta expresión de acumulación por desposesión es evidente en colonias populares, donde el acceso a la vivienda se encuentra condicionado por políticas clientelares, regularizaciones selectivas o desalojos bajo pretextos administrativos.

En síntesis, desde la crítica de la economía política, podemos decir que el Estado es un agente central en las dinámicas de desposesión, desplazamiento y gentrificación y no un simple regulador del mercado. Es productor esencial de las condiciones institucionales, legales y simbólicas que facilitan la valorización del capital a partir de la captura de rentas urbanas. Reconfigura el espacio en favor de los intereses de valorización del capital y consolida

procesos de acumulación por desposesión que se presentan en la superficie de las relaciones sociales como progreso, modernización o desarrollo.

Gentrificación, violencia estructural y sujetos desplazados en México

En el caso mexicano, la gentrificación también puede analizarse simultáneamente como parte de una reconfiguración estructural del espacio urbano vinculada a la lógica del capital, y también como expresión concreta de violencia, desigualdad y colonización constantes en la sociedad capitalista. Reiteramos, no es un fenómeno contingente o coyuntural; por el contrario, es un mecanismo de clase mediante el cual se [re]organiza el territorio en favor de las necesidades de valorización del capital, al mismo tiempo que, de modo hostil, se disciplinan, fragmentan y desplazan humanos, poblaciones y memorias.

Como hemos señalado, la expansión del capital inmobiliario en la sociedad mexicana durante las últimas décadas ha estado estrechamente ligada al papel del Estado como un promotor constante de la inversión privada, especialmente en los ámbitos urbanos y turísticos. Esto ha sido evidente desde la creación del Programa Nacional de Ordenamiento y Regularización de la Tenencia de la Tierra en la década de los ochenta, pasó por las reformas a la propiedad ejidal, en 1992, hasta los instrumentos actuales de planeación urbana, como los Proyectos Estratégicos, los Polígonos de Actuación y los Distritos de Desarrollo Económico y Social. En general, todos estos instrumentos han incentivado la mercantilización del suelo, permitido la captura de plusganancias, al mismo tiempo que se materializan como mecanismos concretos de desposesión, violencia institucional y desplazamiento.

Al retomar los aportes de Lees, Shin y López-Morales (2016), podemos señalar que las dinámicas de desposesión que acompañan a la gentrificación en el Sur Global adoptan formas que no siempre replican el patrón experimentado en ciudades del Norte Global, pues combinan informalidad laboral, violencia institucional y extractivismo territorial. En México, es clara esta combinación, pues este proceso no se explica solo por la renovación urbana, sino también por una articulación material-subjetiva entre violencia económica, violencia de Estado y violencia simbólica que legitima el despojo, el desplazamiento, la turistificación y la gentrificación.

Distintos territorios mexicanos ilustran bien la articulación entre este tipo de violencias. En este sentido, la elección de casos que se muestran, a continuación, responde al intento de evidenciar que la reconfiguración del espacio urbano no es un proceso neutral, ni exclusivamente económico, sino que implica la articulación de múltiples formas de violencia. Más allá del incremento en los precios del suelo y del costo de la vida, propios de la violencia económica, los procesos de valorización del territorio implican dinámicas de exclusión, que se expresan también como violencias simbólicas, culturales, institucionales y estatales, tales como la deslegitimación de formas de vida preexistentes, la transformación de los usos del espacio, la intervención normativa y la implementación de políticas públicas orientadas a la revalorización urbana.

Bajo esta perspectiva, los siguientes casos no deben verse como evidencia aislada, sino como expresiones de un proceso donde la producción del espacio se articula con mecanismos de desplazamiento y desposesión que operan de manera multidimensional. De este modo, el apartado busca mostrar que la gentrificación, además de reorganizar el territorio, también produce y reproduce condiciones de violencia estructural que afectan a los sectores populares.

En la CDMX, el arribo del capital inmobiliario, bajo la forma de plataformas como Airbnb o fondos de inversión en viviendas, ha transformado barrios en beneficio de estratos de clase más altos. Tal como indica Checa-Artasu (2016), en colonias como Juárez, Roma Norte, Condesa y San Rafael se han experimentado procesos acelerados de valorización del suelo, donde el precio por metro cuadrado se ha triplicado entre 2010 y 2020, además de que aproximadamente el 30 % de las viviendas han sido convertidas en unidades de renta corta. Esta dinámica de desposesión no solamente desplaza personas que no pueden pagar tanto el precio del suelo como el nuevo umbral de renta, sino también reconfigura de manera hostil la función del espacio, pues desplaza los usos comunitarios, culturales, históricos y políticos de los habitantes originarios⁹.

9. La proliferación de plataformas de renta temporal como Airbnb ha intensificado esta lógica de mercantilización del espacio urbano. Para 2024, más de 17 mil viviendas completas estaban listadas en CDMX, y el 84.6 % de todas las propiedades activas se concentraban en solo cuatro alcaldías: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Coyoacán. Además, se estima que cerca del 76 % de los alojamientos altamente rentables (más de 180 noches al año) se encuentra en manos de corporativos o múltiples capitales, lo que demuestra un patrón de concentración y centralización del capital (Redacción Obras 2025). Un análisis reciente detalla que en tres colonias de la CDMX (Roma Norte, Condesa, Hipódromo), hasta 25 de cada 100 viviendas se ofrecen como alojamiento temporal tipo Airbnb (Galindo 2024).

En tiempos recientes, distintos medios han documentado que la gentrificación en la CDMX ha generado incrementos acelerados en los precios de la vivienda y las rentas, particularmente en zonas de alto interés inmobiliario. De acuerdo con Hernández Osorio (2025), en colonias como Roma y Condesa las rentas aumentaron hasta 94 % entre 2021-2023 debido a la expansión del alquiler temporal. En la alcaldía Cuauhtémoc, durante 2022 y 2023, se registró un incremento del 36 % en la renta promedio mensual, superando los 22,900 en tan solo un año (Navarrete 2024). En zonas como Tacubaya, Tabacalera y Lomas de Sotelo, los precios por metro cuadrado aumentaron más del 6 % en solo un trimestre del 2025 para convertirse en nuevos polos de inversión para el capital y desplazamiento (Patiño y San Juan Flores 2025). En, al menos, nueve colonias centrales, incluidas Juárez, Escandón y San Rafael, las rentas superan entre 70 % y 118 % el promedio de sus respectivas alcaldías (Zavala 2023).

Esta dinámica se torna aún más violenta cuando se produce a la par de un contexto estructural caracterizado por el aumento sostenido del costo de vida. Entre 2021 y 2024, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (Inpc) acumuló un aumento cercano al 20 %, mientras que el costo de la canasta básica en CDMX se incrementó aproximadamente 28 %, de acuerdo con el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL 2025). Evidentemente, esto impacta con mayor intensidad a poblaciones que habitan zonas en proceso de gentrificación, porque enfrentan simultáneamente el alza de las rentas, la sustitución de comercios locales por servicios gourmet o turísticos y una presión simbólica y económica que favorece la expulsión de los sectores populares.

Estas condiciones económicas se traducen en procesos violentos de desplazamiento y exclusión. El aumento de los precios, cuando se combina con po-

líticas de urbanización capitalista, resulta en el desplazamiento de estratos originarios o con menores ingresos. Se estima que más de 20000 hogares, correspondientes a los primeros cinco deciles de ingreso, son expulsados cada año de la CDMX debido al aumento de las rentas y falta de vivienda asequible (Gutiérrez 2025). En total, se calcula que más de 460 mil familias han sido desplazadas en las últimas dos décadas en la capital de México (Cuenca 2023). En la colonia Juárez, se han documentado la salida de, al menos, 4 mil residentes desde 2009, lo que coincide con proyectos de renovación urbana, Airbnb y encarecimiento de bienes y servicios (Ortiz 2025). Desde nuestra perspectiva, este patrón confirma que la gentrificación, que acompaña a la desposesión territorial, opera como un mecanismo hostil de desplazamiento que es funcional para el capital.

Un caso claro de violencia institucional vinculada al mecanismo de acumulación por desposesión es la renovación del Centro Histórico de la CDMX, la cual ha sido presentada como una política de “recuperación patrimonial”. De la mano del Estado, esta intervención estuvo acompañada de desalojos, reubicación del ambulante, privatización del espacio público y concentración de la inversión en pocos capitales. Esto ha consolidado un urbanismo excluyente, donde el patrimonio histórico se convierte en mercancía y los sectores populares son desplazados en nombre de la seguridad y el orden.

Si bien la CDMX ilustra gran parte de esta dinámica, su alcance no se limita a este contexto. Otras ciudades, impulsadas por el turismo, el capital inmobiliario o políticas de “revitalización, han producido procesos similares con sus propias especificidades. En ciudades como Puebla, San Luis Potosí, Mérida y Querétaro la reconfiguración del territorio ha detonado procesos similares (Hiernaux y González-Gómez 2014).

En Oaxaca, la patrimonialización del Centro Histórico, así como la de barrios aledaños, ha derivado en grandes presiones sobre los pobladores originarios, quienes han sido desplazados directa e indirectamente por el aumento en el costo de vida, que deviene de la competencia desigual que caracteriza al libre mercado, o bien, han presenciado la transformación de sus viviendas en negocios turísticos. De acuerdo con datos presentados por Mejía Reyes (2023), la población en esta zona pasó de aproximadamente 11,030 habitantes en 2010 a 9,544 en 2020, lo que representa una disminución cercana al 13.5 % en una década.

En Tulum y otras regiones de la Riviera Maya, la articulación entre violencia económica, institucional y simbólica que acompaña a los procesos de desposesión ha sido particularmente radical. Estos territorios no solamente han sido reconfigurados por la lógica del capital inmobiliario, sino también por una forma concreta de colonialismo, donde las comunidades indígenas han sido expulsadas, los ecosistemas devastados y la normatividad ambiental ignorada. En este contexto, la intervención del Estado, mediante proyectos como el conocido Tren Maya, refuerza nuestro argumento: la lógica de acumulación en contextos periféricos combina la violencia física, legal y simbólica.

10. En CDMX y Oaxaca, más del 70 % de los activos están concentrados en manos de menos del 10 % de anfitriones (empresas o corporaciones globales). La idea del libre mercado enmascara la tendencia macabra de su funcionamiento: el encarecimiento de la vivienda y el despojo de los habitantes locales del derecho a la ciudad al consolidar la idea de la financiarización de la vivienda (Rolnik 2017)

En conjunto, nos parece que estos casos ilustran bien cómo la desposesión que viene con la gentrificación puede adoptar distintas formas de violencia en función del contexto regional, pero manteniendo la lógica común de la reorganización del territorio en favor del capital. Ya sea mediante la rehabilitación del patrimonio, la promoción del turismo, la renovación urbana, la recualificación social, etc., el resultado es la pérdida del derecho a la ciudad para amplias capas de la clase trabajadora y la concentración del capital¹⁰.

En este punto, resulta evidente que la urbanización capitalista y sus consecuencias trascienden el espacio meramente económico. La gentrificación, en tanto momento que acompaña al proceso de desposesión, implica una importante reconfiguración material, cultural, política y subjetiva del territorio; es decir, la transformación simultánea del espacio concebido, percibido y vivido (Lefebvre 2013). Los seres humanos desplazados no sólo pierden un lugar de residencia, sino también redes comunitarias, formas de vida y sentido de pertenencia. El capital impone una estética de clase, racializa el espacio y potencializa la aporofobia (Cortina 2020): criminaliza a las poblaciones pobres, presentándolas como obstáculos para el desarrollo. En México, esta dinámica se combina con discursos de modernidad, seguridad y renovación que enmascaran las violencias estructurales del proceso.

Ahora bien, el proceso de urbanización capitalista no solo reconfigura el espacio, sino también reconfigura a los sujetos, redefine su lugar en la estructura social y produce nuevas formas de exclusión. Para comprender esto, parece adecuado recuperar la categoría de la sobrepoblación relativa tal como fue propuesta por Marx (1988) en *El Capital*; es decir, no como un mero exceso de población trabajadora, sino como una relación históricamente determinada: como un excedente que desempeña un papel determinado para las necesidades de valorización y acumulación del capital.

El capital no expulsa a personas de sus barrios, porque falten viviendas o sobren habitantes, sino porque dejan de ser necesarias (rentables) inmediatamente para este nuevo régimen de acumulación presente en el espacio urbano. Desde los *Grundrisse*, Marx advertía que el modo de producción capitalista produce una población sobrante (superflua) respecto a las necesidades de valorización del capital:

En diferentes modos de producción sociales, diferentes leyes rigen el aumento de la población y la sobrepoblación (...) Estas leyes diferentes se pueden reducir simplemente a las maneras en que el individuo se relaciona con las condiciones de producción o (...) reproducción de sí mismo como miembro de la sociedad. La disolución de estas relaciones (...) los pone (...) en calidad de sobrepoblación (...). La invención de trabajadores excedentes,

vale decir, de hombres privados de propiedad y que trabajan, es propia de la época del capital (...) Se trata, por tanto, exclusivamente de un *excedente* en esta fase del desarrollo (...). Esto deriva simplemente de la naturaleza del capital. La capacidad de trabajo sólo puede ejecutar su trabajo necesario cuando su plustrabajo tiene valor para el capital, es valorizable para este. Por consiguiente, si tal posibilidad de valorización se halla trabada por este o aquel obstáculo, la propia capacidad de trabajo aparece como 1) *al margen de las condiciones de la reproducción de su existencia*; existe sin sus *condiciones de existencia*, y es por ende un mero estorbo; necesidades sin los medios de satisfacerlas; 2) el trabajo necesario aparece como superfluo, porque el superfluo no es necesario. Es necesario sólo en la medida en que es condición para que se valore el capital (Marx 1983, 110-116).

Posteriormente, el autor desarrolla ampliamente esta idea en *El Capital*, en conexión con el proceso de acumulación del capital, y dicha sobrepoblación se presenta como un ejército de reserva a disposición del capital, que puede adoptar formas fluctuantes, latentes, estancadas y pauperizadas (Marx 1988, 798) y que cumple la función de reserva y las funciones de explotación para el capital, en donde la primera consiste en proporcionar la fuerza de trabajo que requiere el capital y en absorber a la liberada y las segundas, en permitirle al capital ajustar el ritmo de la explotación y generar contracciones salariales.

En el contexto urbano, la gentrificación opera como un mecanismo de desplazamiento ligado al proceso de urbanización capitalista, en la que sectores originarios, precarizados o informales son expulsados directa e indirectamente de los circuitos centrales del capital, no por sus capacidades productivas, sino por su inutilidad momentánea para el capital en estos espacios. En este contexto, las personas que no son parte esencial de la lógica de valorización inmobiliaria son tratadas como obstáculos, residuos e incluso amenazas al orden urbano. Con ello, se consolida un régimen de acumulación donde la vida de algunos humanos —particularmente pobres, racializados y migrantes— es considerada prescindible de tal modo que su permanencia en estos territorios se vuelve intolerable para los intereses del capital.

Desde esta perspectiva, el humano desplazado por la gentrificación no solo es un inquilino desalojado o un comerciante informal reubicado, sino también

una expresión contemporánea del trabajo superfluo en el capitalismo actual. Este individuo es constantemente separado no solamente de sus medios materiales de existencia, sino también de su legitimidad política como parte de lo social. Se trata de lo que Bauman (2005) denominó como “residuos humanos” y que en la tradición marxista constituye el sustrato de una sociedad fundada en la desigualdad y la reproducción del pauperismo como contracara de la riqueza:

11. La presente investigación no pretende asumir la formulación de la ley general en un sentido lineal ni como una tendencia hacia el empobrecimiento absoluto y homogéneo de la clase trabajadora. Por el contrario, en consonancia con el propio planteamiento de Marx (1988), entendemos que las tendencias generales del modo de producción capitalista se manifiestan de forma diferenciada según las condiciones históricas y materiales específicas de cada contexto. En este sentido, reconocemos que, en términos históricos, se han registrado incrementos en los niveles promedio de ingreso en diversas regiones. Sin embargo, estos procesos han coexistido con dinámicas igualmente identificadas por Marx en esta ley, tales como el aumento absoluto de la población desempleada y subempleada, la expansión del pauperismo y formas de trabajo precario, la persistencia de amplios sectores en condiciones de informalidad y la creciente concentración del capital. En esta dirección, lejos de invalidar el planteamiento marxiano, estas tendencias permiten observar su reformulación, pertinencia y validez en condiciones contemporáneas.

12. En junio de 2025, 54.8 % de la población ocupada en México trabajaba en la informalidad, según la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (Enoe), mientras que en 2023 la economía informal aportó el 24.8 % del PIB nacional, la cifra más alta registrada hasta la fecha (INEGI 2024, 2025).

Cuanto mayores sean la riqueza social, el capital en funciones, el volumen y vigor de su crecimiento y, por tanto, también, la magnitud absoluta de la población obrera y la fuerza productiva de su trabajo, tanto mayor será la pluspoblación relativa o ejército industrial de reserva. La fuerza de trabajo disponible se desarrolla por las mismas causas que la fuerza expansiva del capital. La magnitud proporcional del ejército industrial de reserva, pues, se acrecienta a la par de las potencias de la riqueza. Pero cuanto mayor sea este ejército de reserva en proporción al ejército obrero activo, tanto mayor será la masa de la pluspoblación *consolidada* o las capas obreras cuya miseria está en razón inversa a la tortura de su trabajo. Cuanto mayores sean, finalmente, las capas de la clase obrera formadas por menesterosos enfermizos y el ejército industrial de reserva, tanto mayor será el pauperismo oficial. *Esta es la ley general, absoluta, de la acumulación capitalista* (Marx 1988, 803)¹¹.

En el caso de México, esta tendencia adquiere dimensiones particulares. La población desplazada por mecanismos de desposesión no necesariamente entra al desempleo propiamente dicho, sino que se inserta al elemento estancado (informal) de la sobrepoblación relativa, particularmente en servicios precarios para el turismo, entregas por aplicación, comercio ambulante o trabajo doméstico sin derechos laborales¹². Estas figuras, tal como señala Gago (2014), son expresiones de cómo la vida misma es puesta a producir sin garantías y en condiciones de extractivismo social. La acumulación por desposesión se complementa, así con una precarización sistemática, que convierte a la ciudad en una máquina de extracción de plusvalor.

Esta dinámica no es homogénea para toda la clase trabajadora. Las mujeres, los pueblos indígenas, las personas racializadas, etc. son desproporcional-

mente afectadas por las prácticas de desposesión, no solo porque suelen habitar en barrios más vulnerables, sino también porque sus capacidades productivas suelen ser incluso más devaluadas, con respecto al resto de la clase trabajadora, en el mercado laboral. La sobrepoblación relativa, en este sentido, además de su connotación económica, también es una categoría de género, raza y clase que atraviesa la materialidad del espacio urbano.

Desde este punto de vista, el desplazamiento urbano no puede desvincularse de las dinámicas de reproducción del capital; por lo tanto, de la producción capitalista del espacio. La gentrificación viene articulada por mecanismos económicos, políticos y culturales que, de manera simultánea, reconfiguran el territorio y redefinen el lugar de los sujetos en la estructura social, lo cual es clave para comprender por qué la resistencia contra el despojo territorial no es exclusivamente urbana, sino política, de raza y de clase.

En este marco, el desplazamiento de personas se articula como un momento concreto que acompaña a la reproducción ampliada del capital. Al eliminar las barreras al desarrollo del capital inmobiliario, tales como las comunidades organizadas, los precios justos, los usos colectivos del espacio, etc., se abren nuevas posibilidades de valorización del capital. Pero, esta apertura solo es posible mediante el dismantelamiento de modos de vida que resisten la lógica del mercado. Al recordar a Lefebvre (1978) y Castells (1977), el derecho a la ciudad no puede reducirse a un reclamo legal o administrativo: es una exigencia de transformación social, que solo puede realizarse cuando los humanos desplazados se reconstituyen como sujetos políticos capaces de disputar los significados y representaciones del espacio.

Desde esta perspectiva, el humano desplazado por la lógica del capital inmobiliario no puede comprenderse solo como una víctima pasiva. Es el resultado visible de una contradicción del capital: la necesidad de mantener poblaciones disponibles para su valorización, pero marginadas, útiles pero descartables. Reconocer esta figura en su determinación histórica y política es indispensable para construir una lectura crítica, pero para imaginar otras formas de organización urbana más allá del despojo, la renta y la valorización del capital.

Conclusiones

El presente análisis permite sostener que la gentrificación, el desplazamiento y la desposesión en México son expresiones territoriales de la producción capitalista del espacio. Desde la crítica de la economía política, esto se articula en torno a la renta del suelo como un medio privilegiado de apropiación de plusganancias mediante el cual el capital reconfigura el territorio de acuerdo con sus necesidades de valorización, subordinando el derecho a la ciudad a la lógica del mercado.

Mediante la teoría de la renta de Marx y los aportes de la geografía crítica, el trabajo muestra que la gentrificación no puede explicarse únicamente por elementos culturales o procesos espontáneos de renovación urbana. Por el contrario, acontece cuando la condición de [des]valorización del territorio permi-

ten la [re]inversión del capital, generado mecanismos de captura de renta diferencial-urbana que derivan en el desplazamiento de habitantes de menores ingresos.

Asimismo, se ha evidenciado el papel del Estado en la mercantilización del territorio, al producir las condiciones institucionales, jurídicas y simbólicas que facilitan la valorización del suelo. Mediante políticas públicas, instrumentos de planeación urbana y discursos de modernización contribuye a la reorganización del territorio en favor del capital inmobiliario al consolidar dinámicas de desposesión, que afectan las condiciones de reproducción de la vida social de amplios sectores de la clase trabajadora.

El análisis de distintas ciudades mexicanas ha permitido observar que la gentrificación, así como la turistificación, aunque adopte formas distintas según el contexto territorial, mantiene una lógica común caracterizada por el aumento del valor del suelo, la transformación de los usos del espacio y el desplazamiento de habitantes originarios. En estos procesos se articulan distintas formas de violencia estructural, que restringen la permanencia de los sectores populares en áreas estratégicas de la ciudad.

Finalmente, se ha propuesto la comprensión del desplazamiento urbano como una manifestación contemporánea de la sobrepoblación relativa, en la medida en que seres humanos son expulsados de los circuitos centrales de la valorización inmobiliaria, no por su incapacidad productiva, sino por su inutilidad momentánea para la acumulación. En este sentido, la gentrificación se revela como parte de las contradicciones del capitalismo contemporáneo, que permite abrir la discusión sobre la necesidad de imaginar modelos urbanos que prioricen el valor de uso del espacio y garanticen el derecho a la ciudad.

Bibliografía

- Aalbers, Manuel B. 2012. «Subprime cities and the twin crises». En *Subprime cities: The political economy of mortgage markets*, editado por Manuel B. Aalbers, 3–22. Oxford: Wiley-Blackwell. <https://doi.org/10.1002/9781444347456.ch>
- Bauman, Zygmunt. 2005. *Vidas desperdiciadas: La modernidad y sus parias*. Barcelona: Paidós.
- Castells, Manuel. 1977. *Movimientos sociales urbanos*. Ciudad de México: Siglo XXI Editores.
- Centro Mexicano de Derecho Ambiental, A.C. (CEMDA). 2024. «Informe sobre la situación de personas y comunidades defensoras de los derechos humanos ambientales en México, 2024». Acceso el 16 de febrero de 2026. <https://cemda.org.mx/informedefensores2024/>
- Checa-Artasu, Martín Manuel. 2016. «Delgadillo, Víctor; Díaz Ibán; Salinas, Luis (coords.; 2015), Perspectivas del estudio de la gentrificación en

México y América Latina, Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 416 p., ISBN 978-607-02-6971-4». *Investigaciones Geográficas*, (89): 173-175. <https://doi.org/10.14350/riq.54953>

Coalición Internacional para el Hábitat, América Latina (HIC-AL). 2024. «Desplazamiento interno por megaproyectos». Acceso el 16 de febrero de 2026. <https://hic-al.org/wp-content/uploads/2023/12/Desplazamiento-interno-por-megaproyectos-en-linea.pdf>

Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL). 2025. «¿Cuál fue el valor de las canastas alimentarias en diciembre de 2024?». Acceso el 16 de febrero de 2026. <https://blog.coneval.org.mx/2025/01/13/cual-fue-el-valor-de-las-canastas-alimentarias-en-diciembre-de-2024/>

Cortina, Adela. 2020. *Aporofobia el rechazo al pobre. Un desafío para la democracia*. Barcelona: Paidós

Cuenca, Alberto. 2023. «Gentrificación en la CDMX expulsó a 460 mil familias en los últimos 20 años, reconoce nuevo PGOT». *Capital CDMX*, 24 de mayo. Acceso el 16 de febrero de 2026. <https://capital-cdmx.org/gentrificacion-en-la-cdmx-expulso-a-460-mil-familias-en-los-ultimos-20-anos-reconoce-nuevo-pgot/>

Delgadillo-Polanco, Víctor. 2010. «Aburguesamiento de barrios centrales, un proceso en expansión y mutación». *Economía, Sociedad y Territorio* 10 (34): 835–846. <https://doi.org/10.22136/est002010137>

Delgadillo, Víctor. 2016. «Ciudad De México, Quince años De Desarrollo Urbano Intensivo: La gentrificación Percibida». *Revista INVI* 31(88):101-29. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62786>.

Educa Oaxaca. 2025. «Gentrificación en Oaxaca: bajos salarios, aumento en costos de vivienda y un creciente malestar social». *Educa Oaxaca*, 12 de marzo. Acceso el 16 de febrero de 2026. <https://www.educaoaxaca.org/gentrificacion-en-oaxaca-bajos-salarios-aumento-en-costos-de-vivienda-y-un-creciente-malestar-social/>

Gago, Verónica. 2014. *La razón neoliberal: Economías barrocas y pragmática popular*. Buenos Aires: Tinta Limón.

Galindo, Jorge. 2024. «El mapa de los apartamentos turísticos en la Ciudad de México». *El País*, 1 de septiembre. Acceso el 16 de febrero de 2026. <https://elpais.com/mexico/2024-09-02/el-mapa-de-los-apartamentos-turisticos-en-la-ciudad-de-mexico.html>

Gutiérrez, Fernando. 2025. «El panorama de la gentrificación en la CDMX: 20 000 hogares al año son expulsados de la ciudad». *El Economista*, 7 de julio. Acceso el 16 de febrero de 2026. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/panorama->

[gentrificacion-cdmx-20-000-hogares-ano-son-expulsados-ciudad-20250707-767012.html](https://revistas.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/15001/18351)

- Hiernaux, Daniel, y Carmen González-Gómez. 2014. «Gentrificación, simbólica y poder en los centros históricos: Querétaro, México». *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 17 (493). <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/15001/18351>
- Harvey, David. 2013. *Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- Harvey, David. 2008. «The Right to the City». *New Left Review* 53: 23-40.
- Harvey, David. 2004. «The 'New' Imperialism: Accumulation by Dispossession». *Socialist Register* 40: 63-87. <https://socialistregister.com/index.php/srv/article/view/5811>
- Hernández Cordero, Adrián, y Díaz Parra, Ibán. 2022. «La gentrificación, un concepto trasatlántico: Diálogos entre España y México». *Iztapalapa. Revista de ciencias sociales y humanidades* 43 (93): 13-45. <http://revistaiztapalapa.izt.uam.mx/index.php/izt/issue/archive>
- Hernández Cordero, Adrián. 2016. «Gentrificación: orígenes y perspectivas». *Cardinalis. Revista del Departamento de Geografía* 4(6): 91-113. <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/cardi/article/view/14885/14861>
- Hernández Osorio, Lilian. 2025. «Gentrificación selectiva encarece rentas en CDMX hasta 94 %». *La Jornada*, 9 de julio. Acceso el 16 de febrero de 2026. <https://www.jornada.com.mx/noticia/2025/07/09/capital/gentrificacion-selectiva-cdmx-corredores-reforma-roma-y-condesa-alquiler-aumento-1755>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). 2025. «Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (Enoe). Indicadores de ocupación y empleo. Boletín de indicador 130/25». Acceso el 16 de febrero de 2026. https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2025/iooe/ioe2025_02.pdf
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). 2024. «Medición de la Economía Informal (Mei) 2023, preliminar. Comunicado de prensa núm. 799/24». Acceso el 16 de febrero de 2026. <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2024/MDEI/MDEI2023.pdf>
- Janoschka, Michael. 2016. «Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina». *Revista INVI* 31(88): 27-71. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582016000300002>
- Janoschka, Michael, Jorge Sequera y Luis Salinas. 2014. «Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico». *Revista de Geografía*

Norte Grande 58: 7-40. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200002>

Lees, Loretta; Shin, Hyun Bang y López-Morales, Ernesto. 2016. *Planetary Gentrification*. Cambridge: Polity Press.

Lefebvre, Henri. 2013. *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing. (Trabajo original publicado en 1974).

Lefebvre, Henri. 1984. *La vida cotidiana en el mundo moderno*. Madrid: Alianza Editorial

Lefebvre, Henri. 1978. *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Ediciones Península. (Trabajo original publicado en 1968).

Ley, David. 1987. «Reply: The rent Gap Revisited». *Annals of the Association of American Geographers* 77(3): 465-468. <http://www.jstor.org/stable/2563280>.

Marcuse, Peter. 1985. «Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City». *Washington University Journal of Urban and Contemporary Law* 28: 195-240

Marx, Karl. 2010. *La miseria de la filosofía*. Moscú: Ediciones en Lenguas Extranjeras. (Trabajo original publicado en 1847).

Marx, Karl. 1988. *El capital: Crítica de la economía política* (Vol. 1). Ciudad de México: Siglo XXI Editores. (Trabajo original publicado en 1867).

Marx, Karl. 1983. *Grundrisse: Fundamentos de la crítica de la economía política* (Vol. 2). Ciudad de México: Siglo XXI Editores. (Trabajo original escrito en 1857–1858).

Marx, Karl. 1981. *El capital: Crítica de la economía política* (Vol. 3). Ciudad de México: Siglo XXI Editores. (Trabajo original publicado en 1894).

Mejía Reyes, Lisbeth. 2023. «Pierde el Centro Histórico a su población entre el auge turístico». *El Imparcial de Oaxaca*, 7 de febrero. Acceso el 16 de febrero de 2026. <https://imparcialoaxaca.mx/arte-y-cultura/pierde-el-centro-historico-a-su-poblacion-entre-el-auge-turistico/>

Navarrete, Fernando. 2024. «Efectos de la gentrificación en CDMX: Rentas suben 36 % en la Cuauhtémoc de Sandra Cuevas». *El Financiero*, 1 de febrero. Acceso el 16 de febrero de 2026. <https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/2024/02/01/efectos-de-la-gentrificacion-en-cdmx-rentas-suben-36-en-la-cuauhtemoc-de-sandra-cuevas/>

Ortiz, Ángel. 2025. «Gentrificación desplazó a 4 mil personas en la Juárez». *24 Horas*, 28 de julio. Acceso el 16 de febrero de 2026. <https://www.msn.com/es-mx/noticias/mexico/gentrificacion-desplazo-a-4-mil-personas-en-la-juarez/ar-AA1JqGNm>

- Patiño, Joaquín y San Juan Flores, Patricia. 2025. «Las nuevas colonias de moda en Ciudad de México: los precios en Tacubaya, Tabacalera y Lomas de Sotelo se disparan por la gentrificación». *El País*, 14 de julio. Acceso el 16 de febrero de 2026. <https://elpais.com/mexico/2025-07-14/las-nuevas-colonias-de-moda-en-ciudad-de-mexico-los-precios-en-tacubaya-tabacalera-y-lomas-de-sotelo-se-disparan-por-la-gentrificacion.html>
- Redacción Obras. 2025. «456 anfitriones concentran Airbnbs con más de 180 noches rentadas al año en CDMX». *Obras. Expansión*, 21 de enero. Acceso el 16 de febrero de 2026. <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2025/01/21/456-anfitriones-concentran-airbnbs>
- Reséndiz, Daniela; Islas, Diana y Castelazo, Luisa. 2025. «Fuera gentrificadores: primera manifestación contra la gentrificación en CDMX». *Proceso*, 6 de julio. Acceso el 16 de febrero de 2026. <https://www.proceso.com.mx/nacional/2025/7/6/fuera-gentrificadores-primera-manifestacion-contra-la-gentrificacion-en-cdmx-354363.html>
- Rolnik, Raquel. 2017. *La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Santiago de Chile: LOM Ediciones.
- Roy, Ananya. 2005. «Urban informality: Toward an epistemology of planning». *Journal of the American Planning Association*, 71(2): 147–158. <https://doi.org/10.1080/01944360508976689>
- Sassen, Saskia. 2014. *Expulsions: Brutality and Complexity in the Global Economy*. Cambridge, MA: The Belknap Press of Harvard University Press.
- Smith, Neil. 1987. «Gentrification and the rent gap». *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3): 462–465. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1987.tb00171.x>
- Smith, Neil. 1979. «Toward a theory of gentrification». *Journal of the American Planning Association*, 45(4): 538–548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- Zavala, Diana. 2023. «Gentrificación sube rentas 118 % en 9 colonias de la CDMX respecto a su alcaldía». *Obras Expansión*, 30 de noviembre. Acceso el 26 de febrero de 2026. <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2023/11/30/gentrificacion-suberentas-118-en-9-colonias-de-la-cdmx>
- Zukin, Sharon. 2010. *Naked city: The death and life of authentic urban places*. New York: Oxford University Press.