

Gentrificación verde y metropolización en ciudades latinoamericanas

Úrsula Bonfil Jiménez

ursula.bonfil@hotmail.com

<https://orcid.org/0000-0003-4222-2499>

Mónica Ribeiro Palacios

monica.ribeiro@uaq.mx

<https://orcid.org/0000-0002-0552-6058>

Doctorado en Estudios Interdisciplinarios sobre Pensamiento, Cultura y Sociedad Universidad Autónoma de Querétaro. Facultad de Filosofía. Querétaro, México

RESUMEN

En las ciudades latinoamericanas la periferia urbana se ha consolidado como una nueva oportunidad para el mercado inmobiliario, que ve en estas zonas, cuyas características mantienen ecosistemas poco alterados, la oportunidad de ofrecer la cercanía con la naturaleza como un beneficio que aumenta el valor de los inmuebles. Esta llegada de residencias destinadas a las clases media y alta, detonan procesos de gentrificación verde que segrega a las poblaciones preexistentes en esos territorios. Este trabajo pretende contribuir a entender la gentrificación verde de las nuevas zonas metropolitanas que se construyen en los bordes urbano-rural. Analizamos cuatro casos de estudio de ciudades latinoamericanas (en Colombia, Argentina, Brasil y México), previamente reportados en la literatura. Logramos identificar siete procesos asociados a la gentrificación verde periurbana: la construcción de un discurso de rencuentro con la naturaleza sostenido por publicidad, la opacidad con que operan los instrumentos legales y la toma decisiones sobre el uso de suelo, el aprovechamiento de áreas naturales protegidas como amenidades inmobiliarias, desplazamiento de los habitantes preexistentes, aumento del valor del suelo por la especulación inmobiliaria, implementación de infraestructura vial para mantener conectada la zona metropolitana y los centros urbanos y, la llegada de desarrollos inmobiliarios con una estructura cerrada y dispersa. Acentuamos que en las ciudades de Latinoamérica cada vez es más recurrente el proceso de gentrificación verde periurbano, que utiliza los bienes comunes naturales para construir enclaves inmobiliarios a los que solo tendrán acceso quienes puedan pagar por esa naturaleza.

Palabras clave: *gentrificación verde; metropolización latinoamericana; desarrollo inmobiliario; periurbano; segregación espacial.*

Correspondencia: ursula.bonfil@hotmail.com

Artículo recibido 05 diciembre 2022 Aceptado para publicación: 05 enero 2023

Conflictos de Interés: Ninguna que declarar

Todo el contenido de **Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar**, publicados en este sitio están disponibles bajo

Licencia [Creative Commons](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) 

Cómo citar: Bonfil Jiménez, Úrsula, & Ribeiro Palacios, M. (2023). Gentrificación verde y metropolización en ciudades latinoamericanas. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 7(1), 644-660. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i1.4419

Green gentrification and metropolitanization in Latin American cities.

ABSTRACT

In Latin American cities, the urban periphery has established itself as a new opportunity for the real estate market, which sees in these areas, whose characteristics maintain little altered ecosystems, the opportunity to offer closeness to nature as a benefit that increases the value of the estate. This arrival of residences destined for the middle and upper classes triggers processes of green gentrification that segregates the pre-existing populations in those territories. The present work aims to contribute to understanding the green gentrification of the new metropolitan areas that are built on the urban-rural borders. We analyze four case studies of Latin American cities (in Colombia, Argentina, Brazil and Mexico), previously reported in the literature. We were able to identify seven processes associated with peri-urban green gentrification: The construction of a discourse of reunion with nature supported by advertising. The opacity with which legal instruments operate and decision-making on land use. The use of protected natural areas such as real estate amenities. Displacement of existing inhabitants. Increased land value due to real estate speculation. Implementation of road infrastructure to keep the metropolitan area and urban centers connected. The arrival of real estate developments with a closed and dispersed structure. We emphasize that in the cities of Latin America, the process of peri-urban green gentrification is increasingly recurrent, which uses natural collective assets (beaches, protected natural areas, forests) to build real estate enclaves to which only those who can pay for that nature will have access.

Keywords: *green gentrification; latin american metropolization; real estate development; peri-urban; spatial segregation.*

INTRODUCCIÓN

Durante las últimas tres décadas las ciudades medias y pequeñas en Latinoamérica han crecido bajo un modelo expansivo, horizontal, disperso y de baja densidad, lo que ha llevado a un aumento acelerado de las zonas metropolitanas conformadas por fragmentos discontinuos (Birche et al., 2021). La planeación y reorganización territorial que supone el crecimiento metropolitano ha ido constituyendo nuevas áreas suburbanas y periurbanas que plantean nuevas relaciones entre lo urbano y lo rural. La periferia urbana se ha consolidado como una nueva oportunidad para el mercado inmobiliario (Sabatini et al., 2008; Birche et al., 2021), que ve en estas zonas, cuyas características mantienen ecosistemas poco alterados, la oportunidad de ofrecer la cercanía con la naturaleza como un beneficio que aumenta el valor de los inmuebles (Nates y Velásquez, 2019).

La producción espacial de las ciudades del sur global, reflejan la manera en la que el Estado ha gestionado el uso del espacio mediante instrumentos de ordenamiento territorial (OT) y planes urbanos, que lo facultan para dirigir y establecer un orden de prioridades en el uso del territorio correspondiente a un país o una región (Bengoetxea, 2001). Sin embargo, el OT y los planes urbanos, se sustentan en una relación dicotómica entre naturaleza y sociedad y una concepción homogénea de las sociedades que ahí habitan (Halia, 2012). De esta manera se invisibiliza el hecho de que el territorio no es solo una porción de superficie terrestre, por el contrario, es un entramado socioambiental dinámico, con procesos de apropiación, identidad, administración y gestión, mediados siempre, por relaciones de poder (Cortés, 2019).

De esta manera el OT y los planes urbanos, en lugar de reconocer la complejidad y diversidad de procesos que ocurren en el territorio, los simplifica, y con ello permite que se cambien las vocaciones del suelo, a favor de los intereses que el Estado considera pertinentes para el desarrollo. En la materialización del OT, como instrumento legal, se generan procesos que no estaban contemplados en su planteamiento original; como la expansión de las zonas metropolitanas y el capital inmobiliario sobre terrenos periurbanos de alto valor ecológico y habitados por poblaciones marginadas o campesinas rururbanas (Mattioli, 2019; Yañez et al., 2020). Los instrumentos como el OT, utilizados para normar la producción espacial, muchas veces actúan de manera unilateral porque con frecuencia no considera los territorios como regiones construidas por

prácticas y relaciones socioambientales sostenidas por quienes los habitan (Paz, 2008). De ahí que, como lo plantea Mattioli (2019), sobre importancia entender las transformaciones socioterritoriales de las ciudades contemporáneas y el costo socioambiental del crecimiento de las zonas metropolitanas sobre tierras periurbanas, cuya concentración de naturaleza se convierte en una oportunidad para la expansión del capital inmobiliario.

En las zonas metropolitanas de las ciudades latinoamericanas, cada vez más se despliegan periferias de clases medias y altas que buscan la cercanía con la naturaleza (Birche et al, 2021). Ocurre así, en respuesta a las nuevas ideologías del ecologismo liberal que se apropia de conceptos como sostenibilidad, resiliencia y ecológico, para crear un discurso que permita materializar la hegemonía de una élite emergente (Wachsmuth y Angelo, 2018).

Nos referimos a la gentrificación verde, que describe los procesos de segregación socioespacial impulsados por el despliegue de servicios verdes (Anguelovski et al., 2018). Sea por la construcción de nueva infraestructura verde (parques, jardines, corredores urbanos) o la cercanía con los ecosistemas naturales, los precios de los bienes raíces aumentan y en consecuencia los barrios cambian sus características demográficas, inmobiliarias y comerciales, a favor de una población con mayor poder adquisitivo y nivel educativo y socioculturalmente más homogénea (Anders y Gerda, 2009; Amorim et al., 2020; Campello et al., 2021). Este proceso de desarrollo modernizador ecológico de las ciudades, afianza desigualdades ambientales, puesto que la construcción de zonas metropolitanas sobre terrenos periurbanos, donde se mantienen dinámicas rurales, provoca una profunda transformación en las formas de propiedad, gestión de la tierra y el desplazamiento de los habitantes originales, a favor de la apropiación individual y urbanizada (Calderon et al., 2012; Tlapa et al., 2020).

Los estudios sobre gentrificación verde se han desarrollan principalmente en el norte global (Europa, Australia y Estados Unidos): Por un lado, están los abordajes relacionados con el aumento de valor comercial del suelo a partir de la construcción de nueva infraestructura verde (Anguelovski et al., 2018) y, por otro, los estudios que registran una gentrificación en el campo por la llegada de una población que busca el retorno a la naturaleza, bajo un modelo neocampesino que busca los ecosistemas como amenidades (Richard, 2009). Sin embargo, son escasos los estudios en países del Sur global como

Latinoamérica, una región altamente urbanizada y cuyas ciudades muestran una segregación urbana socioambiental muy arraigada (Mattioli, 2019; Campello et al., 2021). Menos abordados aun, en Latinoamérica, aquellos casos donde los procesos de gentrificación ocurren en la periferia urbana, en los bordes urbano-rural, ahí donde, como indican Nates y Velásquez (2019), se constituye un nuevo cuadro de vida urbano, marcado por la llegada de residencias, equipamientos y servicios urbanos, no para incorporarse en las dinámicas rurales sino en lugar de ellas. Este proceso es significativo porque produce una homogenización del paisaje, mermando la identidad de los asentamientos primigenios (Sabatini et al., 2008; Campello et al., 2021).

En este sentido, es necesario caracterizar el proceso de gentrificación verde de las zonas metropolitanas, en el contexto territorial latinoamericano, señalando, como lo hace Rivera (2013), que los problemas urbanos responden a una lógica histórica de construcción social del territorio. Las ciudades Latinoamericanas cargan una historia profunda de migración rural a la ciudad, prácticas de control colonial, violencia, acaparamiento de tierras, desigualdad e injusticia social (Anguelovski, 2018) que no puede ser ignorada. Además de un contexto de crecimiento urbano actual, bajo un modelo económico neoliberal, caracterizado por una mínima intervención estatal y un mercado inmobiliario con pocas restricciones para definir los procesos de urbanización (Yañez et al., 2020), aspectos que no se observan en los estudios de gentrificación verde en las ciudades del Norte global.

De lo anterior se desprende la necesidad de un análisis de la gentrificación verde que permita interpretar los procesos territoriales complejos, superando la descripción simplificada del espacio ocupado. Un análisis que visibilice las fuerzas y las tensiones que se ponen en juego con la expansión de los asentamientos urbanos sobre los territorios periurbanos. Que permita, de igual modo, explorar la estructura urbana contemporánea en términos de distribución de riqueza y poder.

Este texto pretende contribuir a entender la gentrificación verde en un contexto territorial latinoamericano a partir de la revisión de cuatro casos de estudio (tres de ellos reportados en la literatura), que ejemplifican procesos de gentrificación verde en zonas periurbanas.

Reflexiones sobre el ordenamiento territorial

Consideramos importante realizar algunas reflexiones teóricas sobre la categoría de ordenamiento territorial, en tanto que es el instrumento jurídico rector que faculta al Estado como regulador del uso del territorio.

En el OT, se comprende como territorio al espacio geográfico, entendido como aquel en el que se soporta la vida, tiene un carácter antropocéntrico y es pluridimensional (Buruaga, 1980). En lo que respecta a la concepción del OT, encontramos una dimensión de poder respecto a la relación de distribución y aprovechamiento de recursos naturales por medio de una función política, compleja y apoyada en instrumentos jurídicos para la planificación, información, conocimiento y participación, lo que supera la abstracción geográfica (Buruaga, 1980).

Según Zoido (1998) es fundamental entender los dos términos que componen el OT, así el territorio es descrito como el espacio geográfico adscrito a un ser, a una comunidad, o a un ente de cualquier naturaleza física o inmaterial: el espacio de vida de un animal, el área de aparición de una especie vegetal, el ámbito de difusión de una lengua o de cualquier otra práctica social, etc. Por eso, cuando se atribuye a un grupo humano complejo (un pueblo, una nación, una sociedad) se convierte en parte fundamental del proyecto común: en soporte y recurso básico, ámbito de vida, paisaje propio e invariante en la memoria personal y colectiva (Zoido, 1998).

Por otro lado, el ordenamiento se refiere a la distribución física de los hechos en el espacio con el sentido de indicar cómo se localizan, incluyendo un matiz positivo de disposición conveniente, hasta llegar a convertirse en canon o regla de distribución (Zoido, 1998). Sanabira (1998), reconoce que el ordenamiento del territorio es una función pública moderna que permite responder a los problemas por la utilización del espacio físico.

De ahí que Zoido (1998) enuncie sobre el término orden referido al territorio, lo siguiente:

“...la ordenación del territorio es una función pública, una política compleja, de reciente y escasa implantación, que se apoya en instrumentos jurídicos, prácticas administrativas y principios consolidados de planificación, información, conocimiento científico y participación...”

Desde la teoría de la producción del espacio, Lefebvre (1974) refiere que el espacio es donde se opera la reproducción de las relaciones de producción, es repetitivo y lo que repite a través de todos esos elementos es la reproducción de las relaciones de producción capitalista, lo que hace que este espacio está en sí mismo lleno de contradicciones, recalca que la principal contradicción es la de transformar el espacio a una escala inmensa, refiere incluso planetaria, y por otro lado que este espacio se encuentre fragmentado, por la propiedad privada, pulverizado, para ser comprado y vendido.

El espacio entonces es fragmentado en zonas para su uso, de ahí que Méle (2016) en su trabajo sobre la producción del patrimonio urbano, plantea la categoría de zonificación como una propiedad de los instrumentos de Políticas Públicas de OT, y lo describe como el equivalente al perímetro de las restricciones o de la acción. Refiere que todas las zonificaciones producen directa o indirectamente un efecto normativo, definen restricciones territorializadas, determinan perímetros de discriminación positiva y circunscriben el ámbito de una acción de los poderes públicos, traslada los hechos al derecho, pero al mismo tiempo delimita un territorio (Méle, 2016).

De acuerdo a lo descrito antes, el ordenamiento territorial y los cambios de uso de suelo que este permite, se materializan en los territorios y no solo en el ámbito de la norma. Cuando el Estado opera los cambios de uso de suelo solo respondiendo al instrumento del OT, invisibiliza las consecuencias socioambientales. En este sentido, incluso si las zonificaciones del OT se presentan como elementos que van a fortalecer las capacidades del espacio, puede decirse que estas no provienen del propio territorio, sino de un sistema de clasificación que puede modificarse dependiendo del interés del Estado (local, regional, Nacional).

METODOLOGÍA

Se analizaron tres casos de estudio de ciudades latinoamericanas, reportados en la literatura, Florida Manizales, Colombia (Fioravanti et al. 2016), Sierra de Córdoba, Argentina (Mattioli, 2019), Laranjeiras Paraty, Brasil (Campello et al. 2021) y un caso correspondiente a una investigación en curso en la ciudad de Querétaro, México sostenida por las autoras de este texto. Los casos seleccionados fueron resultado de una revisión bibliográfica de los últimos 10 años. Se eligieron aquellos que caracterizan un proceso de gentrificación verde metropolitana, basado en la construcción de viviendas de clase media y alta sobre espacios periurbanos que mantienen dinámicas rurales, cuyos

ecosistemas han sido conservados, conduciendo a cambios en el uso local y la identidad de los pobladores originarios de esos territorios. Es decir que se tomaron los casos que no implicaron la construcción de nueva infraestructura verde como parques o corredores, sino que engloban procesos de expropiación territorial por la llegada de residencias, equipamientos y servicios urbanos en las zonas periurbanas. Cada uno de los casos fue analizado con el objetivo de identificar procesos comunes asociados a la gentrificación verde periurbana en ciudades latinoamericanas.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Procesos de gentrificación verde en ciudades latinoamericanas, revisión de casos.

a) Florida, Manizales- Villamaría, Colombia

En esta investigación Fioravanti, García y Holguín (2016), presentan un trabajo etnográfico, sobre La Florida, una vereda del municipio de Villamaría en Caldas, Colombia y Molinos, Chupaderos y Lusitania, tres barrios aledaños con condiciones de precariedad, todos ubicados en el ámbito periurbano bajo procesos de conurbación entre los municipios de Manizales y Villamaría

Este estudio plantea que, en La Florida, desde el año 2005, se intensificó la construcción de múltiples proyectos inmobiliarios de tipo conjuntos cerrados orientados al sector de clase alta, caracterizados por viviendas amplias y dispersas dejando intersticios de terreno campestre. Las inmobiliarias vieron a la Florida como un lugar estratégico por contar con vialidades que ofrecieran acceso rápido al centro urbano y por el bajo valor del suelo, dando la oportunidad de comprar las tierras a bajo costo para obtener la mayor utilidad. Sin embargo, estos espacios residenciales se implantaron en una zona donde la mayoría de la población pertenece a un sector económico con bajo poder adquisitivo y cuyas dinámicas se plantean principalmente rurales.

En su investigación Fioravanti, García y Holguín (2016), ponen de manifiesto que los procesos de cambio en el territorio impactan en la dependencia de los equipamientos y servicios, dejando marginadas a las colonias que precedían a los establecimientos de alta gama, lo que produce cambios de carácter socioeconómico y un fuerte contraste en las formas y condiciones de vida. Por ejemplo, la zona con mayor establecimiento de complejos inmobiliarios (La Florida) cuenta con 7 escuelas privadas y 1 pública, mientras en los barrios contiguos (Molinos, Chupaderos y Lusitania) ninguno tiene escuelas. Otro

ejemplo es el alcantarillado pues solo La Florida y Lusitania (con nuevos complejos inmobiliarios), cuentan con este servicio, mientras Los Molinos y Chupaderos (donde habita la población originaria) no lo tienen. En este sentido se evidencia una fuerte desigualdad social, puesto que los equipamientos y servicios están más presentes de manera reciente en las zonas que han sido ocupadas por los nuevos fraccionamientos de alta gama.

Por otro lado, esta investigación destaca que la publicidad ha construido un discurso basado en los supuestos ideales de vida en conexión con la tierra y la naturaleza, aunque las personas que habitan estos conjuntos residenciales continúan ligados fuertemente a la vida urbana ya sea por su ocupación o bien su ocio y consumo. Estos discursos son utilizados con fines mercantilistas al capitalizar la naturaleza como una amenidad que promete un estilo de vida campestre, pero que se aleja de las dinámicas rurales y fomenta las dinámicas rurales en estos territorios. Refieren en su conclusión que lo verde (haciendo referencia a la naturaleza) es donde el capital encuentra su mayor plusvalía.

b) Sierra de Córdoba, Argentina,

Mattioli (2019) presenta un caso, ubicado en el área metropolitana de Córdoba, Argentina, a partir del cual evidencia el papel central del ordenamiento territorial en el impulso de la construcción de vialidades que van favoreciendo la conectividad metropolitana y su acceso a la ciudad capital, al tiempo que se va transformando el bosque nativo al mercantilizar el suelo para dar lugar a grandes proyectos urbanos de alta cualificación paisajística natural. Estos nuevos desarrollos urbanos implican una distribución dispersa que se orienta a nuevos segmentos del mercado habitacional.

Como bien explica Mattioli estos territorios se volvieron atractivos para poblaciones urbanas de clase media y media-alta que buscan mejores condiciones ambientales sin perder cercanía a los centros urbanos. Por su lado, las empresas inmobiliarias obtienen el máximo de su ganancia por la compra de lotes rurales con un bajo valor de venta, pero que, una vez construidos los nuevos complejos habitacionales con sus cualidades paisajísticas, aunado a la buena localización y accesibilidad, aumentan su plusvalía.

Estas transformaciones socioterritoriales traen consigo repercusiones sobre los entramados socioambientales preexistentes y vuelve el disfrute de los paisajes en una amenidad propia de quienes pueden pagarlo y no de quienes estaban previamente ahí asentados. La autora sugiere que se consideran estos territorios como una “tabula rasa,

que no tuviera preexistencias humanas, no humanas y simbólicas”. Por otro lado, el caso le permite identificar que la planificación urbana de esa zona descansa bajo la lógica desarrollista pero que no incorpora mecanismos legítimos de participación ciudadana.

c) Laranjeiras Paraty, Brasil.

Campello, Tubino, Lucena y Jacobi (2021), presentan el caso del Municipio de Paraty, localizado en la costa de Rio de Janeiro, en el cual analizan la construcción de condominios de lujo cerrados, ubicados dentro de un área de protección ambiental habitada por población local tradicional que sostiene dinámicas rurales. El atractivo principal de estos condóminos son los paisajes escénicos y la playa cercana que se ofrece a la élite urbana.

La conformación de estos condominios privatizó las playas que quedaron en su interior, creando un enclave cerrado y excluyendo a la población local que requería de las playas para sostener sus actividades de pesca. Dicha población fue relocalizada a la zona de entrada a los condominios, por lo cual, su tránsito es controlado y vigilado por guardias de seguridad de los condominios, además claro de trastocar su identidad territorial.

Esta privatización de las playas se sobrepone a otros marcos jurídicos, puesto que la ley brasileña dispone que son de acceso público. Por otro lado, el hecho de que los condominios estén dentro de un área de protección ambiental, que es una figura legal de conservación ambiental, también devela que la legislación en materia de ordenamiento territorial ha sido permisiva en la práctica y ha concentrado los procesos de toma de decisiones.

El aporte central de esta investigación es que pone de manifiesto como los bienes comunes naturales se privatizan, a través de desarrollos inmobiliarios que acaparan las tierras que cuentan con paisajes naturales, concebidas como amenidades que se ofrecen en el mercado inmobiliario, generando enclaves de privilegio ambiental a costa del desplazamiento de las poblaciones previamente establecidas de clase menos favorecidas.

d) Zona Metropolitana de la ciudad de Querétaro, México.

La ciudad de Querétaro está ubicada en el centro de México y las últimas dos décadas se ha posicionado como una ciudad media, segura, industrial y moderna, por lo que presenta una alta tasa de inmigración lo que se refleja en una rápida expansión de su zona metropolitana (Dueling y González, 2012). De manera particular, el sur de la zona metropolitana cuenta con cuatro áreas naturales protegidas (ANPs), las cuales se ubican

en zonas periurbanas. Sin embargo, a pesar de que el crecimiento de la ciudad de Querétaro debe seguir las reglas estipuladas en los ordenamientos territoriales (donde las ANPs deben respetarse como áreas de conservación), el crecimiento urbano ocurre en los límites o sobre las ANPs. El motivo principal de este crecimiento metropolitano asociado a las ANPs es que contribuyen a la concentración de valor del suelo entorno a ellas, al entrar en una lógica de mercado que las ofrece como amenidades y paisajes en los nuevos desarrollos inmobiliarios.

La publicidad de estos desarrollos inmobiliarios contiguos a las ANPs, presenta a la naturaleza como un bien inmueble, haciendo alusión a modos de habitar sustentables, rodeados de paisajes y naturaleza, sin perder la cercanía con el centro urbano gracias a la construcción de grandes vialidades. Ante el aumento de la plusvalía, el Estado permite el cambio de uso de suelo aledaño o dentro de estas zonas, a fin de favorecer el desarrollo y el crecimiento económico. Esto deja clara la falta de continuidad de la norma, ya que por un lado está decretada el área de conservación y por otro se permite cambiar el uso de suelo a nivel municipal, para permitir la construcción de condominios cerrados, con seguridad propia y destinados a la clase alta. También pone de manifiesto que el cambio de uso de suelo está en manos de las autoridades locales municipales sin la participación de otros actores.

La construcción de estos condominios genera un proceso de gentrificación verde que desplaza a los antiguos habitantes del lugar, puesto que en gran medida las tierras que son destinadas a estos nuevos barrios previamente eran tierras ejidales (propiedad social agraria), donde se mantienen las actividades agrícolas y ganaderas de baja escala. Las empresas inmobiliarias compran a los ejidatarios estas tierras a bajos precios, y una vez que han construido nuevos fraccionamientos, el valor de las tierras aumenta. Esto favorece por un lado la especulación inmobiliaria y por otro, que los ejidatarios que aun habitan en esa zona vean atractiva la posibilidad de venta por los nuevos precios, alentando con ello la llegada de nuevos desarrollos inmobiliarios de este tipo.

Gentrificación verde periurbana en ciudades de Latinoamérica

Si bien cada uno de los casos expuestos tiene sus propias particularidades, logramos identificar siete procesos comunes asociados a la gentrificación verde periurbana, propia de las zonas metropolitanas en ciudades medias latinoamericanas (tabla 1).

1. La construcción de un discurso de rencuentro con la naturaleza a partir de slogans publicitarios que hacen alusión a los paisajes o los cuerpos de agua, como lo ejemplifican los casos de Manizales-Villamaría, Colombia y Querétaro, México. Un discurso que tiene como destinatarios a la clase media y alta, que busca en estos nuevos desarrollos inmobiliarios mejores condiciones de vida, disfrutando de la naturaleza fuera de la ciudad. Este discurso es paradójico porque refiere a la vida en la naturaleza, pero anula las dinámicas rurales para dar lugar a las dinámicas urbanas, desconectadas por completo de la naturaleza, reduciendo esta última a una amenidad incluida en sus condominios. Como bien sostiene Harper (2019), los desarrollos inmobiliarios justificados por el discurso del retorno a la naturaleza se han convertido en un fenómeno bien afianzado en la planeación y construcción urbana contemporánea.
2. La opacidad de los instrumentos legales y la concentración, en las autoridades, de la toma de decisiones sobre el uso de suelo. La expansión urbana hacia las zonas periurbanas se sustenta bajo un entramado de políticas de OT, que se transforman a conveniencia para favorecer el desarrollo económico y satisfacer intereses privados, sin importar las tramas socioambientales preexistentes. Como se muestran en los casos Paraty, Brasil y Querétaro, México, la legislación en materia de OT ha sido permisiva y oscura. Además de concentrar en las autoridades locales y los actores privados las decisiones sobre las transformaciones socioterritoriales, sin incluir a otros actores como señalan los casos de Sierra de Córdoba, Argentina y Querétaro, México.
3. El desarrollo de proyectos inmobiliarios en zonas contiguas a áreas de protección ambiental o con ecosistemas bien conservados. En los cuatro casos expuestos se pone de manifiesto que la naturaleza es el atractivo principal, el elemento que da plusvalía a estos enclaves urbanos. Esto da lugar a una producción espacial donde los bienes colectivos naturales como playas, bosques, selvas, son la base de la mercantilización del suelo. Ante esto las áreas naturales protegidas destinadas a la conservación se vuelven atractivas y generan procesos de mercantilización en sus alrededores convirtiéndose en atractores del crecimiento metropolitano de élite como exponen los casos de Paraty, Brasil y Querétaro, México.

4. El desplazamiento de los habitantes preexistentes a favor de la llegada de nuevos habitantes con mayor poder adquisitivo. De esta manera se produce una injusticia ambiental puesto que limita el acceso a los bienes naturales a las poblaciones que son capaces de pagar por su uso y disfrute. Dejando fuera de la ecuación a los habitantes originarios que requieren de estos territorios para su subsistencia, en tanto mantienen prácticas rurales como la pesca, la ganadería y la agricultura. Restringir el uso de los bienes naturales trastoca su identidad, sus modos de vida y su permanencia en el territorio, así lo dejan claro los casos de Sierra de Córdoba, Argentina, Paraty, Brasil y Querétaro, México.
5. El aumento del valor del suelo por la llegada de desarrollos inmobiliarios para la élite urbana. La expansión metropolitana sobre zonas periurbanas se sustenta en el cambio de uso de suelo de tierras comunitarias rurales con un bajo valor de venta. La concentración de valor de las tierras resultado del discurso publicitario permite la especulación inmobiliaria y generar un importante margen de ganancias. Esta brecha entre el valor al que compran las tierras y el valor de venta una vez construidos los desarrollos inmobiliarios vuelven atractivo este modelo de crecimiento metropolitano para grandes inversores, así lo devela el caso de Sierra de Córdoba, Argentina.
6. Implementación de infraestructura vial para conectar los nuevos desarrollos inmobiliarios y los centros urbanos. Las vialidades ofrecen cercanía entre la vida rodeada de naturaleza y las dinámicas urbanas. Así los nuevos habitantes nunca procuran integrarse a la vida comunitaria preexistente, por el contrario, implantan en estos territorios sus dinámicas.
7. Conjuntos habitacionales con una estructura cerrada y dispersa asilando estos desarrollos inmobiliarios por medio de muros, exaltando la vida hacia el interior y rechazando el exterior donde se encuentran los habitantes preexistentes del territorio. Bajo este modelo disperso se privilegia el uso del automóvil, conformando una forma de autosegregación. En estos nuevos desarrollos inmobiliarios cuentan con servicios que no están disponibles para las comunidades preexistentes como calles, drenaje o servicio de luz, bien señalado en el caso de Sierra de Córdoba, Argentina.

Tabla 1. *Comparativo de procesos comunes asociados a la gentrificación verde periurbana en los cuatro casos de estudio.*

	Manizales -Villamaría, Colombia	Sierra de Córdoba, Argentina	Paraty, Brasil	Querétaro, México
Construcción de un discurso publicitario basado en el paisaje natural	X			X
Opacidad de los instrumentos legales y concentración de la toma de decisiones		X	X	X
Desarrollo inmobiliarios en zonas contiguas a las áreas de protección ambiental			X	X
Desplazamiento de los habitantes preexistentes	X	X	X	X
Aumento del valor del suelo por la llegada de desarrollos inmobiliarios de élite	X	X		X
Implementación de infraestructura vial para la conexión con el centro urbano	X	X		X
Estructura de conjuntos cerrados y distribución dispersa	X	X	X	X

CONCLUSIONES

La gentrificación verde es un proceso que se ha registrado tanto en ciudades del norte global como del sur global, sin embargo, en Latinoamérica tiene tintes particulares entre los que podemos reconocer, que es un proceso que se beneficia de las zonas periurbanas, ya que esta interfase de ciudad- campo ofrece un lugar idílico para el contacto con la naturaleza, pero permite mantener al mismo tiempo un estilo de vida urbano. Las zonas contiguas a áreas sujetas a conservación ambiental o bienes comunes naturales, son puntos atractivos para el renovado capital inmobiliario, primero por la oferta del goce del paisaje y segundo por el bajo valor de estas tierras.

Este proceso de gentrificación verde ocurre gracias a la opacidad de los instrumentos legales, bajo una lógica jurídica permisiva que crea enclaves de privilegio ambiental. Los ordenamientos territoriales mantienen una concepción dicotómica de naturaleza y sociedad en donde prevalece la dimensión económica, lo que se traduce en no considerar los efectos sociales y ambientales que conlleva la urbanización de estos territorios.

Por otro lado, los casos dejan claro el soporte que ofrece el discurso publicitario-mercantil de la cercanía a la naturaleza, que se implanta en los nuevos desarrollos urbanos, lo que coincide con lo planteado por Rivera (2013) cuando remarca la incidencia

y protagonismo que ha cobrado el mercadeo territorial en la planificación urbana posmoderna.

Acentuamos que en las ciudades de Latinoamérica cada vez es más recurrente el proceso de gentrificación verde periurbano, que utiliza los bienes colectivos naturales (playas, áreas naturales protegidas, bosques) para intereses privados de las inmobiliarias y al que solo tendrán acceso quienes puedan pagar por esa naturaleza.

LISTA DE REFERENCIAS

- AMORIM, A., CALCAGNI, F., TIMOTHY, J., ANGUELOVSKI, I., LANGEMEYER, J. (2020). HIDDEN DRIVERS OF SOCIAL INJUSTICE: UNCOVERING UNEQUAL CULTURAL ECOSYSTEM SERVICES BEHIND GREEN GENTRIFICATION. ENVIRONMENTAL SCIENCE AND POLICY. 112, 254-263. [HTTPS://DOI.ORG/10.1016/J.ENVSCI.2020.05.021](https://doi.org/10.1016/j.envsci.2020.05.021)
- ANDERS, S., GERDA, W. (2010). REAPING NATURE'S DIVIDENDS: THE NEOLIBERALIZATION AND GENTRIFICACIÓN OF NATURE ON THE OAK RIDGES MORaine. JOURNAL OF ENVIRONMENTAL POLICY & PLANNING. 12(1), 41-57. DOI: 10.1080/15239080903371915
- ANGUELOVSKI, I., CONNOLLY, J., & BRAND, A. L. (2018). FROM LANDSCAPES OF UTOPIA TO THE MARGINS OF THE GREEN URBAN LIFE: FOR WHOM IS THE NEW GREEN CITY?. CITY, 22(3), 417-436.
- BENGOETXEA URKIZU, J. A. (2001). PRINCIPIOS MURTDICOS PARA LA ORDENACIYN DEL TERRITORIO. AZKOAGA, 8, 79-101
- BIRCHE, M., JENSEN, K., BILBAO, P. 2021. LA CIUDAD DE LOS 15 MINUTOS Y EL ESPACIO PÚBLICO DE CERCANÍA COMO ELEMENTO CLAVE PARA EL DISEÑO DE LA CIUDAD POST-PANDEMIA. EL CASO DEL PARTIDO DE LA PLATA. QUID16 REVISTA DEL ÁREA DE ESTUDIOS URBANOS DEL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES GINO GERMANI DE LA FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES (UBA) (86-108). ISSN 2250-4060.
- CALDERON, A., SOTO, L., ESTRADA, E. (2012). ENTRE LA CONSERVACIÓN DEL BOSQUE Y EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD: LAS LOCALIDADES RURALES EN EL ESPACIO PERIURBANO DEL HUIITEPEC EN SAN CRISTÓBAL DE LAS CASAS, CHIAPAS, MÉXICO. ESTUDIOS DEMOGRÁFICOS Y URBANOS. 27(3), 739-787. [HTTPS://DOI.ORG/10.24201/EDU.V27I3.1426](https://doi.org/10.24201/EDU.v27i3.1426)
- CAMPELLO, P., TUBINO, D., LUCENA, V., ROBERTO-JACOBI, P. 2021. GREEN GENTRIFICATON AND CONTEMPORARY CAPITALIST PRODUCTION OF SPACE: NOTES FROM BRAZIL. CAHIERS DES AMÉRIQUES LATINES. 97. 185-210. [HTTPS://DOI.ORG/10.4000/CAL.13550](https://doi.org/10.4000/CAL.13550)

- CORTÉS, N. TERRITORIOS, TERRITORIALIDADES Y SUS ENSAMBLAJES EN LAS RESERVAS DE LA BIOSFERA, UNA APROXIMACIÓN ANALÍTICA. EN CORTÉS, N. Y GARCÍA, D. 2019. TERRITORIO: MIRADAS MULTIDISCIPLINARIAS. PLAZA Y VALDES.
- DUERING, E., GONZÁLEZ, C. (2012). ENTRE LA CONSERVACIÓN Y LA INNOVACIÓN EN LOS CENTROS URBANOS DE QUERÉTARO. PONENCIA EN EXTENSO. SEGUNDO COLOQUIO DE LA RED DE ESTUDIOS SOBRE LOS CENTROS HISTÓRICOS (RECH). BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA. FACULTAD DE ARQUITECTURA.
- FIORAVANTI ÁLVAREZ, H., GARCÍA ARIAS, M. F., & HOLGUÍN VÉLEZ, D. (2016). "EL VERDE ESTÁ DE MODA": EL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN RURURBANA EN LA FLORIDA (MANIZALES-VILLAMARÍA). REVISTA DE ANTROPOLOGÍA Y SOCIOLOGÍA: VIRAJES, 18(2), 95-113.
- HALIA, Y. (2012). GENEALOGY OF NATURE CONSERVATION: A POLITICAL PERSPECTIVE. NATURE CONSERVATION. 1, 27-52. DOI: 10.3897/NATURECONSERVATION.1.2107
- HARPER, E. (2019). ECOLOGICAL GENTRIFICATION IN RESPONSE TO APOCALYPTIC NARRATIVES OF CLIMATE CHANGE: THE PRODUCTION OF AN IMMUNO-POLITICAL FANTASY. INTERNATIONAL JOURNAL OF URBAN AND REGIONAL RESEARCH. 44(1), 55-71 [HTTPS://DOI.ORG/10.1111/1468-2427.12842](https://doi.org/10.1111/1468-2427.12842)
- LEFEBVRE, H. (1974). LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO. PAPERS: REVISTA DE SOCIOLOGÍA, 219-229
- MATTIOLI, D. (2019). LO COMÚN EN CUESTIÓN: BREVE REFLEXIÓN SOBRE LAS TRANSFORMACIONES ESPACIALES CONTEMPORÁNEAS EN LAS SIERRAS DE CÓRDOBA. VIVIENDA Y CIUDAD, (6), 1-13. [HTTPS://REVISTAS.UNC.EDU.AR/INDEX.PHP/REVIYCI/ARTICLE/VIEW/27356](https://revistas.unc.edu.ar/index.php/reviyci/article/view/27356)
- MELÉ, P. (2016). INCERTIDUMBRES Y REGULACIONES URBANAS: EL PAPEL DE LA CALIFICACIÓN JURÍDICA DEL ESPACIO.
- NATES, B., VELÁSQUEZ, P. (2019). GENTRIFICACIÓN RURURBANA. ESTDIOS TERRITORIALES EN LA FLORIDA (MANIZALES-VILLAMARÍA) Y CERRITOS (PEREIRA) COLOMBIA. TERRITORIOS, 41, 143-170.
- PAZ SALINAS, M. F. (2008). DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS Y PARTICIPACIÓN: CONVERGENCIAS Y DIVERGENCIAS EN LA CONSTRUCCIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO. NUEVA ANTROPOLOGÍA, 21(68), 51-74.
- RICHARD, F. (2009). LA GENTRIFICACIÓN DES ESPACES NATURELS EN ANGLETERRE: APRÈS LE FRONT ÉCOLOGIQUE, L'OCCUPATION? L'ESPACE POLITIQUE, 9. DOI: 10.4000/ESPACEPOLITIQUE.1478
- RIVERA, J. 2013. DEBATES CONTEMPORANEOUS SOBRE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y LA GESTIÓN URBANA. LUNA AZUL. 36, 307-347. ISSN 1909-2474.

- SABATINI, F., SARELLA, M., VÁSQUEZ, H. (2008). GENTRIFICACIÓN SIN EXPULSIÓN, O LA CIUDAD LATINOAMERICANA EN UNA ENCRUCIJADA HISTÓRICA. REVISTA 180. 24, 18-25.
- SANABRIA PÉREZ, S. (2014). LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO: ORIGEN Y SIGNIFICADO. TERRA, 30(47), 13-32.
- TLAPA, M., BUSTAMANTE, A., VARGAS, S., RAMÍREZ, B., CERVANTES, V., CRUZ, G. (2020). FACTORES DEL DETERIORO DE LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS PERIURBANAS DEL VALLE DE PUEBLA, MÉXICO. ESTUDIOS DEMOGRÁFICOS Y URBANOS. 35(1), 51-82.
[HTTP://DOI.ORG/10.24201/EDU.V35I1.1828](http://doi.org/10.24201/EDU.V35I1.1828)
- WACHSMUTH, D., & ANGELO, H. (2018). GREEN AND GRAY: NEW IDEOLOGIES OF NATURE IN URBAN SUSTAINABILITY POLICY. ANNALS OF THE AMERICAN ASSOCIATION OF GEOGRAPHERS, 108(4), 1038-1056.
- YAÑEZ, K., RIBEIRO-PALACIOS, M., MORALES, C. (2020). GOVERNANCE AND POLICY LIMITATIONS FOR SUSTAINABLE URBAN LAND PLANNING. THE CASE OF MEXICO. JOURNAL OF ENVIRONMENTAL MANAGEMENT. 259, 109575. [HTTPS://DOI.ORG/10.1016/J.JENVMAN.2019.109575](https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2019.109575)
- ZOIDO NARANJO, F. (2008) «LOS GEÓGRAFOS Y LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. ALGUNAS REFLEXIONES SOBRE SUS RELACIONES EN ESPAÑA», EN ARTIGUES, A.A. Y OTROS: ALBERT QUINTANA: EL SEU TEMPS Y LA SEVA OBRA. GOBIERNO DE LAS ISLAS BALEARES. PALMA DE MALLORCA, CFR. PÁGS. 474-489