



**UAEM**

Universidad Autónoma  
del Estado de México



Facultad de Planeación Urbana y Regional.

**Gentrificación y turismo en una ciudad patrimonial.  
El caso de la colonia La Condesa: cambios físicos y económicos por  
alojamientos Airbnb y HomeAway.**

**Tesis**

**Que para obtener el título de  
Licenciado en Planeación Territorial**

**Presenta**

Luis Arturo Cruz García

**Directores de tesis**

Dra. en A.S. Yadira Contreras Juárez

Dr. en U. Alberto Javier Villar Calvo

Toluca de Lerdo, Estado de México; Octubre 2019

*El mayor triunfo no sucede en los escenarios del mundo, sino en los repliegues íntimos del corazón.*

*Tony Robbins.*

## ÍNDICE

<b>Introducción.....</b>	<b>4</b>
<b>Capítulo 1. Marco teórico conceptual de la gentrificación y la actividad turística en ciudades patrimoniales.....</b>	<b>13</b>
1.1 Concepto de gentrificación.....	13
1.2 Antecedentes del fenómeno de gentrificación.....	18
1.3 Gentrificación en ciudades de Europa y Estados Unidos.....	27
1.3.1 España	28
1.3.2 Portugal.	30
1.3.3 Estados Unidos. ....	31
1.4 Gentrificación en ciudades de América Latina.....	37
1.4.1 Argentina.....	38
1.4.2 Brasil.	40
1.4.3 Colombia .....	42
1.4.4 Chile.	43
1.4.5 México.	45
1.5 Tipos de Gentrificación.....	56
1.5.1 Gentrificación rural.....	56
1.5.2 Gentrificación turística. ....	57
1.6 Conclusiones del capítulo.....	66
<b>Capítulo 2. Casos de estudio de Gentrificación y turismo. ....</b>	<b>67</b>
2.1 Gentrificación y turismo: una propuesta metodológica.....	67
2.2 Casos de estudio.....	69
2.3 Metodología de la investigación .....	83
2.4 Conclusiones del capítulo.....	86
<b>Capítulo 3. Ciudad de México como ciudad patrimonial. ....</b>	<b>87</b>

3.1 Caracterización del Centro Histórico de la Ciudad de México.....	87
3.1.1 Perfil sociodemográfico.....	90
3.1.2 Demografía .....	91
3.1.3 Economía.....	92
3.1.4 Usos de suelo. ....	92
3.1.5 Infraestructura.....	93
3.1.6 Equipamiento y servicios. ....	93
3.1.7 Vivienda .....	93
3.2 El Centro Histórico de la Ciudad de México como Patrimonio Cultural de la Humanidad.....	94
3.3 Colonia La Condesa.....	104
3.3.1 Perfil sociodemográfico.....	106
3.3.2 Demografía .....	106
3.3.3 Economía.....	107
3.3.4 Usos de suelo. ....	108
3.3.5 Infraestructura.....	108
3.3.6 Equipamiento.....	108
3.3.7 Vivienda .....	108
3.4 Conclusiones del capítulo. ....	110
<b>Capítulo 4. Gentrificación, turismo y plataformas de alojamiento en una ciudad patrimonial: el caso de la colonia La Condesa, Ciudad de México.</b>	<b>111</b>
4.1 Gentrificación en la colonia La Condesa.....	111
4.1.1 Antecedentes históricos.....	111
4.1.2 Deterioro. ....	119
4.1.3 Renovación.....	121
4.2 Turismo, plataformas de alojamiento .....	130

4.2.1 Turismo.....	131
4.2.2 Airbnb .....	132
4.2.3 HomeAway .....	133
4.3 Alojamientos en la Ciudad de México, Alcaldías centrales, el caso de Coyoacán, Cuauhtémoc, Benito Juárez y Venustiano Carranza.....	134
4.3.1. Alojamientos en la colonia La Condesa .....	137
4.4 Cambios físicos y económicos alrededor de los alojamientos.....	150
4.4.1 La Condesa, fundación, deterioro y renovación: vivienda y servicios de bajo y alto impacto en el proceso de gentrificación.....	150
4.4.2 La Condesa en un entorno de ciudad patrimonial, turismo y plataformas de alojamiento: cambios físicos y económicos. ....	152
A) Bienes inmuebles patrimoniales: INAH e INBA .....	152
B) Cambios físicos.....	153
C) Cambios en el sector servicios.....	156
4.5 Análisis.....	164
<b>Conclusiones .....</b>	<b>175</b>
<b>Bibliografía .....</b>	<b>180</b>

## Introducción.

El propósito central de la presente investigación es analizar las transformaciones físicas y económicas que se presentan en un entorno de ciudad patrimonial derivadas del proceso de gentrificación por actividades turísticas basado en la renta de vivienda en plataformas digitales para alojamiento, el caso de Airbnb y HomeAway. Este trabajo tomó como escenario a la colonia La Condesa ubicada al suroeste de la Alcaldía Cuauhtémoc en la Ciudad Patrimonial de México.

La gentrificación es entendida por Glass (1964 en Rojo, 2016) como un proceso de renovación urbana de viejas zonas céntricas en las ciudades derivados del arribo de estratos medios y altos a la zona los cuales generan un desplazamiento de sectores pobres en donde este último puede ser el resultado de un largo proceso de exclusión de hogares de bajos ingresos en espacios que han habitado históricamente (Álvarez-Rivadulla, 2007 en Janoschka, Sequeira y Salinas, 2014). Para Hamnett (1991 en Rojo, 2016) la gentrificación es un fenómeno físico, económico, social y cultural en donde los desplazamientos pueden ser directos o indirectos.

El fenómeno de la gentrificación se ha desarrollado de distintas formas en distintas partes del mundo, para la presente investigación se analiza en una colonia perteneciente a una ciudad patrimonial. Martos (2009) dice que las tramas urbanas con origen medieval confieren personalidad a una ciudad, son sus edificios monumentales de distintas épocas con diferentes estilos arquitectónicos los que permiten conformar una imagen cultural de la ciudad; esos elementos constituyen recursos turísticos los cuales requieren de una serie de actuaciones orientadas a la adaptación del patrimonio cultural a la visita pública.

A su vez, el patrimonio cultural es aprovechado para generar otro tipo de gentrificación, la gentrificación turística. Martos (2009) tomando como base a Sargatal (2000) señala que este fenómeno se produce cuando intervenciones urbanísticas transforman un barrio y elevan su estatus, trayendo como consecuencia una revalorización y aumento en los precios de vivienda, suelo y

servicios provocando que la población original sea sustituida por nuevos ocupantes los cuales gozarán de una ciudad forzada al turismo. Sargatal (2000) señala que, las ciudades que destacan por su patrimonio cultural pueden encontrar en el turismo una forma para su diversificación económica, es por ello que las ciudades declaradas Patrimonio de la Humanidad de la UNESCO sobresalen por contener un “sello de calidad” que ofrece garantías a los potenciales visitantes.

Para el caso específico de la Ciudad de México, la ciudad es declarada Patrimonio de la Humanidad en 1987 por la UNESCO debido a su gran valor arquitectónico, histórico y cultural. Martos (2012) tomando como base a la UNESCO, dice que es el Comité de Patrimonio Mundial el responsable de la inclusión de los bienes patrimoniales de valor universal excepcional universal en la lista del Patrimonio Mundial la cual se rige por 10 criterios de valoración, debiendo las ciudades declaradas cumplir con uno o varios de ellos, UNESCO (2019) señala que cuatro criterios le permitieron a la Ciudad de México pertenecer a la lista mundial.

Según el sitio web del Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, dicho centro contiene en sus seiscientos sesenta y ocho manzanas casi mil quinientos edificios de gran valor histórico y artístico (Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, 2019).

La Condesa es una colonia perteneciente a una ciudad patrimonial la cual destaca por sus construcciones de estilo arquitectónico Art Déco, Art Nouveau y Moderno que contienen características arquitectónicas y espaciales que conjuntan fachadas, tipologías estructurales, elementos, materiales y técnicas constructivas. Dicha colonia fue fundada en el año 1903 con un perfil de altos recursos, planteada a ser una de las primeras colonias con todos los servicios disponibles de la época como drenaje, agua potable y alumbrado público, acompañadas de un diseño arquitectónico y urbanístico el cual conjuntara amplias avenidas con parques, plazas y fuentes; dicha colonia inauguró en 1907 la plaza de toros El Toreo y en 1910 se fundó el Hipódromo de la Condesa como un sitio de reunión de población adinerada (Porrás, 2001 en Neri, 2009).

La colonia fue habitada por gente adinerada hasta los años 1930, a partir de la década de 1940 esta fue habitada por población de clase media del sur de México entre los cuales destacaban chiapanecos y extranjeros como árabes y judíos, para el año 1985 se registró un sismo el cual provocaría daños en las construcciones de la colonia las cuales provocaron la salida de población por temor en la zona y el cierre de pequeños negocios; posteriormente a finales de los años 1980 y principios de 1990 se llevaron a cabo renovaciones las cuales le otorgaron una imagen de plusvalía y bienestar en la zona mismas que serían aprovechados por nueva población para la instalación de comercios (Porrás, 2001 en Neri, 2009).

De esta manera, La Condesa forma parte de una ciudad patrimonial, dicha colonia se caracterizó desde sus inicios como una colonia de clase media y media-alta con arquitectura. La zona a partir de un evento natural fue abandonada y después de un lustro presentó transformaciones las cuales la orientaron a la satisfacción de población de clase media-alta y alta y al sector turismo, estas nuevas características son aprovechadas por las plataformas Airbnb y HomeAway para la renta de viviendas para alojamiento de turistas.

La investigación pretende mostrar la forma en cómo convergen distintos elementos como cultura, patrimonio arquitectónico, gentrificación, vivienda, comercio, servicios, turismo y alojamientos en la transformación de la fisonomía física y económica de una colonia patrimonial orientada inicialmente al albergue de vivienda de clase social media y media-alta a una colonia encauzada a la satisfacción de dos sectores de población: uno de altos ingresos y, una población flotante (turistas); ambos sectores gozan de bienes y servicios especializados de consumo urbano (alto impacto) los cuales son aprovechados por las plataformas digitales de alojamientos Airbnb y HomeAway para la introducción de viviendas en renta.

Dado lo anterior, este trabajo pretende responder la pregunta de investigación ¿Qué transformaciones físicas y económicas se presentan en un entorno de ciudad patrimonial a partir de la actividad turística basada principalmente en la renta de viviendas para alojamiento mediante las plataformas digitales Airbnb y HomeAway?



El objetivo general es, analizar las transformaciones físicas y económicas consecuencia del proceso de gentrificación por turismo derivado del uso de las plataformas digitales de renta de vivienda para alojamientos Airbnb y HomeAway en la colonia La Condesa.

Mientras que los objetivos específicos son:

- Desarrollar un marco teórico conceptual de la gentrificación para comprender el fenómeno relacionado con la actividad turística en ciudades patrimoniales.
- Analizar metodologías y casos de estudio sobre gentrificación y turismo en ciudades para derivar la metodología propia del caso de estudio.
- Caracterizar al Centro Histórico de la Ciudad de México y a la colonia La Condesa para comprender y analizar el fenómeno de gentrificación en la zona de estudio.
- Describir la intervención de las plataformas Airbnb y HomeAway en la zona de estudio para identificar los cambios físicos y económicos ocurridos en La Condesa.

Entonces, la hipótesis supone que, en un entorno de ciudad patrimonial como la Ciudad de México específicamente en la colonia La Condesa, se presenta un fenómeno de gentrificación turística que ocasiona cambios físicos y económicos alrededor de las viviendas en renta para alojamiento a través de plataformas digitales Airbnb y HomeAway.

Justificación.

Las ciudades catalogadas como patrimoniales contienen hoy en día una acumulación de bienes y servicios especializados los cuales se orientan a la satisfacción de un sector de población turista en su mayoría, dichas ciudades al contener elementos de atracción se convierten en un punto sensible a renovaciones las cuales generan procesos de gentrificación, para el caso de la colonia La Condesa esta contiene edificios cuya arquitectura los convierte en patrimoniales provocando la atracción de pequeños inversionistas para el aprovechamiento de los mismos y de los servicios de plusvalía que la colonia ofrece.

La Condesa se ha caracterizado desde sus inicios por ser una colonia para el albergue de población de altos estratos y pese al paso del tiempo y a las afectaciones que ha padecido, continúa siendo una colonia de prestigio en donde convergen hoy día viviendas para población de altos ingresos con establecimientos comerciales de alto y bajo impacto los cuales son consecuencia de un proceso de gentrificación por turismo. Dicho fenómeno se ha observado en la colonia (entre otros factores) en el incremento de negocios aperturados y la orientación de estos, los cuales en su mayoría son de alto impacto.

La investigación contribuirá a los estudios de la planeación territorial con un estudio de gentrificación por turismo en una colonia de valor patrimonial cuyas variables de análisis son cambios físicos y económicos, a su vez se pretende contribuir con una recopilación de aspectos importantes que ayudan a entender este proceso entre los cuales se destaca el concepto de gentrificación y sus antecedentes, tipos y características; así como los conceptos de turismo y ciudades patrimoniales.

Metodología.

La realización del presente trabajo se llevó a cabo utilizando el método hipotético-deductivo a través de una investigación de análisis la cual comparó aportes teóricos y casos de estudio documentados con los datos cuantitativos y cualitativos del área de estudio. La realización de este trabajo se compone de cuatro etapas.

La etapa número uno tuvo como fin desarrollar un marco teórico conceptual y referencial del fenómeno de gentrificación a través de seis factores que caracterizan dicho fenómeno los cuales fueron: ocupación del espacio por residentes (en su mayoría) de mayor poder adquisitivo, el desplazamiento de actividades económicas o habitantes originarios, el deterioro de zonas específicas de la ciudad como el centro o las periferias, procesos de renovación urbana, el papel del Estado y/o sectores privados como interventores en los procesos de renovación urbana y por último, los beneficios y no beneficios de la gentrificación; algunos autores analizados fueron Ruth Glass (1964), Neil Smith (1996), Hamnett (1991), Peter Hall (1998), Less, Slater y Wyly, (2008), Sabatini et al. (2017) entre otros.

A su vez, se incorporaron casos de estudio sobre gentrificación en el ámbito nacional e internacional incluyendo los casos de Argentina, Brasil, Colombia, Chile, Estados Unidos y México como países del continente americano y a Portugal y España como países europeos. Dicho apartado se ejecutó a través de una investigación documental basada en los métodos de análisis y síntesis de información impresa y digital como libros y artículos de revistas científicas los cuales abordan teorías, conceptos y casos de estudio de gentrificación.

Etapa dos, se desarrolló un marco metodológico haciendo uso del método analítico, comparativo y sintético para analizar la gentrificación por turismo en la colonia La Condesa, dicho marco se obtuvo a través de un análisis a la relación entre gentrificación y turismo lo cual permitió comprender el fenómeno, posteriormente se analizaron tres casos de estudio específicos de este tipo de gentrificación, el primero fue el de Simó y Pareja (2014) en el centro histórico de la Barceloneta en Barcelona, España, el segundo caso de estudio fue Navarrete (2017) en la ciudad patrimonial de Guanajuato, México y, finalmente, el tercer caso de estudio fue sobre la gentrificación consecuencia de la plataforma Airbnb en la isla Menorca, España del autor Yrigoy (2017). Los tres casos de estudio aunados a la revisión teórica de gentrificación por turismo permitieron definir la metodología propia de la investigación.

En la etapa tres se analizó a la Ciudad de México como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO haciendo uso del método analítico y sintético se describieron los criterios por los cuales se considera una ciudad patrimonial, se realizó un análisis de los factores sociales y físicos que caracterizan a la Ciudad de México a fin de conocer el ambiente en el que desarrolla sus actividades, finalmente se integró un análisis de La Condesa como una colonia con características patrimoniales considerando elementos físicos y sociales que la componen, en dicha etapa se hizo uso de gráficos y mapas para la descripción y mejor entendimiento de la información.

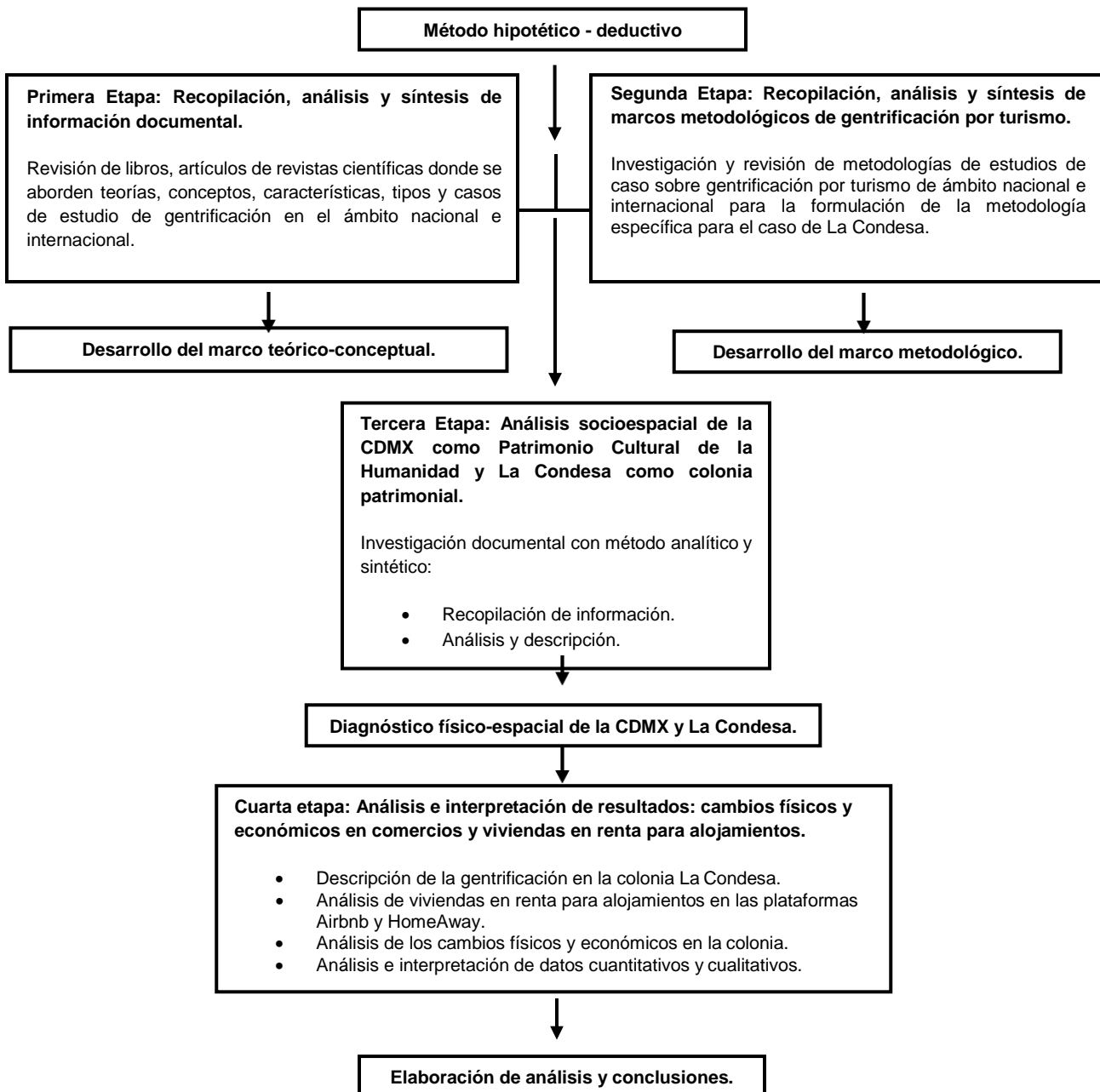
La cuarta y última etapa se llevó a cabo a través de un análisis de los factores gentrificación, comercio, vivienda, turismo y alojamientos en renta en plataformas

digitales de alojamiento Airbnb y HomeAway. El factor gentrificación se estudió a través de una revisión, análisis y descripción de documentos y artículos los cuales describen la historia de la colonia La Condesa y sus transformaciones, los factores comercio, vivienda y turismo se estudiaron aplicando trabajo de campo el cual consistió en recorridos por cada manzana de la colonia de dirección noroeste a sureste, en él se identificaron edificios y/o viviendas en remodelación y/o en construcción, a su vez se observaron los comercios y servicios ofrecidos en la colonia y el sector de población al que se encuentra dirigido. Por último, los alojamientos se estudiaron a través de un análisis a las plataformas Airbnb y HomeAway en las cuales se identificaron los tipos de alojamientos ofertados en la colonia así como sus amenidades y costos de renta.

Este apartado involucra imágenes, mapas y cuadros que permiten un mayor entendimiento de la información mostrada en el capítulo.

En el esquema 1 se presenta un desglose de las cuatro etapas que llevarán al cumplimiento de los objetivos de la investigación, en cada una de ellas se especifica el resultado final de cada etapa y algunos medios de los cuales será obtenida la información.

Esquema 1: Metodología para analizar el proceso de gentrificación por turismo en la colonia La Condesa.



Fuente: Elaboración propia.

De forma general, este trabajo se divide en cuatro capítulos, el primero alberga la información documental para el entendimiento del fenómeno de la gentrificación, su definición y la descripción de los factores que la caracterizan tomando como base

los aportes teóricos de distintos autores, a su vez alberga la definición y descripción de dos tipos de gentrificación: turística y comercial.

El capítulo dos describe la metodología utilizada para observar el fenómeno de la gentrificación por turismo en la colonia La Condesa, el capítulo contiene tres casos de estudio sobre gentrificación turística, los tres casos comparten elementos en común como los son: ciudades con valor patrimonial, un proceso de gentrificación y transformaciones en la arquitectura de la zona para su aprovechamiento y conversión al turismo.

Un tercer capítulo analiza los criterios que utilizó la UNESCO para el nombramiento de la Ciudad de México como Patrimonio Cultural de la Humanidad, se describe también a la ciudad desde el ámbito físico y social con elementos como su demografía, economía, usos de suelo, vivienda, infraestructura entre otros, mismos elementos se analizan para La Condesa, zona de estudio de la presente investigación y colonia con patrimonio.

En cuanto al cuarto y último capítulo este contiene los hallazgos de la investigación los cuales fueron contrastados con el marco teórico señalado en el primer capítulo y con los elementos de análisis los cuales fueron los cambios físicos y económicos alrededor de los alojamientos Airbnb y HomeAway. Finalmente se presentan las conclusiones sobre el proceso de gentrificación por turismo en la colonia La Condesa.

## Capítulo 1. Marco teórico conceptual de la gentrificación y la actividad turística en ciudades patrimoniales.

El concepto de gentrificación y sus inicios en el ámbito internacional y nacional, según la mayoría de los autores aquí citados, (Ruth Glass (1964), Neil Smith (1996), Hamnett (1991), Peter Hall (1998) entre otros) lo refieren como un proceso que involucra acciones de reinversión y en algunos casos desplazamientos para la atracción de nuevas actividades sociales y/o grupos de población. En este capítulo se hace un análisis de los conceptos desde distintos puntos de vista con el fin de obtener un marco teórico conceptual y referencial del fenómeno de la gentrificación en ciudades patrimoniales, particularmente importa el turismo a través de la renta de vivienda.

### 1.1 Concepto de gentrificación.

Gentrificación es un neologismo inglés acuñado en 1964 por la socióloga Alemana Ruth Glass quien, cuando acuñó este término se centró en el contexto urbano londinense donde hacía referencia a procesos de renovación urbana de viejas zonas céntricas de las ciudades derivados del arribo de estratos medios y altos a la zona y el evidente desplazamiento de sectores pobres que residían en ellos (Glass, 1964 en Rojo, 2016). Para comprender el término se identificaron seis factores que caracterizan el fenómeno de gentrificación los cuales se describirán a continuación.

El primer factor a analizar es el de la ocupación de un espacio por residentes, en su mayoría; de mayor poder adquisitivo, esto tomando como referencia a Neil Smith (1979 en Yrigoy, 2017) quien definió a la gentrificación como un proceso de sustitución social de estratos sociales humildes por otros con mayor poder adquisitivo. Less, Slater y Wyly (2008 en Rojo, 2016) mencionan que, en la mayoría de los casos, un barrio habitado por una población de bajos ingresos es ocupado por una población de ingresos medios y altos la cual renueva el mismo para su beneficio.

Glass (1964) menciona en su estudio de Londres que la gentrificación presenta en todos los casos a una clase social de altos ingresos y una clase baja, ésta puede

ser que se vea afectada por las nuevas decisiones y/o inversiones realizadas a favor de la clase alta (citada en Rojo, 2016).

Un segundo factor es que la gentrificación deriva en la mayoría de los casos en un desplazamiento. Hamnett (1991 en Rojo, 2016) define a la gentrificación como un fenómeno simultáneamente físico, económico, social y cultural en donde se estudian los desplazamientos, pudiendo presentarse como directos o indirectos.

En la mayoría de las ciudades en las cuales se han vivido y documentado el fenómeno de gentrificación, esta ha ocurrido en plazos variados y modalidades distintas, pero casi siempre recurriendo simultáneamente a un desplazamiento directo e indirecto. El desplazamiento puede ser el resultado de un largo proceso de exclusión de hogares de bajos ingresos en espacios que han habitado históricamente. (Álvarez-Rivadulla, 2007 en Janoschka, Sequeira y Salinas, 2014).

Hamnett (1991 en Rojo, 2016) y Álvarez-Rivadulla (2007 en Janoschka et al., 2014) señalan dos tipos de desplazamiento para hablar de gentrificación directo e indirecto, Hamnett (1991) explica que el desplazamiento directo consiste en que la gente es forzada a dejar sus viviendas mediante acciones violentas conocidas como desalojos compulsivos, mientras que el desplazamiento indirecto sería a partir de razones socioeconómicas en donde los viejos residentes son obligados a dejar sus viviendas debido al aumento de alquileres o de los impuestos inmobiliarios cuando el valor de mercado de la propiedad incrementa.

Hall (1998: 108 en Gonçalves, 2009) coincide en que gentrificación es un término que ha llegado a referirse al desplazamiento de los afluentes, por lo general jóvenes. Los residentes de clase media en las zonas urbanas deterioradas son quienes, por lo general, originan un efecto en el área social, económica y ambiental la cual siempre es mejorada.

El desplazamiento mencionado por dichos autores se manifiesta de diferentes maneras, en su mayoría ocurre un desplazamiento de población de bajos recursos por una nueva clase social con mayor poder adquisitivo, Glass (1964 en Rojo, 2016) señaló a la gentrificación como una lucha de clases por la vivienda donde se ponen



de manifiesto inequidades sociales creadas por políticas y mercados de tierra urbana que repercuten en personas de bajos recursos y en su calidad de vida.

A su vez; Gómez y Villar (2015) consideran al desplazamiento y la consecuente expulsión y segregación de población de menores ingresos en estos espacios por población de mayores ingresos como un elemento clave de la gentrificación. Sin embargo, existen desplazamientos voluntarios; David Ley (1980 en Smith, 1996) explica que la gentrificación es tomada con base en las elecciones individuales de las familias gentrificadoras, quienes surgen de una nueva clase media que se caracteriza por nuevas elecciones residenciales.

Sin embargo, existen autores quienes explican que la gentrificación no implica necesariamente un desplazamiento, Sabatini et al. (2017) argumenta que autores como Glass, Neil Smith o Eric Clark cuando definieron y estudiaron a la gentrificación consideraron a ésta y al desplazamiento como fenómenos relacionados pero distintos. De esta manera, la transformación social del barrio provocada por la gentrificación tiene alta probabilidad de causar un desplazamiento de residentes más no indican que la gentrificación sea el desplazamiento, aunque, en América Latina, las notables desigualdades sociales han puesto énfasis al desplazamiento como consecuencia de la gentrificación.

Entonces, según Sabatini et al. (2017), la gentrificación es una dimensión “clasista” en donde un área es invadida por “mejores pagadores” del suelo, y otra relativa al desplazamiento, esta invasión origina un desplazamiento de los “peores pagadores”, incluyendo a los residentes originales y a personas de similar ingreso. El desplazamiento de hogares de menores ingresos es un efecto negativo bajo el punto de vista de la integración y la cohesión social, en donde el desplazamiento no necesariamente es inmediato sino puede registrarse a largo plazo.

Clark “(2005 en Delgadillo et al., 2015) menciona que la gentrificación es un cambio en los usuarios del suelo de un determinado sector en el cual, los nuevos usuarios tendrán un estatus superior que los que anteriormente lo ocupaban, estos nuevos ocupantes efectúan la reinversión de capital en lo ya construido.

El tercer factor de análisis refiere al deterioro de zonas específicas de la ciudad el cual Smith (1996) menciona que estos ocurren en áreas específicas de la ciudad: normalmente en zonas deterioradas en el centro y en las periferias donde predominaba población de bajos ingresos. Este cambio en zonas urbanas deterioradas se da principalmente en centros urbanos y puede ser originado por la intervención del Estado mientras que otros son realizados por grupos inmobiliarios.

Un cuarto factor es la renovación urbana a través de la reinversión de capitales, Less et al. (2008 en Rojo, 2016), afirman que la población de ingresos medios y altos buscan, ya sea por cuenta propia o por inversión privada (agentes inmobiliarios) la renovación de sus viviendas. Por ello, son dos condiciones para hablar de un proceso de gentrificación clásica: desplazamiento de población y reinversión económica.

Neil Smith (1996) en su obra “La nueva frontera urbana” habló sobre casos de estudio en EUA y Londres cada uno con características específicas, pero en todos sostiene que la gentrificación está ligada a una reinversión de capitales en el centro por parte de los poderes públicos, pero a diferencia de Ruth Glass; Smith considera a los actores inmobiliarios privados como los encargados de la producción de una nueva oferta de alojamientos de lujo en los antiguos barrios populares.

Gómez y Villar (2015) en su trabajo titulado “Impactos de lo global en lo local: Gentrificación en ciudades latinoamericanas” analizaron a la gentrificación tomando como factor principal la renovación o rescate de los centros históricos el cual conlleva más que solo acciones de renovación de edificaciones sino, una transformación de los usos que tradicionalmente se le había dado a estos centros históricos y barrios centrales para rescatarlos de vivienda degradada, migrantes pobres, comercio informal e inseguridad con el fin de potencializar económicamente su localización, infraestructura, equipamiento y simbolismo de los mismos.

Barrera (2014) sostiene que el término gentrificación conceptualiza un proceso no homogéneo entre ciudades, dentro de ellas convergen intereses públicos y privados. Este proceso no solo se trata del cambio del territorio sino de percepciones

y comportamientos que se desarrollan alrededor de este originando un carácter excluyente, diferenciador y enfocado al consumo.

Como quinto factor, se identifica a un actor que interviene en el proceso de renovación de las zonas deterioradas: El Estado a partir de la intervención de políticas urbanas. Rodríguez (2015 en Delgadillo et al., 2015) especifica que la gentrificación es resultado de una serie de acciones las cuales son desarrolladas estratégicamente por el Estado para adecuar a las ciudades a una nueva necesidad de acumulación del valor capital.

La gentrificación refiere a una forma de producción de la ciudad bajo un marco neoliberal, desde la recualificación de áreas industriales hasta la terciarización de los barrios populares (Salter, 2009 en Delgadillo et al., 2015).

Un sexto factor se refiere a los beneficios y no beneficios de la renovación de las áreas deterioradas. La gentrificación, según Salcedo y Torres (2004 en Rojo, 2016) representa una oportunidad para la población más pobre ya que ésta recibe una serie de beneficios como nuevos trabajos, consumo de bienes que venden los locales comerciales del sector, o la dignidad de sentir que viven en una comuna que se aleja de los parámetros de estigmatización clásicos vinculados a la pobreza y a la delincuencia. Peter Marcuse (1985) habló también de los beneficios de la gentrificación entre los cuales destacó la mejora en la calidad física del inventario de viviendas, la atracción de ingresos más altos, residentes y negocios mismos que aumentan la base impositiva de la ciudad.

Por último, hay que mencionar que el concepto de gentrificación, tal como fue acuñado en Londres en la década de 1960, se adaptó a otros contextos. Por ejemplo, se han utilizado adaptaciones al español del término inglés *gentrification* acuñado en Londres, algunas de ellas son el *brownstoning* en Nueva York, el *whitepainting* de Toronto (Pacione, 1990) o el proceso de aristocratización, concepto utilizado por J.E. Hardoy (1992) entre otros, sin embargo, se ha usado más el de gentrificación (Sargatal, 2000). A su vez, este concepto, según Vergara (2013 en Gómez y Villar, 2015) se relaciona con procesos tales como rehabilitación,

renovación, rescate urbano, elitización, aburguesamiento, fragmentación, polarización, segregación y exclusión socioespacial.

En el caso concreto de Chile documentado por Jorge Inzulza y Ximena Galleguillos (2014) le denominaron “Latino gentrificación” al proceso de desplazamiento de población obrera o de menor ingreso por población de clase media-alta y el incremento del precio de suelo urbano, además, añadieron nuevos indicadores como las tensiones por relaciones de género, fragmentación del espacio urbano, nuevas formas de consumo de cultura, una nueva clase media y su relación con la globalización.

En suma, el fenómeno de la gentrificación será entendido como un proceso el cual involucra una serie de acciones de reinversión -pueden ser en zonas céntricas o zonas alejadas del centro- generalmente para clases sociales altas, algunas de las cuales pueden ser realizadas por el Estado o agencias privadas, mismas que pueden ocasionar -en algunos casos- desplazamientos.

## 1.2 Antecedentes del fenómeno de gentrificación.

Los antecedentes del fenómeno alrededor del mundo, desde lo ocurrido en Europa como lo documentó Glass (1964) hasta llegar a las aportaciones del contexto latinoamericano, se contextualizan en dos modelos de ciudad: industrial y postindustrial, con la intención de conocer como ocurrió el fenómeno en estos contextos.

Para este apartado se retomará la clasificación que realiza Ascher (2001) acerca de la modernidad y la urbanización. El autor divide a la modernidad en tres etapas y a cada una de ellas le corresponde un tipo de urbanización. Según Ascher (2001) considera que hay tres fases en la modernización, la primera de ellas, alta modernidad o Edad Moderna que comprende desde el fin de la Edad Media hasta el principio de la Revolución Industrial. En ella surge el Estado-nación, el desarrollo de la ciencia y el crecimiento del capitalismo; La segunda fase es la revolución industrial que consiste en la transformación de la producción de bienes y servicios

subordinada a las lógicas capitalistas y; La tercera refiere al posmodernismo con una sociedad cada vez más racional, individualista y diferenciada. En este trabajo se enfatiza en la segunda y la tercera porque se considera que el fenómeno de la gentrificación tiene antecedentes en la segunda etapa y su auge en la tercera.

- La modernidad y la primera y segunda revolución urbana.

Modernidad según Ascher (2001), es un proceso que surge antes de la época conocida como Edad Moderna, esta fue resultado de la interacción de tres dinámicas socio-antropológicas que dieron lugar a las sociedades modernas, estas son la individualización, la racionalización y la diferenciación social.

La “individualización” es la representación del mundo a partir de la persona y no del grupo al que pertenece. “La racionalización”, consiste en la sustitución de la tradición por la razón en los actos en donde esta pasa de las leyes naturales y dioses a las acciones humanas. Y, por último, “la diferenciación social” es un proceso de diversificación de las funciones de grupos e individuos en una sociedad (Ascher, 2001).

La modernidad es según Harvey (1990 en Ascher, 2001) un esfuerzo intelectual de los pensadores de la Ilustración quienes buscan desarrollar la ciencia objetiva, la moral, la ley universal y el arte autónomo de acuerdo con su lógica interna. La modernidad busca la acumulación de conocimiento generado por medio de una innovación técnica y social por individuos que trabajaban libre y creativamente, en donde el artista moderno podía desempeñar un rol creativo en la definición de la esencia humana, a su vez, la modernidad pretende el desarrollo de formas de organización social y de formas de pensamiento racionales las cuales pretenden la liberación respecto del mito, la religión y la superstición.

Para Pacione (2009 en Ascher, 2001), la época de la modernidad acentuaba el acomodo de las clases sociales, las clases altas se ubicaban en el centro de la ciudad, la clase pobre se ubicaba en el segundo anillo de la ciudad, estos anillos son imaginarios y van decreciendo poco a poco a partir de un centro dominante (centro de la ciudad).

- Primera revolución urbana.

Surge durante el periodo de la modernidad, en esta revolución, las ciudades adquieren ciertas particularidades. La ciudad para Ascher (2001) tiene un crecimiento vinculado al desarrollo de los medios de transporte y al almacenamiento de bienes para abastecer a poblaciones numerosas, así como a las técnicas de transporte y almacenamiento de la información para la organización de la división del trabajo y de los intercambios, es por ello que las características de una ciudad moderna se basan en su traza, avenidas, plazas y jardines urbanos que acaban con los callejones y huertas, alejando las murallas, redefine y separa lo público de lo privado, inventa las aceras, amplía las calles y se diferencian funcional y socialmente, a su vez, las ciudades se extienden y los barrios proliferan aglomerando poblaciones y actividades.

- Segunda revolución urbana: ciudad industrial y ciudad fordista.

La segunda revolución urbana se desarrolla con la reconstrucción de barrios enteros y de vías de acceso, este proceso se dio gracias a las autoridades, mismas que plantearon la creación de ciudades nuevas alrededor del casco viejo y en algunos casos, la remodelación de antiguas mallas medievales con el objetivo de sacar a la clase media de un centro deteriorado y dotarles de un sistema de alcantarillado eficiente el cual resolviera epidemias (Ullán, 2014).

Engels (1975 en Smith, 1996) analizó la geografía urbana de Manchester la cual contenía en el corazón de la ciudad, un distrito comercial grande con oficinas y almacenes. Casi todo el distrito había sido abandonado por sus habitantes, este distrito estaba atravesado por calles principales sobre las cuales se concentraba el tráfico y comercios, seguido a este distrito comercial surgían barrios de clase obrera y más allá de esta franja vivía la burguesía media y alta quienes se alejaban de la mugre y miseria de los anillos interiores.

Engels (1975) también documentó a la Gran Bretaña de mediados del siglo XIX, a este proceso lo nombró "Hausmann" el cual buscaba la apertura de brechas en los barrios obreros situados en el centro de grandes ciudades para la inclusión de la

burguesía ya sea a través del embellecimiento o la demanda de negocios en el centro urbano. Para apoyar esta idea, Engels (1975) se basa en el caso de París, ciudad que estaba construyendo bulevares que atravesaban barrios obreros los cuales estaban rodeados por lujosos edificios con el fin de transformar a París en una ciudad de lujo (citado en Smith, 1996).

- La ciudad industrial del Siglo XVIII.

La ciudad Industrial en el S.XVIII, presentó características en particular. Ascher (2001) considera que éstas comenzaron con la revolución agrícola la cual incrementó la producción de alimentos y expulsó del campo a gran cantidad de agricultores provocando así un crecimiento demográfico en las ciudades y una expansión espacial acelerada, en este tipo de ciudad, la movilidad de personas, informaciones y bienes se adaptaron a la producción, consumo e intercambios mercantiles.

En este contexto surgen nuevas ideas sobre la ciudad, el urbanismo de finales del siglo XIX y principios del XX organiza a las ciudades bajo los principios de la industria y de la especialización. En la ciudad industrial, la movilidad de las personas, informaciones y bienes se vuelve aún más importante al adaptar las ciudades a las exigencias de producción, consumo e intercambios mercantiles en donde, para ello hacían falta redes de comunicación para agua, alcantarillado, gas, electricidad y vapor, así como para teléfono, telégrafo y correo (Ascher, 2001).

Estas exigencias de crecimiento y de funcionamiento de las ciudades provocaron una movilización científica y técnica para aumentar la rentabilidad en el transporte y almacenamiento de bienes, informaciones y personas, por ello; con el desarrollo de los transportes colectivos y el tranvía se construyeron barrios residenciales y barrios industriales en donde estos transportes urbanos hicieron posible la dilatación de los territorios y su recomposición (Ascher, 2001).

Algunas características de las ciudades industriales de Europa Occidental de finales del Siglo XIX e inicios del XX ya mencionadas por Soja (2008 en Ascher, 2001) fueron el sistema de producción industrial, la reorganización del espacio por

fábricas, ejército de reserva y, además; estas ciudades fueron hogar de la clase trabajadora de barrios urbanos pobres.

- Ciudad Fordista.

La ciudad fordista según Ascher (2001), vio su nacimiento acompañado del vehículo particular y los electrodomésticos, es un sistema combinado de producción y consumo en masa manifiesto en el espacio urbano con bloques de viviendas sociales con infraestructuras viarias y uso de electrodomésticos modernos como aspiradoras, refrigeradores y lavadoras.

Werna (1995 en Knox, 2010) enfatiza que la forma económica de organización fordista dominaba el mundo industrializado desde 1930 en donde el Estado ayudó al movimiento industrial fordista con la dotación de infraestructura de transporte necesaria para las comunicaciones, así como con una legislación que protegiera a las clases trabajadoras mediante la construcción de viviendas sociales con agua potable y alcantarillado obligatorios.

El fordismo fue factor clave para el desarrollo del Estado del bienestar y de servicios públicos, éste contribuyó a estructurar ciudades por su red de líneas de transporte colectivo, colegios, hospitales, equipamientos deportivos entre otros. Además, los poderes públicos actuaron más en el campo del urbanismo, así como en el económico y social para hacer frente a las insuficiencias creando estructuras y procedimientos para la planificación racional de las ciudades. Este nuevo urbanismo estaba adaptado a la producción y consumo masivo en centros comerciales, a las zonas industriales y circulación acelerada (Ascher, 2001).

La producción fordista se acompañaba de legislaciones keynesianas las cuales eran propiciadas por un Estado Benefactor instituido en países capitalistas después de la Segunda Guerra Mundial; para el caso de Estados Unidos, sus habitantes se vieron apoyados por políticas públicas en temas como salud, infraestructura, vialidades entre otros (Soja, 2008 en Ascher, 2001).



- El fenómeno de la Gentrificación en la ciudad fordista.

La ciudad, como se explicó en el apartado anterior contenía un nuevo sistema de transporte e infraestructura pensado para el traslado de trabajadores, los cuales ahora se verían beneficiados con viviendas de tipo multifamiliar con servicios básicos como agua potable y alcantarillado (Werna, 1995 en Knox, 2010).

La gentrificación constituía según Neil Smith (1996) una reconstrucción y recuperación de zonas urbanas deprimidas la cual dio inicio en la década de 1950. Los casos del siglo XIX en Londres y París fueron resultado de políticas diseñadas para consolidar el control burgués de la ciudad lo cual presentaba una oportunidad económica de obtener ganancias a partir de la remodelación. La gentrificación comenzó a manifestarse con mayor frecuencia a partir del periodo de postguerra, aunque la palabra gentrificación fue acuñada hasta los comienzos de la década de 1960 (Engels, 1989 en Smith, 1996).

La gentrificación aparece, según lo documentado por Glass (1964 en Sargatal, 2000) en la década de 1960. El fenómeno lo observa en un barrio periférico de la ciudad de Londres, dicho barrio presentaba características socio territoriales específicas, éste se encontraba habitado por una clase trabajadora obrera, cuyas viviendas y entorno sufrían de una rehabilitación por parte de las parejas ricas, esta rehabilitación se observaba en mayor medida en el distrito de Islington.

Imagen 1. Hotel Angel, Pentonville Road, Islington, 1960.



Fuente: British History Online (2008).

Ruth Glass utilizó la expresión *gentrification* comparando el proceso con la gentry (clase media-alta inglesa de las áreas rurales) quienes solían mantener una vivienda en la ciudad además de su residencia en el campo, hecho parecido al que se observaba en Londres en los años 1960 (citada en Sargatal, 2000).

Glass (1964) señaló a la gentrificación como una serie de inequidades sociales creadas por políticas y mercados de tierra urbana que repercuten en personas de bajos recursos y en su calidad de vida (citada en Rojo, 2016). Entonces el término urbano para este tiempo hacía referencia a procesos de renovación urbana de viejas zonas céntricas de las ciudades tal y como se puede observar en la imagen número 2 una clase social media baja habitando la zona centro la cual se verá desplazada producto del arribo de estratos medios y altos.

Imagen 2. Islington, High Street, 1981.



Fuente: Blueprint (2012).

La imagen número 2, muestra la zona centro del distrito de Islington. En ella se observan las características que describía Ruth Glass para hablar de gentrificación entre las cuales se encuentra una zona en deterioro la cual es intervenida por agentes de mayor recurso económico en un barrio de aparente bajo ingreso, se observa un edificio habitacional y a una gran cantidad de transeúntes realizando actividades sobre la misma.

Entonces, el fenómeno de gentrificación en la etapa fordista se visualizó a mitad del siglo XX, principalmente en ciudades europeas, con características como la reconstrucción y/o recuperación de zonas urbanas en deterioro habitadas en su mayoría por una clase obrera misma que sería desplazada por otras de mayor ingreso, se observa también, en la época; la creación de políticas de Estado las cuales favorecen al sector privado para la ejecución de acciones de revitalización.

- La gentrificación y la ciudad posfordista.

Ascher (2001) dice que como resultado de diferentes acciones sociales hubo una nueva era, algunas acciones fueron los nuevos avances científicos y técnicos, el aumento de una economía del conocimiento y de la información resultado del uso de la tecnología de la información y de la comunicación.

La tercera revolución urbana, creó según Ascher (2001), una nueva forma de ver a la ciudad conocida como el neourbanismo o nuevo urbanismo misma que se define en cinco grandes cambios; 1) la metapolización, 2) la transformación de los sistemas urbanos de movilidad, 3) la formación de espacios-tiempos individuales, 4) la redefinición de correspondencia entre intereses individuales, colectivos y generales, y 5) las nuevas relaciones de riesgo.

La metapolización se define a partir de las metrópolis y su conversión en metápolis, estas entendidas como la concentración de riqueza humana y material en aglomeraciones importantes generalmente en países importantes, este proceso según Ascher (2001) se origina principalmente por la globalización y la división del trabajo las cuales obligan a las ciudades a ser más competitivas en cuestión de mercado de trabajo y servicios con equipamiento e infraestructura sanitaria, educativa, cultural y de ocio cualificadas. La metropolización para su crecimiento se apoyó del crecimiento de las ciudades y de sus medios de transporte, el almacenamiento de bienes, información y personas, así como del uso de la tecnología como internet, telefonía móvil con uso de satélites.

La transformación del sistema de movilidad urbana se vio acompañada de una revalorización de los inmuebles cercanos a las infraestructuras de transportes, concentración espacial de comercios y actividades de ocio. La individualización del espacio-tiempo supuso cambios en la forma de organización que tenía la sociedad, los medios de transporte individuales generaron una autonomía así como los objetos portátiles; La redefinición de correspondencia entre intereses individuales, colectivos y generales se volvió más débil debido a la falta

de pertenencia a los grupos de población y segregación social volviendo a la ciudad una ciudad de riesgos (Ascher, 2001).

Esta tercera revolución urbana evidenció aún más los actores que caracterizan al fenómeno de la gentrificación. Smith (1996 en Gonçalves, 2009) menciona que el proceso socioespacial de la gentrificación surgía como resultado no de lógicas sociales y económicas de una sociedad industrial, sino como una manifestación espacial de un nuevo tipo de sociedad emergente, producto de grandes cambios económicos en la acumulación de capital, la cual recompone el tejido social y cultural de los espacios urbanos de una sociedad postindustrial delineada en los países más desarrollados y de capitalismo avanzado.

La gentrificación en la ciudad posfordista se dio a partir de la constitución de ciudades más competitivas gracias al nuevo mercado de trabajo y servicios el cual exigía equipamientos e infraestructuras de mayor nivel en temas sanitarios, educativos, culturales y de ocio. El crecimiento de las ciudades y de sus medios de transporte originaron la construcción de nuevos centros urbanos y revalorización de los antiguos centros históricos dándole más valor al uso de la tecnología, transporte y actividades de ocio (Ascher, 2001).

A continuación; se presentan casos de estudio del fenómeno en diferentes partes del mundo para su análisis y contraste.

### 1.3 Gentrificación en ciudades de Europa y Estados Unidos

Para dicho apartado, serán analizados los casos de estudios bajo seis criterios, 1) ocupación del espacio por residentes de mayor poder adquisitivo, 2) desplazamiento, 3) deterioro de zonas específicas de la ciudad ya sea el centro o periferias, 4) procesos de renovación urbana, 5) papel del Estado y sectores privados como interventores en los procesos de renovación urbana y 6) los

beneficios y no beneficios de la gentrificación; entre los casos de estudio que se abordan se encuentran barrios de España, Portugal y Estados Unidos.

### 1.3.1 España.

#### Barcelona.

López (1986 en Sargatal, 2001) analizó en los años 1980 a Barcelona, específicamente dos barrios del casco antiguo de la ciudad donde antiguamente habían residido clases altas la cuales emigraron a otras partes de la ciudad. El espacio que dejaron estas clases altas fue ocupado por inmigrantes quienes años después fueron expulsados hacia la periferia urbana dejando esos barrios en estado de abandono, sin equipamientos básicos.

#### Raval.

En el barrio del Raval en España, se observó la intervención del Estado en la remodelación de las ciudades. Se impulsó desde finales de los años 1980 una renovación urbana debido al interés del sector público representado por el ayuntamiento de Barcelona y otras administraciones por obtener mejores condiciones de vida (López, 1986). A principios de los años 1990, se realizaron modificaciones en edificios públicos, y se invirtió en la rehabilitación urbana mediante la iniciativa privada (citado en Sargatal, 2001).

El papel del Estado y/o sectores privados en la renovación urbana se observó en el Barrio de Raval, lugar donde fue la iniciativa privada quien fomentó la rehabilitación integral de viviendas y nuevas construcciones para la atracción de personas con mayor poder adquisitivo que el de la mayoría de los habitantes del Raval (López, 1986 en Sargatal, 2001).

#### Malasaña.

En los años 1980 era un barrio con habitantes jóvenes y población envejecida, el Plan General de Ordenación Urbana preveía para el barrio una recualificación y regeneración a través de la promoción de la cultura y protección al medio ambiente

entendiendo a la cultura como un medio para la generación de valores de convivencia. Fue este plan el que originaría Áreas de Rehabilitación Integrada mediante la remodelación de plazas en Lavapiés y la peatonalización de la calle Funecarral, esto originó un aumento de la hostelería (Carmona, 2017).

Para el año 2007, el proyecto Tribal se convirtió en un promotor de la gentrificación debido a la asociación de comerciantes que representaba a un conjunto de empresas inmobiliarias especializadas en la compra y rehabilitación de edificios antiguos para el mercado residencial en la zona centro de Madrid, la consecuencia de este proyecto fue la obtención de espacio público y viviendas en manos de pocos, el comercio pequeño desapareció y se dio el origen a barrios hípsters (Carmona, 2017).

Este caso de estudio es un claro ejemplo de cómo se dan las dinámicas de la gentrificación entre la administración y la empresa privada en donde todos los beneficios se manifiestan en los agentes privados quienes en este caso a través de la remodelación de plazas y de calles obtuvieron un incremento en hotelería en donde las consecuencias se observan en los habitantes de bajos recursos quienes fueron desplazados por otros de mayor poder adquisitivo.

Imagen 3. Plano del proyecto Tribal en Malasaña.



Fuente: Carmona (2017).

Chueca.

Según Carmona (2017) el crecimiento urbano de Madrid se ha ido alejando del centro histórico provocando un deterioro de los barrios, la población joven busca cambiar de viviendas debido a los problemas sociales y falta de servicios en dichos barrios. El barrio de Chueca era un barrio con población de edad avanzada en donde la demanda de vivienda era mínima por lo que los precios de suelo eran

económicos, el proceso de rejuvenecimiento de Chueca fue realizado por población de la comunidad LGTB (Lesbianas, Gays, Transexuales y Bisexuales) quienes primero a través de comercios se hacían presentes y con el paso del tiempo compraban o alquilaban viviendas las cuales rehabilitaban (Carmona, 2017).

Sin embargo, el caso de gentrificación en la zona no resultó perjudicial, se obtuvieron grandes beneficios para los habitantes que ahí residían puesto que se atrajeron comercios con servicios de calidad, la zona se convirtió en un punto de ventas, sin embargo, se encontraron también no beneficios como el incremento de ruidos y concentración excesiva de personas (Carmona, 2017).

#### Lavapiés.

Es un barrio moderno con nuevos estilos de vida, mercantilización y segregación urbana con prácticas exclusivas y excluyentes originadas por la Administración Pública, este barrio está experimentando pérdida de población, a medida que aumenta la población de clase media, disminuye la población mayor de 65 años por el establecimiento e incremento de restaurantes de diseño, librerías con cafetería y salas de exposiciones o barberías vintage modificando así su estructura original, pasa de ser un barrio castizo y tradicional a un lugar dedicado al comercio y la actividad turística (Carmona, 2017).

En el caso de los tres barrios descritos de Barcelona, el fenómeno de la gentrificación presenta características similares entre ellas se destaca el papel activo del Estado quien incentiva a la remodelación de ciertas zonas en deterioro las cuales son aprovechadas por agentes inmobiliarios o grupos de población de altos recursos para su uso comercial, provocando así la expulsión de población de bajos recursos.

#### 1.3.2 Portugal.

Gonçalves (2009) en su investigación sobre Portugal, manifiesta el análisis de zonas específicas de la ciudad, en este caso el área central de la ciudad de Portugal, en



donde uno de los puntos polémicos de su investigación fue la inmediata asociación que se establece entre este proceso y el de rehabilitación urbana.

Gonçalves (2009) afirma que durante los últimos 30 años Lisboa ha perdido más de 240,000 habitantes. Esta pérdida junto con el envejecimiento de la población residente ha provocado un aumento en el número de personas mayores de 64 años y un descenso del número de personas con menos de 15 años, en donde esta alteración demográfica ha tenido consecuencias en el patrimonio edificado.

En su investigación, Gonçalves (2009) partió de una hipótesis en la que posicionaba a las políticas de rehabilitación urbana del centro histórico de Lisboa como facilitadoras del proceso de gentrificación, es decir, como una condición necesaria más no como la única inductora de tal proceso socioespacial. Las intervenciones en la rehabilitación urbana de Lisboa se han incrementado en los últimos 30 años, las cuales tomaron un papel crucial en la revitalización de los cascos históricos, en los años setenta del siglo pasado, la rehabilitación se centraba en monumentos nacionales o edificios de alto valor histórico con lo que se pretendía legitimar una ideología conservadora (Gonçalves, 2002 y Ferreira, 2004 en Gonçalves, 2009).

La gentrificación en Portugal se caracteriza por ser un proceso de rehabilitación urbana el cual se vio desarrollado debido a la pérdida y envejecimiento de población, el papel del Estado fue condicionante para el proceso de revitalización del centro histórico de Lisboa.

### 1.3.3 Estados Unidos.

Algunos indicios de gentrificación en Estados Unidos fueron los casos de Georgetown en Washington, el barrio más gentrificado del Distrito de Columbia. El caso de Georgetown o Beacon Hill era un caso especial debido a que los agentes que modificaron la estructura urbana procedían de un estrato social limitado y adinerado quienes se daban el lujo de menospreciar el mercado inmobiliario urbano (Smith, 1996).

Un estudio de 1976 del Urban Land Institute concluía que cerca de la mitad de las 260 ciudades de Estados Unidos con población mayor a 50,000 habitantes estaban experimentando procesos de gentrificación. (Smith, 1996). A continuación, se describe el caso del SoHo.

### SoHo, Nueva York.

Durante la década de 1970, el barrio de SoHo sufrió un proceso de transformación que alteró las características de su espacio físico y social, este proceso consistió en la reconversión en espacios residenciales de viejos edificios urbanos (*lofts*) que sirvieron como plantas de manufactura textil y derivados químicos, estos se hallaban en desuso debido a su relocalización industrial urbana en el área metropolitana de Nueva York en 1960 (del Cerro, 2009).

Estos espacios urbanos disponibles y económicos se volvieron un lugar barato donde artistas podrían trabajar y vivir, esto originó que el área adquiriera una imagen bohemia y artística con resonancia mundial. A su vez, estos espacios fueron centro de atención para promotores inmobiliarios quienes se vieron forzados a negociar sus estrategias de inversión y desarrollo residencial bajo los movimientos de preservación de la herencia histórica y el contexto de un proceso de Occidente de legitimación social de las artes y la cultura; un proceso que favorecía a los artistas y la necesidad de supervivencia de los edificios (del Cerro, 2009).

El proceso de cambio urbano que se experimentaba en el área ha sido descrito como un compromiso histórico entre los intereses de la cultura y los del capital sin embargo, muchos de los artistas que ahí habitaban abandonaron el SoHo debido a la inversión de grupos inmobiliarios en la zona con orientación al sector servicios y no el cultural una vez que vivir en *lofts* se convirtiese en un atractivo para grupos de clase media con un gusto social inclinado a las artes y mucho mayor poder adquisitivo que los propios artistas (del Cerro, 2009).

De esta manera, el fenómeno de gentrificación se presentó en Nueva York a partir del abandono de una zona industrial misma que fue observada por artistas como un lugar barato y apto para realizar su arte convirtiendo a la zona en un nodo con valor

histórico debido a sus construcciones, fueron los promotores inmobiliarios quienes, observando el valor histórico y cultural de la zona se vieron obligados a preservar estos valores sin perder de vista su interés por integrarlos al sector servicios provocando así la expulsión de los artistas quienes vivían en el área.

En resumen, la gentrificación en Nueva York se presentó como una nueva oportunidad para grupos inmobiliarios por renovar zonas deterioradas que antes habían funcionado como zonas industriales, éstas habían sido adquiridas por artistas quienes encontraban en ellas un lugar para vivir y trabajar, pero fue el paso el tiempo y el interés comercial a través del sector inmobiliario los que originaron la transformación para la satisfacción de altos grupos sociales.

Cuadro 1. Resumen casos de estudio en Europa y Estados Unidos.

Características de la gentrificación/ Estudios de caso.	Caso de España (1980).	Caso de Portugal (1979).	Caso de Estados Unidos (1970).
1) Ocupación del espacio por residentes de mayor poder adquisitivo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barcelona: clases sociales altas ocupan el casco antiguo de la ciudad expulsando a migrantes</li> <li>• Malasaña: comercios de mayor poder adquisitivo desplazan pequeños comercios nativos</li> <li>• Lavapiés: comercios vintage ocupan la zona expulsando población mayor de 65 años.</li> </ul>	No se especifica.	El sector inmobiliario realizó renovaciones en construcciones enfocadas al sector servicios y a personas de clase media con mayor poder adquisitivo que los artistas que ahí residían.
2) Desplazamiento.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barcelona: migrantes son expulsados hacia la periferia</li> <li>• Malasaña: viviendas son abandonadas por rehabilitación, pequeños comercios son desplazados por otros de mayor poder adquisitivo.</li> </ul>	Población residente de las áreas centrales es desplazada por la renovación de edificios centrales.	Barrio del SoHo, Nueva York: 1) el sector terciario es trasladado a la periferia de NY, 2) artistas observan en el barrio lugares económicos para sus talleres y residencia, 3) los artistas residentes son desplazados por promotores inmobiliarios interesados en instalar sector servicios.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lavapiés: población mayor de 65 años se desplaza consecuencia de nuevos comercios vintage.</li> </ul>		
3) Deterioro de zonas específicas de la ciudad (centro o periferias).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barcelona: casco antiguo de la ciudad.</li> <li>• Malasaña: proyecto Tribal renueva la zona centro de Madrid.</li> </ul>	Área central de la ciudad de Portugal.	Zona centro del barrio de SoHo, Nueva York.
4) Procesos de renovación urbana.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raval: remodelación de edificios públicos y rehabilitación urbana.</li> <li>• Malasaña: Áreas de Rehabilitación Integrada, remodelación de plazas en Lavapiés y peatonalización de avenida Funecarral.</li> <li>• Chueca: comunidad LGTB rejuvenece el barrio con comercio y rehabilitación de vivienda.</li> </ul>	Revitalización de los cascos históricos centrada en monumentos nacionales o edificios de alto valor histórico.	Reconversión en espacios residenciales de viejos edificios urbanos ( <i>lofts</i> ) que sirvieron como plantas de manufactura textil y derivados químicos.
5) Papel del Estado y sectores privados como interventores en los procesos de renovación urbana.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raval: el Estado impulsó la renovación urbana para la obtención de mejores condiciones de vida.</li> <li>• Malasaña: Plan General de Ordenación Urbana impulsa la renovación urbana, el proyecto Tribal gentrifica</li> </ul>	Políticas de rehabilitación urbana del centro histórico de Lisboa son facilitadoras del proceso de gentrificación.	La inversión de grupos inmobiliarios en la zona presentó orientación al sector servicios y no el cultural debido que vivir en <i>lofts</i> se convirtiese en un atractivo para grupos de clase media con un gusto inclinado a las artes y el mayor poder adquisitivo que los artistas.

	<p>con asociación de comerciantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chueca: comunidad LGTB renueva el barrio.</li> <li>• Lavapiés: Administración Pública incentiva la renovación urbana.</li> </ul>		
6) Beneficios y no beneficios de la gentrificación	<p><b>Beneficios</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chueca: atracción de comercios con servicios de calidad, la zona se convirtió en un punto de ventas.</li> </ul> <p><b>No beneficios</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Barcelona: inmigrantes expulsados hacia la periferia urbana.</li> <li>• Malasaña: espacio público y vivienda en manos de pocos, el pequeño comercio desapareció y se dio el origen a barrios hípsters.</li> <li>• Chueca: incremento de ruidos y concentración excesiva de personas.</li> </ul>	<p>La alteración demográfica en Lisboa vista con la pérdida de población, el envejecimiento de la población residente y el descenso del número de personas con menos de 15 años ha tenido consecuencias en el patrimonio edificado.</p>	<p><b>Beneficios:</b> los movimientos de preservación de la herencia histórica y el contexto de un proceso de Occidente de legitimación social de las artes y la cultura favoreció a los artistas y su necesidad de supervivencia de los edificios.</p> <p><b>No beneficios:</b> muchos de los artistas que habitaban el SoHo, lo abandonaron debido a la inversión de grupos inmobiliarios en la zona con orientación al sector servicios y no el cultural.</p>

Fuente: Elaboración propia con base en Carmona (2017), del Cerro (2009), Gonçalves (2009), Pere López (1986 en Sargatal, 2001) y Sargatal (2001).

El cuadro anterior muestra un resumen de casos de estudio en Europa y Estados Unidos que se estructura bajo seis criterios específicos: ocupación del espacio por residentes de mayor poder adquisitivo, desplazamiento, deterioro de zonas específicas de la ciudad mismas que pueden ser zonas céntricas o periferias, procesos de renovación urbana, papel del Estado y sectores privados como interventores en los procesos de renovación urbana y los beneficios y no beneficios de la gentrificación. Para los casos de España, Portugal y Estados Unidos se observó el desplazamiento de una clase social baja la cual habitaba en zonas céntricas. El caso de Nueva York registró doble desplazamiento, primero el de la industria que abandona el barrio del SoHo y segundo el arribo y posterior desplazamiento de los artistas. Los casos de estudio de España, Portugal y Estado Unidos registraron un deterioro y una posterior renovación de la zona centro acompañados de un proceso de renovación urbana a través de agentes inmobiliarios apoyados de políticas del Estado para su revitalización y entrega a nuevos compradores.

#### 1.4 Gentrificación en ciudades de América Latina.

Jones y Varley (2001) mencionan que la gentrificación en América Latina tiene como objeto de investigación áreas urbanas centrales (históricas) o lo que fueran ciudades coloniales y las expansiones urbanas de finales del siglo XIX a principios del XX (citados en Delgadillo et al., 2015).

La gentrificación en América Latina se ha estudiado como una conexión con políticas neoliberales que se aplican para restaurar el patrimonio arquitectónico de los centros urbanos para los turistas, las elites locales y la creciente clase media. En muchos casos, tales políticas se desarrollan a través de la implementación de un modelo de gobernanza en estrecha cooperación con organizaciones internacionales (Janoschka, 2002 en Janoschka et al., 2014).

Son las clases bajas y los comerciantes, los que se ven desplazados de las calles del centro de la ciudad en favor de un sector turístico en crecimiento. La

gentrificación dentro de América Latina es una nueva conquista de las áreas centrales y de las zonas consolidadas por el poder económico, es decir, la apropiación de espacio por agentes inmobiliarios privados y su capitalización de renta del suelo. Se considera un mecanismo que tiene como objetivo la dominación de las clases pudientes sobre los procesos de reproducción de vida social que producen exclusión socioespacial (Janoschka, 2002 en Janoschka et al., 2014).

La gentrificación en América Latina según Delgadillo y otros (2015) será entendida con el producto del espacio en donde el asentamiento de nuevos estratos económicos con influencia consumista global genera un nuevo tipo de espacio, incluyendo barrios viejos y suelos industriales. A continuación, se muestran cinco casos de estudio en países de América Latina.

#### 1.4.1 Argentina.

Para Mateos y Sequera (2014) las recientes políticas neoliberales urbanas y la contención de los excluidos en América Latina presentan escenarios paradójicos, es el caso de la Costanera Sur, un largo paseo que separa Rodrigo Bueno, una Villa Miseria cuya localización parece peligrar debido a presiones políticas del gobierno de la ciudad y emprendimientos inmobiliarios y, al Puerto Madero, el barrio más caro de la ciudad que contiene rascacielos, sistemas de seguridad de última generación, comercios exclusivos, cadenas de hoteles, la banca internacional, viviendas de lujo, etc.

Según los autores, este caso de gentrificación presenta dos posturas, por una parte, contiene al Puerto Madero como una zona con fuerte gentrificación y Rodrigo Bueno como un puerto cuyas características particulares representan una oportunidad de gentrificación, lo anterior tiene sus antecedentes a principios del siglo XX. En la ciudad de Buenos Aires, sucedieron reformas que modernizaron la zona convirtiéndola en un puerto con vida el cual quedó obsoleto años después cuando sus entradas quedaron estrechas para la envergadura de los barcos extranjeros volviéndola obsoleta a mediados del siglo XX (Mateos y Sequera, 2014). Fue así como la zona quedó prácticamente abandonada por parte de los poderes públicos,



lo que provocó su degradación paulatina, a pesar de ello, el paseo de la Costanera no fue totalmente abandonado y era visitado por clases populares y altas, separadas en espacios diferentes, poco a poco la zona se fue haciendo intransitable en su camino hacia el río, por lo que las prácticas de ocio en esa zona fueron mermando (Mateos y Sequera, 2014).

Para el caso del Puerto Madero, diversos proyectos modificaron el espacio público, algunos en el año 2012 lo convirtieron en grandes complejos urbanos y de alto nivel adquisitivo debido a los objetivos de desarrolladores urbanos y gobiernos con políticas de prevención como vigilancia, el nuevo diseño de los espacios urbanos y de la organización del control social, Puerto Madero es un proyecto planificado para funcionar como engranaje entre empresas, poder político y las nuevas necesidades de las clases medias-altas de la ciudad. En ella se reubicó en las áreas centrales a una población de altos recursos formalizando la reconversión del antiguo puerto en un archipiélago de privilegios y privilegiados (Mateos y Sequera, 2014).

Es por ello que la disputa por la Costanera Sur compartida por Puerto Madero y por Villa Rodrigo Bueno requirieron de la intervención de poderes públicos los cuales asumieron políticas que atacaron a sujetos vulnerables de las sociedades, priorizando prácticas sociales hegemónicas y limitando los espacios para higienizarlos socialmente de lo “no deseable”. Mediante estrategias de prevención, se legislaron como delito ciertas prácticas en un intento por normativizar y naturalizar esta reconstrucción de “lo público” como lo “cívico” (Mateos y Sequera, 2014).

La gentrificación se analizó a partir de la existencia de un espacio que se construyó en una ciudad fordista, con el paso del tiempo este estaba degradado y abandonado. La gentrificación se presentó cuando la inversión inmobiliaria y el poder político modificaron a la vivienda para la inclusión de población de altos recursos, entonces la vivienda fue la variable que detona la gentrificación en una zona cercana al centro de la ciudad de Buenos Aires.

#### 1.4.2 Brasil.

##### Bahía.

Ormindó (2009) analiza el caso del Centro Histórico de Bahía en Brasil a partir de cuatro décadas de iniciativas públicas de recuperación del centro histórico con modelos de intervención y énfasis en el turismo y marketing político. El autor presenta el proceso de decadencia del antiguo centro y la carencia de sustentabilidad de los programas implementados desde 1991. Para este caso de estudio se observa una expulsión de población en la que ésta acepta el cambio como una nueva oportunidad de vivienda, a su vez, se crea una nueva función habitacional del centro histórico y reapropiación del lugar por parte de diversos grupos afrobrasileños.

Salvador de Bahía ha sido de las primeras ciudades latinoamericanas en emprender una acción de recalificación de su centro histórico, el barrio de Pelourinho en 1967 se conservó gracias a las recomendaciones de la UNESCO y de las *Normas de Quito* de la Organización de Estados Americanos (OEA) sobre el turismo cultural. El Proyecto Pelourinho (proyecto aplicado a el barrio de Pelourinho) presentó siete fases con distintas orientaciones las cuales variaban de acuerdo a los gobiernos en turno y la disponibilidad de recursos (Ormindó, 2009).

Para el año 1991, el gobernador Antonio Carlos Magalhães, alcalde municipal y después gobernador del estado de Bahía, había iniciado las primeras acciones de recuperación del Pelourinho, preveía la conversión de todo el barrio en un enorme *shopping center* a cielo abierto, lo que generó conflictos sociales y pocos resultados prácticos; la idea era vender la ciudad como un sitio agradable para vivir, trabajar e invertir. Las obras de 1992 en las cuatro primeras etapas lograron recuperar 334 edificios en 16 cuadras, que se destinaron a fines comerciales y turísticos con recursos exclusivos del estado de Bahía (Couto, 2000 en Ormindó, 2009).

La idea inicial del proyecto fue utilizar los pisos altos de los edificios con fines habitacionales, en el transcurso de la realización de las obras fue eliminada la función habitacional con la indemnización y expulsión de 1,154 moradores quienes no tuvieron reacción a esta expulsión, pues no consiguieron organizarse políticamente, eran personas muy pobres que vieron en el desalojo una oportunidad para obtener algún dinero y se reinstalaron en baldíos y *cortiços* de barrios vecinos, las personas desalojadas se esparcieron en los barrios vecinos agravando los problemas sociales de los mismos (Ormindo, 2009).

Los propietarios de los inmuebles fueron los grandes beneficiados de esta operación, pues tuvieron sus edificios desocupados de los antiguos habitantes y restaurados sin ningún costo, pudiendo volver a explotarlos en un período de 5 a 10 años (Ormindo, 2009). Las etapas 5 y 6 del proyecto, realizadas a partir de 1995, incluyeron 184 inmuebles dispersos en todo el centro histórico, la restauración de los grandes monumentos y la construcción de estacionamientos verticales, en estas etapas se admitió la generación de vivienda y comercio, no ligados al turismo como forma de arraigar a la población, y crear una economía más estable para el barrio, con producción y consumo (Ormindo, 2009).

La séptima fase de recuperación del centro histórico fue orientada hacia los servidores públicos quienes con sus salarios formales podían obtener una casa propia, este proyecto incluía 86 edificios que, una vez recuperados, alojarían 300 nuevas viviendas, 65 comercios y 200 plazas de estacionamiento de autos. Sin embargo, el proyecto no incluía a las familias residentes del barrio, debido a sus bajos ingresos e incapacidad de endeudamiento, 24 familias residentes aceptaron recibir viviendas en otros conjuntos habitacionales y las demás aceptaron una ayuda de reubicación mientras que otras 103 familias de moradores y comerciantes del centro histórico, orientadas por una organización no gubernamental, se inconformaron ante el Ministerio Público y buscaban permanecer en los inmuebles recuperados quienes después de un largo proceso se vieron favorecidos (Ormindo, 2009).

El Proyecto Pelourinho había perdido entonces el interés por atraer a la vivienda en la zona centro, fue la alternancia de partido político en el gobierno de 2006 cuando se reintrodujo la vivienda en 528 inmuebles recuperados con la creación de dormitorios, sanitarios y cocinas lo que volvió al Estado a tratar de integrar a la población de las diferentes clases sociales con grandes desafíos (Ormindo, 2009).

Entonces, la gentrificación para el caso de Brasil se presentó como una expulsión directa de una parte de la población (bajos ingresos) la cual observó en el desplazamiento una oportunidad de vivienda, esta población de bajos ingresos fue desplazada tanto por el Estado con sus políticas de renovación urbana iniciadas en la década de 1990 como por los agentes inmobiliarios en donde ambos buscaban la renovación y recuperación de edificios históricos para la introducción de una nueva clase social de mayores recursos económicos.

#### 1.4.3 Colombia.

##### Bogotá.

El estudio del fenómeno de la gentrificación en las metrópolis de Colombia según Barrera (2014 en Benavides, 2017) es reciente y reducido, esto ha provocado un reconocimiento del tema, pero a su vez una comprensión negativa del fenómeno. Es el caso de estudio del Parque Central Bavaria, un proyecto de renovación urbana localizado en el Centro Internacional de Bogotá, UPZ-91 Sagrado Corazón, en la Localidad de Santafé (Benavides, 2017).

Este fue un proyecto que abarcaba siete hectáreas aproximadamente, originalmente fue una iniciativa público-privada que pretendía el desarrollo de predios donde funcionó por 90 años la planta de la Cervecería Bavaria la cual, después de su traslado entre las décadas de 1970 y 1980, hacía la entonces periferia occidental de la ciudad, dejaría lotes a urbanizar disponibles en la zona del centro histórico (Benavides, 2017).

En suma, el proceso de gentrificación en el caso de Bogotá fue el de una industria que abandonó una zona centro dejando un suelo disponible en donde éste último

se vuelve un área altamente rentable a la inversión de capital para una población de ingresos medios y medios altos los cuales difieren de la población obrera que se localizaba en torno a las antiguas fábricas u otras fuentes de trabajo apoyados de un Estado que construyó marcos regulatorios neoliberales enfocados al crecimiento económico, el consumo espacial de las elites y el control de población marginal (Benavides, 2017).

Las consecuencias de este proyecto fueron un aumento en la desigualdad en el acceso a bienes y servicios y una presión sobre los barrios populares sin que el Estado medie para su protección (Benavides, 2017).

#### 1.4.4 Chile.

##### Santiago de Chile.

Contreras y Gatica (2015) analizaron cómo la gentrificación en Chile priorizó a los espacios consolidados centrales y pericentrales, y cómo este proceso no estuvo dominado por una élite económica y artísticas que volvía de los suburbios, sino más bien; las clases medias profesionales y técnicas que se han inscrito en una movilidad social ascendente.

La gentrificación para Contreras y Gatica (2015) representa un desafío tanto para las políticas públicas de repoblamiento y/o revitalización de las áreas centrales, como para el desarrollo urbano en conjunto ya que implica nuevas demandas residenciales, modificaciones en entornos urbanos como comercios, galerías, equipamientos culturales y deportivos, una especulación inmobiliaria, reconfiguración económica de zonas metropolitanas y conflictos ligados al desplazamiento de los sectores pobres en materia de trabajo y vivienda, entre otras.

Territorialmente, la comuna central de Santiago está subdividida en 19 barrios preferentemente residenciales de los cuales, los barrios más gentrificados son Yungay, Brasil, Centro Histórico y algunas manzanas de los barrios Lira y Almagro. El paisaje urbano que domina estos barrios se expresa con edificios en altura, por sobre los diez pisos, la peatonización de algunas calles especialmente las del casco

histórico, y la renovación de antiguas residencias, algunas declaradas patrimonio histórico (Contreras y Gatica, 2015).

En las calles Lucrecia Valdés, Maipú, Huérfanos y Compañía al interior del barrio Yungay, se observaron procesos de gentrificación clásica dominadas por la expulsión de hogares de bajos ingresos y el arribo de otros de ingresos superiores, a su vez antiguas residencias de los barrios Brasil y Yungay fueron transformadas en viviendas “*loft*” y en edificios de altura. Estas áreas se convirtieron en espacios de elección residencial de clases medias profesionales y de algunos artistas e intelectuales en los años 1980, 1990 y 2000 (Contreras, 1998, 2005, 2012 en Contreras y Gatica, 2015).

A inicios de la década de los años noventa, el gobierno local de Jaime Ravinet impulsó una estrategia residencial orientada a la recuperación de algunos sectores que habían quedado vacíos y deteriorados tras el terremoto de 1985, dicha estrategia conocida como Plan de Repoblamiento en el centro construyó edificios de hasta cinco pisos, con residencias entre 50 y 80 m<sup>2</sup> las cuales con el tiempo fueron tomadas por el mercado inmobiliario quien especuló y restringió el acceso a la vivienda formal y digna a los hogares de menores recursos, tanto de la comuna como de otros sectores del país (Contreras, 2008, 2012 en Contreras y Gatica, 2015).

Como resultado de la verticalización en la comuna de Santiago, a la fecha se han construido más de 130 mil unidades de viviendas desde iniciado el Plan de Repoblamiento, la oferta inmobiliaria tomó nuevos sectores dentro del centro y ha construido hasta la fecha más de 600 edificios en altura volviendo al proceso de gentrificación un factor clave del desarrollo de la zona (Contreras y Gatica, 2015).

El caso de gentrificación en Santiago de Chile se observó como un fenómeno resultado de las nuevas clases sociales medias las cuales en su deseo de ascender buscan un mejor estilo de vida muchas veces en el casco histórico con la renovación de antiguas residencias algunas declaradas patrimonio histórico, la gentrificación en

Santiago demostró una expulsión de hogares de bajos ingresos y el arribo de otros de ingresos superiores.

Un caso especial en Santiago de Chile es el expuesto por Sabatini (2008) quien argumenta que existe una resistencia para hablar del término de gentrificación en América Latina debido a que no existe una clara expulsión de población, esto debido a que la descripción original del concepto de gentrificación no distingue entre el proceso de invasión y el de expulsión, Sabatini (2008) basa su argumento en el caso de la periferia en las ciudades de América Latina y a su vez, el caso de Santiago de Chile en el que explica que no se genera un desplazamiento masivo de población dado que las nuevas construcciones para población de altos ingresos, se desarrollan en terrenos baldíos y son entonces los posteriores procesos de especulación de la tierra los que terminan desplazando a la población más vulnerable, esta situación genera en un principio procesos de convivencia (citado en Sabatini et al., 2017).

#### 1.4.5 México.

##### Ciudad de México.

La zona de la Alameda Central, según Hernández (2015) ha experimentado un proceso de degradación resultado de la reconfiguración espacial de la Ciudad de México la cual implicó la salida de población del Centro Histórico y la expansión de la periferia. Este fenómeno fue posible gracias a las consecuencias de los sismos de 1985 el cual dañó aproximadamente 40% de los inmuebles de la Alameda Central, estos inmuebles fueron afectados y posteriormente demolidos.

Esta situación generó un área potencial para ser gentrificada, debido a su localización estratégica dentro de la trama urbana se convertía en un espacio apto para las inversiones inmobiliarias con un valor del suelo económico. A partir de 1988 el entonces Departamento del Distrito Federal (DDF) bajo una gestión neoliberal emprendió acciones para reestructurar la economía urbana de la ciudad con el objetivo de lograr una autosuficiencia financiera con la actualización de tarifas fiscales y servicios públicos acompañado de un cambio urbano del sector

secundario al terciario y convertir a la Ciudad de México en una metrópoli competitiva en la escena global (Hernández, 2015).

En 1991 el entonces DDF dio a conocer el Plan Alameda que consistía en crear un centro financiero en el distrito de la Alameda (Herzog, 2004 en Hernández, 2015). Para lograrlo se creó un Fideicomiso privado, cuya finalidad era la promoción de bienes raíces con apoyo de instrumentos legales como expropiaciones de predios baldíos o la finalización de rentas congeladas para expulsar a la población.

La presencia de la población en situación de calle en la zona de la Alameda generaba un problema de seguridad pública a erradicar, para ello; se aumentó el número de activos policiales y durante el 2002 se crearon dos grupos de policía: la policía típica o charra y el grupo de protección ciudadana Alameda, ambas acompañadas de cámaras de vídeo y botones de pánico en la zona para intentar tomar el control de la calle (Hernández, 2015).

En suma, el proceso de gentrificación en la Alameda Central de la Ciudad de México se vio manifiesto con la expulsión de población en situación de calle a través de cuerpos policiales e inmobiliarias las cuales, con su reconversión de antiguos edificios y construcción de nuevos, beneficiadas con las políticas y acciones de Estado, permitieron brindar una nueva sensación de confianza y estabilidad en México (Hernández, 2015).



Cuadro 2. Resumen casos de estudio en América Latina.

Características de la gentrificación/ Estudios de caso	Caso de Argentina (2014).	Caso de Brasil (2009).	Caso de Colombia (2017).	Caso de Chile (2015).	Caso de México (2015).
1) Ocupación del espacio por residentes de mayor poder adquisitivo.	Clase social alta ocupa el área de Puerto Madero.	El Estado con el Proyecto Pelourinho busca introducción de comercio y población de altos recursos desplazando clases sociales bajas.	El Estado buscó el crecimiento económico y consumo de las elites a costa de la expulsión de industria.	Población de altos ingresos expulsa hogares de bajos ingresos.	Estado y sector inmobiliario buscan la reestructuración de la economía urbana de la ciudad expulsando población en situación de calle.
2) Desplazamiento	Reubicación de una población de altos recursos en las áreas centrales de Buenos Aires (Puerto Madero) y desplazamiento de una clase social baja.	Las clases sociales bajas que habitaban el Centro Histórico de Bahía fueron desplazadas.	El proyecto Parque Central Bavaria desplaza la industria a la periferia dejando espacios a urbanizar en la zona centro de Bogotá.	Expulsión de hogares de bajos ingresos y el arribo de otros de ingresos superiores.  Sabatini: gentrificación sin desplazamiento.	Salida de población en situación de calle.
3) Deterioro de zonas específicas de la ciudad (centro o periferias).	Reconversión del antiguo Puerto Madero en un archipiélago de privilegios y privilegiados.	Recuperación del centro histórico con modelos de intervención y énfasis en el turismo y marketing político.	Zona centro de Bogotá.	Zona centro de Santiago en las calles Lucrecia Valdés, Maipú, Huérfanos y Compañía al interior del barrio Yungay.	Alameda Central en la Zona Centro de la Ciudad de México.

4) Procesos de renovación urbana.	Introducción de vigilancia, estrategias de prevención, diseño de espacios para clases sociales altas.	Recuperación de edificios en la zona centro de Brasil para la introducción de comercios y población de altos recursos.	Readaptación de la zona centro para la introducción de población de altos recursos.	Antiguas residencias fueron transformadas en viviendas "lofts", algunas otras en edificios en altura.	Renovación de la Alameda Central con expulsión de población en situación de calle.
5) Papel del Estado y sectores privados como interventores en los procesos de renovación urbana.	El estado con sus reformas y normatividad incentivo la renovación de la zona.	El Estado con el Proyecto Pelourinho inicio la transformación de la zona centro de Brasil.	El Estado construyó marcos regulatorios enfocados al crecimiento económico, el consumo espacial de las elites y el control de población marginal.	El mercado inmobiliario especuló y restringió el acceso a la vivienda formal y digna a los hogares de menores recursos en la zona centro. El Estado con su Plan de Repoblamiento incentivo la renovación en la zona centro e introducción de población de altos recursos.	El Estado a través del Departamento del Distrito Federal (DDF) emprendió acciones para reestructurar la economía urbana de la ciudad con el Plan Alameda.  El sector inmobiliario con apoyo de políticas de Estado construyó nuevos edificios.
6) Beneficios y no beneficios de la gentrificación.	Beneficios: introducción de vigilancia y diseño orientado a espacios para clases sociales altas.	-Beneficios: Recuperación de edificios con valor histórico en las zonas centrales. -No beneficios: generó conflictos sociales y pocos resultados prácticos.	No beneficios: aumento en la desigualdad en el acceso a bienes y servicios y una presión sobre los barrios populares.	-Beneficios: gentrificación, factor clave del desarrollo de la zona.  -No beneficios: desplazamiento de población de bajos recursos.	Beneficios: una sensación de confianza y estabilidad en México.

Fuente: Elaboración propia con base en Benavides (2017), Contreras y Gatica (2015), Hernández (2015), Mateos y Sequera (2014), Ormino (2009).

Cuadro 3. Resumen casos de estudio en Europa, Estados Unidos y América Latina.

Características de la gentrificación/ Estudios de caso.	Caso de España (1980).	Caso de Portugal (1979).	Caso de Estados Unidos (1970).	Caso de Argentina (2014).	Caso de Brasil (2009).	Caso de Colombia (2017).	Caso de Chile (2015).	Caso de México (2015).
1) Ocupación del espacio por residentes de mayor poder adquisitivo.	<p>Barcelona: clases sociales altas ocupan el casco antiguo de la ciudad expulsando a migrantes.</p> <p>Malasaña: comercios de mayor poder adquisitivo desplazan pequeños comercios nativos.</p> <p>Lavapiés: comercios vintage ocupan la zona expulsando población mayor de 65 años.</p>	No se especifica.	El sector inmobiliario realizó renovaciones en construcciones enfocadas al sector servicios y a personas de clase media con mayor poder adquisitivo que los artistas que ahí residían.	Clase social alta ocupa el área de Puerto Madero.	El Estado con el Proyecto Pelourinho busca introducción de comercio y población de altos recursos desplazando clases sociales bajas.	El Estado buscó el crecimiento económico y consumo de las elites a costa de la expulsión de industria.	Población de altos ingresos expulsa hogares de bajos ingresos.	Estado y sector inmobiliario buscan la reestructuración de la economía urbana de la ciudad expulsando población en situación de calle.
2) Desplazamiento	Barcelona: migrantes son expulsados hacia la periferia urbana por clases sociales altas.	Población residente de las áreas centrales es desplazada por la renovación de	Barrio del SoHo, Nueva York: 1) el sector terciario es trasladado a la periferia de NY, 2) artistas observan en el	Reubicación de una población de altos recursos en las áreas centrales de Buenos Aires y desplazamiento	Las clases sociales bajas que habitaban el Centro Histórico de Bahía fueron desplazadas.	El proyecto Parque Central Bavaria desplaza la industria a la periferia dejando espacios a	Expulsión de hogares de bajos ingresos y el arribo de otros de ingresos superiores.	Salida de población en situación de calle.

	<p>Malasaña: viviendas son abandonadas por rehabilitación, pequeños comercios son desplazados por otros de mayor poder adquisitivo.</p> <p>Lavapiés: población mayor de 65 años se desplaza consecuencia de nuevos comercios vintage.</p>	edificios centrales.	barrio lugares económicos para sus talleres y residencia, 3) los artistas residentes son desplazados por promotores inmobiliarios interesados en instalar sector servicios.	o de una clase social baja.		urbanizar en la zona centro de Bogotá.	Sabatini: gentrificación sin desplazamiento	
3) Deterioro de zonas específicas de la ciudad (centro o periferias).	<p>Barcelona: casco antiguo de la ciudad.</p> <p>Malasaña: proyecto Tribal renueva la zona centro de Madrid.</p>	Área central de la ciudad de Portugal.	Zona centro del barrio de SoHo, Nueva York.	Reconversión del antiguo Puerto Madero en un archipiélago de privilegios y privilegiados.	Recuperación del centro histórico con modelos de intervención y énfasis en el turismo y marketing político.	Zona centro de Bogotá.	Zona centro de Santiago en las calles Lucrecia Valdés, Maipú, Huérfanos y Compañía al interior del barrio Yungay.	Alameda Central en la Zona Centro de la Ciudad de México.
4) Procesos de renovación urbana.	<p>Raval: remodelación de edificios públicos y rehabilitación urbana.</p> <p>Malasaña: Áreas de Rehabilitación Integrada, remodelación</p>	Revitalización de los cascos históricos centrada en monumentos nacionales o edificios de alto valor histórico.	Reconversión en espacios residenciales de viejos edificios urbanos ( <i>lofts</i> ) que sirvieron como plantas de manufactura textil y	Introducción de vigilancia, estrategias de prevención, diseño de espacios para clases sociales altas.	Recuperación de edificios en la zona centro de Brasil para la introducción de comercios y población de altos recursos.	Readaptación de la zona centro para la introducción de población de altos recursos.	Antiguas residencias fueron transformadas en viviendas " <i>lofts</i> ", algunas otras en edificios en altura.	Renovación de la Alameda Central con expulsión de población en situación de calle.

	<p>de plazas en Lavapiés y peatonalización de avenida Funecarral.</p> <p>Chueca: comunidad LGTB rejuvenece el barrio con comercio y rehabilitación de vivienda.</p>		derivados químicos.					
<p>5) Papel del Estado y sectores privados como interventores en los procesos de renovación urbana.</p>	<p>Raval: el Estado impulsó la renovación urbana para la obtención de mejores condiciones de vida.</p> <p>Malasaña: Plan General de Ordenación Urbana impulsa la renovación urbana, el proyecto Tribal gentrifica con asociación de comerciantes</p> <p>Chueca: comunidad LGTB renueva el barrio.</p> <p>Lavapiés: Administración Pública</p>	<p>Políticas de rehabilitación urbana del centro histórico de Lisboa son facilitadoras del proceso de gentrificación.</p>	<p>La inversión de grupos inmobiliarios en la zona presentó orientación al sector servicios y no el cultural debido que vivir en <i>lofts</i> se convirtiese en un atractivo para grupos de clase media con un gusto inclinado a las artes y el mayor poder adquisitivo que los artistas.</p>	<p>El estado con sus reformas y normatividad incentivo la renovación de la zona.</p>	<p>El Estado con el Proyecto Pelourinho inicio la transformación de la zona centro de Brasil.</p>	<p>El Estado construyó marcos regulatorios neoliberales enfocados al crecimiento económico, el consumo espacial de las elites y el control de población marginal.</p>	<p>El mercado inmobiliario especuló y restringió el acceso a la vivienda formal y digna a los hogares de menores recursos en la zona centro</p> <p>El Estado con su Plan de Repoblamiento incentivo la renovación en la zona centro e introducción de población de altos recursos.</p>	<p>El Estado a través del Departamento del Distrito Federal (DDF) emprendió acciones para reestructurar la economía urbana de la ciudad con el Plan Alameda.</p> <p>El sector inmobiliario con apoyo de políticas de Estado construyó nuevos edificios.</p>

	incentiva la renovación urbana.							
6) Beneficios y no beneficios de la gentrificación.	<p>-Beneficios Chueca: atracción de comercios con servicios de calidad, la zona se convirtió en un punto de ventas.</p> <p>-No beneficios Barcelona: inmigrantes expulsados hacia la periferia urbana.</p> <p>Malasaña: espacio público y vivienda en manos de pocos, el pequeño comercio desapareció y se dio el origen a barrios hípsters.</p> <p>Chueca: incremento de ruidos y concentración excesiva de personas.</p>	<p>La alteración demográfica en Lisboa originada por la pérdida de población, el envejecimiento o de la población residente y el descenso del número de personas menores de 15 años tuvo consecuencias en el patrimonio edificado.</p>	<p>Beneficios: los movimientos de preservación de la herencia histórica y el contexto de un proceso de Occidente de legitimación social de las artes y la cultura favoreció a los artistas y su necesidad de supervivencia de los edificios</p> <p>No beneficios: muchos de los artistas que habitaban el SoHo, lo abandonaron debido a la inversión de grupos inmobiliarios en la zona con orientación al sector servicios y no el cultural.</p>	<p>Beneficios: introducción de vigilancia y diseño orientado a espacios para clases sociales altas.</p>	<p>Beneficios: Recuperación de edificios con valor histórico en las zonas centrales</p> <p>No beneficios: generó conflictos sociales y pocos resultados prácticos.</p>	<p>No beneficios: aumento en la desigualdad en el acceso a bienes y servicios y una presión sobre los barrios populares.</p>	<p>Beneficios: gentrificación, factor clave del desarrollo de la zona.</p> <p>No beneficios: desplazamiento de población de bajos recursos.</p>	<p>Beneficios: una sensación de confianza y estabilidad en México.</p>

Fuente: Elaboración propia con base en Benavides (2017), Carmona (2017), del Cerro (2009), Contreras y Gatica (2015), Gonçalves (2009), Hernández (2015), Mateos y Sequera (2014), Ormino (2009), Pere López (1986 en Sargatal, 2001) y Sargatal (2001).

El cuadro 2 y 3 muestran casos de estudio de gentrificación bajo un modelo de ciudad fordista y posfordista esto debido a que el fenómeno de gentrificación se desarrolla específicamente en estos dos tipos de ciudad. La gentrificación en la ciudad fordista según Smith (1996), se observó con la reconstrucción y recuperación de zonas urbanas en deterioro las cuales a partir de la década de 1950 crearon una oportunidad económica de obtener ganancias a partir de la remodelación para los inversionistas privados. En este tipo de ciudad fordista, el centro estaba ocupado por clases obreras las cuales habitaban allí por la cercanía a sus empleos, con el paso del tiempo estos fueron expulsados por una clase social de mayor poder adquisitivo quienes remodelaron la zona para posteriormente habitarla.

La ciudad posfordista se vio manifiesta, según Ascher (2001) como una ciudad con avances científicos y técnicos, una ciudad con economía del conocimiento y de la información resultado del uso de las tecnologías de la información y de la comunicación, la ciudad posfordista albergó una gentrificación a partir de la constitución de ciudades más competitivas con nuevos mercados de trabajo y servicios con equipamientos e infraestructuras de mayor nivel en temas sanitarios, educativos, culturales y de ocio, se originaron nuevos centros urbanos y revalorizaron antiguos centros históricos dándole más valor al uso de la tecnología, transporte y actividades de ocio orillando a los habitantes locales de bajos recursos a abandonar su lugar de origen debido a la exclusión social, es en este contexto donde el fenómeno de la gentrificación es más visible. De lo anterior se puede rescatar que, la gentrificación en este tipo de ciudad se vio manifiesta en ciudades con más y mejores servicios orientados a satisfacer a un estrato de la población con alto poder adquisitivo con deseos de habitar preferentemente las zonas patrimoniales con valor histórico.

El Cuadro 2 y 3 se encuentran divididos en seis filas las cuales contienen información específica de cada estudio de caso como: 1) Ocupación del espacio por residentes de mayor poder adquisitivo, 2) Desplazamiento, 3) Deterioro de zonas específicas de la ciudad (centro o periferias), 4) Procesos de renovación urbana, 5) Papel del Estado y sectores privados como interventores en los procesos de

renovación urbana y 6) Beneficios y no beneficios de la gentrificación analizados desde diversas partes del mundo, se analizan los casos de España, Portugal, Estados Unidos, Argentina, Brasil, Colombia, Chile y México.

En el caso del primer factor analizado, la ocupación del espacio por residentes de mayor poder adquisitivo es un elemento el cual se presenta en todos los casos de estudio. En países como Brasil, Colombia y México se observa que el Estado interviene a través de la expulsión de industrias, reestructuración de economías y/o la introducción de comercios el favorecimiento de las clases sociales altas, esto a fin de modificar el espacio.

Para el factor desplazamiento existe en todos los casos consultados, excepto en el segundo caso de Santiago de Chile el cual según Sabatini et al. (2017) la gentrificación no necesariamente implica un desplazamiento sino un arribo de una clase social de mayor poder adquisitivo. El desplazamiento observado en los casos de estudio restantes indica que éste se ve reflejado principalmente en población de bajos recursos, que incluyen, para el caso de Barcelona también a migrantes. También se desplaza a personas de la tercera edad en el caso de Lavapiés (España). Otro tipo de desplazamiento está relacionado con actividades económicas, es el caso de Malasaña, (España) y la Ciudad de México, donde predominaba la economía local y se sustituye por otra, es decir, se da una expulsión de pequeños comercios los cuales al ser enfrentados con un nuevo giro comercial no son aptos para competir y por lo tanto son expulsados.

El factor que involucra el deterioro de zonas específicas de la ciudad. Demuestra la preferencia del Estado, agentes inmobiliarios y clases sociales de alto poder adquisitivo por habitar zonas del centro de las ciudades conocidas como centros históricos. En los casos de Europa, Estados Unidos y América Latina, los centros históricos son el principal punto de renovación urbana para los agentes inmobiliarios. Son zonas deterioradas pero consolidadas desde el punto de vista urbano, servicios, conectividad, comercio, ocio, entre otros.



Otro factor identificado fueron los procesos de renovación urbana, estos son realizados principalmente en edificios o zonas específicas en situaciones deplorables los cuales pueden ser rescatados para beneficio de grupos inmobiliarios y por consecuencia, del Estado. En el caso de Portugal, Brasil, Malasaña, Colombia y la Ciudad de México la renovación urbana se enfocó en los centros históricos debido a su gran importancia en las ciudades al ser el principal nodo. Para el caso de Raval (España) Estados Unidos y Argentina, la renovación urbana se concentró en edificios de altura o antiguas fábricas.

El papel del Estado y sectores privados como interventores en el proceso de gentrificación es el cuarto factor identificado. Se observa que, tanto para los casos de estudio en Europa, Estados Unidos y América Latina es el Estado quien, a través de políticas o programas especiales, busca revitalizar zonas en específico con apoyo de grupos inmobiliarios. El Estado busca mejorar la calidad de vida de personas con alto poder adquisitivo a través de una mejora en la imagen urbana, es por ello que se apoya de recursos públicos y de agentes inmobiliarios para llevar a cabo una renovación y/o construcción de edificios para vivienda o comercio.

El factor relacionado con los beneficios y no beneficios del proceso de gentrificación se observa en casos como el de Chueca (España), Argentina, Chile y la Ciudad de México obtuvieron beneficios pues se trató de una mejora en la calidad de vida de la población con la renovación de lugares públicos, atracción de comercios con servicios de calidad, sensación de confianza e introducción de vigilancia. Los no beneficios que comparten Portugal y Estados Unidos fueron la pérdida de cultura e historia. Por último, el caso de Colombia demostró no beneficios al registrarse un aumento en la desigualdad en el acceso a bienes y servicios y una presión sobre los barrios populares.

Para culminar, se enfatiza entonces que una ciudad posfordista concentró ciudades más competitivas, éstas, a diferencia de la ciudad fordista; contenían nuevos mercados de trabajo, mejores equipamientos e infraestructuras las cuales originaron nuevos centros urbanos o revalorizaron antiguos centros históricos dándole más valor al uso de la tecnología, el transporte y las actividades de ocio,

estas actividades fueron ejecutadas a partir del fenómeno de gentrificación el cual, desplazaba a las clases sociales que no podían ser partícipes de este nuevo modelo de ciudad debido a la falta de recursos económicos o el sentido de no pertenencia a este tipo de comunidad. De esta manera, las características de la ciudad posfordista junto a una serie de factores que se conjuntan, como se describió anteriormente, dan como resultado lo que se ha denominado gentrificación, específicamente se analizaron entornos urbanos porque fue allí donde ocurrió el fenómeno por primera vez, sin embargo, el fenómeno ha encontrado otros nichos que se verán a continuación.

### 1.5 Tipos de Gentrificación.

Es de interés en este apartado analizar los tipos de gentrificación derivados de los estudios de caso presentados en apartados anteriores, se distingue una diferenciación entre los casos latinoamericanos y europeos en los cuales se observa la preferencia por las zonas periféricas en Europa, caso contrario en América donde se analizan las zonas centrales.

#### 1.5.1 Gentrificación rural.

Además de la gentrificación urbana, se ha identificado un proceso similar en áreas rurales; comúnmente las actividades tradicionales del campo van perdiendo importancia o intensidad volviendo a estas zonas de cultivo o de crianza de animales en zonas sede de nuevas actividades económicas, comúnmente destinadas al ocio, y zonas de residencia. Spain (1993) sostiene que los problemas de la gentrificación rural son similares a los de la urbana, esto debido a que los nuevos habitantes tienen mayores facilidades de acceso a los servicios que los antiguos (citado en Sargatal, 2000).

Desde la literatura de la gentrificación rural, Martin Phillips (2000, 2002, 2004 en Delgadillo et al., 2015) no niega la importancia del desplazamiento en un proceso de gentrificación, al contrario; confirma la existencia del desplazamiento y reemplazamiento al señalar que la partida de los habitantes rurales se produce en ocasiones por factores diferentes y anteriores a la gentrificación como los cambios

en la agricultura que conllevan a una disminución del número de productores y trabajadores agrícolas y a la introducción de formas de producción más intensivas.

Por ello, un gran número de gentrificadores rurales no necesariamente desplazan a los habitantes originarios, ya que gran parte de ellos se han marchado anteriormente (Matthew, 2015 en Delgadillo et al., 2015).

Por otra parte, Darren Smith (1998 en Delgadillo et al., 2015), al estudiar a la gentrificación rural en Inglaterra, menciona que los habitantes originarios no son necesariamente desplazados ya que todo depende de la escala del proceso de gentrificación, la disponibilidad y el tipo de viviendas.

Smith (1998) subraya que el desplazamiento afecta a los habitantes originarios que son arrendatarios de vivienda, no a aquellos que son propietarios. Según Smith (1998) los gentrificadores rurales muchas veces no son atraídos por las residencias de los habitantes originarios sino por las localizaciones con baja presencia poblacional donde pueden tener viviendas más amplias y lujosas para disfrutar de la tranquilidad y aislamiento (citado en Delgadillo et al., 2015).

Esto quiere decir que, en vez de un desplazamiento, los habitantes originarios de bajos ingresos serán marginalizados a ciertas zonas y excluidos de otras. Guimond y Simard (2010 en Delgadillo et al., 2015) reconocen que la llegada de nuevos habitantes de ingresos elevados favorece el incremento de los alquileres y de los precios de los bienes inmuebles, pero afirman que esto no provoca un desplazamiento residencial, especialmente en contextos rurales.

### 1.5.2 Gentrificación turística.

Una teorización sobre la gentrificación turística puede ser entendida tomando en cuenta al urbanista francés Olivier Mongin (2005 en Navarrete, 2017) quien dice que el desplazamiento de la industria como principal actividad de la metrópoli ha dado como resultado el abandono de edificios, predios industriales, puertos, expropiaciones ferroviarias los cuales, en una lógica de terciarización de la base

económica urbana son transformados en museos, galerías, óperas, bibliotecas, hoteles boutique.

En América Latina, la terciarización de los sectores centrales se vio acompañada de una sobre especialización comercial, el abandono habitacional de las áreas centrales se aceleró por la implantación en periferia de actividades industriales y de urbanizaciones. Entre 1970 y 2000 en México, el debilitamiento de la centralidad histórica se caracterizó por una subutilización de infraestructuras, una pérdida de densidad, una menor mezcla de usos de suelo y un abandono del capital inmobiliario en zonas con importantes contenidos de edificios patrimoniales (Navarrete, 2017).

Durante las últimas décadas del siglo XX e inicios del XXI, el abandono del centro histórico dio paso a dos fenómenos urbanos tendenciales de ciudades latinoamericanas y mundiales: la gentrificación y la turistificación. Una serie de condiciones han determinado que ciertos centros históricos sean más propensos a procesos de renovación por usos y usuarios de superiores niveles de consumo bajo condiciones políticas y económicas como la declaratoria internacional de protección (concedida por la UNESCO) y la política de regeneración urbana por parte del turismo mejor conocida como turistificación (Navarrete, 2017).

Para que se dé una recuperación del valor del patrimonio del centro histórico y el Capital decida invertir en su regeneración urbana, el centro histórico se tiene que devaluar en términos de valor del suelo, para que resulte conveniente comprar barato y vender a precios elevados a usuarios con poder adquisitivo. Se entiende que, una declaratoria de la UNESCO, más una política de regeneración urbana promovida por el Estado y/o el gobierno local, más condiciones empresariales ventajosas, resultarán niveles significativos de gentrificación y turistificación (Navarrete, 2017).

La renovación de los centros en América Latina ha tenido como consecuencia el alza del valor del suelo, la transformación de uso de suelo, la rehabilitación de viejas viviendas degradadas, la construcción de nuevos establecimientos comerciales, una nueva concepción del espacio público y la reconversión de áreas industriales

en equipamientos urbanos o actividades terciarias; el resultado es que la ciudad se adapta al consumo de un alto poder adquisitivo en detrimento de poblaciones con menores recursos (Navarrete, 2017).

Navarrete (2017) en su marco teórico sostiene que la gentrificación en Latinoamérica, que se ha desarrollado en zonas centrales y patrimoniales de grandes ciudades, se pueden distinguir al menos dos importantes líneas:

- La gentrificación sin expulsión: no hay una sustitución masiva de habitantes de menores ingresos por otros de mayores (casos de Ciudad de México, Buenos Aires, Santiago de Chile, Río de Janeiro o la Habana).
- La gentrificación en actividades productivas: cambio de uso de suelo habitacional o mixto con actividades comerciales tradicionales a un uso comercial y de servicios con vocación internacional como actividades del turismo cultural y del turismo de negocios, finanzas y sectores económicos relacionados con el conocimiento, la comunicación y la información.

Simó y Pareja (2014) mencionan que son los centros históricos el territorio en donde se mezclan tradiciones del ayer con culturas del presente además que en estas zonas se observa una presión sobre el suelo ya que la demanda suele ser mayor que a la oferta debido al asentamiento de inmigrantes en cualquier territorio quienes buscan vivienda. Los mercados reaccionan ante los cambios en la oferta y la demanda de modo que, áreas históricamente atractivas por sus bajos precios pueden convertirse en inaccesibles incluso para quienes vivían allí con anterioridad.

Los centros históricos son lugares en donde convergen diferentes y excluyentes actividades ya que a la función residencial se le contraponen la actividad turística y el conjunto de sectores económicos asociados a la misma, para el caso de la Barceloneta, un barrio de origen militar en la zona Noreste de Barcelona con proximidad al mar y al Puerto de Barcelona, es un barrio que funge como albergue de diseñadores, arquitectos además de inmigrantes y turistas quienes en conjunto, descubren al barrio como fuente de inspiración para el desarrollo de su trabajo,

viviendas accesibles y un lugar con multiculturalidad a medio camino entre la ciudad en donde pueden encontrar además sol y playa (Simó y Pareja, 2014).

Glass (1964 en Simó y Pareja, 2014) argumentaba que una vez que el proceso de gentrificación comienza en un distrito, este continúa rápidamente hasta que todas o la mayoría de las clases trabajadoras ocupantes de la zona, se desplazan y el carácter social del distrito cambia totalmente, Helms (2003 en Simó y Pareja, 2014) afirma que las áreas que habitualmente son susceptibles a ser gentrificadas son aquellas que se ubican en centros históricos con viviendas que habitualmente presentan espacios ajardinados o zonas verdes, a menudo son espacios fácilmente transitables, cerca del Central Business District (CBD) y lejos de grandes autopistas o de polígonos de vivienda social.

Simó y Pareja (2014) argumentan que tanto la intervención en el territorio a través de políticas urbanas de renovación como la ausencia de las mismas generan consecuencias en la evolución de los barrios en donde los espacios con deterioro físico y población vulnerable (gente mayor, rentas bajas) son territorios susceptibles a ser renovados. Las mejoras en un barrio tras la intervención pública pueden convertirse en un incentivo para la llegada de nuevos residentes y el desplazamiento de aquellos con menor capacidad para competir en este contexto.

Cócola (2015) analiza la gentrificación turística en España, menciona que la especialización de su economía en el sector turístico, y el creciente número de visitantes en diversas ciudades ha sido el origen de conflictos urbanos por el dominio del espacio en la ciudad en donde diversos grupos de vecinos intentan defender su espacio como lugar de residencia ante la conversión en sitios de entretenimiento y consumo para los turistas. La pérdida del espacio cotidiano consecuencia de las actividades turísticas constituyen un proceso de desplazamiento del residente local en donde el turismo no solo potencia a la gentrificación, sino que puede ser un elemento gentrificador al ser el factor principal de desplazamiento de población y/o actividades comerciales cotidianas por otras enfocadas a la atención de visitantes temporales.

Según Cocola (2015), la gentrificación no es un fenómeno nuevo, desde principios del siglo XX diferentes sectores empresariales han promocionado centros urbanos e infraestructuras para facilitar la estancia de los visitantes.

La promoción de las ciudades españolas se acompaña según Cocola (2015) de la “ideología del turismo”, esta idea sostiene que el crecimiento indefinido de visitantes beneficia a toda la sociedad en donde entre más visitantes, más beneficio. Es entender la ciudad como una “máquina de crecimiento” base del capitalismo.

Cocola (2015) explica que diversas situaciones están cambiando la geografía social de muchas ciudades españolas, la pérdida del espacio público ocupa el primer factor ya que éste se alquila y se privatiza representando una pérdida de culturas en plazas y parques. El segundo factor es la preferencia al turista debido a la desaparición del comercio tradicional y su sustitución por establecimientos diseñados a satisfacer las demandas de los visitantes desplazando no solo economías familiares que ante el incremento en la tarifa del alquiler no pueden afrontar los costos de mantenimiento, sino también enfrentan la disminución en los servicios que el habitante necesita para su vida cotidiana. Comúnmente, mercados populares son convertidos en atracciones turísticas lo que a la larga puede llevar al abandono del barrio (Cocola, 2015).

Un tercer factor, la desaparición del espacio público aunada a la disminución del comercio local conlleva a una pérdida de identidad del barrio el cual es sustituido por un nuevo estilo de vida enfocado a la satisfacción de poblaciones con gran capacidad de consumo. En muchas ocasiones, aun permaneciendo en el barrio, el residente puede sentirse desplazado de su propio entorno. Sin embargo, el desplazamiento no es solo de lugares de acceso público sino también afecta al espacio privado, es decir, a la vivienda (Cocola, 2015).

Lo anterior, según el caso español, ésta dado por grupos inmobiliarios que están reconvirtiendo viviendas en hoteles y desalojaron a los vecinos que allí vivían. El turismo urbano provoca la generación de apartamentos turísticos con precios elevados mismos que contribuyen al aumento en el precio de la vivienda, la

expulsión de población y negocios locales para la reconversión de los usos del inmueble y la pérdida de elementos de pertenencia para la vida cotidiana (Cócola, 2015).

Lestegás (2017) señala que la gentrificación turística no implica que una comunidad pobre sea sustituida por otra de mayores recursos, sino que ésta sea reemplazada por una no-comunidad de turistas que pasarán sólo un par de días en el lugar, se supone entonces que la gentrificación sustituye poblaciones mientras que la turistificación se encarga de eliminarlas. Lestegás (2017) ha documentado el auge de plataformas como Airbnb y dice que ésta se ha convertido en un instrumento de mercantilización de las ciudades los cuales se ponen a disposición de empresas turísticas e inmobiliarias mismas que agravan la situación.

Para Lestegás (2017) es difícil rehabilitar un barrio para sus vecinos en una economía de mercado en la que el suelo y vivienda son mercancías a precios libres, esto implica que cualquier mejora en vivienda implica un aumento del alquiler al que los inquilinos raramente pueden hacer frente. En repetidas ocasiones, habitantes propietarios de vivienda llegan a vender sus propiedades y marcharse ante las ofertas de fondos de inversión. En casos de turistificación, la desaparición del comercio local por tiendas de souvenirs y restaurantes caros desequilibran la vida cotidiana (Lestegás, 2017).

Cócola (2016) destaca que Barcelona se ha convertido ya en un lugar de consumo en donde es imposible el desarrollo de cualquier tipo de vida popular. Se sabe que el turismo es una actividad dedicada al consumo, sin embargo; ésta depende de la producción de espacios a consumir (citado en Alzamora et al., 2016).

Para el caso de Barcelona, Cócola (2016 en Alzamora et al., 2016) señala la importancia de las infraestructuras culturales en la regeneración urbana, la cultura forma parte de lo que Bourdieu (1988 en Alzamora et al., 2016) llama “capital simbólico”, es decir, capital económico disfrazado de arte, música o el gusto. Las personas con un mayor grado de consumo cultural son, al mismo tiempo, las que más consumen.



La cultura como capital simbólico tiene según Bourdieu (1988 en Alzamora et al., 2016) al menos tres consecuencias directas en la regeneración urbana.

La primera consecuencia muestra que, al atraer población de elevados ingresos, la cultura recibe inversión de empresas constructoras y hoteleras, así el capital simbólico revalorizará indirectamente el capital económico invertido en una zona a través del aumento en el precio del suelo y en los bienes de consumo. A su vez, la cultura muestra positivamente la reconfiguración de las ciudades industriales haciendo uso del city marketing para la promoción urbana de “espacios de calidad”. Como última consecuencia, la cultura como capital simbólico excluye a la población de escasos recursos quienes no tienen la preparación para comprender “un diferente estilo de vida” ni las posibilidades financieras para resistir un aumento en el precio de la vivienda y de servicios básicos.

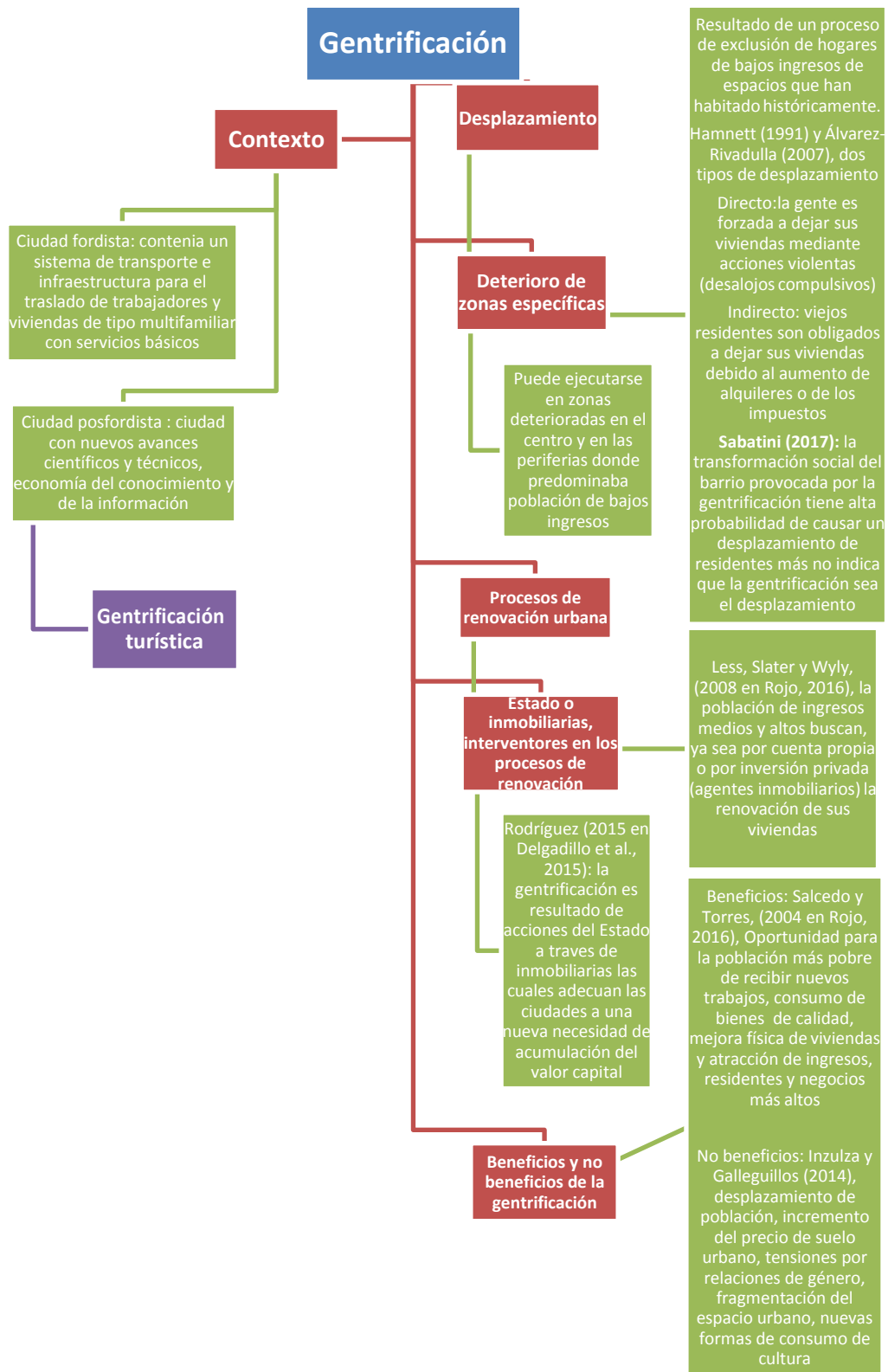
Un último análisis sobre gentrificación turística es el de Navarrete (2017) quien estudió el Centro Histórico de Guanajuato, Navarrete observó que, en varias ciudades mexicanas patrimonializadas, ocurre una transformación de usos y espacios al consumo de visitantes en donde muchas veces la hotelería de lujo se convierte en transformador de la vocación del patrimonio construido de una ciudad. Por medio del caso de Guanajuato, Navarrete analizó las principales transformaciones arquitectónicas y urbanas que derivaron en una elitización de las ciudades turísticas patrimoniales.

Según Navarrete (2017), los nuevos usos turísticos cambian de forma importante las tipologías patrimoniales y tradicionales acentuando procesos de exclusión y fragmentación social en los centros históricos en los que se implantan. El turismo se muestra como un factor transformador de la ciudad, ya que los recursos culturales, patrimoniales y sociales de los que depende el prestigio del destino pueden verse amenazados por la explotación turística.

En suma, la gentrificación turística se caracteriza por la pérdida de espacios tanto públicos (plazas) como privados (viviendas) como consecuencia de las actividades turísticas las cuales generan un desplazamiento de residentes locales por visitantes

temporales o por espacios diseñados para la atención de turistas, una privatización del espacio público, una pérdida de lazos culturales y de arraigo de habitantes locales y por la desaparición de comercios tradicionales por una serie de establecimientos con preferencia al turismo, volviendo a este último el factor principal de la gentrificación.

Esquema 2. Características del proceso de gentrificación.



Fuente: Elaboración propia.

## 1.6 Conclusiones del capítulo.

En suma, en este capítulo se realizó una revisión al marco teórico del fenómeno de la gentrificación, el cual permitió conocer el entorno bajo el cual fue teorizado este fenómeno, a su vez se describieron los factores que lo caracterizan y los distintos tipos de gentrificación existentes, destaca en este capítulo que la gentrificación es un fenómeno que no necesariamente implica un desplazamiento, sin embargo, si presenta un proceso de renovación urbana en donde posteriormente se dará un arribo de estratos medios y altos lo cuales pueden o no generar un desplazamiento de población local de bajos recursos.

La gentrificación ha sido estudiada en diferentes momentos históricos, se destacó en este capítulo 1 el estudio de la gentrificación en dos tipos de ciudad, la ciudad fordista y posfordista, para el caso de la ciudad fordista, se presenta un fenómeno de renovación urbana orientado a infraestructuras para el traslado de trabajadores y viviendas multifamiliares, en cambio; el fenómeno en la ciudad posfordista se orientó a los nuevos avances científicos y técnicos, aunados a la economía del conocimiento y de la información los cuales buscan volver a las ciudades más dinámicas; siendo éste último tipo de ciudad el punto de mayor interés de la presente investigación al contener entre sus años de desarrollo a la llamada gentrificación turística.

La gentrificación se ha presentado en lo rural y lo urbano, relacionándose fuertemente con una actividad económica que es el turismo, la gentrificación turística se entiende como aquel tipo de gentrificación la cual se basa principalmente por la pérdida de espacios públicos y privados originada por la preferencia a habitantes no temporales mejor conocidos como turistas, estos, en la mayoría de los casos generan un desplazamiento de habitantes y de actividades tradicionales.

A continuación; el capítulo número dos analiza casos de estudio específicos de la gentrificación turística en México lo cual contribuye al entendimiento del tema de la gentrificación vinculado con el turismo.

## Capítulo 2. Casos de estudio de Gentrificación y turismo.

### 2.1 Gentrificación y turismo: una propuesta metodológica.

Es de interés en este capítulo mostrar un análisis del fenómeno de la gentrificación y su relación con el turismo, particularmente con el alojamiento, dicho análisis se llevará a cabo a través de una revisión a la propuesta teórica de González y Hiernaux (2014) específicamente al marco teórico que relaciona a la gentrificación con el turismo; Después, se presentan tres casos de estudio de gentrificación por turismo de los cuales dos se generan en España y uno en Guanajuato; estos casos de estudio fueron elegidos debido a que tienen en común al factor turismo como agente gentrificador, una zona modificada para atender actividades orientadas al consumo y, un favoritismo al turista como residente temporal y propulsor de una nueva economía.

Para entender la relación entre gentrificación y turismo, es necesario retomar a González y Hiernaux quienes en 2014 en su artículo titulado “Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación” explican la importancia de los centros históricos y su papel fundamental para que exista un proceso de gentrificación orientado al turismo. El turismo según los autores es una actividad que se observa con una creciente preferencia de los turistas hacia desplazamientos de corta duración en vez de estancias largas, en este sentido el turismo urbano obedece según Jansen-Verbeke (1998 en González y Hiernaux, 2014) a motivaciones como el aprovechamiento del patrimonio cultural de la ciudad e incluso su diversidad étnica.

Fainstein & Judd (2003 en González y Hiernaux, 2014) plantean entonces tres modelos de ciudades turísticas: las ciudades-destino turístico (tipo Cancún), ciudades creadas *ad hoc* para el turismo por medio de un proceso de “urbanización turística”; las ciudades de turismo histórico con una correlación turismo y gentrificación; y las ciudades reconvertidas al turismo por nuevos emprendimientos turísticos, como museos, infraestructuras deportivas, etcétera.

Los autores mencionan que, a partir del modelo de ciudades europeas, se intentan construir espacios turísticos en áreas donde prevalece un patrimonio histórico que pueda satisfacer a residentes y visitantes; el turismo en un centro urbano demuestra que el turista no es solamente un “visitante” que recorre espacios, sino un individuo que produce la ciudad con sus prácticas socioespaciales en un espacio ya ocupado por otros residentes permanentes y/o trabajadores en el espacio (González y Hiernaux, 2014).

Según los autores, la relación que existe entre el turismo y la gentrificación está dada por dos procesos: el primero recae en el papel del Estado quien a través de acciones tendientes a regular espacios centrales y volverlos atractivos, emprende políticas gentrificadoras, un segundo proceso refiere al potencial de los centros históricos desde la perspectiva del desarrollo económico en un contexto de crisis del modelo urbano industrial.

En el primer proceso, el Estado interviene en las zonas centrales con valor histórico por medio de estrategias como el garantizar seguridad de acceso a las áreas centrales a través de la vigilancia física y electrónica, el mejoramiento de infraestructuras, rehabilitación urbana de espacios públicos y patrimonio arquitectónico. Entonces el centro histórico funciona como un sistema de objetos y relaciones el cual se produce por publicidad de parte de las autoridades, mismas que aumentan el valor de la renta de suelo provocando el retorno de población de mayores ingresos y capital (González y Hiernaux, 2014).

El segundo proceso refiere al aprovechamiento de zonas centrales para un beneficio económico, es por ello que, para los países latinoamericanos, es evidente que un interés empresarial solo puede tener éxito si éste es precedido por una intervención estatal la cual esté destinada a regular el funcionamiento de los centros históricos en favor de un grupo selecto de usuarios, en general de alto poder adquisitivo (González y Hiernaux, 2014).

Es entonces que González y Hiernaux (2014) tomando en cuenta el papel del turista como un residente no permanente el cual opera como un productor del espacio

definen a la gentrificación como “criolla” en donde la gentrificación no la realizan las clases pudientes locales sino los turistas.

## 2.2 Casos de estudio.

Con el marco teórico propuesto por González y Hiernaux (2014) acerca de la relación entre turismo y gentrificación se analizan tres estudios de caso. Los casos tienen en común el factor turismo como agente gentrificador, una zona con valor patrimonial la cual es modificada para atender actividades orientadas al consumo y un favoritismo al turista como residente temporal y propulsor de una nueva economía por ello se retomará de cada caso de estudio el objetivo, procedimiento, métodos y técnicas empleadas en las investigaciones, así como sus resultados.

Un primer caso de estudio es el de las autoras Simó y Pareja (2014) quienes se propusieron estudiar al centro histórico de la Barceloneta en Barcelona, España el cual ha sido objeto de políticas de intervención para su regeneración física, económica y social a partir del fenómeno de la gentrificación considerando a la renovación y el turismo como factores detonantes del proceso, cuya metodología demuestra que, en La Barceloneta han proliferado apartamentos turísticos, según el Ayuntamiento, solo 72 propietarios de pisos de la Barceloneta tienen licencia para realizar esta actividad, a pesar de que en algunas webs ofrecen en este barrio hasta 477 apartamentos (Simó y Pareja, 2014).

La Barceloneta fundada en 1753 era una zona en donde vivían pescadores y artesanos, posteriormente la ciudad de Barcelona se convirtió en un referente industrial del siglo XIX por lo que la ubicación del barrio de la Barceloneta resultó ideal para emplazar fábricas con gran número de obreros, años después el barrio experimentó una desindustrialización desde mitad del siglo provocando que la actividad económica del barrio se volviera al turismo y a actividades relacionadas como el comercio, la restauración o las actividades acuáticas de ocio (Simó y Pareja, 2014).

Desde los años setenta, la Barceloneta ha presentado una tendencia de pérdida de población similar al de numerosos barrios con similar vivienda en alquiler, relativamente asequible, sin embargo, la llegada de inmigrantes de Europa y de Asia ha influenciado la pirámide poblacional al generar un rejuvenecimiento de la pirámide por la entrada de población joven de entre 25 a 39 años (Simó y Pareja, 2014).

Respecto a la vivienda, la Barceloneta es de los barrios más antiguos de Barcelona con un alrededor de 70 por ciento de viviendas construidas antes de 1940 en donde la carencia de vivienda para alojar a obreros de otras partes de España atraídos por la industrialización sometió al barrio a una construcción de viviendas dividiendo las existentes en dos provocando una sobreocupación, en consecuencia, la evolución del barrio ha sido determinada por las dinámicas de vivienda en donde su ubicación con respecto a la ciudad de Barcelona, lo convertirán en destino temporal de turistas pero también en lugar de asentamiento de artistas (Simó y Pareja, 2014).

Imagen 4. Barceloneta, 1960.



Fuente: Paperblog (2013).

La Barceloneta presenta, según Simó y Pareja (2014) características comunes a buena parte de centros históricos europeos como el envejecimiento de población, viviendas antiguas y deterioradas, así como colectivos vulnerables. Sin embargo,



su proximidad al centro de la ciudad y a las zonas de playa sumado a las características particulares del mercado de la vivienda en este barrio, convierten a la Barceloneta en un espacio de confrontación de usos residenciales sensibles al mercado.

Los resultados para el caso de la Barceloneta reflejan que esta zona era mayoritariamente de vecinos del propio barrio, sin embargo, se ha producido un cambio paulatino en la composición de la demanda debido a que gente del barrio quiere mejorar su vivienda y personas de fuera del barrio buscan un consumo turístico basado en la experiencia (Simó y Pareja, 2014).

Después de la crisis del sector inmobiliario en la mayor parte de países europeos, la política urbana se ha concentrado en la renovación del entorno construido y en la mejora de la calidad de vida a partir de lo existente. Dicha renovación apunta no solo hacia la mejora de infraestructuras o equipamientos sino a la necesidad de incluir en los programas de intervención, acciones dirigidas al tejido socioeconómico del barrio (Simó y Pareja, 2014).

Simó y Pareja (2014) concluyen que el territorio requiere de intervenciones que garanticen el derecho a la ciudad y la vivienda digna, más allá de políticas de intervención para la renovación en donde la política pública a través de los instrumentos ya disponibles, debe ser la encargada de preservar el territorio para evitar que las fuerzas especulativas del mercado condenen el futuro del barrio.

Entonces, según las autoras el proceso de gentrificación en la Barceloneta se dio a partir de la cercanía que este barrio tenía respecto a la capital (Barcelona), sus playas y su accesibilidad, la Barceloneta era un lugar ideal para la instalación de fábricas, es por ello que la zona contenía obreros los cuales habitaban en viviendas deplorables con espacios reducidos, años después al desindustrializarse la Barceloneta se originó una pérdida de población y de interés por la vida industrial, volviéndose un atractivo del turismo y de población joven en donde el sector inmobiliario observó una oportunidad para gentrificar la zona y enfocarla a la atracción de turistas.

Un segundo caso de estudio a analizar es el de David Navarrete Escobedo quien en 2017 en su artículo “Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México” explica que, en América Latina diversos centros históricos han experimentado gentrificación asociada al turismo en donde diversas ciudades mexicanas patrimonializadas han transformado sus usos y espacios al consumo de visitantes en donde la hotelería de lujo transforma el patrimonio construido de una ciudad.

Navarrete (2017) se plantea como objetivo el estudiar el caso de Guanajuato en la zona centro-oeste de México, en él, analizó las transformaciones arquitectónicas y urbanas que derivan de una elitización de las ciudades turísticas patrimoniales en donde los nuevos usos turísticos cambian las tipologías patrimoniales y tradicionales, generando una arquitectura fachadista además que acentúan procesos de exclusión y fragmentación social. El turismo de élite se muestra como un factor transformador de la ciudad ya que los recursos culturales, patrimoniales y sociales, de los que depende el prestigio del destino pueden verse amenazados por la explotación turística, tales procesos encuentran como factores determinantes al Estado, el mercado y una débil ciudadanía (Navarrete, 2017).

A su vez, Navarrete (2017) analizó la gentrificación basada en la transformación del uso y la forma del patrimonio construido bajo un procedimiento con dos direcciones de cambio: la primera de habitacional a comercial y la segunda de comercios y servicios tradicionales a unos de prestigio con vocación turística e internacional, es decir; una gentrificación que se especializa en el uso preferencial de turistas de alto poder adquisitivo, de los elementos patrimoniales más importantes de una ciudad; una gentrificación que se da tanto en espacios privados como en públicos por la tendencia de los primeros a protegerse y expandir sus actividades de consumo al exterior.

El trabajo realizado por Navarrete (2017) tomó como metodología, un análisis de las intervenciones de conservación y restauración con efectos sobre el valor cultural del patrimonio construido, es decir; proyectos con vocación turística y/o cultural, cuyas adaptaciones y modificaciones a la tipología arquitectónica tradicional implican una

transformación radical de su valor patrimonial. A su vez; en efectos de exclusión social y espacial, estudia al turismo sobre el patrimonio analizando la reutilización de edificios protegidos para uso hotelero, en específico, el reuso en la categoría de mayor lujo, la de los hoteles boutique o las de 4 y 5 estrellas.

Navarrete (2017) realizó una investigación de tipo mixto sobre las transformaciones urbano-arquitectónicas asociadas a la hotelería de alta gama en el centro histórico de la ciudad de Guanajuato, desarrolló una investigación cuantitativa y cualitativa cuyo principal instrumento fue una matriz de observación para los edificios patrimoniales: el estudio se concretó por medio de un trabajo documental y consulta de estadísticas de diversas instancias locales y estatales, asociadas al turismo y a la conservación patrimonial.

Para determinar la muestra de edificios con función de hotelería intervenidos, consultó tres bases de datos disponibles en el año 2015, la del Directorio Nacional de Unidades Económicas (DNUE) del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el de la Asociación Mexicana de Hoteles Delegación Guanajuato, y la de la Secretaría de Finanzas del Estado de Guanajuato sobre los establecimientos hoteleros de categoría alta. Además, realizó un recorrido en el perímetro del centro histórico para detectar nuevos establecimientos que por una apertura reciente no hubiesen sido considerados en los registros oficiales o bien que hayan desaparecido. Se identificaron así 15 unidades de análisis de la hotelería de lujo en el centro histórico de la ciudad de Guanajuato.

Por otro lado, consultó las bases del catálogo de monumentos históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) para determinar los hoteles de alta categoría que coincidían con edificios protegidos en el perímetro de análisis, es decir; el límite del Centro Histórico de la Ciudad de Guanajuato establecida por el propio organismo.

Realizó la consulta de la ficha más antigua del catálogo de monumentos históricos del INAH, la mayoría de ellas con fecha de elaboración de entre 1988-1991 (13 casos) y de 1994 (2 casos) después efectuó visitas de campo a cada una de las

unidades de análisis para cotejar con la información de las fichas e identificar por medio de las matrices las principales transformaciones arquitectónicas de los edificios y de su uso de suelo con sus respectivos levantamientos fotográficos y topográficos y el análisis de la tipología arquitectónica de cada uno. En caso de acceso restringido al edificio se recurrió al sitio de Internet del hotel donde se encontraron imágenes en la galería de fotos del establecimiento.

Paralelamente consultó los expedientes para permiso de construcción de los proyectos arquitectónicos de los edificios para uso hotelero, turístico y/o comercial presentados ante el INAH para su reconversión a fin de detectar las principales modificaciones propuestas dentro de los términos de conservación de ese Instituto. Produjo una cartografía del centro de la ciudad con los hoteles y edificios patrimoniales para detectar los perímetros donde se concentran los hoteles de lujo.

Finalmente, para determinar la magnitud de la transformación urbana y de la dinámica excluyente del turismo, consultó las bases municipales de catastro en las que se establece por cada predio, la superficie en metros cuadrados para uso hotelero, turístico y/o comercial. En cuanto al área del espacio público (banquetas, portales, plazas y jardines) con fines de consumo, consultó las bases de datos de la dirección de fiscalización del municipio de Guanajuato sobre la cantidad de metros cuadrados rentados a particulares para servicios turísticos (restaurantes y comercio).

Como hallazgos de la investigación encontró que, con base en la observación de campo y contrastándolos con la información de los registros del Catálogo de Monumentos Históricos de la ciudad de Guanajuato, identificó alteraciones en los inmuebles de alojamiento de lujo. La tipología arquitectónica protegida de vivienda tradicional de Guanajuato está representada por construcciones del siglo XIX, edificios de dos niveles en crujías con zaguán, escaleras, patio central descubierto y habitaciones dispuestas a su alrededor. En la parte inferior se encuentran las habitaciones de sala, comedor, despacho, cocina y en algunos casos recámaras. En la parte superior esencialmente recámaras y habitaciones familiares.

De los 15 casos analizados, 12 tenían uso original de habitación, 1 de hotel y 2 de hacienda de beneficio. Para finales de la década de los ochentas del siglo pasado, 8 de ellos poseían un uso habitacional, 2 eran hoteles desde inicios del siglo XX y 5 tenían uso mixto (habitacional-comercial o habitacional-oficina).

Los inmuebles estudiados fueron categorizados individualmente para su análisis, en donde la letra “H” representa al edificio con carácter de hotelería y el valor numérico que contenga a continuación comprendido entre valores 1-15 representa el edificio analizado.

Las principales modificaciones del patrimonio construido con uso de hotelería de lujo son:

- Adecuaciones requeridas para instalaciones de lujo y de alto nivel de confort (elementos como: ascensor, piscina y spa) en las unidades: H2, H5, H13 y H15, con afectaciones en las edificaciones más antiguas de la ciudad (edificios del siglo XVIII y XIX).
- Adecuaciones requeridas para instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de gas y de aire acondicionado como requerimientos de comodidad del mercado turístico de alto standing en las unidades: H1, H2, H3, H4, H5, H6, H10, H11, H12 y H13.
- Modificaciones por fusión y agrandamiento de ambientes para nuevos espacios lujosos con demolición total o parcial de muros (estas adaptaciones no amenazan directamente al edificio). Las 15 unidades de análisis presentaron este tipo de modificaciones.
- Utilización de estructuras agregadas para facilitar que algunos espacios sean circulables y/o habitables. (escaleras, balcones, pasillos, cubiertas y azoteas convertidas en terrazas). Con este tipo de alteraciones se encontró a las unidades H13, H1, H8, H12, H5, H2 y H9.
- Alteraciones en las proporciones de los vanos de las fachadas originales mezclando hoteles con comercio generando locales de unidades económicas diferentes, pero complementarias de los servicios turísticos de lujo. Así se encontraron las unidades H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7 y H9.

- Alteraciones de tipo expresivo (sustitución de aplanados, cambio de color en fachadas con colores no tradicionales y la adición de elementos decorativos y comerciales en fachadas).

En síntesis, la tipología resultante en los edificios patrimoniales de uso habitacional convertidos a hospedaje de lujo presentaron: acceso a hotel por zaguán, patio central cubierto y convertido en lobby o en restaurante de comida internacional. Subdivisión del edificio para comercios en planta baja con fachada exterior. Fachada conservada, pero con vanos de ventanas transformados en vanos de puerta. Interior con importantes modificaciones tipológicas y estructurales. Las azoteas se convierten en terrazas para bares o restaurantes y en algunos casos para spa con jacuzzis y piscinas.

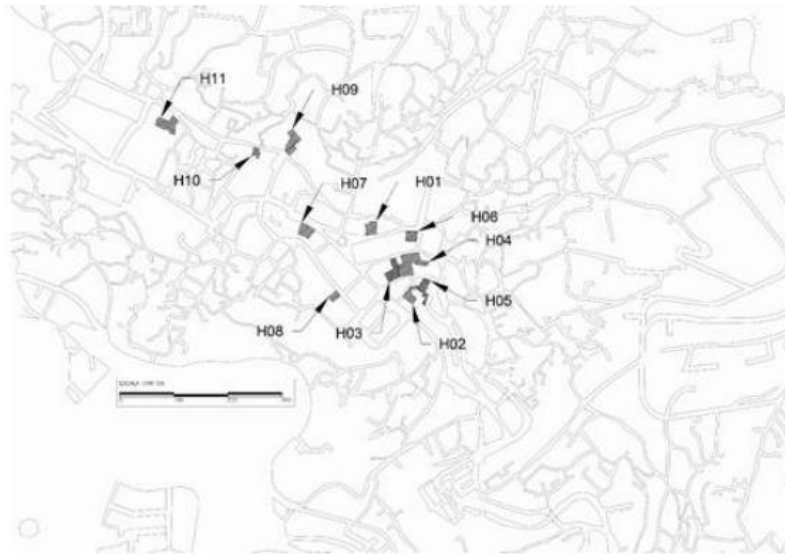
Se observó entonces que, las alteraciones en estos inmuebles tienen el fin de adaptarlos a su nuevo uso, sin embargo; no en todos los casos se protege la integridad y autenticidad de las edificaciones; encontró también modificaciones del uso de suelo habitacional al de servicios, de comercio y de hospedaje de lujo en donde luego de la instalación de un hotel de lujo en un inmueble patrimonial, se sustituyen en los inmuebles aledaños los comercios tradicionales por otros de consumo turístico y de alta gama (Navarrete, 2017).

Imagen 5. Tipología tradicional y modificaciones resultantes, unidad h5.



Fuente: Navarrete (2017).

Imagen 6. Distribución de plazas y de inmuebles catalogados con uso de hotelería de lujo en el centro de Guanajuato.



Fuente: Navarrete (2017).

Navarrete (2017) tomando como base sus hallazgos, concluye que; el turismo gentrifica varios de los edificios y de los sitios más notables del patrimonio urbano de una ciudad volviéndolos productos de consumo para un mercado de visitantes de alto poder adquisitivo. En ese proceso, las transformaciones espaciales pueden contrariar la conservación, la originalidad y el valor patrimonial de la arquitectura y del espacio urbano. El caso de Guanajuato representa una tendencia que puede tomar diferentes matices según el grado de turistificación de un centro histórico en donde el grado depende de las condiciones endógenas del tejido social y habitacional, de la conservación patrimonial, de la diversidad de usuarios y de la multifuncionalidad de usos que pueden representar un contrapeso a la gentrificación.

Navarrete (2017) aclara que no todas las ciudades patrimonializadas pierden sus atributos culturales ya que existen algunas que contienen los procesos de exclusión a causa de una menor presión turística (frecuentación y servicios). La transformación del espacio protegido de una ciudad turística consecuencia de un proceso de gentrificación se puede observar en el comportamiento del mercado de suelo, la erosión del tejido social en centros patrimoniales, la limitación del derecho

a la ciudad histórica para los menos afortunados, la limitación de la participación ciudadana y la precarización de la ciudadanía en el uso y gestión del patrimonio. Aspectos que, aclara Navarrete (2017) reclaman una urgente atención.

El tercer y último caso de estudio es el de Menorca, una isla situada en España la cual fue estudiada por el autor Ismael Yrigoy (2017) quien establece como objetivo el analizar si la plataforma de Airbnb provocó o no un nuevo tipo de gentrificación turística en la zona, el procedimiento de la investigación se llevó a cabo mediante un análisis de tres elementos, el primero de dimensión geográfica observa dónde se ubican espacialmente las viviendas turísticas ofertadas por Airbnb, el segundo elemento es de carácter social y analiza las tipologías de huéspedes que alquilan viviendas mediante Airbnb, ¿Son particulares y familias humildes? O ¿son grandes empresarios inmobiliarios? El tercer elemento analiza los impactos que Airbnb puede tener sobre el mercado local de la vivienda.

Yrigoy (2017) menciona que la gentrificación turística se entiende como el proceso mediante el cual el mercado de viviendas de alquiler se reduce en favor de un mercado de viviendas de alquiler turístico esto debido a que en Menorca; el alquiler ya no es un arrendamiento de base mensual para residentes, sino que va cada vez más ligado al arrendamiento de base diaria, provocando la interacción de dos sectores económicos clave: turismo y mercado inmobiliario.

Para su estudio, Yrigoy (2017) empleo una metodología de recopilación de información y análisis llevado a cabo a partir de la obtención de datos sobre viviendas con potencial de uso turístico a partir de estimaciones indirectas usando los censos del INE, datos relativos a viviendas turísticas regladas del Consejo Insular de Menorca, datos sobre viviendas turísticas ofertados en Airbnb en el sitio web “webscrapping” (en la mayoría de los casos son viviendas no regularizados) y adicionalmente, información obtenida a partir de la página web de [insideairbnb.com](https://insideairbnb.com). Una vez obtenidos los datos representó la evolución histórica de los precios de alquiler de vivienda de Menorca en el programa ArcGIS.



Yrigoy (2017) señala que el despegue turístico en Menorca comenzó a finales de los años sesenta con la construcción de un aeropuerto adecuado para los vuelos a reacción en 1969, desde 1984 en adelante y a finales de los noventa existió un nuevo período de crecimiento de plazas hoteleras y extra-hoteleras, en 2003 se aprobó el Plan Territorial Insular de Menorca el cual prohibió el crecimiento de vivienda en zonas rurales sin embargo, se reguló el uso turístico de la vivienda hasta la aprobación de la Ley General del Turismo de 2012, la cual permitió la vivienda vacacional en edificios unifamiliares aislados o aparejados pero no en plurifamiliares.

En Menorca, Airbnb ayuda a dinamizar la economía debido a que el alquiler vacacional es un complemento importante a la industria y a la agricultura, sin embargo, originan un descenso de viviendas disponibles para alquilar a residentes y un aumento de viviendas disponibles para turistas. Esta acción provoca un encarecimiento del alquiler residencial el cual aumenta debido a que las viviendas que Airbnb utiliza son viviendas plurifamiliares ubicadas en núcleos urbanos (Yrigoy, 2017).

Yrigoy (2017) concluye que, el mercado de viviendas en Airbnb presentaba ya sobreoferta, en donde a medida que la oferta aumenta, los precios disminuyen, entonces la aparición de Airbnb ha provocado un aumento de plazas turísticas (no reguladas) en viviendas, superando las plazas hoteleras y apartamentos turísticos como principal oferta de alojamiento en la isla. Airbnb ha provocado el aumento de precio en el alquiler residencial provocando la proliferación de viviendas turísticas y el surgimiento de un proceso de gentrificación turística en donde resalta el papel central de las nuevas tecnologías y el papel no-proactivo de la administración pública en este proceso.

A continuación; el Cuadro 4 muestra un resumen de la dimensión, variables, indicadores y técnicas o instrumentos empleados por los autores mencionados en los tres casos de estudio antes presentados los cuales permitirán obtener puntos clave en el estudio de la gentrificación involucrando al factor turismo como principal causante del fenómeno en ciudades con valor patrimonial.

Cuadro 4. Resumen de casos de estudio.

Autor	Dimensión	Variable	Indicador	Técnica / Instrumento
Simó y Pareja (2014).	1. Gentrificación.	1.1 Desplazamiento.	1.1.1 No. de población emigrante.	-Revisión bibliográfica.
		1.2 Políticas urbanas.	1.2.1. Políticas urbanas a favor de la renovación.	
		1.3 Ocupación del espacio por residentes de mayor poder adquisitivo.	1.3.1 No. de nuevos habitantes en la zona.	
	2. Turismo.	2.1 Renta de vivienda.	2.1.1. No. de viviendas existentes para alquiler. 2.1.2. No. de nuevas viviendas adaptadas/creadas para alquiler. 2.1.3 No. de viviendas con licencia para arrendamiento turístico.	
Navarrete (2017)	1. Gentrificación.	1.1. Desplazamiento.	1.1.1 No. de comercios tradicionales cerrados.	-Revisión bibliográfica. -Matriz de observación. -Revisión de documentos oficiales. -Consulta de estadísticas del DNUE.

		1.2 Ocupación del espacio por residentes de mayor poder adquisitivo.	1.2.1 No. de nuevos comercios de élite establecidos.	-Revisión de datos estadísticos de la Asociación Mexicana de Hoteles Delegación Guanajuato. -Revisión de datos estadísticos de la Secretaría de Finanzas del Estado de Guanajuato. -Consulta del catálogo de monumentos históricos del INAH. -Trabajo de campo.
		1.3. Renovación urbana	1.2.1. No. de edificios protegidos renovados para hotelería de lujo. 1.2.2. No. de permisos para construcción y/o adaptaciones a edificios para uso hotelero, turístico y/o comercial. 1.2.3. No. de proyectos con vocación turística que transforman la arquitectura patrimonial. 1.2.4. No. de monumentos históricos construidos y/o modificados.	
	2. Turismo.	2.1. Comercio.	2.1.1. No. de metros cuadrados rentados a particulares para servicios turísticos (restaurantes y comercios).	
Yrigoy (2017)	1. Gentrificación.	1.1. Desplazamiento.	1.1.1 No. de viviendas de alquiler residencial en renta.	-Información documental en sitios web.

			1.1.2. Aumento del precio del alquiler de vivienda residencial.	-Consulta de información cuantitativa del INE, del Consejo Insular de Menorca y de los sitios web “webscrapping” e “insideairbnb.com”.  -Trabajo de campo.
		1.2. Mercado de vivienda de alquiler turístico.	1.2.1. No. de viviendas con potencial de uso turístico. 1.2.2. No. de viviendas turísticas regladas para alquiler. 1.2.3. No. de viviendas turísticas no regladas para alquiler.	
	2. Turismo.	2.1 Airbnb.	2.1.1. No. de viviendas turísticas de alquiler en Airbnb.	

Fuente: Elaboración propia con base en Navarrete (2017), Simó y Pareja (2014) e Yrigoy (2017).

### 2.3 Metodología de la investigación.

Para el planteamiento de la metodología de esta investigación, es necesario analizar generalidades del tema y de la zona de estudio bajo la lógica de que la Ciudad de México es una ciudad patrimonial y el caso de estudio, la colonia La Condesa, contiene patrimonio construido.

La metodología de esta investigación es de tipo mixta cuantitativo, cualitativo; está basada en el análisis de la renta de vivienda para uso turístico a través de la plataforma Airbnb la cual opera como un sistema de renta en línea de espacios privados para la pernoctación de turistas, mismos que provocan indirectamente una serie de transformaciones físicas en las viviendas, esto para ser convertidas en espacios de ocupación momentánea.

Se pretende demostrar si la colonia La Condesa ubicada en la ciudad patrimonial de la Ciudad de México ha sufrido una serie de transformaciones físicas en materia de vivienda para el turismo derivadas de un proceso de gentrificación, esto considerando un trabajo de campo y documental basado en la consulta de estadísticas de diferentes instancias locales y asociadas al turismo bajo los elementos mostrados en el cuadro presentado a continuación.

Cuadro 5. Metodología de la investigación (información a obtener).

Dimensión	Variable	Indicador	Técnica / Instrumento
1. Gentrificación.	1.1. Renovación urbana.	1.1.1. No. de monumentos y/o construcciones históricas protegidos. 1.1.2. No. de construcciones y/o adaptaciones a edificios para uso departamental y/o comercial.	-Revisión bibliográfica. -Matriz de observación. -Revisión de documentos oficiales. -Consulta de estadísticas del INEGI, Datos abiertos de la Ciudad de México, Instituto Nacional de Vivienda. -Consulta del catálogo de monumentos históricos del INAH e INBA. -Trabajo de campo. -Información documental en sitios web.
	1.2 Ocupación del espacio por residentes de mayor poder adquisitivo.	1.2.1 No. de población habitante. 1.2.2 No. de viviendas adaptadas/creadas para población de alto poder adquisitivo. 1.2.3 No. de nuevos comercios de élite establecidos.	
	1.3. Políticas urbanas.	1.3.1. Políticas urbanas a favor de la renovación.	
	1.4. Renta de vivienda.	1.4.1. No. de viviendas existentes en la colonia La Condesa. 1.4.2 No. de viviendas existentes habitadas en la colonia. 1.4.2. No. de viviendas existentes no habitadas en La Condesa.	

		1.4.3 No. de viviendas disponibles para alquiler Airbnb y HomeAway en la colonia.	
2. Turismo.	2.1. Comercio.	2.1.1 No. de comercios de bajo impacto. 2.1.2 No. de comercios de alto impacto.	

Fuente: Elaboración propia.

## 2.4 Conclusiones del capítulo.

El turismo hoy en día es una actividad en incremento, cada vez son más las personas que buscan del consumo y de servicios no accesibles de recreación en su lugar de origen, es por ello que se han creado diferentes tipos de ciudades turísticas como las ciudades-destino turístico, ciudades turismo histórico y las ciudades convertidas al turismo, se destaca en este apartado el estudio de las ciudades de turismo histórico siendo parte fundamental de ellas el patrimonio cultural de las ciudades.

Las ciudades con centros históricos generalmente contienen patrimonio cultural y/o artístico los cuales se vuelven objeto de consumo al ofrecer cultura e historia a los residentes y visitantes es por ello que, generalmente, el Estado y el sector privado intervienen en las zonas centrales con valor histórico por medio de estrategias específicas para motivar la atracción de visitantes a los cuales se les ofrecen servicios, cultura, consumo, etc. trayendo como resultados ganancias para el Estado e inversionistas.

A su vez, la información mostrada en el presente capítulo y el Cuadro 5, demuestran que la gentrificación es un proceso global, ya que tanto para el caso de España y México (específicamente en la Barceloneta, Menorca y Guanajuato) este fenómeno ha sido propiciado a partir de un deterioro de zonas centrales con valor patrimonial las cuales albergaron actividades industriales y población de bajos recursos, estas zonas han sido observadas por el Estado quien a través de políticas urbanas y con ayuda del mercado inmobiliario han renovado y explotado el patrimonio, orientando su consumo a un tipo específico de producción, para este caso; turismo.

Un factor en común en los tres casos analizados es el interés del turista por consumir el valor patrimonial de zonas centrales a través de actividades de ocio, recreación y consumo; es por ello que el sector inmobiliario apoyado por el Estado buscan dotar de nuevas experiencias al turista lo cual conlleva a una renovación del patrimonio construido, una adaptación y especialización del sector vivienda y servicios así como una nueva estructuración de hotelería y vivienda en renta, la cual es ofrecida al turista como un consumo de valor histórico.



### Capítulo 3. Ciudad de México como ciudad patrimonial.

Es de interés en el presente capítulo describir a la Ciudad de México y a la colonia La Condesa desde una perspectiva histórica, social y cultural a fin de comprender la importancia del patrimonio construido que ellas albergan, para ello; se presenta información por perfiles (sociodemográfico, demográfico, económico, urbano) de las zonas mencionadas, se describirán los criterios que utiliza la UNESCO para catalogar a una ciudad como patrimonial, posteriormente se describe a la Ciudad de México como Ciudad Patrimonio de la Humanidad y finalmente, se analiza a la Colonia La Condesa como una colonia de carácter patrimonial.

#### 3.1 Caracterización del Centro Histórico de la Ciudad de México.

La Ciudad de México es una entidad integrante de los Estados Unidos Mexicanos conocida por su forma de gobierno como República Mexicana, el territorio del país está dividido en 32 Entidades Federativas siendo estados libres y soberanos a los que se les reconoce el derecho de dotarse de una constitución y cuerpos de gobierno propios. La capital de la República es la Ciudad de México la cual hasta enero del 2016 se denominaba Distrito Federal; esta es sede de los Poderes de Gobierno Ejecutivo, Legislativo y Judicial (Para Todo México, 2019).

Con una superficie de 1.495 Km<sup>2</sup>, la Ciudad de México representa el 0.08% del territorio nacional, se localiza en la zona central de la República Mexicana en la parte sur del Valle de México colindando al norte, al este y al oeste con el Estado de México y al sur con el Estado de Morelos bajo las coordenadas norte 19° 36', sur 19° 03' de latitud norte, al este 98° 57' y al oeste 99° 22' de longitud oeste. Con una población de 8,851,080 habitantes (4,233,783 hombres y 4,617,297 mujeres) representa 7.9% de la población nacional y ocupa el segundo lugar entre todas las Entidades a nivel Nacional por su número de habitantes (Para Todo México, 2019).

Su división política se compone de 16 Demarcaciones Territoriales de las cuales para fines de esta investigación se analiza la Alcaldía Cuauhtémoc.

Imagen 7. Delimitación geográfica de la Ciudad de México.



Fuente: México desconocido (2018).

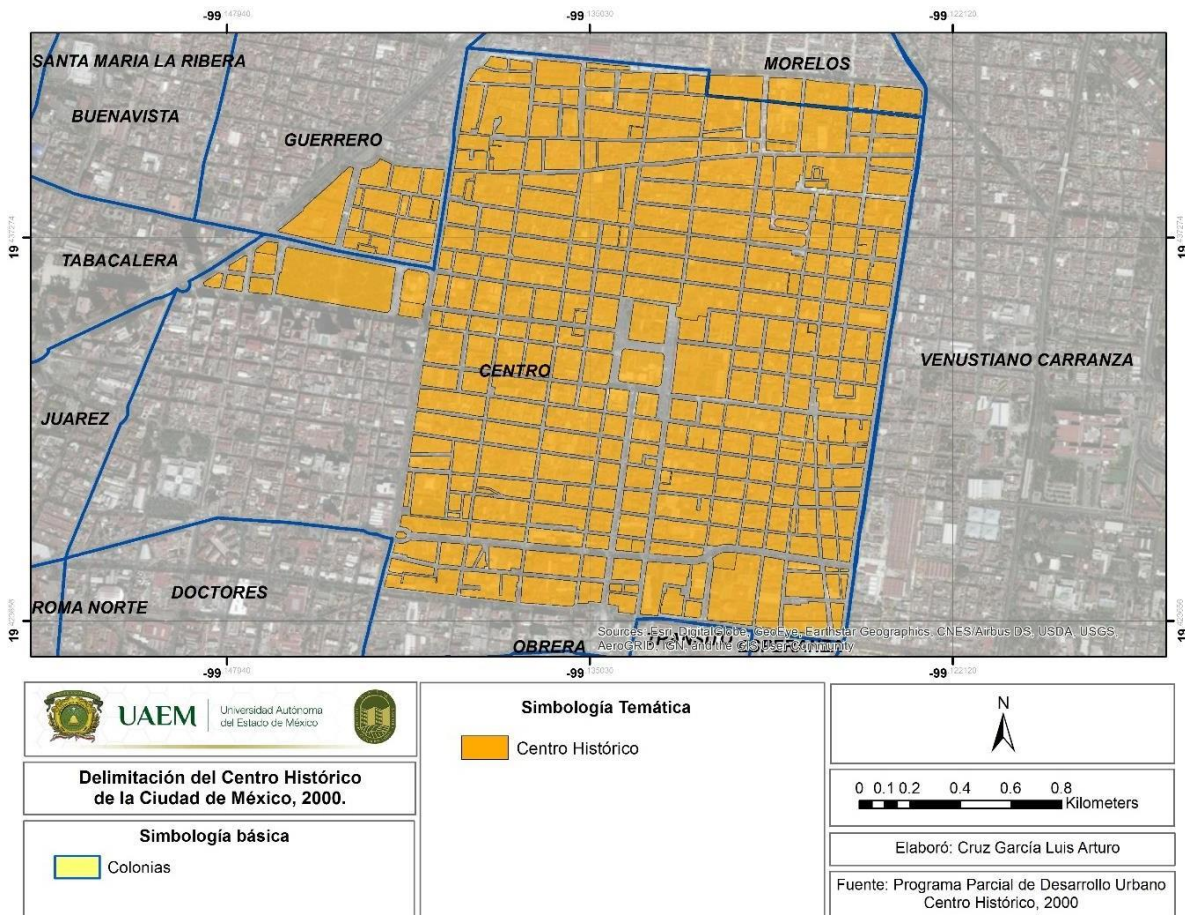
Dentro de la Ciudad de México en la colonia Centro se ubica el Centro Histórico el cual, según su delimitación política-administrativa es un espacio metropolitano importante gracias a su localización, tradición y patrimonio histórico, base económica, vialidades y transporte; equipamientos y niveles de servicios, en él se realizan diariamente diferentes actividades como trabajo, gestión de trámites, consumo, recreación, esparcimiento, turismo, etc. a través de las 5 líneas del STC Metro - de las 9 del D.F.- las cuales atraviesan la zona, y 5 de las 18 estaciones son de transbordo (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000).

Una muestra realizada a fines del año 1999 reportaba que 55.2% de las personas que acuden al Centro Histórico son del Distrito Federal (la mayoría provienen de Iztapalapa, Gustavo A. Madero y Coyoacán); 41% son del Estado de México

(fundamentalmente de los municipios de Nezahualcóyotl y Ecatepec); y el restante 3.8% del resto del país (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000).

Según el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 7 de septiembre del 2000, el Centro Histórico se ubica en el centro del área urbana del Distrito Federal bajo las coordenadas geográficas 19° 24' latitud norte y 99° 12' longitud oeste, situada a 2,240 metros de altura sobre el nivel del mar presenta una topografía sensiblemente plana, con menos de 5% de pendiente. El clima es templado con temperatura media anual de 17. 2° C. y precipitación pluvial promedio al año de 618 mililitros (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000).

Mapa 1. Delimitación del Centro Histórico de la Ciudad de México según el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, 2000.



Fuente: Elaboración propia.

La superficie del polígono delimitado es de 446.56 Hectáreas (4.46 Kilómetros cuadrados), la cual está ocupada por 336 manzanas y 4,527 predios. Dentro del Área de Estudio se encuentra la totalidad del perímetro “A” y parte del “B” del Centro Histórico de la Ciudad de México, en el territorio de la Colonia Centro y la porción sur de la Colonia Guerrero (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000).

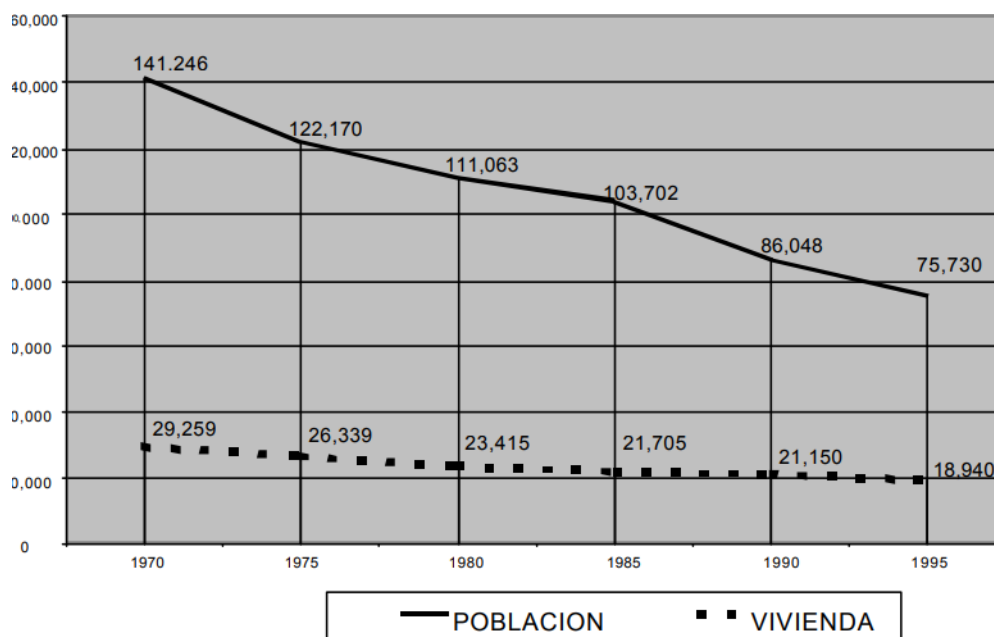
### 3.1.1 Perfil sociodemográfico.

A partir de los años cincuenta el Centro Histórico de la Ciudad de México ha registrado un proceso de despoblamiento constante, el despoblamiento sufrido de 1970 a 1995 ha significado la pérdida de 65,516 habitantes y 10,319 viviendas; la magnitud del problema equivale a la expulsión diaria de 7 personas y la pérdida de una vivienda al día (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000).

Para el año 2016 según el Inventario Nacional de Viviendas de INEGI existían en el polígono 57, 064 habitantes distribuidos en un total de 20,474 viviendas (Inventario Nacional de Viviendas, 2016).

Las causas del fenómeno de despoblamiento en el Centro Histórico son: el deterioro físico de los edificios históricos, la falta de mantenimiento por parte de sus propietarios e inquilinos; la pérdida progresiva de la vivienda en alquiler; los cambios en los usos del suelo que favorecen los usos más rentables ( comercios y bodegas), la descentralización de actividades ligadas a servicios financieros y comercio internacional; la inseguridad pública, la mayor accesibilidad económica para adquirir vivienda propia en las periferias metropolitanas; así como los daños causados por los sismos de 1985 (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000).

Gráfico 1. Proceso de Despoblamiento en el área del Programa Parcial 1970–1995



Fuente: (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000).

Cuadro 6. Diferencias de Población, Vivienda y Densidad 1970, 1990 y 1995.

Año	Población	Densidad de población	Total de viviendas habitadas	Densidad de vivienda
1970	141,246	317.92	29,259	65.32
1990	86,048	199.71	21,150	47.36
1995	75,730	170.0	18,940	44.15

Fuente: (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000).

### 3.1.2 Demografía.

La población residente se caracterizaba, en 1990, por ser una población en transición que buscaba insertarse en el mercado laboral, pues predominaba el grupo de edad entre los 15 y 34 años (mejores años de vida productiva) que representaba 39.3% de la población, destacando también el grupo de edad madura de entre los 35 y 64 años, que agrupaba 24.4% (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000).

Para el año 2016 predominaba la población en el grupo de edad de 30 a 59 años con 21,401 habitantes, le seguía la población de 15 a 29 años con 15,346 habitantes y en tercer lugar la población de 0 a 14 años con 13,000 habitantes (Inventario Nacional de Viviendas, 2016).

### 3.1.3 Economía.

El Centro Histórico de la Ciudad de México presenta una notable actividad económica del Distrito Federal y del país no sólo por la cantidad y concentración de unidades económicas que ahí tienen su sitio, sino por ser la sede de las instituciones públicas más importantes. Por otro lado, desde 1987 - año en que fue declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad - el Centro Histórico ha sido objeto de diversos programas y acciones para rescatar sus monumentos y algunas de sus actividades económicas (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000).

La actividad principal en el Centro Histórico es el comercio establecido, la mayor parte de las actividades comerciales corresponden al comercio al menudeo; y dentro de este subsector la rama del comercio de productos no alimenticios vendiendo más ropa, telas y mercería que cualquier otra clase de mercancía, cabe resaltar que dicha actividad continua siendo la de mayor relevancia en el Centro Histórico debido a la apertura de tiendas departamentales y plazas (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000).

### 3.1.4 Usos de suelo.

De acuerdo a datos de catastro de la Secretaría de Finanzas de 1995, los usos del suelo se distribuyen de la siguiente manera: de un total de 4,527 predios, el comercio ocupa el 19.77%, la vivienda de uso habitacional exclusivo ocupa 13.52%, el uso mixto (mezcla de comercio y vivienda) 37.13%, la industria ocupa apenas 1.42%, los servicios 13.71% (5.12% corresponde a servicios de equipamiento de salud, educación, cultura, etc.); 1.85% son baldíos (81 predios con una superficie de 55,354 metros cuadrados); y 12.6% aparece como no especificado (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000).

Según datos del sistema de Datos Abiertos Ciudad de México del Gobierno de la Ciudad de México en el 2019 se registraron en la Colonia Centro un total de 5,003 predios de los cuales predominaba el habitacional con comercio en planta baja con 1,304 predios, le secunda el habitacional con 928 predios y en tercer lugar el habitacional con oficinas en 526 predios (Datos Abiertos Ciudad de México, 2019).

### 3.1.5 Infraestructura.

La infraestructura del Centro Histórico presenta una cobertura equivalente al 100% en redes de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado público, cubriendo el 70 % de la capacidad instalada, pero a pesar de contar con la infraestructura suficiente, en épocas de lluvias se presentan encharcamientos (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000).

### 3.1.6 Equipamiento y servicios.

El equipamiento existente en el Centro Histórico es muy diverso y especializado, debido a su ubicación central cuenta con equipamiento de carácter metropolitano y nacional. En relación con el índice general de equipamiento del Distrito Federal, la Delegación Cuauhtémoc ocupa el primer lugar en equipamiento de gobierno y cultura, el segundo lugar en salud y educación, el onceavo lugar en deporte y el doceavo lugar en áreas verdes. Concentra, en relación con el total del equipamiento del D.F., el 36% de administración pública, el 11% de educación, el 14% de salud, el 39% de cultura y el 2% de deporte (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000).

### 3.1.7 Vivienda.

El número de viviendas, al igual que la población, ha decrecido notablemente, en 1970 había un total de 29,259 viviendas y en 1995 había 18,940; lo que significa una pérdida de 10,319 unidades, afectando fundamentalmente el inventario de viviendas en renta ya que las viviendas en propiedad se habían incrementado

gracias a los programas de reconstrucción de vivienda después de los sismos de 1985 (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000).

Según las estimaciones elaboradas en 1990, se preveía el despoblamiento y la pérdida de viviendas, en el año 2000 habría 18,375 viviendas y 17,308 en el año 2010 (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000) sin embargo, para el año 2016 según el Inventario Nacional de Viviendas de INEGI existían 20,474 viviendas de las cuales 16, 476 se encontraban habitadas y 3,959 estaban deshabitadas (Inventario Nacional de Viviendas, 2016).

En suma, la Ciudad de México es el centro político y administrativo de mayor importancia en la República Mexicana ya que, al ser la capital del país contiene la sede de los tres niveles de gobierno y la mayor cantidad de centros de negocios de alto impacto en el país, ésta ciudad alberga al Centro Histórico que es una zona representativa del país y de la ciudad misma debido a la gran cantidad de edificios históricos y administrativos los cuales permiten el desarrollo de la zona, además de contar con infraestructura, equipamiento, servicios y economía que la hacen destacar del resto.

El Centro Histórico ha experimentado una continua pérdida de población debido a la proliferación de comercios en la zona aunada al deterioro de edificios y el cambio de usos de suelo orientando la economía del Centro Histórico al sector servicios, destacando el comercio al menudeo de productos no alimenticios (ropa, mercancías y telas) como principal actividad comercial, por lo tanto, el Centro Histórico de la Ciudad de México funge como un lugar de atracción de población y de actividades económicas.

### 3.2 El Centro Histórico de la Ciudad de México como Patrimonio Cultural de la Humanidad.

Hoy en día, existen en diversas partes del mundo lugares que contienen bienes de valor histórico y cultural los cuales representan momentos o etapas de la humanidad, estos elementos deben ser protegidos a fin de preservarlos para las



generaciones futuras; es de interés en este apartado el conocer los elementos establecidos por la UNESCO para la definición de un patrimonio cultural debido a que el Centro Histórico de la Ciudad de México y sus alrededores contienen bienes que están considerados como patrimonio cultural de la humanidad.

En 1972, la Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, consideró que el patrimonio cultural y el patrimonio natural son amenazados de destrucción, no sólo por las causas tradicionales de deterioro sino también por la evolución de la vida social y económica además que, el deterioro o la desaparición de un bien del patrimonio cultural y natural constituye un empobrecimiento del patrimonio de todos los pueblos del mundo, por ello formularon entendidos los cuales establecieron las bases para la denominación de patrimonios mundiales, culturales y naturales así como reglas de operación (UNESCO, 2019).

Es por ello por lo que, a fin de distinguir un patrimonio cultural; la UNESCO (2019) formuló efectos para denominarlos, y son:

- Los monumentos: obras arquitectónicas, de escultura o de pintura monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, que tengan un valor universal de la historia, del arte o de la ciencia.
- Los conjuntos: grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia.
- Los lugares: obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza, así como las zonas, incluidos los lugares arqueológicos que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico.

Para ser incluidos en la Lista del Patrimonio Mundial, los sitios deben tener un valor universal excepcional y cumplir con al menos uno de los diez criterios de selección de los cuales seis criterios son culturales y cuatro naturales los cuales son: (UNESCO, 2019).

- 1) Representar una obra maestra del genio creativo humano;
- 2) Para exhibir un importante intercambio de valores humanos, en un lapso de tiempo o dentro de un área cultural (arquitectura, tecnología, artes monumentales, planificación urbana o diseño de paisajes);
- 3) Para dar un testimonio único o excepcional de una tradición cultural o de una civilización que está viviendo o que ha desaparecido;
- 4) Para ser un ejemplo sobresaliente de un tipo de edificio, conjunto arquitectónico o tecnológico significativo (s) en la historia humana;
- 5) Para ser un ejemplo sobresaliente de un asentamiento humano tradicional, representativo de una cultura (o culturas);
- 6) Estar asociado directa o tangiblemente con eventos o tradiciones vivas, ideas o creencias de importancia universal excepcional;
- 7) Para contener fenómenos naturales superlativos o áreas de excepcional belleza natural e importancia estética;
- 8) Como ejemplos sobresalientes que representan etapas importantes de la historia de la Tierra;
- 9) Para ser ejemplos destacados que representan procesos ecológicos y biológicos en curso en la evolución y el desarrollo de ecosistemas y
- 10) Para contener los hábitats naturales más importantes y significativos para la conservación de la diversidad biológica, incluidos especies amenazadas.

Para el caso de la Ciudad de México, la UNESCO consideró cuatro criterios (2,3,4 y 5) para incluirla en la lista, seleccionando al Centro Histórico de la Ciudad de México y a Xochimilco (UNESCO, 2019).

El término oficial “Centro Histórico” surgió en 1980, con la declaratoria de la “Zona de Monumentos Históricas denominada Centro Histórico”; dicho documento muestra el fundamento histórico por el cual se consideró crear una zona de monumentos, así como la descripción de los linderos correspondientes a los perímetros A y B que delimitan dicho Centro Histórico. De acuerdo con el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), la institución que a nivel federal se encarga de proteger el patrimonio histórico, ambos perímetros poseen el mismo

nivel de protección; ambos tienen la misma relevancia. Sin embargo, existen algunas variantes entre los dos perímetros (Autoridad del Centro Histórico de la Ciudad de México, 2018).

Para determinar los límites del perímetro A, el INAH se basó en el área que ocupó la ciudad tanto en la época prehispánica como en la época colonial (aproximadamente tres kilómetros cuadrados), el perímetro A cuenta con la mayor concentración de monumentos históricos (Autoridad del Centro Histórico de la Ciudad de México, 2018).

El artículo 35 y 36 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas define un monumento histórico como los bienes vinculados con la historia de la nación a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país, estos bienes o monumentos comprenden una temporalidad establecida cuya construcción se llevó a cabo entre el siglo XVI y el XIX. No todos los edificios construidos en este período son monumentos, sino sólo aquellos que fueron destinados a los siguientes usos: (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2018).

- Templos y sus anexos.
- Arzobispados, obispados y casas culturales.
- Seminarios, conventos y otros relacionados con el culto religioso.
- Educación y enseñanza.
- Fines asistenciales o benéficos.
- Servicio y ornato públicos; uso de autoridades civiles y militares.

La definición de monumento histórico no sólo incluye edificios, también considera aquellos objetos que pertenecen a un inmueble determinado, como mobiliario, artefactos, piezas artísticas o religiosas que formaban parte del edificio, documentos y expedientes del gobierno, documentos manuscritos originales relacionados con la historia de México y colecciones científicas y técnicas (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2018).

Hasta junio de 2016 el INAH, reportó un total de 1,718 monumentos históricos ubicados en el Centro Histórico de la Ciudad de México (Autoridad del Centro Histórico de la Ciudad de México, 2018).

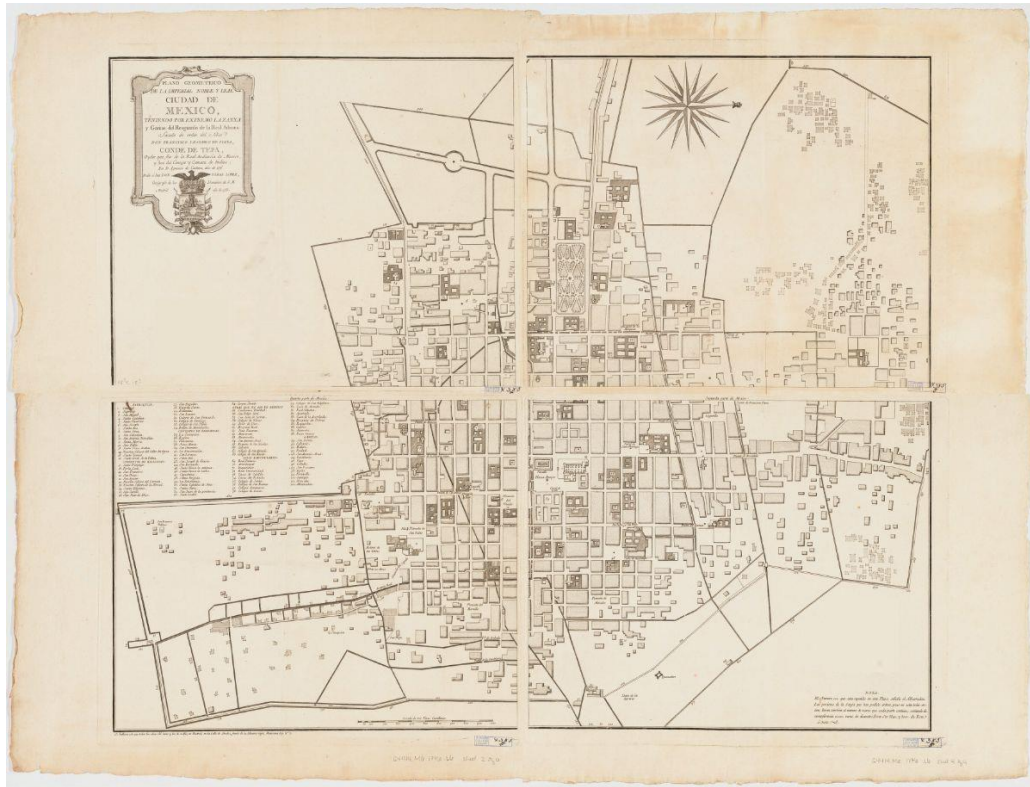
Para determinar los límites del perímetro B, se consideró el área de expansión de la ciudad hasta finales del siglo XIX, el perímetro B concentra una mayor cantidad de monumentos artísticos en aproximadamente siete kilómetros cuadrados (Autoridad del Centro Histórico de la Ciudad de México, 2018).

El artículo 33 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas define a los monumentos artísticos como los bienes muebles o inmuebles (piezas de arte o edificios) con relevancia estética que son representativos de alguna corriente estilística con algún grado de innovación en los materiales y técnicas utilizados para su creación, y su significado en el contexto urbano. La institución que designa y cataloga los monumentos artísticos en México es el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2018).

Para que un edificio o pieza artística (pintura, mural, escultura, etc.) se considere monumento artístico, debe de contar con una declaratoria oficial que la reconozca una o más de las siguientes características: (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2018).

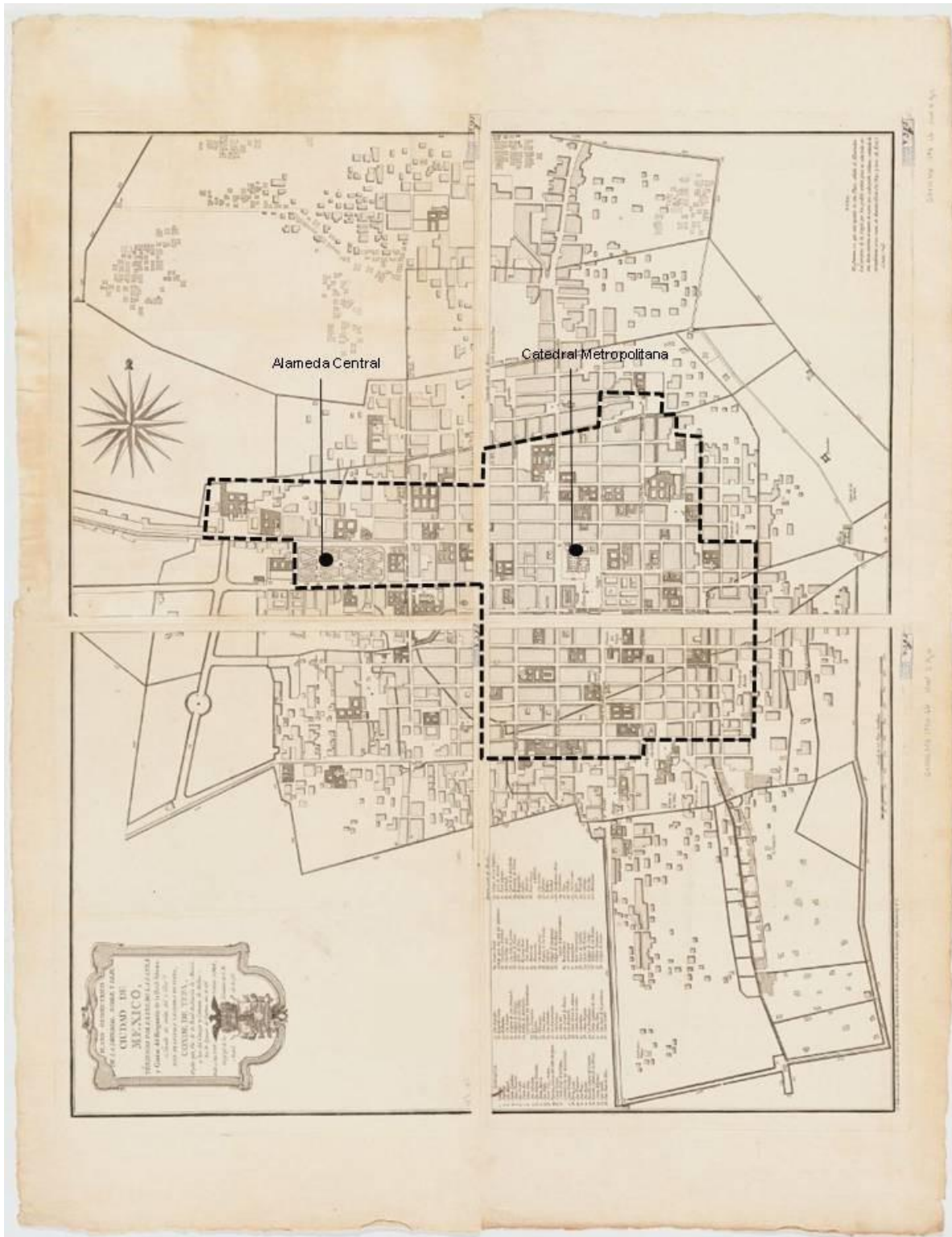
- La pieza artística o edificio debe ser obra de un artista ya fallecido.
- Cuando se trata de obras de artistas mexicanos realizadas en el extranjero.
- Cuando se trata de obras de artistas extranjeros producidas en México.
- Cuando son obras de artistas anónimos.
- En todos los casos podrá comprender la totalidad o sólo parte de la obra de un artista.

Imagen 8. Plano geométrico de la Imperial noble y leal ciudad de México 1731-1802.



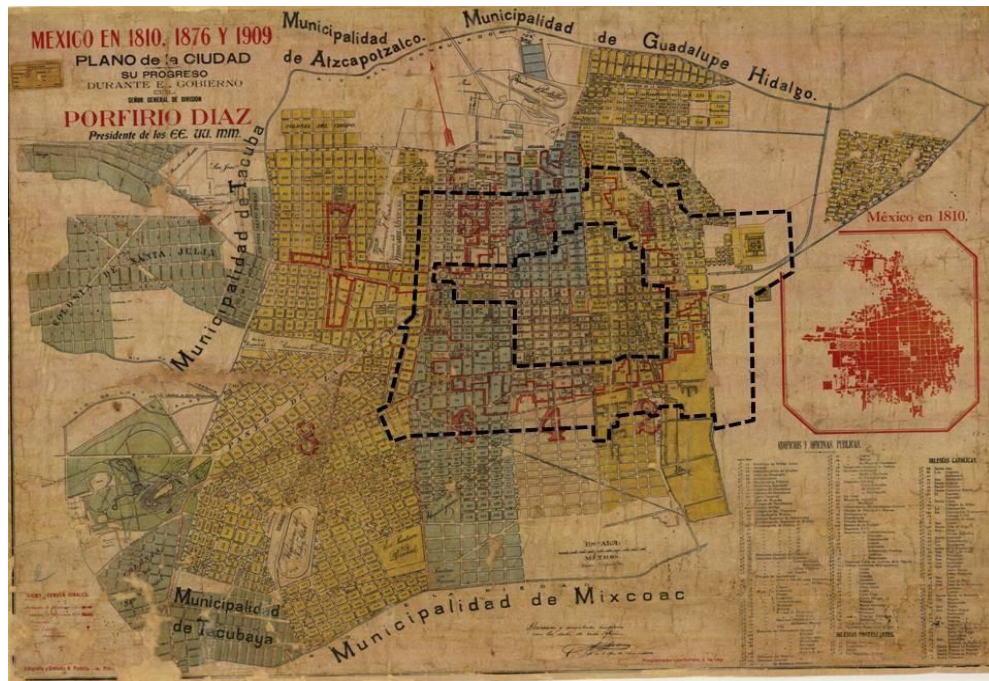
Fuente: Autoridad del Centro Histórico (2018).

Imagen 9. Delimitación del Perímetro A sobre mapa (en orientación norte-sur) de la Ciudad de México en el siglo XVIII.



Fuente: Autoridad del Centro Histórico (2018).

Imagen 10. Límites de Perímetro B sobre plano de la Ciudad de México en 1909.



Fuente: Autoridad del Centro Histórico (2018).

Imagen 11. Límites perimetrales A y B del Centro Histórico, 2014.



Fuente: Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, 2014.

Según UNESCO (2019) el Centro Histórico de la Ciudad de México contiene un valor universal excepcional debido a que los aztecas construyeron lo que se convertiría en la capital de su imperio en una pequeña isla en el Lago de Texcoco, Valle de México, años después, los conquistadores españoles destruyeron la ciudad isleña de Tenochtitlán, drenaron el lago que la rodeaba y construyeron la "ciudad de los palacios" sobre las ruinas de la ciudad prehispánica, siguiendo un modelo europeo ligeramente modificado. Desde el siglo XIV al XIX, Tenochtitlán y posteriormente la Ciudad de México ejercieron una influencia decisiva en el desarrollo de la arquitectura, las artes monumentales y el uso del espacio, primero en el Imperio azteca y más tarde en Nueva España.

El Centro Histórico de la Ciudad de México es el más grande de toda América Latina. Su importancia radica en que conserva edificaciones que aún forman parte de su fisonomía urbana y gran parte del trazado de calle pertenece a la época colonial, el cual se basó en la traza prehispánica, misma que aún se conserva intacta en las demarcaciones del perímetro A. El Centro Histórico conserva en sus seiscientos sesenta y ocho manzanas casi mil quinientos edificios de gran valor histórico y artístico (Autoridad del Centro Histórico de la Ciudad de México, 2018).

El 11 de abril de 1987, el Centro Histórico de la Ciudad de México fue inscrito en la lista de patrimonio mundial de la humanidad de la UNESCO bajo los criterios 2,3,4 y 5; a continuación, se describirán dichos criterios con relación a la evolución del Centro Histórico (UNESCO, 2019).

- Criterio II: Desde el siglo XIV al XIX, Tenochtitlán, y posteriormente, la Ciudad de México, ejerció una influencia decisiva en el desarrollo de la arquitectura, las artes monumentales y el uso del espacio, primero en el reino azteca y más tarde en Nueva España.
- Criterio III: con sus ruinas de cinco templos erigidos ante la Gran Pirámide, el monolito de Coyolxauhqui, que simboliza el final de la antigua cosmogonía y el advenimiento de Huitzilopochtli, el dios tribal de los aztecas, el complejo monumental El Templo Mayor es testigo de los cultos de una civilización extinta.



- Criterio IV: la capital de la Nueva España, caracterizada por su diseño de tablero de ajedrez, el espaciado regular de sus plazas y calles, y el esplendor de su arquitectura religiosa (Catedral, Santo Domingo, San Francisco, San Jerónimo, etc.) y civil. La arquitectura (palacio del Marqués de Jaral de Berrio), es un excelente ejemplo de asentamientos españoles en el Nuevo Mundo.
- Criterio V: Habiéndose vuelto vulnerable ante el impacto de los cambios ambientales, el paisaje lacustre de Xochimilco constituye el único recordatorio de la ocupación tradicional del suelo en las lagunas de la cuenca de la Ciudad de México antes de la conquista española.

Entonces, la Ciudad de México, particularmente el Centro Histórico se incluye en la delimitación de lo que se ha denominado ciudad patrimonial al contener edificios de tipo colonial porfiriano los cuales se encuentran sobre la traza prehispánica de Tenochtitlan mismos que fueron analizados por la UNESCO, dichos bienes se clasifican en dos tipos: 1) monumentos históricos administrados por el INAH los cuales representan un momento en el desarrollo de la historia prehispánica y colonial en los siglos XVI y XIX concentrados en su mayoría en el perímetro A del Centro Histórico y 2) los monumentos artísticos administrados por el INBA concentrados en el perímetro B el cual consideró el área de expansión de la ciudad hasta finales del siglo XIX con obras a partir del año 1900.

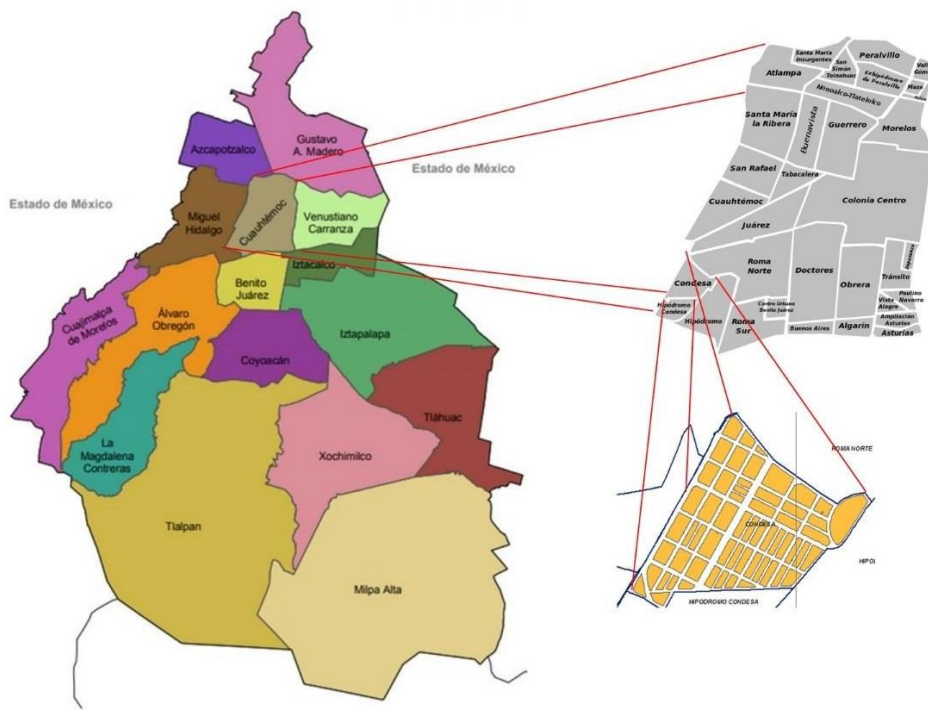
Para coordinar las tareas de gobierno y conservación a favor del Centro Histórico, el Gobierno de la ciudad constituyó el Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México (FCHCM), en 1990, y la Autoridad del Centro Histórico (ACH), en 2007. La ACH es un órgano administrativo que coordina los proyectos del gobierno en el Centro Histórico, mientras que el Fideicomiso tiene como objetivo llevar a cabo intervenciones para mejorar el ámbito urbano, social y económico y el preservar la riqueza cultural del lugar (Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México, 2014).

A continuación, se presenta un análisis físico-espacial de la colonia La Condesa fin de comprender y analizar el fenómeno de la gentrificación en la zona de estudio.

### 3.3 Colonia La Condesa.

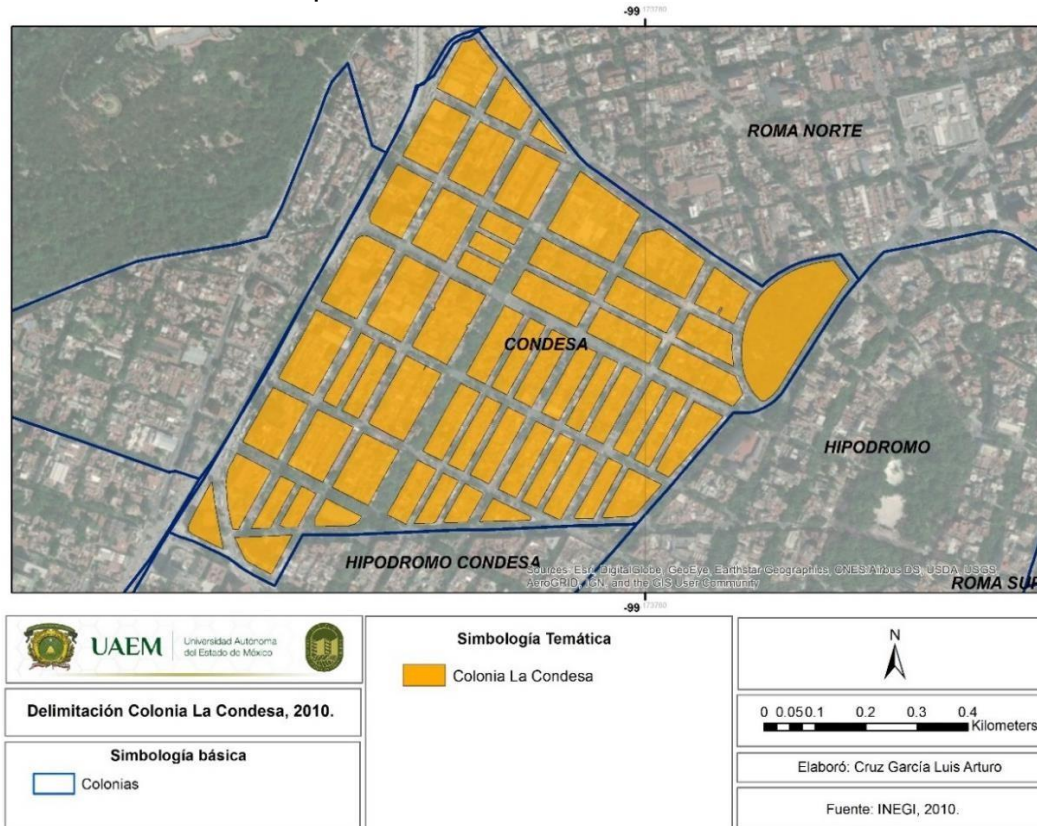
La colonia La Condesa se ubica al suroeste de la Delegación Cuauhtémoc en la Ciudad de México, los límites de la colonia según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc iniciaban en el cruce del Circuito Interior José Vasconcelos y la Av. Chapultepec, de ese punto continúa en dirección nororiente hasta la calle Veracruz, continuando en sentido suroriente hasta llegar al Parque España, continúa rodeándolo hasta llegar a la Av. Tamaulipas, de este punto continúa en dirección surponiente hasta el cruce con la Av. Michoacán, de este punto y sobre esta misma continúa en dirección surponiente hasta el cruce con la calle Pachuca, de este punto continúa a dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Av. Alfonso Reyes, sobre esta misma continúa en dirección norponiente hasta llegar al cruce con el Circuito Interior José Vasconcelos; finalmente de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al punto inicial (Delegación Cuauhtémoc, 2008).

Imagen 12. Delimitación: Alcaldías de la Ciudad de México, Alcaldía Cuauhtémoc, colonia La Condesa.



Fuente: Elaboración propia.

Mapa 2. Colonia La Condesa, 2008.



Fuente: Elaboración propia.

Según Salinas (2013) La Condesa es un referente de la Ciudad de México, conocida por sus espacios públicos y actividades comerciales (restaurantes, bares y cafeterías) que hacen de esta colonia uno de los lugares gastronómicos más importantes de la ciudad. Su localización y acceso repercuten en que sea un espacio muy visitado, localizada en la delegación Cuauhtémoc, al poniente del Centro Histórico. Además, cuenta con inmuebles de valor patrimonial, cuyos diseños arquitectónicos de tipo Art Déco, Art Nouveau y moderno que la vuelven una colonia privilegiada.

Las características de la Condesa la convierten en una zona atractiva para turistas, grupos sociales de ingresos medios y altos quienes buscan residir en esta colonia, así como para inversionistas privados que observan una creciente dinámica económica (crecimiento de establecimientos comerciales y oferta de vivienda) la

cual origina una refuncionalización de los predios y de la imagen urbana de la colonia (Salinas, 2013).

### 3.3.1 Perfil sociodemográfico.

Respecto a los cambios sociodemográficos, según el Programa Delegacional de Desarrollo en Cuauhtémoc 2016-2018 el cual toma como base los Censos de Población y Vivienda de 1990, 2000 y 2010 de INEGI, la colonia Condesa pasó de una población de 15,916 en 1990 a 9,508 en 2000 y 8,453 habitantes para el año 2010 (PDDC, 2017). Para el año 2015, tomando como referencia datos del Inventario Nacional de Viviendas la población de la colonia descendió a 8,347 habitantes reflejando una notable pérdida de población en la colonia y un aumento en el sector servicios (comercio, oficinas) (Inventario Nacional de Viviendas, 2016).

### 3.3.2 Demografía.

En la colonia La Condesa se registraron movimientos de migración a partir del sismo de 1985, la mayor cantidad de población que emigró de la colonia se encontraba en el rango de edad de 0 a 24 años, mientras que la población que permaneció e inmigró a la colonia se encontraba en el rango de 25 a 59 años. El movimiento de emigración de población en la colonia se produjo principalmente por dos razones: la primera, porque los ingresos no fueron suficientes para hacer frente al aumento de precios en los servicios públicos y rentas de vivienda; y segundo, porque las características de habitar en la colonia cambiaron a partir del incremento de establecimientos comerciales de alto impacto y de cambios de uso de suelo en la colonia (Salinas, 2013).

Para el año 2015, en la Colonia La Condesa predominaba la población en el grupo de edad de 30 a 59 años con 3,776 habitantes, le seguía la población de entre 15 y 29 años con 1,710 habitantes y en tercer lugar el grupo de 60 y más años con 1,527 habitantes, 878 habitantes de 0 a 14 años y 456 habitantes con discapacidad. Se denota el interés de un grupo de población madura y avanzada quienes buscan en la zona un lugar de consumo y plusvalía (Inventario Nacional de Viviendas, 2016).

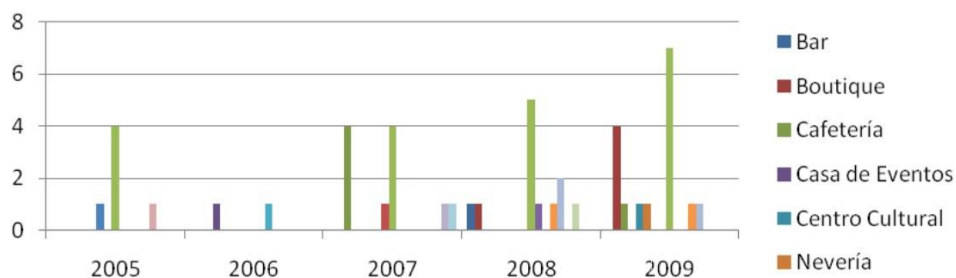
### 3.3.3 Economía.

Respecto a la actividad económica de la colonia La Condesa, ésta se ha ido modificando a medida que se realizan cambios de uso de suelo, cambios de giro mercantil y crecimiento de desarrollos habitacionales proporcionando servicios tales como gastronomía, salas cinematográficas, galerías de arte, escuelas, centros culturales, institutos y universidades, servicios médicos, jurídicos o bien los necesarios servicios comerciales, turísticos y bancarios. El incremento de comercios y servicios se apreció a partir de cambios de uso de suelo habitacional por comercial y oficinas, así como de cambios en los giros mercantiles de “bajo impacto” a establecimientos de “alto impacto” (Lo mejor de la Condesa.com, 2016).

Salinas (2013) afirma que gran parte de la actividad económica que se realiza en la colonia ha sido propiciada por sus antiguos habitantes quienes después del sismo de 1985 volvieron a la zona no para residir en sus predios sino para comercializarlos.

Un estudio realizado por Hurtado (2010) refleja que, en La Condesa específicamente en las Avenidas Tamaulipas y Michoacán se ha generado un incremento en el sector servicios enfocado específicamente a población con un alto poder adquisitivo la cual busca un consumo, entretenimiento y cultura originado a partir de las renovaciones realizadas en la zona y el interés gubernamental por revitalizarla a fin de generar en ella un ambiente de seguridad y plusvalía.

Gráfico 2. Tipo de negocio inaugurado en las Avenida Tamaulipas y Michoacán, años 2005-2009.



Fuente: Hurtado (2010).

En suma, la economía de la colonia La Condesa está enfocada en el sector terciario al ofrecer servicios de consumo tales como restaurantes de comida nacional y extranjera, bares, boutiques, cafeterías, galerías de arte, centros culturales, y servicios de tipo médicos, jurídicos, turísticos y bancarios, cabe resaltar que todos los servicios ofertados en la colonia son para una población de altos ingresos.

#### 3.3.4 Usos de suelo.

En el periodo de 1998 al 2012 se registraron 11 cambios de usos de suelo en predios localizados en la Condesa, en su mayoría comerciales. Según datos del sistema de Datos Abiertos Ciudad de México, en la colonia La Condesa para el año 2019 se registraron un total de 1,345 predios de los cuales 1269 tienen uso de suelo habitacional, 42 habitacional mixto, 18 habitacional con comercio en planta baja, 11 registran equipamiento, 3 habitacional con oficinas y 2 espacio abierto (Datos Abiertos Ciudad de México, 2019).

#### 3.3.5 Infraestructura.

Se cuenta con una cobertura equivalente al 100% en redes de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado público, sin embargo, aun contando con la infraestructura suficiente, en épocas de lluvias se presentan encharcamientos, además; existen fugas de la red de agua potable que se deben a la antigüedad de la tubería y al continuo proceso de asentamientos sufridos por el terreno, las bajas presiones son ocasionadas principalmente por falta de un bombeo programado que permita el abastecimiento de agua de manera satisfactoria (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000).

#### 3.3.6 Equipamiento.

La Colonia contiene edificios de administración pública y servicios urbanos además que en el sector privado destacan zonas de oficinas y en el ámbito ambiental destaca el Parque España (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000).

#### 3.3.7 Vivienda.

El Censo de Población y Vivienda 2010 del INEGI, reportó que de un total de 5350 viviendas particulares, tan sólo 4508 viviendas (84.26%) estaban habitadas y 15.74% (842 viviendas) de las viviendas restantes están deshabitadas o presentan un uso de suelo para oficinas; otro de los cambios en la colonia se aprecia en el número de integrantes por vivienda; el promedio de ocupantes por vivienda habitada según los censos de 1990, 2000 y 2010 ha disminuido de 3.2, 2.8 hasta 2.4 respectivamente, según el censo del 2010 (Salinas, 2013).

La oferta de vivienda se produjo a partir de construcciones de edificios para vivienda multifamiliar en predios que anteriormente fueron viviendas unifamiliares. La dinámica inmobiliaria de la colonia Condesa demuestra el interés por las construcciones verticales y el aprovechamiento de los metros cuadrados disponibles, así como por las casonas de personas adultas mayores que están emigrando a viviendas más pequeñas y/o zonas más tranquilas (Salinas, 2013).

Para el año 2015, según el Inventario Nacional de Viviendas, se registró un total de 4,114 viviendas particulares de las cuales 3,558 estaban habitadas, 3555 eran viviendas particulares habitadas y 549 se encontraban no habitadas, se destaca que del total de viviendas particulares habitadas solo en 40 de ellas se tiene una ocupación de tres o más ocupantes por cuarto y poco más de 200 no cuentan energía eléctrica, agua entubada, drenaje y servicio sanitario (Inventario Nacional de Viviendas, 2016).

En suma, la colonia La Condesa presenta características particulares las cuales la convierten en una zona orientada al sector terciario, es decir; al consumo, la recreación, cultura y servicios de plusvalía los cuales han sido posibles gracias a las continuas inversiones y transformaciones realizadas tanto por grupos inmobiliarios, habitantes de la zona así como por programas de renovación urbana por parte del Estado como el subprograma “Manos a la obra” del programa general “Nuevo orden urbano” el cual rehabilitó el parque España y el parque México (Hurtado, 2010). Dichas acciones han permitido la reconversión de la zona al transformarla de una zona habitacional de grandes espacios residenciales a una de usos de suelo mixtos en donde las viviendas convergen en su mayoría con comercio

en planta baja y oficinas; cabe destacar que la colonia conserva desde sus inicios la preferencia por la clase media-alta y alta.

### 3.4 Conclusiones del capítulo.

El patrimonio cultural es un producto y un proceso que las sociedades heredan del pasado, crean en el presente y transmiten al futuro por lo cual requieren de políticas que preserven y respeten su diversidad y singularidad al ser históricos y no recuperables. El patrimonio es de suma importancia para la cultura y el desarrollo debido que, constituye a las nuevas y contribuye a la revalorización de las culturas e identidades.

El patrimonio cultural promueve, a través del turismo un acceso a la diversidad cultural y su goce además que puede generar en la sociedad un sentido de pertenencia individual y colectivo, que puede permitir una cohesión social y territorial, a su vez; el patrimonio cultural se ha aprovechado para una nueva actividad, el turismo cultural; dicho turismo promueve el goce de la historia, tradiciones y valor cultural al mismo tiempo que genera un ingreso económico y crecimiento financiero el cual permite restaurar y/o solventar los gastos de conservación del patrimonio.

Para el caso de la Ciudad de México, el patrimonio cultural ha sido una fuente que ha permitido la revalorización del Centro Histórico para su posterior comercialización a través del turismo, en la Colonia La Condesa diversas transformaciones han modificado el paisaje urbano, de ser una colonia habitacional de vivienda horizontal tradicional a una de edificaciones verticales para vivienda con antiguas casas convertidas en negocios comerciales denotando el interés de una clase social media-alta la cual busca el goce del patrimonio cultural y los servicios que oferta.



## Capítulo 4. Gentrificación, turismo y plataformas de alojamiento en una ciudad patrimonial: el caso de la colonia La Condesa, Ciudad de México.

Para describir y analizar la gentrificación en la colonia La Condesa se desarrolla por etapas. La primera consiste en una descripción histórica de la zona de estudio la cual permitirá saber los elementos con los cuales se contaba en su fundación y clase social que la habitaba, posteriormente se observará la fase del deterioro de la zona tras el sismo de 1985 y su posterior proceso de revitalización analizando pérdidas, modificaciones y/o nuevas creaciones económicas, habitacionales y sociales si es el caso.

En una segunda etapa se procederá al análisis en materia de vivienda a través de la plataforma digital para renta de habitaciones llamada Airbnb a fin de identificar la ubicación de las viviendas que oferta en las calles de la colonia La Condesa y tipo de población a la que se orientan, a su vez se realizará un análisis de su entorno para poder determinar si se ha llevado a cabo o no una revitalización en la zona.

En una última etapa se analizará la información obtenida durante la investigación a fin de demostrar la aceptación o rechazo de la hipótesis de la presente investigación describiendo los elementos vivienda y actividades económicas para la generación de conclusiones y aporte de conocimiento de la investigación.

### 4.1 Gentrificación en la colonia La Condesa.

#### 4.1.1 Antecedentes históricos.

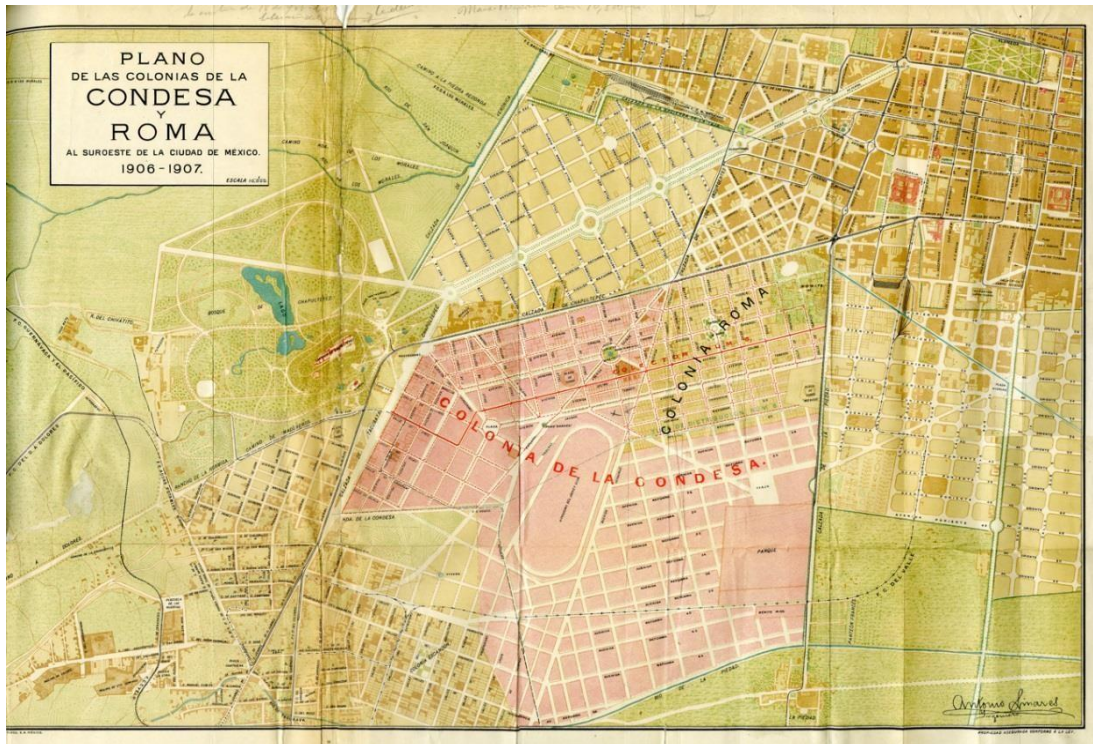
La colonia se ubica en los inicios del siglo XVI en los tiempos de la Nueva España, entre los poblados de Tacubaya y la Romita, se hallaba la hacienda de Santa María del Arenal, esta propiedad tuvo varios dueños, hasta que finalmente, en 1704, fue comprada por los familiares de la Condesa de Miravalle (Mexplora, 2012).

Siendo una hacienda que comprendía lo que ahora se conoce como colonia Roma, Condesa y parte de Tacubaya. Doña María de la Campa y Coss, Condesa de Santiago de Valparaíso fue dueña de la hacienda hasta 1867, derivado del título de “Condesa” se denominó así a la colonia (Lo mejor de la Condesa.com, 2016).

Dicha hacienda contenía un casco el cual pasó a poder de la Familia Escandón, quien modificó radicalmente su proyección arquitectónica original, albergando actualmente la embajada de Rusia en nuestro país (Mexplora, 2012).

A finales del siglo XIX (1873) la adquirió Doña Dolores Escandón y Arango y ésta la heredó a su hija. Esta colonia surgió a principios del siglo XX (1902) como una zona habitacional destinada para población de ingresos medios, conformada por una fuerte presencia de migrantes extranjeros en su mayoría judíos y españoles y usos de suelo mixto con viviendas unifamiliares mezcladas con comercio tradicional (Konic, 2009 en Yubi, 2009). En sus orígenes, comprendía al norte a la Colonia Juárez, al sur la Avenida Michoacán y Río de la Piedad; al oriente la calzada de Tacubaya posteriormente, se crearon las colonias Roma Norte, Roma Sur, Hipódromo e Hipódromo Condesa (Lo mejor de la Condesa.com, 2016).

Imagen 13. Plano de las colonias Condesa y Roma, 1906-1907.



Fuente: Modo (2013)

Diversas instituciones educativas de prestigio buscaron establecerse en la Roma y en la Condesa prácticamente desde sus inicios, destaca la Escuela Comercial Francesa inaugurada en 1908 la cual ocupaba la manzana comprendida entre la Plaza de Miravalle y las calles de Medellín, Colima y El Oro (en ese entonces parte de la colonia Condesa), dicha institución contaba con capilla, comedor, alberca, dormitorios y transporte escolar. Posteriormente se convirtió en el Internado Nacional, que más tarde fue dividido para alojar a las primarias públicas “Alberto Correa” y “Manuel López Cotilla”. La estructura original se derribó a finales de los sesenta con el fin de construir edificios nuevos para ambas primarias (Podio, 2013).

Imagen 14. Escuela Comercial Francesa.



Fuente: Podio (2013).

La Condesa albergó la Plaza de Toros el Toreo (actualmente Palacio de Hierro) así como a la Sociedad del Jockey Club que, desde 1907 construyó un Hipódromo inaugurado por Porfirio Díaz y puesto en actividad en 1910, éste se utilizó principalmente para actividades deportivas tales como carreras de autos y pista de

aviones para una exclusiva clase social. Dicho Hipódromo tendría actividades hasta 1925, fecha en la que se acordó su cierre para su posterior subdivisión de predios (Porras, 2009 en Yubi, 2009).

Imágenes 15, 16 y 17. Hipódromo Condesa, 1910.



Fuentes: [http://www.romacondesa.com.mx/inicio/wp-content/uploads/2015/10/condesa2\\_gale.jpg](http://www.romacondesa.com.mx/inicio/wp-content/uploads/2015/10/condesa2_gale.jpg),  
Más pormás (2017), [http://2.bp.blogspot.com/-Al8vuwD5JBY/U-QbbJNP3yI/AAAAAAAAAFf8/W2et04uoX-8/s1600/Hip%C3%B3dromo+de+la+Condesa+1900".jpg](http://2.bp.blogspot.com/-Al8vuwD5JBY/U-QbbJNP3yI/AAAAAAAAAFf8/W2et04uoX-8/s1600/Hip%C3%B3dromo+de+la+Condesa+1900)

Para el año 1911, el arquitecto Mauricio Campos reconstruyó la casa principal de la hacienda por instrucciones de J. Gómez de Parada, sin embargo, debido a la situación del México revolucionario del S.XX sus dueños la abandonaron.

Las calles de la colonia fueron nombradas tomando como referencia los nombres de los Estados, ciudades y pueblos de México así como nombres de los niños que defendieron el Castillo de Chapultepec cuando fue atacado por Estados Unidos a finales del S. XIX (Hurtado, 2010).

La Condesa fue creciendo y con ella su arquitectura, los Edificios Condesa, Mazatlán, Juan de la Barrera, Pachuca y Agustín Melgar, son cuatro inmuebles de apartamentos construidos en 1911 por el arquitecto Thomas Sinclair Gore, canadiense que había llegado a México en la última década del siglo XIX; el edificio consta de 216 departamentos distribuidos en cuatro edificios con cuatro niveles cada uno, rodeados de jardineras, con accesos múltiples y directos a la calle, además de una torre de diez pisos añadida al diseño original, sin embargo en los años treinta se adicionaron pérgolas en estilo Art Déco en las entradas de los departamentos (Podio, 2013).

Imagen 18. Edificios Condesa.



Fuente: Podio (2013).

En 1924 el fraccionador José de la Lama y Raúl A. Basurto, directivos de la Compañía Fraccionadora y Constructora del Hipódromo, contrataron con el Jockey Club, el fraccionamiento y urbanización del Hipódromo, siendo autorizado por el cabildo en 1925, de acuerdo con el libro elaborado por Edgar Tavares López “Colonia Hipódromo. Tu Ciudad. Barrios y Pueblos” la Compañía Fraccionadora y Constructora la Condesa, S. A. encargó al Arquitecto José Luis Cuevas las previsiones para que la colonia dispusiera de todos los servicios, con el fin de lograr una mayor eficacia y un perfecto funcionamiento (Lo mejor de la Condesa.com, 2016).

Entonces, el área de La Condesa fue adornada con grandes camellones, bulevares, fuentes y parque (España). Una característica de proyección urbana de la Colonia La Condesa es que, en sus primeras etapas, se respetó el trazo en forma elíptica delineado por el antiguo hipódromo, dicho detalle derivó en que, el espacio destinado para las áreas verdes de La Condesa y la Hipódromo, fuera de 40% con respecto al total volviéndola en los años 1920-1940 como la zona más atrayente para habitar en la Ciudad de México (Mexplora, 2012).

Imagen 19. Colonia La Condesa, 1925.



Fuente: Modo (2013).

La arquitectura de la colonia La Condesa destacaba por ser del estilo Art Déco, los edificios de este estilo destacan por el uso de placas cuadradas con relieves de formas geométricas como círculos, triángulos, rectángulos y líneas quebradas o en zigzag, lo mismo en fachadas e interiores que en detalles como lámparas y anuncios, además de incorporar cornucopias y rayos solares como símbolos de bonanza, destacaba el edificio Casas Jardines en la calle Sonora 204 esquina Ámsterdam 285, en la colonia Hipódromo, ésta construcción quedó concluida en 1930 siendo un edificio habitacional de tres pisos con locales comerciales en la planta baja y una terraza ajardinada que funciona como área común (Podio, 2013).

Imagen 20. Casas Jardines, 1932.



Fuente: Podio (2013).

A su vez el Mercado Michoacán ubicado en los límites de la colonia La Condesa e Hipódromo es un mercado público de estilo Streamline Moderne inaugurado el 4 de febrero de 1946 contiene esquinas redondeadas cuya fachada ha sido utilizada como lienzo para el arte urbano (Podio, 2013). Es importante destacar que tanto Casas Jardines como el mercado Michoacán son obras existentes en la actualidad

las cuales, a pesar de los cambios en el entorno, aún conservan su ambiente típico arraigados en la cultura popular.

Imagen 21. Mercado Michoacán, 1946.



Fuente: Máspormás (2017).

Otro estilo arquitectónico fue el movimiento moderno, movimiento en el cual predominan líneas y ángulos rectos, fachadas acristaladas, escasez o ausencia de ornamentación y la flexibilidad de los espacios internos, que pueden prolongarse hacia el exterior a través de elementos voladizos; uno de los conjuntos más interesantes de este estilo fue el Multifamiliar Juárez, planeado por Pani y Salvador Ortega en los límites de la colonia Roma y destruido en su mayor parte debido a los sismos de 1985 (Podio, 2013).

Imagen 22. Multifamiliar Juárez.



Fuente: El Universal (2018).



Entonces, la colonia tuvo diversas transformaciones en donde paso de ser una hacienda que comprendía en su territorio a tres colonias (Roma, Condesa y Tacubaya) a una subdivisión en la que solo comprendería a la colonia Condesa la cual fue orientada y diseñada para una población de altos ingresos (extranjeros en su mayoría) debido a la introducción de infraestructura, viviendas con acabados de lujo al estilo Art Déco o modernos así como la inclusión de jardineras, voladizos y accesos múltiples; dicha colonia albergó también instituciones educativas de prestigio, una plaza de toros, así como un hipódromo que sería destruido en 1925.

#### 4.1.2 Deterioro.

En la década de los ochenta un sismo de 8.1<sup>o</sup> en la escala de Richter sacudió a la República Mexicana afectando mayormente a la Ciudad de México la mañana del 19 de septiembre, dicho sismo fue el más significativo y dañino en la historia de los movimientos telúricos en México, de entre las zonas más afectadas en la ciudad se encuentra el Centro Histórico y sus colonias de alrededor, tal es el caso de la colonia La Condesa la cual debido al sismo presentó derrumbes en edificios y serias afectaciones en otros provocando miedo e incertidumbre en la población la cual decidió emigrar de la colonia, cierre de algunos negocios y abandono de viviendas, los daños producidos por el sismo, aunado a la emigración y al cierre de negocios, contribuyeron a la reducción drástica de los precios de compra y renta de las propiedades (Salinas, 2013).

La firma inmobiliaria Coldwell Banker México explicó que tan sólo unos meses después del terremoto, edificaciones y terrenos ubicados en la Condesa, Roma, algunas zonas de Cuauhtémoc y el Centro Histórico perdieron entre 50 y 80% de su valor; provocando abandono, pobreza y miedo para sus habitantes, prueba de ello fue la disminución en el valor de las propiedades las cuales en los primeros años, entre 1986 y 1990 se comercializaban en menos de un millón de pesos; algunas no rebasaban los 400 mil y 600 mil debido a estructuras dañadas, construcciones viejas, edificios con uno o dos pisos a punto de colapsar y el miedo a otro temblor (Mendoza, s/f).

Imagen 23. Colonia La Condesa, sismo de 1985.



Fuente: Modo (2013).

Imagen 24. Sismo de 1985, Colonia La Condesa.



Fuente: Modo (2013).

Imagen 25. Sismo de 1985 en la Condesa.



Fuente: Máspormás (2017).

#### 4.1.3 Renovación.

A finales de los años ochenta y principios de los noventa, familias y/o hijos de las familias que vivían en la colonia antes del sismo de 1985 regresaron a sus viviendas que habían dejado abandonadas o rentadas a fin de recuperar sus propiedades, la mayoría de ellas ya no buscaba habitarlas debido al temor generado por el movimiento telúrico sino, aprovechar las fachadas principales y adaptar sus interiores para viviendas en renta y/o venta; otros preferían la reapertura de establecimientos comerciales de alto impacto en planta baja y/o la inclusión de oficinas; todo ello generó un nuevo interés por vivir en la Condesa (Salinas, 2013).

Roberto Esses, director general del portal Inmuebles24 señaló que a partir de la crisis financiera que afectó a México en 1995, empezó el boom en las colonias Condesa y Roma debido a la migración de habitantes extranjeros que encuentran en dichas colonias una ubicación excelente para trabajar y vivir sin prisas rodeados de bares, restaurantes, cafeterías y servicios de entretenimiento (Mendoza, s/f).

En este contexto, la empresa Inmuebles24 reportó que, para responder a dicho estilo de vida, desarrolladores y propietarios de inmuebles ubicados en la Condesa, Roma Sur y Roma Norte iniciaron un rediseño de espacios sin perder las características originales de los edificios que no cayeron por el sismo ya que, como ya no hay terrenos disponibles, muchas empresas remodelaron las estructuras originales, dividieron las estancias que antes medían hasta 18 metros cuadrados, comunicaron habitaciones e instituyeron espacios tipo *loft*, en donde el único lugar cerrado es el baño (Mendoza, s/f).

La imagen 26 muestra un inmueble que pasó de contener un uso habitacional a uno comercial, la imagen 27 muestra una antigua vivienda unifamiliar la cual se convirtió en un bar y restaurante de comida argentina, se destaca que, en ambos casos, los inmuebles colindan con viviendas que todavía conservan su uso habitacional (Salinas, 2013).

Imagen 26 y 27. Tienda de ropa deportiva y restaurante-bar.



Fuente: Salinas (2013).

Para principio de la década de los años noventa los usos de suelo pasaron de ser habitacionales a comerciales sustentándose en el plan de ordenamiento territorial de la ciudad transformándola a una zona de consumo (Hurtado, 2010).

Imagen 28. Antes y después avenida Álvaro Obregón esq. Orizaba, Roma Norte.



Fuente: Modo (2013).

Imagen 29. Antes y después Mercado Michoacán, Colonia La Condesa.



Fuente: Podio (2013).

La colonia La Condesa presentó dos momentos importantes del crecimiento de establecimientos comerciales cabe resaltar que ninguno de los dos momentos estuvo influenciado por políticas urbanas desarrolladas específicamente para La Condesa más, sin embargo, existieron otras en el Centro Histórico las cuales no fueron significativas en la zona de estudio (La Condesa), pero influyeron en la misma en materia de apertura y renovación de vivienda.

El primer momento se dio a principios de la década de los noventa, después de la pérdida de población y cierre de establecimientos, comenzaron a instaurarse

oficinas y establecimientos de bajo impacto, que atrajeron nuevamente a familias vinculadas a la colonia (Salinas, 2013).

Para mediados de la década de 1990 y después del año 2000 según la inmobiliaria Coldwell Banker, se registró una alta rentabilidad y aumento de precios gracias al rescate de inmuebles y la llegada de habitantes de origen extranjero y empresarios o profesionistas jóvenes quienes no sólo rehicieron la zona, sino que abrieron restaurantes, bares, casas de cultura, escuelas y negocios para una exclusiva clase social, entre ellos millennials, hípsters y nuevas parejas dispuestas a pagar altos costos por servicios (Mendoza, s/f).

El segundo momento de crecimiento en la Condesa se dio a principios de los años 2000 cuando las condiciones de la colonia (apertura de establecimientos comerciales, retorno de familias) aunados a una política de desarrollo empresarial del gobierno local, propiciaron que la colonia fuera un espacio idóneo para el incremento de establecimientos comerciales de alto impacto (Salinas, 2013).

La política empresarial se desarrolló en un marco que según Olivera (2014) se destacó por la implementación de políticas neoliberales por parte del Estado quien al colocar al mercado como la “única vía” impulsó reformas políticas, económicas y urbanas que permitieron nuevas formas de acumulación de capital, posibilitar el libre flujo de capitales en escala global y garantizar el libre mercado.

En particular, en la Ciudad de México la estrategia neoliberal permitió la reestructuración del Estado y de intereses privados locales con la participación de grupos financieros del país y del exterior a través de la “Reforma de Estado” y la “Reforma urbana”, haciendo de la ciudad un espacio atractivo para el capital global y la especialización en servicios productivos; el grupo financiero más beneficiado en la Ciudad de México fue grupo Carso, propiedad del Ing. Carlos Slim, cuyas empresas de telecomunicaciones, bancarias, comercio departamental, alimentos, construcción e inmobiliarias transformaron a la ciudad especialmente en el Centro Histórico con acciones de Rescate, Revitalización y Rehabilitación (Olivera, 2014).

Aunado a ello, el Estado promovió el Bando 2; un ordenamiento publicado por el jefe de gobierno (Andrés Manuel López Obrador) el 7 de diciembre de 2000 y vigente hasta 2006 el cual pretendía reorientar el crecimiento urbano hacia las cuatro delegaciones centrales, construir vivienda para la gente humilde y restringir la construcción en nueve delegaciones, esta política permitió el aceleramiento de la actividad inmobiliaria transformando barrios residenciales horizontales a centros comerciales y corredores de usos mixtos e intensivos (Olivera, 2014).

Para revertir la crisis por la reestructuración económica, desde la década de 1990 la gestión urbana se orientó hacia la “ciudad competitiva”, promoviendo la construcción de megaproyectos con usos mixtos, la edificación de centros comerciales, vivienda residencial y en menor medida social, asimismo; se impulsó el turismo cultural, urbano, ecológico y con ello la turistificación de enclaves urbanos distinguidos por su patrimonio histórico inmueble, paisaje cultural y sus atributos naturales (Olivera, 2014).

Con las reformas neoliberales financiera y urbana, desde la década de 1990 el sector inmobiliario tuvo un gran auge debido al otorgamiento de créditos hipotecarios de vivienda para estratos medios y altos, y para las empresas contratantes comerciales y de servicios avanzados. En la década de los años 2000, ante un nuevo período de auge y con base en la gestión público-privada se impulsaron proyectos de infraestructura vial y de transporte por la necesidad de movilizar a la población metropolitana demandante (Olivera, 2014).

Para la colonia La Condesa, Olivera (2014) describe que en las dos últimas décadas esta colonia se ha convertido en un referente de la ciudad por el incremento de la oferta cultural, gastronómica, comercial y de entretenimiento a su vez por la oferta residencial dirigida al consumo de las clases medias y medias-altas, dicha colonia vio su crisis consecuencia del sismo de 1985 el cual aceleró su despoblamiento y abandono.

Sin embargo, varios autores coinciden en que el renacimiento de esta colonia a principios de la década de 1990 no fue una acción planificada por el gobierno sino

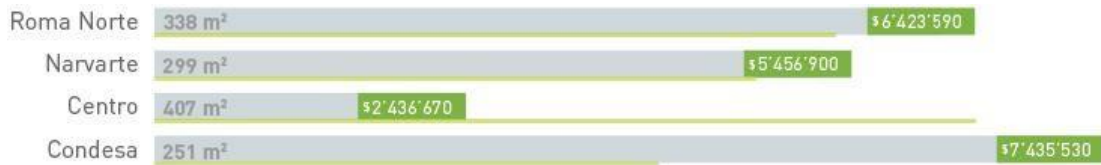
una “operación hormiga”, (González, 2008 en Olivera, 2014) es decir que ni el Bando 2 ni las transformaciones de grandes grupos inmobiliarios afectaron directamente a la Condesa sino que fueron los nuevos residentes y pequeños inversionistas quienes encontraron precios accesibles y un atractivo entorno urbano para residir, producir y trabajar, lo que posteriormente fue atrayendo a más consumidores, usuarios e interesados en invertir. Para Salinas (2013) en la Condesa para el año 1990 comenzaron a proliferar restaurantes y oficinas lo cual evidenció el retorno de población (antigua y nueva) para residir allí, en esta época se comienzan a reciclar antiguos edificios en modernas viviendas en departamentos (Olivera, 2014).

En la Condesa, Salinas (2013) observó la saturación de actividades gastronómicas las cuales rebasaron a las autoridades, cambios de uso del suelo para comercio y servicios formales e informales, a partir del año 2005 los nuevos comercios, restaurantes (en las avenidas Michoacán y Tamaulipas) y servicios habían ganado posición sobre la función habitacional, mientras que los nuevos proyectos habitacionales rompieron con el paisaje urbano construyéndose con mayores alturas sobre baldíos o en sustitución de antiguos edificios, algunos con valor patrimonial, esta nueva vivienda se ha encarecido a partir de las renovaciones tras el sismo de 1985 y a medida que se especializa el comercio que las rodea.

Prueba de ello es el incremento en los valores de renta y venta de casas y departamentos en la colonia, González y Mata (2015) evaluaron a través de cifras del sitio web Propiedades.com los precios inmobiliarios de diferentes colonias las cuales sufrieron afectaciones tras el sismo de 1985, a modo de comparación se presentarán los valores de renta y venta de las colonias Roma Norte, Narvarte, Centro y La Condesa para el año 2015.



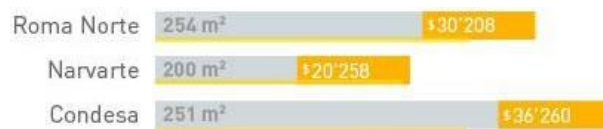
Gráfico 3. Área de construcción y precio de casas en venta colonias Roma Norte, Narvarte, Centro y Condesa, 2015.



Fuente: González y Mata (2015) con datos de Propiedades.com.

En el gráfico 3 se observa que la colonia con mayor precio de vivienda en venta es La Condesa con un valor de 7, 435, 530 pesos, cabe resaltar que es la vivienda de menor extensión en metros cuadrados.

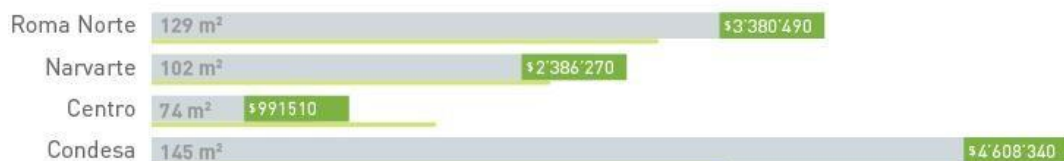
Gráfico 4. Área de construcción y precio de casas en renta colonias Roma Norte, Narvarte, y Condesa, 2015.



Fuente: González y Mata (2015) con datos de Propiedades.com.

El gráfico 4 demuestra que la colonia en la que se ofertan las viviendas en renta de mayor precio es La Condesa con un valor de 36, 230 pesos mientras que la colonia con menor precio de renta es la Narvarte con un valor de 20, 258 pesos.

Gráfico 5. Área de construcción y precio de departamentos en venta colonias Roma Norte, Narvarte, Centro y Condesa, 2015.

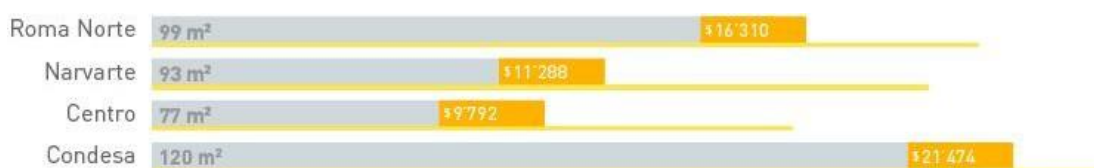


Fuente: González y Mata (2015) con datos de Propiedades.com.

Para el caso de departamentos en venta se presenta una situación controversial, los precios más elevados se registran en la colonia La Condesa con un valor de 4,

608, 340 pesos para un departamento de 145 metros cuadrados, ésta colonia contiene una ubicación privilegiada al estar rodeada de grandes vialidades, comercios y servicios para una clase social media-alta más, sin embargo; no es la zona más central o con mayor cantidad de servicios como lo es la colonia Centro, la cual contiene el valor más bajo para departamentos en venta a pesar de contener servicios especializados, centros culturales y servicios gubernamentales.

Gráfico 6. Área de construcción y precio de departamentos en renta colonias Roma Norte, Narvarte, Centro y Condesa.



Fuente: González y Mata (2015) con datos de Propiedades.com.

Para el caso de departamentos en renta prevalece la colonia La Condesa como el sitio con mayor precio en sus propiedades, para este caso el valor se estima en 21, 474 pesos en 120 metros cuadrados mientras que el departamento de menor precio se ubica en la colonia Centro con una superficie de 77 metros cuadrados y un valor de 9, 792 pesos.

Salinas (2013) afirma que la Colonia La Condesa experimentó un proceso de gentrificación en el cual se transformó de ser una colonia habitacional de vivienda horizontal tradicional a una de edificaciones verticales para vivienda con antiguas casas convertidas en negocios comerciales, los cuales provocaron cambios en la población por la llegada de población con elevados ingresos económicos. En esta población prevalecía un grupo de jóvenes de más de 30 años que conforman hogares pequeños con un promedio de 2 habitantes por vivienda los cuales desplazan a dos grupos de población; los que no pueden mantener los incrementos de las rentas de vivienda y servicios públicos; y los que vieron alterada la calidad de vida en la colonia por las problemáticas originadas por el aumento de la actividad comercial.

Resumiendo, el proceso de gentrificación en la colonia La Condesa se observó a partir de tres etapas: la primera; la fundación que enmarca sus inicios en el año 1704 en donde de ser una hacienda de amplias extensiones, fue fraccionada en 1925 hasta ser dividida por colonias exclusivas para una clase social media alta y alta la cual buscaba contar con todos los servicios (agua potable, drenaje y recolección) y lugares para recreación tal como fue el caso del Hipódromo y la plaza de toros el Toreo, esta colonia contuvo diferentes estilos arquitectónicos conocidos mundialmente como el Art Nouveau y Art Déco, La Condesa era un lugar buscado por altas clases sociales debido a las viviendas que ofrecía, plusvalía y servicios.

La segunda etapa, el deterioro se dio a partir del sismo de 1985, éste provocó grandes daños en la colonia los cuales se observaban en edificios derrumbados o con severas afectaciones en su estructura, al ser una zona susceptible a movimientos telúricos se registró el abandono de propiedades y el abaratamiento de predios.

Posterior a lo anterior se desarrolló la tercera etapa, la renovación; dicha renovación se dio posterior al sismo en donde población que anteriormente residió en la colonia volvía a ella a fin de recuperar sus predios, la mayoría de los propietarios ya no buscaba residir en ellos sino invertir en su adaptación para establecimientos comerciales y/o crear viviendas para renta y venta.

Dichas renovaciones y el nuevo boom de la colonia se vio ligeramente favorecido gracias al nuevo interés de las autoridades de la Ciudad de México por convertir a la misma como un lugar de interés comercial para diferentes empresas y grupos inmobiliarios, el gobierno a través del Bando 2, permitió contener la expansión de vivienda en la ciudad pero favoreció a inmobiliarias otorgándoles permisos para construcción vertical estas acciones fueron repercutiendo en el resto de la ciudad, sin embargo; la colonia La Condesa obtuvo su rescate por gente particular la cual invertía en viviendas para las clases sociales media-alta y alta así como en servicios especializados; todo este conjunto de cambios permitió la nueva valorización de la zona y el aumento en el precio de viviendas y departamentos para renta y venta.

De este modo, la colonia de estudio es un referente económico, cultural, turístico, entre otros lo que ha conllevado a que se ubique como una zona rentable de vivienda por periodos cortos a través de las plataformas digitales Airbnb y HomeAway.

#### 4.2 Turismo, plataformas de alojamiento.

Es de interés en este capítulo analizar a la colonia La Condesa en materia de vivienda a través de las plataformas digitales para renta de casas y/o departamentos Airbnb y HomeAway ello debido a que esta plataforma está dirigida a un sector de población específico, el turismo; dicha actividad, mezclada con el proceso de renovación que ha sufrido la colonia, ha intensificado un proceso de gentrificación turística el cual va en aumento a medida que se revitaliza la zona y se oferta una mayor cantidad de servicios y alojamientos.

Este apartado se estructura en tres subapartados. Inicia con la contextualización de la ciudad postindustrial debido a que, a partir de ella; se generó una preferencia por el sector servicios sobre el industrial, posteriormente se analiza al turismo como una actividad la cual ha contribuido al éxito de las plataformas debido a su mayor orientación a este sector de población, finalmente, se describen brevemente las plataformas digitales Airbnb y HomeAway.

Las ciudades postindustriales se han caracterizado, según Ascher (2001), por contener a una sociedad más inteligente, la cual, no solo busca producir conocimientos sino la reflexión de ellos aumentando así la racionalidad influyendo en el campo de la economía práctica y la planificación, ahora la economía es conocida como “net-economía” debido al uso de internet para su funcionamiento en donde predomina la producción, venta y utilización de conocimientos, informaciones y procedimientos en donde la nueva economía ofrece servicios más especializados a productores y consumidores.

El desarrollo económico de las ciudades se concentra entonces en su accesibilidad con las redes de transporte aéreo y terrestre en donde la atracción de las jóvenes

clases media y alta son un elemento central de las políticas urbanas las cuales dan prioridad a la calidad de vida, cultura, ocio, imagen de la ciudad y una concentración espacial de comercios y actividades de ocio (Ascher, 2001).

Entonces, la gentrificación en la ciudad postindustrial se concentró en brindar servicios especializados los cuales ahora satisfacen necesidades más particulares y cambiantes de la población gracias al nuevo mercado de trabajo y servicios el cual exigía equipamientos e infraestructuras de mayor nivel en temas sanitarios, educativos, culturales y de ocio; una economía inteligente y ciudades cada vez más aptas a un nuevo estilo de vida con nuevos medios de transporte que originaron la construcción de nuevos centros urbanos y revalorización de los antiguos centros históricos dándole más valor al uso de la tecnología, transporte y actividades de ocio (Ascher, 2001).

#### 4.2.1 Turismo.

Las ciudades postindustriales dieron paso al turismo moderno, un turismo el cual se relaciona con un proceso de gentrificación el cual se concentra según Navarrete (2017) en actividades productivas como cambios de usos de suelo habitacional o mixto con actividades comerciales tradicionales a uno de uso comercial y de servicios con vocación internacional como actividades del turismo cultural y del turismo de negocios, finanzas y sectores económicos relacionados con el conocimiento, la comunicación y la información.

Para el caso de América Latina, el turismo ha provocado, en la mayoría de los casos, un proceso de gentrificación en zonas centrales, es decir, centros históricos en donde su renovación ha tenido como consecuencia el alza del valor del suelo, su transformación, la rehabilitación de viejas viviendas degradadas, construcción de nuevos establecimientos comerciales, equipamientos urbanos y actividades terciarias obteniendo como resultado una ciudad adaptada al consumo de un alto poder adquisitivo en detrimento de poblaciones con menores recursos (Navarrete, 2017). Es bajo este contexto y bajo dichas condiciones de ciudad que se da el éxito de las plataformas Airbnb y HomeAway.

#### 4.2.2 Airbnb.

Airbnb ('Air Bed and Breakfast' (Cama inflable y desayuno) fundada en 2008 tiene como misión crear un mundo en donde cualquier persona pueda pertenecer a cualquier lugar basada en la idea de que todos deberían poder realizar un viaje perfecto, incluso dónde se alojan, qué hacen y con quién se encuentran (Aibnb, 2019).

Según Navarro y Zaleski (2018) en su nota en el periódico El Financiero, Airbnb utiliza a la tecnología para el empoderamiento económico de millones de personas en el mundo, quienes pueden monetizar sus espacios y habilidades para convertirse en anfitriones de la plataforma, Airbnb ofrece acceso a más de 5 millones de alojamientos en más de 81, 000 ciudades y 191 países y en su sección "experiencias" ofrece más de 15, 000 actividades únicas, diseñadas y dirigidas por anfitriones en más de 1, 000 ciudades de todo el mundo.

La historia de esta compañía, según Mendoza (2014) (publicista en la revista Forbes) cuyo valor ronda los 2,500 millones de dólares, empezó en el 2008 cuando dos amigos, Brian y Joe, estudiaban diseño y se dieron cuenta de que no podrían cubrir sus gastos para final de mes, al quedarse sin recursos suficientes para pagar la renta de su departamento se les ocurrió una solución que revolucionó el concepto de hospitalidad.

En esa semana de 2008 ocurriría una feria de diseño en San Francisco y todos los hoteles estaban ocupados fue entonces cuando se les ocurrió crear un sitio web sencillo con la ayuda de Nathan Blecharczyk (creador del anuncio) para ofertar un lugar para pasar la noche y un desayuno. Para el año 2009, la aceleradora Y-Combinator les otorgó 20, 000 dólares para perfeccionar el modelo, y después, la firma Sequoia Capital, de Merlo Park, brindó 600, 000 dólares (Mendoza, 2014).

El modelo de negocios se sustenta en el cobro de una comisión por servicio que va del 6 al 12% y se refleja en el costo total que el huésped paga, lo que diferencia a Airbnb de otras opciones de alojamiento es la experiencia de hospitalidad, Jordi Torres director de Airbnb Latinoamérica explica que cada vez que un huésped

llega a uno de los alojamientos conoce a su anfitrión y éste generalmente le muestra partes de la ciudad que no son convencionalmente turísticas (Mendoza, 2014).

En México ya hay más de 5,000 propiedades registradas (800 en la Ciudad de México) y 500,000 usuarios, actualmente, para el año 2013, la actividad de la plataforma en México creció 400% (Mendoza, 2014).

En términos de seguridad en las transacciones, la plataforma de pagos reduce el riesgo de fraude al mínimo, para ofrecer o solicitar alojamiento, los usuarios deben registrarse y ponerse en contacto por el chat de la plataforma con el anfitrión quien decide la disponibilidad, precios, reglas de la casa y la forma de interacción con los huéspedes así mismo, el anfitrión se encuentra protegido por un seguro de daños a la propiedad y accidentes con valor de 1 millón de dólares (Airbnb, 2019).

Para ofrecer estancias cómodas y fiables a los huéspedes, todos los alojamientos y los anfitriones deben ser receptivos al responder rápido cuando los huéspedes se ponen en contacto, aceptar las solicitudes de reserva para encontrar un alojamiento disponible, evitar cancelar las reservas de los huéspedes y conseguir evaluaciones positivas (Airbnb, 2019).

#### 4.2.3 HomeAway.

Es una plataforma digital global de páginas web de alquiler de vacaciones con más de 560,000 anuncios en más de 140 países en donde viajeros pueden buscar gratuitamente alojamiento para vacaciones y reservar con confianza gracias a la garantía de alquiler de HomeAway. Para propietarios de casas de vacaciones, la página ofrece un forma sencilla y rentable para anunciar propiedades en el mercado y gestionar sus propias reservas con una exposición a nivel mundial incomparable (HomeAway, 2018).

Fue fundada en 2004 como CEH Holdings posteriormente, la compañía adquirió varios sitios web y los consolidó en uno solo lanzando HomeAway en junio de 2006; HomeAway.es forma parte de HomeAway, Inc., tiene su base en Austin Texas y está comprometida a dar un valor excepcional a los anunciantes gracias a grandes

inversiones en tecnología y marketing que brindan a propietarios y viajeros la mejor experiencia posible (HomeAway, 2018).

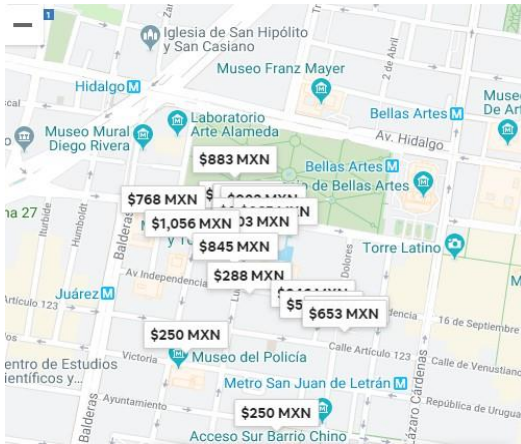
#### 4.3 Alojamientos en la Ciudad de México, Alcaldías centrales, el caso de Coyoacán, Cuauhtémoc, Benito Juárez y Venustiano Carranza.

El servicio de alojamiento ofrecido por las plataformas digitales en la Ciudad de México es amplio ya que se oferta principalmente en las alcaldías centrales de la ciudad como la Cuauhtémoc, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Coyoacán, en menor medida en la Gustavo A. Madero y Miguel Hidalgo. A partir de realizar un análisis de la plataforma utilizando el filtro para búsqueda de alojamientos enteros (un alojamiento completo) para dos personas, se obtuvo como información que dentro de las alcaldías mencionadas se observa una mayor oferta de alojamientos debido a que cuentan con hitos y nodos de carácter histórico y turístico en su mayoría como museos, casas de cultura y/o monumentos.

Para el caso de la Alcaldía Cuauhtémoc se observa mayor cantidad de viviendas en la sección comprendida entre Roma-Condesa, Obrera-Doctores y la colonia Centro, en esta última destacan puntos de interés turístico como el Zócalo, andador Madero y diversos museos como Bellas Artes, Franz Mayer y Diego Rivera; en la Alcaldía Benito Juárez destacan las colonias San José Insurgentes, Nápoles y Mixcoac con puntos de interés como la estación del metro, museo del metro y Centro Cultural Juan Rulfo mientras que; en la Alcaldía Coyoacán las colonias Copilco, Pedregal y Ajusco contienen puntos de interés como el Museo Frida Kahlo, Museo Nacional de Culturas Populares y el Museo Casa de León Trotsky.



Imagen 30. Colonia Centro.



Fuente: Airbnb (2019).

Imagen 31. Colonia Mixcoac.



Fuente: Airbnb (2019).

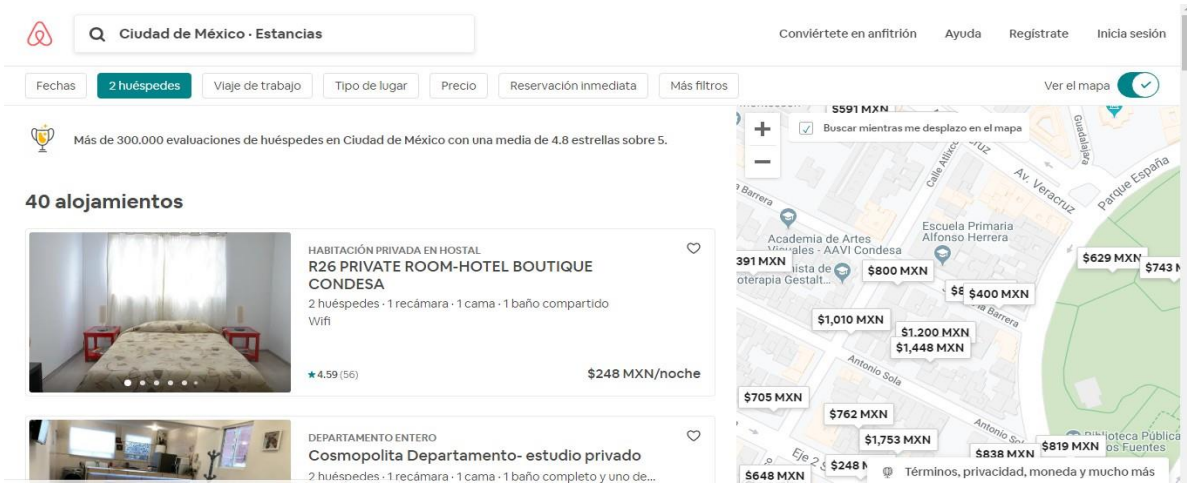
Imagen 32. Colonia Coyoacán.



Fuente: Airbnb (2019).

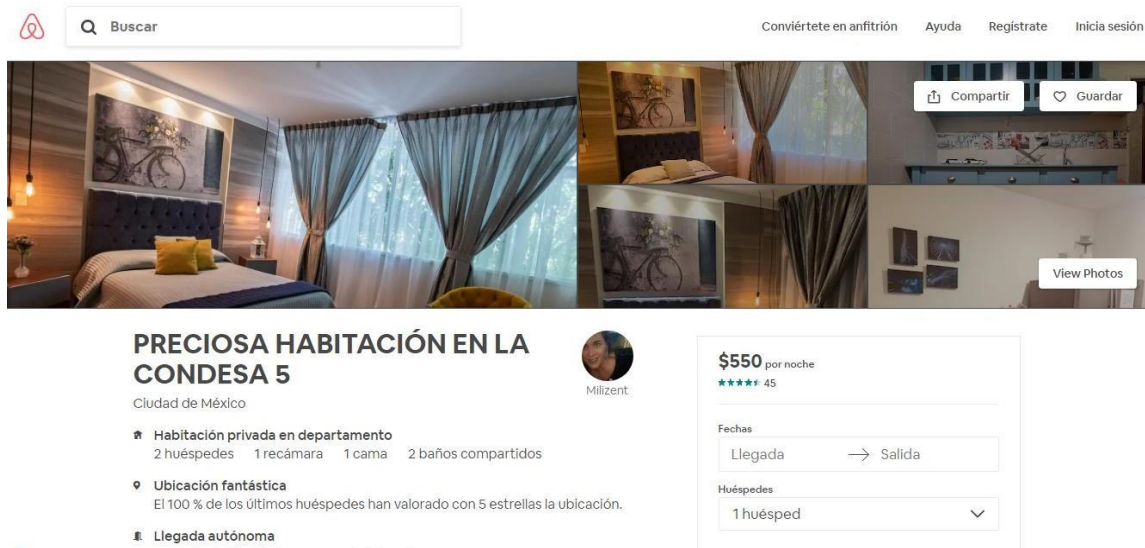
La plataforma Airbnb presenta diferentes apartados entre los cuales se pueden seleccionar servicios como estancias, experiencias y restaurantes, la imagen 33 muestra la página principal de Airbnb en la sección de estancias en la Ciudad de México, a su vez, la imagen 34 muestra el apartado específico de un alojamiento en la plataforma para la colonia La Condesa, dicho apartado presenta información importante como la valoración de otros huéspedes recientes, amenidades y servicios del alojamiento así como fotografías y cotización por servicio de hospedaje.

Imagen 33. Plataforma Airbnb.



Fuente: Airbnb (2019).

Imagen 34. Alojamiento en la colonia La Condesa.



Fuente: Airbnb (2019).

A su vez, la plataforma HomeAway ofrece información básica de sus alojamientos como la capacidad de huéspedes a alojar, número de habitaciones, baños, medios baños y días de estancia mínima, la imagen 35 muestra un alojamiento específico de la plataforma en La Condesa.

### Imagen 35. Alojamiento en la colonia La Condesa

MXN3,984 promedio/noche

Ingresar las fechas para ver el precio exacto

Entrada Salida

Personas: 2 Huéspedes

Reserve ahora

Propietario: Enviar una pregunta al propietario

Propiedad 7900752

VISTA ESPECTACULAR... Junto al parque chapultepec.

Apartamento

Capacidad: 8

Habitaciones: 2

Baños: 2

Medios Baños: 1

Estancia mínima: 2 noches

Galería de Historia Museo del Caracol

Chapultepec

Sevilla

Museo Histórico Judío y del Holocausto

Map data ©2019 Google, INEGI

Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México - A 5.2 km del centro de Ciudad de México

Fuente: HomeAway (2019).

#### 4.3.1. Alojamientos en la colonia La Condesa.

Para el caso específico de la colonia La Condesa se identificaron 119 alojamientos los cuales responden al filtro aplicado el cual fue alojamientos enteros para 2 o más huéspedes, dicho filtro mostró los alojamientos disponibles con estas características los cuales se revisaron uno a uno para obtener su ubicación, tipo de alojamiento, número máximo de huéspedes, recámaras, camas, baños y costo.

Cuadro 7. Alojamientos en la Colonia La Condesa.

No.	Dirección	Tipo de alojamiento	Huéspedes	Recámaras	Camas	Baños	Costo
Airbnb							
1	Av. Zamora casi esq. Av. Veracruz	Habitación privada	2	1	1	1	\$743
2	Av. Zamora casi esq. Agustín Melgar	Departamento entero	2	1	1	1	\$1,105

3	Av. Agustín Melgar	Departamento entero	2	1	2	1	\$680
4	Av. Veracruz	Departamento entero	2	1	1	1	\$1, 276
5	Av. Pachuca	Departamento entero	4	1	2	2	\$895
6	Circuito Interior	Departamento entero	2	1	1	1	\$1, 562
7	Circuito Interior	Departamento entero	2	1	1	1	\$991
8	Circuito Interior	Departamento entero	4	2	3	2	\$800
9	Circuito Interior	Departamento entero	2	1	1	1	\$1, 238
10	Juan de la Barrera casi esq. Av. Zamora	Departamento entero	2	1	1	1	\$971
11	Av. Juan de la Barrera	Departamento entero	2	1	1	1	\$1, 143
12	Av. Agustín Melgar	Habitación privada	2	1	1	1	\$600
13	Av. Pachuca	Departamento entero	4	2	3	1	\$1, 238
14	Av. Juan de la Barrera	Habitación privada	3	1	1	1	\$650
15	Av. Agustín Melgar	Departamento entero	2	1	1	1	\$1, 048
16	Av. Matehuala	Departamento entero	2	1	1	1	\$895
17	Av. Matehuala	Departamento entero	3	1	2	1	\$1, 086
18	Av. Matehuala	Departamento entero	4	2	2	1	\$1, 100
19	Eje 2 sur esq. Zamora	Departamento entero	2	1	1	1	\$1, 143
20	Av. Zamora	Departamento entero	4	1	2	1	\$1, 295
21	Av. Zamora	Departamento entero	5	2	2	2	\$1, 473
22	Av. Zamora	Departamento entero	4	2	1	2	\$1, 600

23	Av. Pachuca	Departamento entero	4	2	2	2	\$1, 099
24	Av. Pachuca	Departamento entero	2	1	2	1	\$450
25	Eje 2 Sur	Departamento entero	2	1	1	1	\$952
26	Cerrada Mazatlán	Departamento entero	2	1	1	1	\$514
27	Av. Mazatlán	Departamento entero	2	1	1	1	\$762
28	Circuito Interior	Departamento entero	2	1	2	1	\$991
29	Circuito Interior	Departamento entero	2	1	1	1	\$991
30	Circuito Interior	Departamento entero	3	2	2	1	\$1, 550
31	Circuito Interior	Departamento entero	2	1	1	2	\$567
32	Circuito Interior	Habitación privada	1	1	1	1	\$191
33	Circuito Interior	Departamento entero	2	1	1	1	\$850
34	Av. Zamora	Habitación privada	2	1	1	1	\$330
35	Av. Zamora	Departamento entero	2	1	1	1	\$1, 380
36	Av. Pachuca	Departamento entero	4	2	3	1	\$762
37	Av. Pachuca	Loft entero	4	1	2	1	\$1, 467
38	Av. Fernando Montes de Oca	Departamento entero	2	1	1	1	\$1, 238
39	Circuito Interior	Departamento entero	2	1	1	1	\$2, 076
40	Av. Zamora	Departamento entero	4	2	2	1	\$762
41	Av. Zamora	Departamento entero	3	1	1	1	\$1, 714
42	Av. Tula	Departamento entero	2	1	1	1	\$1, 524
43	Av. Vicente Suárez	Departamento entero	2	1	1	1	\$895
44	Av. Pachuca	Departamento entero	3	1	1	2	\$1, 201
45	Av. Pachuca	Departamento entero	7	3	3	2	\$3, 650

46	Av. Vicente Suárez	Departamento entero	2	1	1	1	\$990
47	Priv. Fernando Montes de Oca	Habitación privada	2	1	1	1	\$514
48	Priv. Fernando Montes de Oca	Departamento entero	2	1	1	1	\$550
49	Circuito interior	Departamento entero	4	2	2	3	\$2, 972
50	Av. Zamora	Habitación privada	1	1	1	1	\$343
51	Av. Francisco Márquez	Loft entero	2	1	1	1	\$1, 124
52	Av. Francisco Márquez	Habitación privada	2	1	1	1	\$419
53	Av. Zamora	Departamento entero	6	2	3	2	\$895
54	Av. Zamora	Departamento entero	8	2	3	2	\$819
55	Av. Alfonso Reyes	Habitación privada	2	1	1	1	\$550
56	Av. Zamora	Departamento entero	4	1	2	1	\$1, 086
57	Av. Tula	Habitación privada	1	1	1	1	\$190
58	Av. Tula	Habitación privada	2	1	1	1	\$238
59	Av. Mazatlán	Habitación privada	2	1	1	1	\$591
60	Av. Yauteppec	Departamento entero	4	2	2	1	\$914
61	Calle Atlixco	Departamento entero	2	1	1	1	\$629
62	Calle Atlixco	Departamento entero	3	1	1	1	\$724
63	Av. Amatlán	Habitación privada	1	1	1	1	\$350
64	Av. Amatlán	Departamento entero	2	1	1	1	\$533
65	Av. Jojutla	Habitación privada	2	1	1	1	\$350

66	Av. Vicente Suárez	Habitación privada	2	1	1	1	\$457
67	Av. Vicente Suárez	Departamento entero	2	1	1	1	\$1, 000
68	Av. Vicente Suárez	Habitación privada	2	1	1	1	\$457
69	Av. Yautepec	Departamento entero	3	1	1	1	\$762
70	Av. Mazatlán	Habitación privada	2	1	1	2	\$550
71	Av. Yautepec	Loft entero	2	1	1	1	\$1, 182
72	Av. Jojutla	Departamento entero	5	2	2	1	\$858
73	Av. Jojutla	Departamento entero	3	1	2	1	\$915
74	Av. Cuautla	Departamento entero	12	5	7	5	\$2, 287
75	Av. Mazatlán	Departamento entero	6	3	3	1	\$1, 334
76	Av. Yautepec	Departamento entero	2	1	1	1	\$572
77	Calle Juan Escutia	Departamento entero	5	2	3	2	\$2, 250
78	Calle Juan Escutia	Departamento entero	2	1	1	1	\$650
79	Av. Antonio Sola	Departamento entero	6	2	2	2	\$1, 715
80	Av. Antonio Sola	Departamento entero	2	1	1	1	\$700
81	Av. Antonio Sola	Loft entero	2	1	1	1	\$1, 400
82	Av. Antonio Sola	Departamento entero	4	2	2	1	\$1, 000
83	Av. Cuernavaca	Condominio completo	2	1	1	1	\$1, 029
84	Av. Cuernavaca	Departamento entero	2	1	1	1	\$700
85	Av. Juan de la Barrera	Departamento entero	5	2	3	2	\$2, 668

86	Calle Atlixco	Departamento entero	4	2	2	2	\$1, 296
87	Av. Juan de la Barrera	Departamento entero	5	2	3	2	\$3, 335
88	Av. Mazatlán	Departamento entero	5	2	3	2	\$1, 334
89	Calle Atlixco	Departamento entero	6	2	3	2	\$856
90	Av. Juan de la Barrera	Loft entero	2	1	1	1	\$1, 400
91	Av. Juan de la Barrera	Departamento entero	4	1	1	1	\$900
92	Av. Juan de la Barrera	Departamento entero	1	1	1	1	\$799
93	Calle Atlixco	Departamento entero	2	1	1	1	\$1, 010
94	Av. Antonio Sola	Departamento entero	6	3	3	2	\$1, 450
95	Av. Antonio Sola	Departamento entero	4	2	2	2	\$1, 000
96	Calle Juan Escutia	Departamento entero	1	1	1	1	\$800
97	Calle Juan Escutia	Habitación privada	1	1	1	1	\$580
98	Calle Parral	Loft entero	4	2	2	2	\$2, 764
99	Calle Parral	Departamento entero	8	3	4	4	\$2, 859
100	Av. Tenancingo	Departamento entero	6	2	4	2	\$1, 000
101	Av. Tamaulipas	Departamento entero	4	2	2	1	\$1, 100
102	Av. Tamaulipas	Departamento entero	4	2	2	1	\$762
103	Av. Tamaulipas	Departamento entero	4	2	2	2	\$800
104	Av Tamaulipas	Loft entero	1	1	1	1	\$572

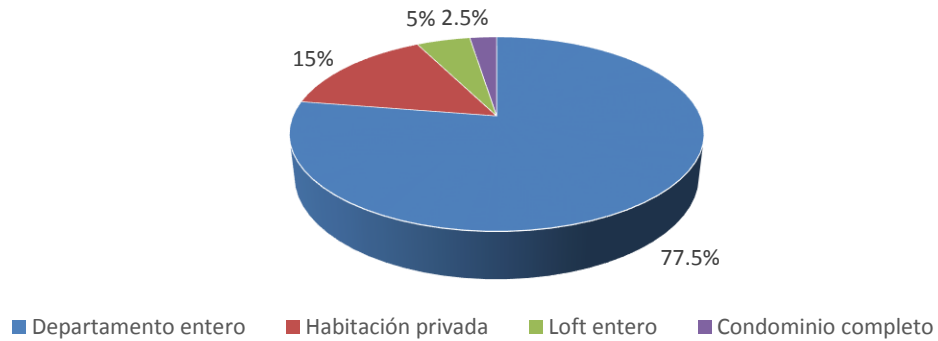


105	Av. Fernando Montes de Oca	Departamento entero	2	1	1	1	\$553
HomeAway							
106	Av. Agustín Melgar	Departamento entero	8	2	4	3	\$3,984
107	Av. Veracruz	Departamento entero	4	1	2	1	\$1,043
108	Av. Mazatlán	Departamento entero	9	4	6	4	\$3,626
109	Calle Juan Escutia	Departamento entero	4	1	2	1	\$4,403
110	Av. Vicente Suárez	Departamento entero	4	1	2	1	\$2,510
111	Av Francisco Márquez	Condominio completo	4	1	2	1	\$1,560
112	Av Amatlán	Departamento entero	8	3	5	2	\$2,391
113	Calle Parral	Departamento entero	2	1	1	2	\$2,709
114	Calle Juan Escutia	Departamento entero	6	3	3	2	\$1,972
115	Av. Cuernavaca	Departamento entero	3	1	2	1	\$1,494
116	Av. Cuernavaca	Departamento entero	6	2	3	2	\$1,514
117	Av. Juan de la Barrera	Condominio completo	6	2	3	3	\$2,590
118	Calle Juan Escutia	Departamento entero	5	2	3	2	\$4,283
119	Av. Zamora	Departamento entero	4	1	2	1	\$1,594

Fuente: Elaboración propia con datos Airbnb (2019) y HomeAway (2019).

Se puede observar, que en la colonia La Condesa se oferta un total de 119 alojamientos de los cuales, 77.5% de ellos son departamentos enteros, 15% corresponde al tipo de alojamiento habitación privada, 5% de los alojamientos son loft entero y tan solo el 2.5% representa al condominio completo.

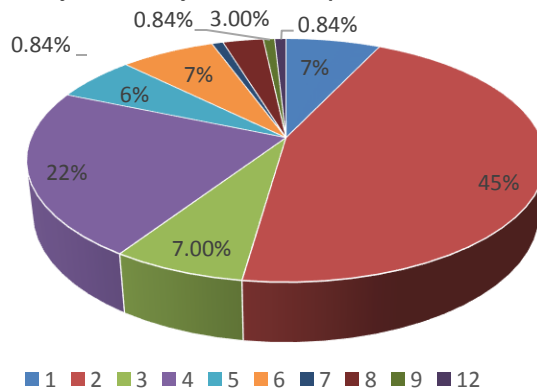
Gráfico 7 Alojamientos por porcentaje colonia La Condesa.



Fuente: Elaboración propia.

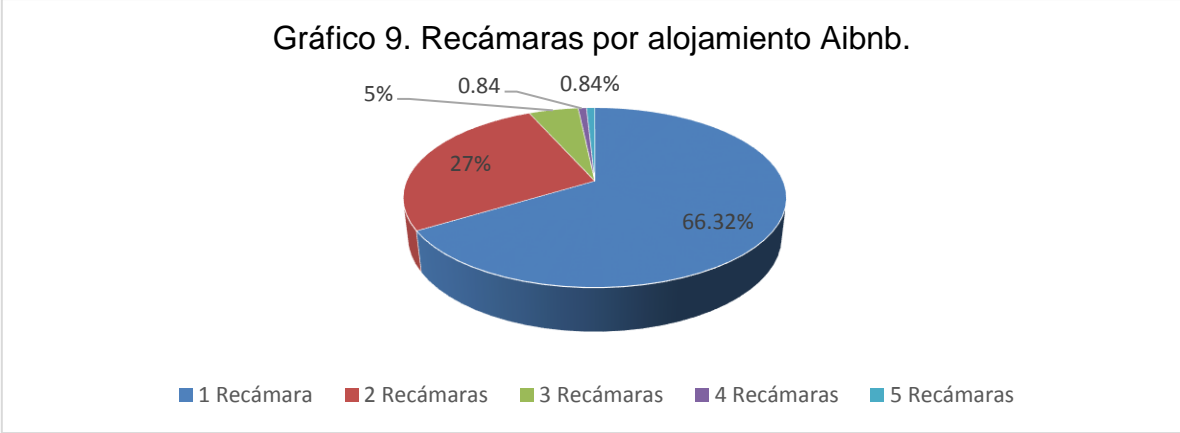
A su vez, se destaca que 7% de los alojamientos totales están orientados al albergue de un solo huésped, 45% de los alojamientos están destinados para una ocupación de dos huéspedes, 7% puede hospedar tres huéspedes, 22% tiene capacidad para albergar cuatro huéspedes, 6% los alojamientos disponibles se destinan para cinco huéspedes, 7% representan los alojamientos para seis huéspedes, 3% del total de alojamientos se encuentran disponibles para ocho huéspedes y finalmente existe un alojamiento para siete huéspedes el cual representa .84% del total de alojamientos, lo mismo ocurre con el único alojamiento para 9 y para 12 huéspedes que representa también .84% del total.

Gráfico 8. Porcentaje de alojamientos por número de huéspedes.



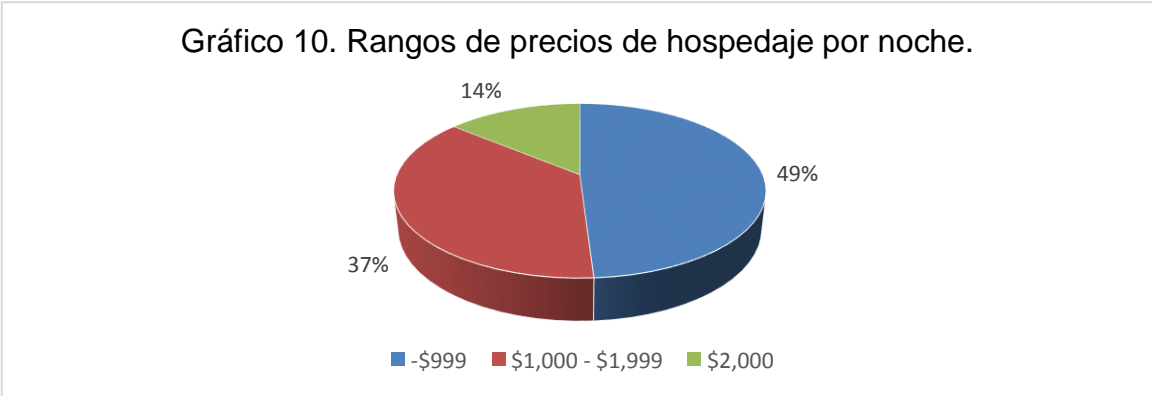
Fuente: Elaboración propia.

En cuestión de recámaras, 66.32% de los alojamientos totales solo cuenta con una habitación disponible, 27% cuenta con dos habitaciones, 5% cuenta con tres habitaciones y tan solo .84% cuenta con cuatro y cinco habitaciones.



Fuente: Elaboración propia.

Para el caso de los precios de hospedaje por noche, se observó que 49% de los alojamientos totales se oferta por un precio menor a los \$999, mientras que 37% de los alojamientos se encuentra en un rango de \$1,000 a \$1,999 y tan solo 14% excede los \$2,000 precio por noche.



Fuente: Elaboración propia.

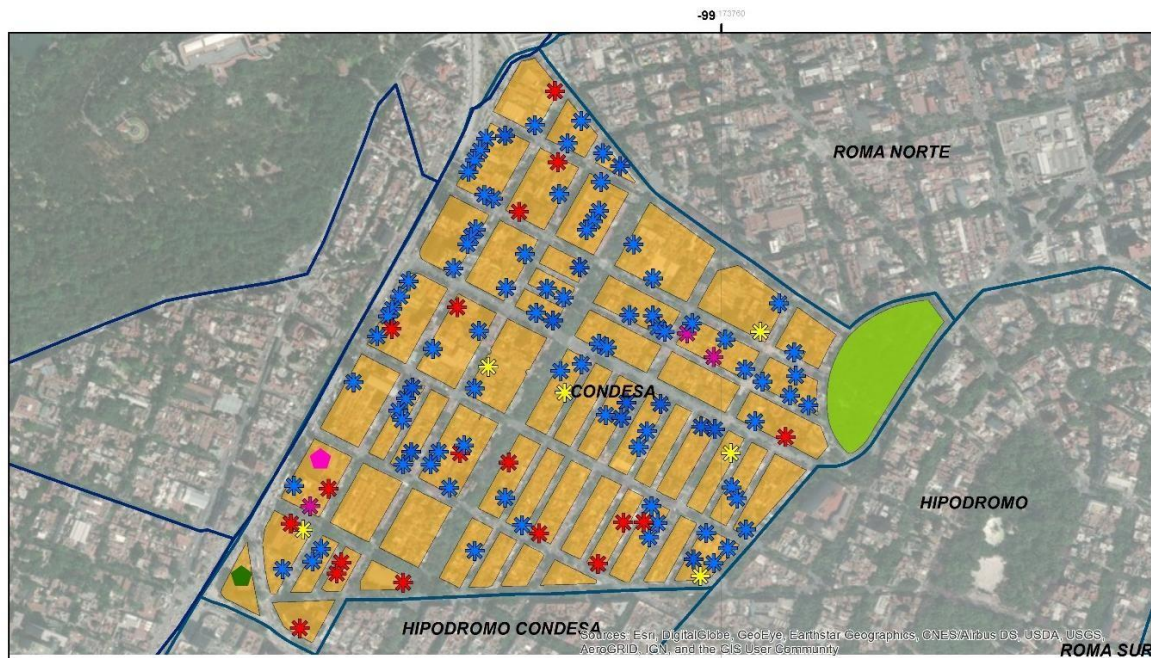
Una vez analizado el cuadro 8, se puede observar que para el caso de la colonia La Condesa, el alojamiento con mayor presencia es el departamento entero al contar con 77.5% de los alojamientos disponibles; la capacidad de alojamiento más ofertada es para dos huéspedes con 45%; la cantidad de recámaras por alojamiento

más ofertada es de una con 66.32% y el rango de precios predominante es el inferior a los \$999 por noche.

En cambio, el alojamiento menos ofertado en la colonia es el condominio completo con 2.5% del total de alojamientos, los alojamientos menos ofertados son para 7, 9 y 12 personas con .84% cada uno; en cuestión de recámaras los alojamientos menos ofertados son de cuatro y cinco recámaras representando .84% del total, finalmente; el rango de precios menos elegido es el superior a los \$2,000 por noche con 14%.

Dichas cifras reflejan la preferencia de los usuarios de Airbnb y HomeAway en la colonia por los alojamientos pequeños, de bajo costo (inferior a \$999) y para dos personas mientras que los alojamientos menos prioritarios son los de costo elevado (superior a los (\$2,000) y mayor capacidad de huéspedes (más de cinco).

Mapa 3. Alojamientos en la colonia La Condesa, 2019.



Fuente: Elaboración propia con datos Airbnb (2019) y HomeAway (2019).

El mapa 3 muestra la ubicación de los alojamientos ofertados por Airbnb y HomeAway en La Condesa, dichos alojamientos se distribuyen en 46 manzanas de las 58 comprendidas en la colonia, es decir, existen alojamientos en 79% de las manzanas en donde cada una de ellas alberga mínimo un alojamiento y máximo siete. En cuestión de distribución de los alojamientos se observa una mayor concentración en el lado oeste de la colonia (tomando como eje divisor a la Avenida Mazatlán) con 56% de los alojamientos totales, en dicha sección la vista de los alojamientos ofertados se orienta hacia Circuito interior y los edificios ubicados en Paseo de la Reforma; el 44% restante de los alojamientos se ubica en la parte este de la colonia en su mayoría orientados hacia el parque España y sobre la avenida Tamaulipas.

La información mostrada en el cuadro 7 y mapa 3 permitieron identificar cuatro tipos de alojamientos ofertados en La Condesa mismos que se describen a continuación:

El primero de ellos, el cual tuvo mayor presencia en la colonia, fue el “Departamento entero” con una capacidad de alojamiento desde uno hasta doce huéspedes y con diferentes rangos de precios por noche siendo el más económico de \$450 y el más elevado de \$4,403. Para el caso de los departamentos enteros se pudieron observar que existen al menos dos tipos de alojamientos clave, los que sobrepasan el precio por noche de \$900 y los que tienen valor de renta inferior a \$899 por noche.

Para el caso de los alojamientos cuyo valor de alquiler es menor a \$899 se trata de alojamientos que no cuentan (en su mayoría) con vista a la avenida, balcón o que su ubicación no está sobre vialidades principales, en cambio los alojamientos que sobrepasan los \$900 por noche contienen características particulares que los vuelven más atractivos que el resto, entre dichas características destacan en primer lugar el tipo de vista orientada hacia los edificios ubicados en Paseo de la Reforma y/o hacia el Castillo de Chapultepec, una segunda característica es el acabado moderno de las instalaciones ofreciendo un ambiente de confort acompañado con amenidades tales como muebles de maderas finas (en algunos casos se incluyen

bañeras), aparatos electrónicos de última generación y una funcional distribución de los espacios. Las imágenes 36 y 37 muestran los alojamientos número 87 y 98 (en el cuadro 8) con un valor de renta de \$3, 335 y \$2, 764 respectivamente.

Imagen 36. Alojamiento #87.



Fuente: Airbnb (2019).

Imagen 37. Alojamiento #98.



Fuente: Airbnb (2019).

Un segundo tipo de alojamiento fue “Habitación privada” en los cuales se proporcionan los elementos básicos para una estancia como una cama con escritorio (a veces con closet) y un baño el cual en la mayoría de los casos es un área de convivencia común (son compartidos con otros huéspedes) al igual que la cocina (en caso de contar con ella) y la sala. La mayoría de estos alojamientos se ubican en la parte sur y oeste de la colonia y sus precios de renta rondan desde \$190 hasta \$743 cabe resaltar que este tipo de alojamiento es el más económico de la colonia; las imágenes 38 y 39 muestran dos alojamientos con un precio de \$450 para el alojamiento número 24 y de \$343 para el alojamiento número 50 (en el cuadro 8).

Imagen 38. Alojamiento #24.



Fuente: Airbnb (2019).

Imagen 39. Alojamiento #50.



Fuente: Airbnb (2019).

El tercer tipo de alojamiento registrado en la plataforma Airbnb para la colonia La Condesa es el “Loft entero”, este destaca por ser un alojamiento con estilo arquitectónico basado en la modernidad el cual utiliza cajas de carga de trenes como base estructural y, además; se caracterizan por contar con escasas o nulas bardas divisoras en las habitaciones. Para el caso de la colonia este tipo de alojamiento se oferta principalmente en la parte centro en las Avenidas Yautepec y Pachuca y al este de la colonia en la Calle Atlixco y Avenida Tamaulipas; la capacidad de dicho alojamiento va desde uno hasta cinco huéspedes con valores de renta desde \$572 hasta \$2, 764.

Imagen 40. Alojamiento #104.



Fuente: Airbnb (2019).

Imagen 41. Alojamiento #98.



Fuente: Airbnb (2019).

El cuarto y último tipo de alojamiento en la colonia fue el “Condominio completo”, dicho alojamiento se ofrece para una capacidad mínima de dos y máxima de seis huéspedes debido a la exclusividad del alojamiento al contar con un balcón, muebles estilo vintage y gran espacio, se ubican dos en la parte noreste de la colonia y uno al este, su precio mínimo por noche es de \$1,029 y el máximo es de \$2,590.

Imagen 42. Alojamiento #83.



Imagen 43. Alojamiento #83.



Fuente: Airbnb (2019).

Fuente: Airbnb (2019).

En suma, los alojamientos de mayor preferencia para alquilar en La Condesa son Departamento entero y Habitación privada con servicio para dos huéspedes y con valor inferior a \$1,500 por noche, en donde los alojamientos ofrecen los elementos básicos para una estadía los cuales son cama, baño, regadera y en la mayoría de los casos cocina y sala-comedor, en cambio; los alojamientos menos ofertados son el *Loft* entero y el Condominio completo así como los alquileres con precio superior a los \$2,000.

#### 4.4 Cambios físicos y económicos alrededor de los alojamientos.

4.4.1 La Condesa, fundación, deterioro y renovación: vivienda y servicios de bajo y alto impacto en el proceso de gentrificación.

Como ya se ha mencionado en el apartado 4.1, la historia de La Condesa ha tenido diversas transformaciones a lo largo del tiempo, en sus inicios la colonia era una hacienda que comprendía en su territorio a la Roma, Condesa y Tacubaya las



cuales posteriormente se subdividirían para dar paso a La Condesa, dicha colonia fue orientada y diseñada para una población de altos ingresos (extranjeros en su mayoría) debido a la introducción de infraestructura como agua potable, drenaje y energía eléctrica en viviendas con acabados de lujo al estilo Art Déco, a su vez contaba con grandes jardineras, voladizos y accesos múltiples en privadas y andadores; dicha colonia albergó grandes obras arquitectónicas de entre las cuales destacaban instituciones educativas una plaza de toros, así como un hipódromo.

Entonces, la colonia fungía en sus inicios como una zona exclusivamente habitacional de alto prestigio hasta el sismo de 1985 el cual provocó derrumbes en edificios o afectaciones en los mismos provocando la emigración de población residente, abandono de viviendas y cierre de pequeños negocios, tales acciones contribuyeron a la reducción drástica de los precios de compra y renta de las propiedades. A finales de los años 1980 y principios de 1990, la población que anteriormente había abandonado la colonia volvió a ella a fin de recuperar sus viviendas abandonadas para convertirlas en negocios comerciales, oficinas y/o departamentos para renta.

Fue a partir de las renovaciones en los edificios y viviendas de la colonia (originadas por el sismo) que se instauró un nuevo interés en ella, ahora no solo sería una colonia habitacional sino, se incluiría al sector terciario en las calles de ésta.

Salinas (2013) destaca que el crecimiento de establecimientos comerciales se dio en dos momentos, pero ninguno de ellos fue provocado por políticas urbanas exclusivas para la colonia.

- El primer momento se originó a principios de la década de los noventa, debido a la pérdida de población comenzaron a instalarse oficinas y comercios de bajo impacto los cuales atrajeron el interés de extranjeros, empresarios y profesionistas jóvenes.
- El segundo momento ocurrió a principios del año 2000 cuando el Estado impulsó reformas (en la zona centro) las cuales permitieron el incremento de establecimientos ahora de alto impacto.

Sin embargo, varios autores coinciden en que el resurgimiento de la colonia a principios de la década de 1990 no fue una acción intencionada del gobierno sino de los nuevos residentes y pequeños inversionistas quienes encontraron precios accesibles y un atractivo entorno urbano para residir, producir y trabajar, lo que posteriormente fue atrayendo a más consumidores, usuarios e interesados en invertir en la colonia (González, 2008 en Olivera, 2014).

En suma, la colonia La Condesa se caracterizó por ser una colonia exclusivamente habitacional orientada al albergue de población de alto poder adquisitivo la cual buscaba una zona de plusvalía, seguridad y servicios, las condiciones de la colonia se modificaron luego del sismo de 1985 que provocó incertidumbre y miedo en los residentes quienes decidieron abandonar la zona, posteriormente, a finales de los años 1980 y principios de 1990 se transformó a la colonia en una zona de servicios primero de bajo impacto los cuales atrajeron el interés de inversionistas y consumidores de alto impacto.

Así, La Condesa se convertiría desde hace cuatro décadas en una zona habitacional de élite, pero ahora se enfoca al sector terciario de alto impacto al ofrecer servicios de consumo tales como restaurantes de comida nacional y extranjera, cafeterías, boutiques, bares, servicios turísticos y de tratamiento personal como estéticas y médicos, originado a partir de las renovaciones realizadas en la zona.

Es por ello que, bajo el contexto de ciudad patrimonial, turismo y las plataformas digitales se han derivado cambios económicos y físicos en la zona de estudio.

4.4.2 La Condesa en un entorno de ciudad patrimonial, turismo y plataformas de alojamiento: cambios físicos y económicos.

A) Bienes inmuebles patrimoniales: INAH e INBA.

La colonia La Condesa pertenece al entorno de ciudad patrimonial, es por ello que se procedió a la búsqueda de bienes inmuebles catalogados como monumentos históricos por el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y como monumentos artísticos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

El INAH contiene un Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles el cual alberga todos los bienes patrimoniales a nivel federal que representan un hecho histórico de México, para el caso de la Ciudad de México existen seis zonas de monumentos históricos declaradas de las cuales ninguna de ellas comprende a la colonia La Condesa (INAH, 2019).

Para el caso del INBA, éste considera como monumento artístico aquellos inmuebles que por decreto expedido ya sea por el presidente de la República o por el Secretario de Educación Pública, cuenten con una representación en el contexto urbano, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, así como materiales y técnicas utilizadas en su construcción. Dicha institución contiene un listado de Inmuebles Declarados Monumento Artístico con 52 inmuebles registrados, sin embargo, la colonia La Condesa no cuenta con monumentos artísticos en su delimitación (INBA, 2019).

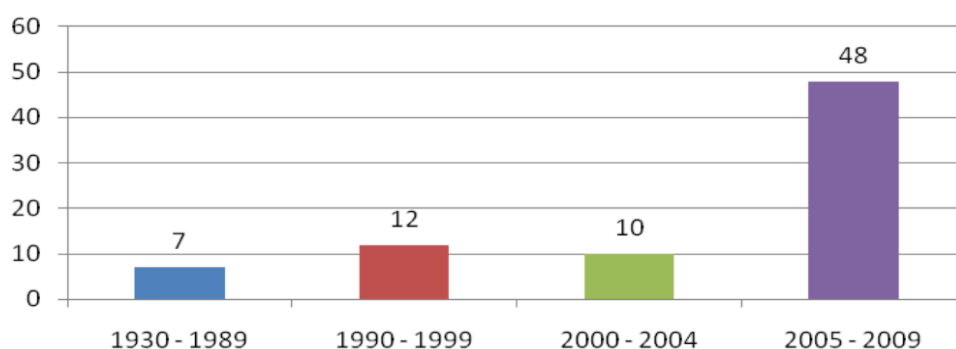
Sin embargo, se infiere que la colonia es de tipo patrimonial por el tipo de construcciones de estilo Art Déco, Art Nouveau y Moderno que se presentan en ella las cuales contienen características arquitectónicas formales y espaciales que las destacan del resto debido que, es posible observar armonía en la composición de sus fachadas, tipología estructural, elementos, materiales y/o técnicas constructivas.

#### B) Cambios físicos.

Ligeras transformaciones físicas han ocurrido en la colonia las cuales han permitido la coexistencia de espacios residenciales y edificios de departamentos modernos con el comercio, según datos del sistema de Datos Abiertos Ciudad de México, en la colonia La Condesa para el año 2019 se registraron un total de 1,345 predios de los cuales 94.4% tienen uso de suelo habitacional, 3.2% habitacional mixto, 1.23% habitacional con comercio en planta baja, .81 registran equipamiento, .22% habitacional con oficinas y .14% espacio abierto (Datos Abiertos Ciudad de México, 2019).

Se observa la predominancia de uso de suelo destinado a la vivienda, sin embargo se integra el factor comercio y vivienda con oficinas lo que demuestra la dinámica de la colonia al originar transformaciones o adaptaciones en las viviendas para el albergue del sector terciario, una acción más que contribuyó a la transformación fue la renovación, por parte del Estado, del parque España con el subprograma “Manos a la obra” del programa general “Nuevo orden urbano” y, el incremento de negocios comerciales el cual se observó en las Avenidas Tamaulipas y Michoacán; para el lapso transcurrido entre los años 1930-1989 se abrieron siete negocios, en el periodo 1990-1999 abrieron 12, 10 más se crearon entre los años 2000-2004 y para los años 2005-2009 se dio la mayor apertura de negocios con 48 nuevos comercios (Hurtado, 2010).

Gráfico 11. Fecha apertura de negocios en las Avenidas Tamaulipas y Michoacán, La Condesa.



Fuente: Hurtado (2010).

Como parte de la metodología en la presente investigación, se realizó trabajo de campo a fin de identificar obras en proceso de renovación y/o construcción de viviendas y/o departamentos en la colonia a fin de distinguir el sector de población al que se orientan las mismas.

Se realizaron recorridos de campo en la zona de estudio por cada manzana de la colonia siguiendo un orden de dirección noroeste a sureste. Primero se identificaron los edificios y/o viviendas en remodelación y/o en construcción de los cuales destacaron cuatro casos, se trata de edificios de departamentos en remodelación

debido a las afectaciones que sufrieron por el sismo del 19 de septiembre de 2017. Las imágenes 44 y 45 muestran dos de los cuatro edificios afectados observados durante el recorrido. La imagen 44 muestra un edificio de departamentos ubicado en Calle Antonio Sola mientras que la imagen 45 fue capturada en la Calle Amatlán.

Imagen 44. Edificio Calle Antonio Sola. Imagen 45. Edificio Calle Amatlán.



Fuente: Captura propia.



Fuente: Captura propia.

Posteriormente, se identificaron edificios en construcción los cuales están orientados a un sector de población de altos ingresos, esto debido al precio de venta en el que se ofrecen mismo que ronda en los tres millones de pesos, además ofrece amenidades tales como vista a la avenida, terrazas, cajón de estacionamiento particular techado y dos habitaciones (en la mayoría de los casos). La imagen 46 muestra al edificio en construcción en la Calle Amatlán mientras que la imagen 47 muestra al ubicado en la Calle Juan de la Barrera.

Imagen 46. Edificio Calle Amatlán. Imagen 47. Edificio Calle Juan de la Barrera.



Fuente: Captura propia.



Fuente: Captura propia.

En suma, los cambios físicos en la colonia La Condesa han sido mínimos ya que no se han registrado proyectos de renovación de vivienda por parte del Estado para la transformación de la colonia, los únicos cambios observados han sido las renovaciones en los edificios consecuencia del sismo de 2017 el cual causaría daños en los mismos provocando su desalojo para su posterior renovación, además de los nuevos edificios en construcción.

El cambio más relevante registrado en la colonia fue el incremento en el número de establecimientos comerciales al pasar de 7 en el periodo 1930-1980 a 48 en los años 2005-2009 denotando así la orientación de la colonia al sector terciario con vivienda.

### C) Cambios en el sector servicios.

La última parte del trabajo de campo se concentró en la observación de los comercios y servicios ofrecidos en la colonia y el sector de población al que se encuentra dirigido, para ello, se elaboró un cuadro con dos filas:

La primera de ellas con el nombre “Bajo impacto” refiere a los negocios cuyo consumidor es una persona local que practica el comercio vecinal de productos básicos quienes buscan satisfacer sus necesidades a bajo costo, ejemplo de este tipo de negocios son las fondas económicas, tiendas de abarrotes con productos de primera necesidad tales como vegetales, legumbres, dulces, entre otros.

La segunda fila llamada “Alto impacto” refleja los negocios orientados a un sector de población de comercio urbano los cuales pagan por servicios de mayor calidad y exclusividad (algunos de ellos atienden a población turista), por ejemplo, restaurantes de comida nacional e internacional, tiendas de conveniencia de marcas globales reconocidas y cafeterías estilo vintage o con comida gourmet entre otros.

En la parte vertical de la tabla se agregaron columnas las cuales mencionan el tipo de negocio encontrado en la colonia: restaurante, tienda de abarrotes, cafetería, cervecería, nevería, tienda de conveniencia que integran a la cadena Oxxo, 7 Eleven y Kiosko, estética o salón de belleza mismo que ofrece servicio de spa y colocación de uñas, estética canina, clínica y/o consultorio médico, farmacia, escuela, papelería, florería, ferretería con venta de material eléctrico, lavandería, boutique, estacionamiento y por último, taller automotriz.

A su vez, se elaboró otro cuadro que representa los negocios ubicados en cada una de las avenidas de la colonia, éste muestra en las columnas el tipo de negocio existente y en las filas el nombre de la avenida que se está analizando.

El Cuadro 8 muestra los tipos de negocios que alberga la colonia, el Cuadro 9 muestra los comercios identificados por avenida, posteriormente el Mapa 4 muestra ubicación puntual de los tipos de comercio identificados.

Cuadro 8. Tipo de negocios identificados en trabajo de campo, Colonia La Condesa.

Impacto/ Negocio	Restaurante	Abarrotes	Cafetería	Cervecería	Nevería	Tienda de conveniencia	Estética (uñas y spa)	Estética canina	Clínica (consultorio)	Farmacia	Escuela	Papelería	Florería	Ferretería (eléctrico)	Lavandería	Boutique	Taller automotriz	TOTAL
Bajo impacto	29	3	-	-	-	-	2	1	2	1	1	1	-	1	-	-	1	41
Alto impacto	31	1	25	3	2	5	18	3	1	3	5	3	1	4	5	4	1	115

Fuente: Elaboración propia, trabajo de campo, 2019.

Cuadro 9. Comercios por avenida, Colonia La Condesa.

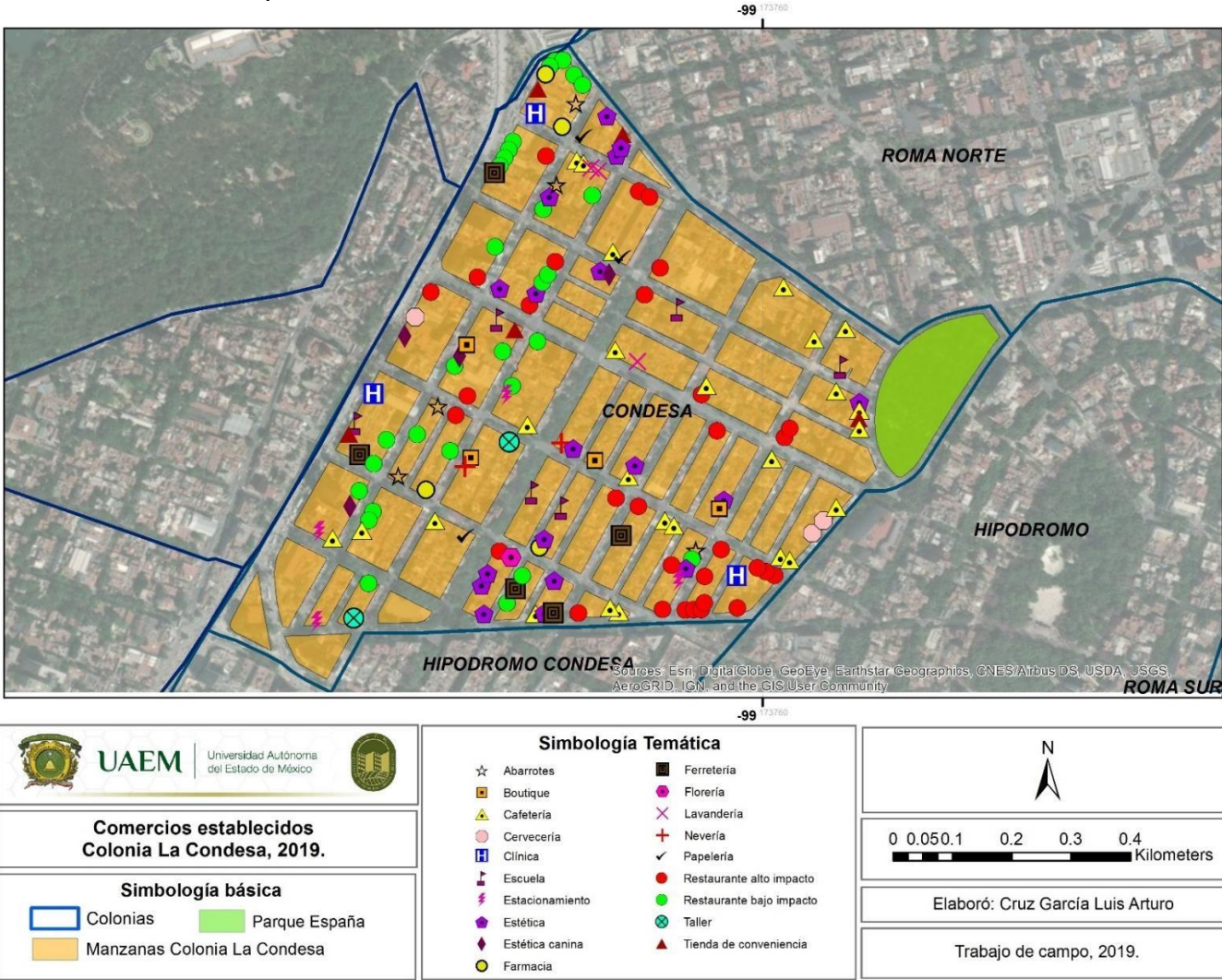
Avenida/ Negocio	Restaurante	Abarrotes	Cafetería	Cervecería	Nevería	Tienda de conveniencia	Estética (uñas y spa)	Estética canina	Clínica (consultorio)	Farmacia	Escuela	Papelería	Florería	Ferretería (eléctrico)	Lavandería	Boutique	Taller automotriz	TOTAL
Cto. interior	8	-	-	1	-	2	-	1	1	1	1	-	-	1	-	-	-	16
Zamora	11	1	1	-	-	-	2	2	-	1	-	-	-	-	-	1	-	19
Tula	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Pachuca	9	-	1	-	1	2	3	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	18
Mazatlán	3	-	2	-	1	-	2	-	-	-	1	2	-	-	-	-	-	11



Yautepec	1	-	-	-	-	-	2	-	-	1	1	-	-	1	-	-	-	6
Cuautla	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Cuernavaca	2	-	2	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	6
Jojutla	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	2
Amatlán	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Atlixco	4	1	2	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	10
Parral	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Tenancingo	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Tamaulipas	1	-	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
Parque España	-	-	2	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
Michoacán	8	-	3	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	14
Francisco Márquez	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Vicente Suárez	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	4
Fdo Montes de Oca	3	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	6
Eje 2 sur	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	2	-	-	4
Cda. Mazatlán	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Cda. Pachuca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Antonio Sola	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Juan de la Barrera	-	-	2	-	-	-	1	1	-	-	2	1	-	-	-	-	-	7
Agustín Melgar	2	-	2	-	-	-	2	-	1	-	-	-	-	-	2	-	-	9
Veracruz	3	-	2	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6

Fuente: Elaboración propia, trabajo de campo, 2019.

Mapa 4. Comercios establecidos, colonia La Condesa, 2019.



Fuente: Elaboración propia con datos Airbnb, 2019

El cuadro número 8 muestra la existencia de 156 establecimientos comerciales en La Condesa distribuidos en 84% de las manzanas de la colonia, predominan los establecimientos comerciales de alto impacto que representan 74% de los establecimientos totales, mientras que 26% restante lo ocupan establecimientos comerciales de bajo impacto.

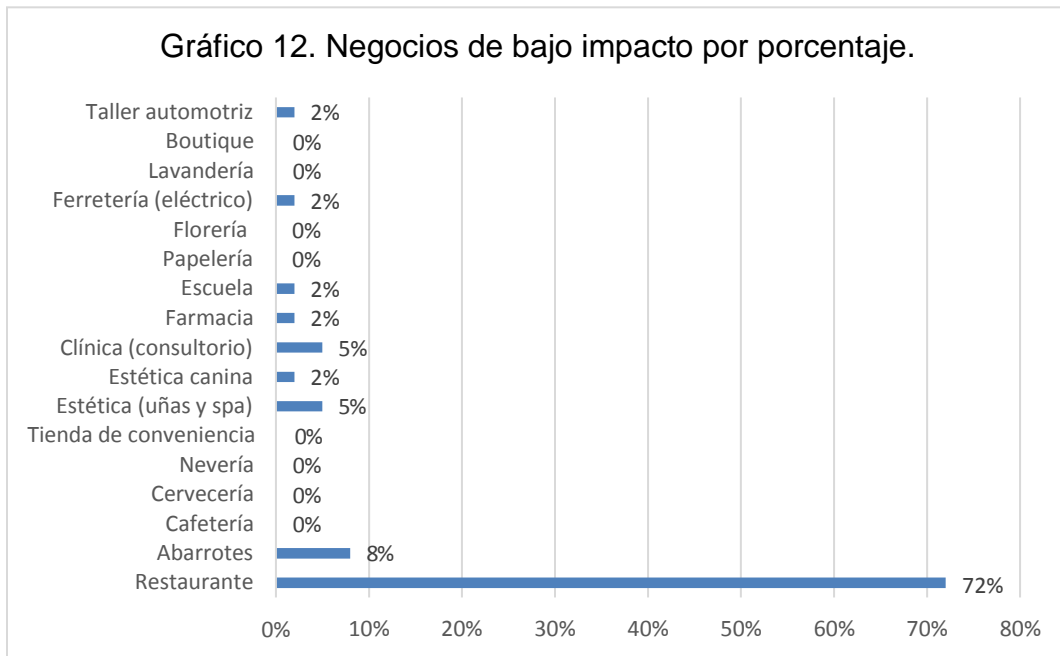
Para el caso de los establecimientos comerciales de bajo impacto éstos se encuentran ubicados en la parte oeste de la colonia en las avenidas Circuito interior, Zamora y Pachuca debido a que es en esa parte de la colonia donde se ubica un gran número de oficinas entre los cuales destacan la Secretaría de Relaciones Exteriores, el INEA, a su vez en la esquina de Circuito Interior y Avenida Veracruz se ubica una terminal de autobuses y una entrada a la estación del Metro Chapultepec, factores que explican la presencia de este tipo de establecimientos comerciales.

En cuestiones porcentuales, del 100%, que equivale a 41 establecimientos comerciales de bajo impacto, se identificó que el tipo de negocio con mayor presencia en la colonia son restaurantes (cocinas económicas, taquerías, loncherías) con 72%, le secundan abarrotes con 8%, en tercer lugar se ubican clínicas y estéticas con 10% (5% cada una), y el 10% restante lo representan ferreterías, escuelas (pública), farmacias (boticas), estéticas caninas y el taller automotriz, cada uno con 2%. La imagen 48 muestra un restaurante de bajo impacto junto a una ferretería en la Calle Yautepec, se puede observar que el edificio que alberga ambos comercios se encuentra en condiciones desfavorables.

Imagen 48. Negocios de bajo impacto Calle Yautepec.



Fuente: Captura propia.



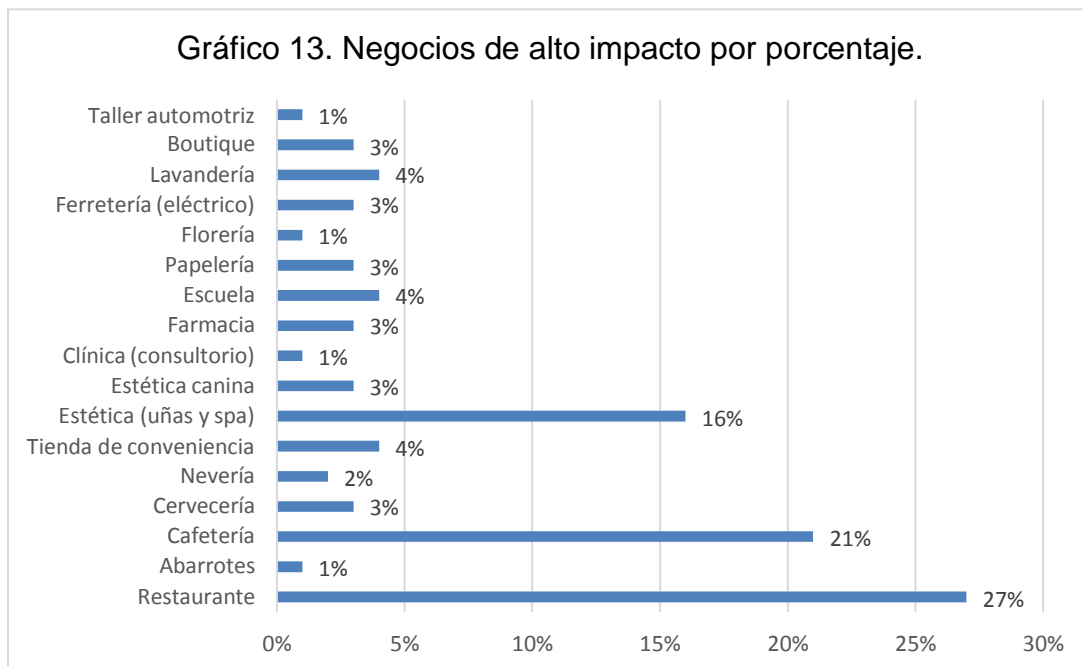
Fuente: Elaboración propia.

Los establecimientos comerciales de alto impacto son los más representativos de la colonia, se observa que este tipo de negocios predominan en la parte sureste en sus límites con la colonia Hipódromo e Hipódromo Condesa en avenidas como Michoacán y Tamaulipas. Considerando un total de 115 negocios de alto impacto como 100% se observa que, 27% de los establecimientos lo representan restaurantes (comida nacional e internacional), 21% cafeterías (algunas con estilo vintage y productos orgánicos), 16% estéticas, 4% tiendas de conveniencia (cadenas Oxoo, Kiosko y 7 eleven), 4% escuelas (privadas), 4% lavanderías, 3% boutiques, 3% ferreterías (productos especializados de construcción), 3% papelerías (con impresiones en diferentes formatos), 3% farmacias (cadenas nacionales como Similares, San Pablo), 3% estéticas caninas, 3% cervecerías, 2% neverías y, por último; 1% representan florerías lo mismo que clínicas 1%, abarrotes 1% y taller automotriz 1%. La imagen 49 muestra un establecimiento de alto impacto establecido en la Avenida Michoacán.

Imagen 49. Restaurante de alto impacto Avenida Michoacán.



Fuente: Captura propia.



Fuente: Elaboración propia.

Resumiendo, los cambios económicos en La Condesa se visualizan en el número de establecimientos comerciales establecidos, así como en el impacto de los mismos, estos se clasifican en alto y bajo impacto; para el caso de la colonia predominan los negocios de alto impacto con 74% mientras el 26% restante son establecimientos de bajo impacto.

Los primeros se caracterizan por ser negocios que satisfacen las necesidades básicas de la población tales como abarrotes, cocinas económicas, consultorios

médicos entre otros, dichos negocios se establecen principalmente en las vialidades cercanas a oficinas (Zamora, Circuito interior), así como a la estación del metro Chapultepec lo cual refleja la preferencia de los oficinistas, así como usuarios del transporte público por establecimientos de bajo precio y rápido alcance.

Para el caso de los establecimientos de alto impacto, estos refieren a servicios de lujo o exclusivos que van desde restaurantes internacionales o de tipo gourmet, hasta estéticas con servicio de spa y colocación de uñas, estos negocios se ubican principalmente en Avenida Michoacán y Tamaulipas las cuales son límite con la colonia Hipódromo Condesa e Hipódromo.

#### 4.5 Análisis.

El fenómeno de la gentrificación ha sido observado y estudiado en varias partes del mundo lo cual ha permitido establecer fundamentos básicos para entender al mismo, el fenómeno tiene diferentes matices, la gentrificación clásica analizada en países occidentales es la que más se ha difundido, sin embargo, en el siglo XXI ha sido objeto de estudio en contextos latinoamericanos de la cual se derivan algunos tipos como la gentrificación verde, gentrificación rural, gentrificación turística entre otros.

Autores como Ruth Glass (1964), Neil Smith (1996), Hamnett (1991), Peter Hall (1998), entre otros; fueron precursores del concepto de la gentrificación y la definen como un proceso que involucra acciones de reinversión y en algunos casos desplazamientos para la atracción de nuevas actividades sociales y/o grupos de población, en donde las características de la gentrificación son el desplazamiento, la llegada de la gentry, procesos de renovación urbana, el papel del Estado y/o de los sectores inmobiliarios como gentrificadores del espacio.

La definición más conocida de la gentrificación clásica es la establecida por Glass (1964 en Rojo, 2016) quien la definió como aquellos procesos de renovación urbana de viejas zonas céntricas derivados del arribo de estratos medios y altos a la zona y el desplazamiento de sectores pobres que residían en ellos.

En la colonia La Condesa se observó el fenómeno de gentrificación clásica en tres etapas:

La primera, su fundación enmarca sus inicios en 1704 como una hacienda de amplias extensiones que fue fraccionada en 1925 para contener colonias exclusivas para clase social media alta y alta la cual buscaba contar con todos los servicios tales como agua potable, drenaje y recolección.

La segunda etapa que presentó la colonia fue la fase de deterioro y desplazamiento. Para el caso de La Condesa se registró un deterioro consecuencia del sismo de 1985 que provocó grandes daños en la colonia los cuales se observaron en edificios derrumbados o con severas afectaciones en su estructura, al ser una zona susceptible a movimientos telúricos se registró un desplazamiento directo. Hamnett (1991) explica que el desplazamiento directo se presenta cuando la gente es forzada a dejar sus viviendas mediante acciones violentas como desalojos compulsivos observado en el abandono de propiedades una caída en el precio de renta y venta de predios y propiedades, así como una expulsión de población debido al miedo e incertidumbre generado en la colonia. Aunque las acciones violentas se pueden asociar a la presión del sector inmobiliario por abandonar o vender sus propiedades, en el caso de la Condesa estuvo relacionado a un evento natural (citado en Rojo, 2016).

La tercer y última etapa del proceso de gentrificación clásica en La Condesa es la renovación. El proceso de renovación urbana se dio como consecuencia del sismo de 1985 en donde la población propietaria o los hijos de los propietarios que anteriormente residían en la colonia volvían a ella a fin de recuperar sus predios e invertir en ellos para su conversión en establecimientos comerciales y/o viviendas para renta y/o venta ya que no estaban interesados en habitarla nuevamente; este proceso involucró acciones de reinversión orientadas a principios de los años 1990 para negocios comerciales de bajo impacto como loncherías, cocinas económicas, tiendas de abarrotes entre otros y, a principios de los años 2000 para negocios de alto impacto como boutiques, cafeterías vintage, restaurantes de comida nacional e internacional entre otros.

La renovación urbana es entendida según Less et al. (2008 en Rojo, 2016) como una reinversión de capitales en donde la población de ingresos medios y altos buscan, ya sea por cuenta propia o por inversión privada (agentes inmobiliarios) la renovación de sus viviendas. Neil Smith (1996) sobre sus casos de estudio en Europa y Estados Unidos sostiene que la gentrificación está ligada a una reinversión de capitales por parte de actores inmobiliarios privados quienes son los encargados de la producción de alojamientos de lujo. Por su parte, Rodríguez (2015 en Delgadillo et al., 2015) especifica que la gentrificación es resultado de acciones desarrolladas estratégicamente por el Estado para adecuar las ciudades a la acumulación del valor capital.

En La Condesa, los procesos de renovación urbana fueron realizados por los mismos propietarios de la zona quienes buscaban aprovechar sus propiedades y no por acciones intencionadas del gobierno específicamente en la zona; el Gobierno del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) implementó el Bando 2, estrategia del Estado para contener la expansión de vivienda dispersa y orientarla exclusivamente hacia las cuatro alcaldías centrales de la ciudad. Sin embargo, ningún área de actuación de dicho programa involucró a La Condesa, el único subprograma de renovación por parte del Estado exclusivo para la colonia fue “Manos a la obra” del programa general “Nuevo orden urbano”, dicho programa se propuso embellecer el parque España y el parque México. Entonces, las renovaciones en la colonia fueron realizadas por los mismos propietarios en la zona quienes deseaban aprovechar sus predios y construcciones para obtener beneficios de ellas.

Así, el Estado ha tenido una participación mínima en los procesos de intervención, es decir, no ha participado de manera directa con programas de renovación, pero sí indirectamente cuando autoriza cambios en los usos de suelo. Ejemplo de ello es que para el periodo 1998-2012 se registraron 11 cambios de usos de suelo en la Condesa, en su mayoría comerciales y para el año 2019 de un total de 1,345 predios, 1269 son uso de suelo habitacional, 42 habitacional mixto, 18 habitacional con comercio en planta baja, 11 equipamientos, 3 habitacional con oficinas y 2 espacios abiertos, dicha información demuestra la orientación de la colonia al



albergue de vivienda con actividades comerciales y oficinas en una zona que fue, inicialmente, dirigida a la vivienda (Datos Abiertos Ciudad de México, 2019).

En general, la Condesa presentó un proceso de gentrificación clásica hasta finales de los años 1980 y principios de los años 1990 caracterizado por contener como principal agente de transformación a la vivienda, una vez que la zona de estudio se encontraba gentrificada, se originaron cambios, particularmente dirigidos al sector turismo y al consumo.

González y Hiernaux (2014) explican la importancia de los centros históricos y su papel fundamental para el proceso de gentrificación orientado al turismo. El turismo es una actividad con preferencia a los turistas quienes buscan desplazamientos de corta duración que obedecen según Jansen-Verbeke (1998 en González y Hiernaux, 2014) a motivaciones como el aprovechamiento del patrimonio cultural de la ciudad e incluso su diversidad étnica.

Hoy en día el turismo y los servicios derivados de dicha actividad en ciudades de consumo y patrimoniales provocan cambios estructurales que van desde transformaciones en su economía, cambios físicos y/o estilos de vida es por ello que Martos (2012) señala que ciudades las cuales destacan por su patrimonio cultural pueden encontrar en el turismo una forma de diversificación económica; a su vez coincide que son los edificios monumentales de distintas épocas con diferentes estilos artísticos los que permiten conformar una imagen cultural de la ciudad.

El caso de la colonia La Condesa no es una excepción. Debido a sus estilos de arquitectura tipo Art Déco, Art Nouveau y Moderno los cuales la dotan de personalidad, clase y elegancia que la permiten destacar del resto de las colonias al atraer población turista y de altos ingresos quienes encuentran en la colonia un lugar para consumir y residir. De este modo, en una zona ya gentrificada como La Condesa, los giros comerciales y la imagen cultural y urbana atraen consumidores, por lo tanto, la vida a escala vecinal-barrial será cada vez más tenue en comparación con las actividades dirigidas hacia el turismo.

Martos (2009 en Sargatal, 2000) señala que la gentrificación normalmente genera una revalorización y aumento de precios en vivienda, suelo y servicios provocando una sustitución de población original por nuevos ocupantes (desplazamiento) los cuales gozarán de una ciudad forzada al turismo. En La Condesa, las renovaciones urbanas resultado del sismo de 1985 han orientado a la colonia al sector servicios resultado de las exigencias de una ciudad posfordista la cual Ascher (2001) menciona que se da a partir de la constitución de ciudades más competitivas que exigen mejores equipamientos e infraestructuras en temas sanitarios, educativos y culturales dándole más valor al uso de la tecnología, transporte y actividades de ocio.

Así, La Condesa tuvo un proceso de gentrificación por turismo consecuencia de las renovaciones en edificios y viviendas de la colonia. A principios de los años 1990 las renovaciones estuvieron orientadas al albergue de comercios de bajo impacto los cuales refieren a negocios cuyo consumidor es una persona local que ejerce el comercio vecinal de productos básicos a bajo costo, este tipo de negocios en la colonia son fondas económicas, puestos ambulantes, tiendas de abarrotes con productos de primera necesidad tales como vegetales, legumbres, dulces, etc., estéticas, farmacias. Este tipo de negocios aunado a las constantes renovaciones en viviendas atrajeron el interés de extranjeros, profesionistas, empresarios jóvenes y turistas a la colonia, quienes buscaban en ella el consumo de su arquitectura patrimonial y el goce de sus servicios.

A principios de los años 2000 se llevaron a cabo nuevas renovaciones orientadas a un sector de población de altos ingresos dotándolos de servicios de alta calidad y exclusividad estableciendo comercios de alto impacto (comercio urbano) por ejemplo, restaurantes de comida nacional e internacional, tiendas de conveniencia de marcas globales reconocidas, estéticas y spa, boutiques, cafeterías estilo vintage o gourmet entre otros.

El crecimiento comercial en la colonia se ha intensificado, prueba de ello es la apertura de negocios en las Avenidas Tamaulipas y Michoacán; para el lapso transcurrido entre 1930 y 1989 se abrieron siete negocios, para el periodo 1990-

1999 abrieron 12, en los años 2000-2004 se crearon 10 y para los años 2005-2009 se dio la mayor apertura de negocios con 48 nuevos comercios (Hurtado, 2010). Además, información identificada en trabajo de campo (de esta investigación), demostró la existencia de 156 establecimientos comerciales distribuidos en 84% de las manzanas de la colonia, con una predominancia de 74% (del total de establecimientos) de comercios de alto impacto, mientras que 26% restante lo representan establecimientos de bajo impacto.

El establecimiento de bajo impacto con mayor presencia en la colonia fueron cocinas económicas, taquerías y loncherías (72%), le secundan abarrotes (8%) y en tercer lugar se ubican clínicas y estéticas (5% cada una), para el 10% restante de los negocios se encuentran ferreterías, una escuela pública, boticas, estéticas caninas y un taller automotriz, cada uno de los comercios representa 2% del total. Estos establecimientos se ubican en la parte oeste de la colonia debido a que en esa zona se ubican oficinas privadas y gubernamentales como la Secretaría de Relaciones Exteriores y el INEA, por otra parte, alberga una terminal de autobuses y una entrada a la estación del Metro Chapultepec, factores que explican la presencia de este tipo de establecimientos comerciales.

Es por ello que, la cercanía funge como factor importante. Por ejemplo en la avenida Circuito interior al ser una avenida principal y conectora de la Ciudad de México es la que alberga a la estación del Metro, la terminal de autobuses y las oficinas de gobierno, por su parte las calles Zamora y Pachuca paralelas al Circuito contienen oficinas particulares y la mayoría de los establecimientos de comida. Por lo tanto, se infiere que los establecimientos comerciales de bajo impacto prefieren instalarse en centros de atracción de población como el acceso a la estación del metro, la terminal de autobuses y las oficinas debido a que es en estos lugares donde se concentran los consumidores potenciales de este tipo de servicios quienes por su nivel de percepciones económicas, su estilo de vida que, normalmente es de exigencias amplias y tiempos reducidos así como sus necesidades (físicas y alimenticias) los orillan a consumir en este tipo de establecimientos.

Sabatini et al. (2017) menciona que la gentrificación es una dimensión “clasista” en donde un área es invadida por “mejores pagadores” del suelo, dicha invasión origina un desplazamiento de los “peores pagadores”, incluyendo a los residentes originales y a personas de similar ingreso. En La Condesa se observó que los establecimientos comerciales de bajo impacto no son los de mayor presencia en la colonia y poco a poco se han ido reduciendo, permitiendo la inclusión de mejores pagadores.

Por lo tanto, los establecimientos comerciales más representativos de la colonia fueron los de alto impacto y se descubrió que, para este tipo de establecimiento predominan los restaurantes de comida nacional e internacional (27%), secundan cafeterías de estilo vintage y/o con venta de productos orgánicos (21%), posteriormente estéticas con servicio de spa e instalación de uñas (16%), en cuarto lugar se ubican las tiendas de conveniencia de cadenas Oxxo, Kiosko y 7 eleven (4%), le siguen escuelas privadas (4%) y lavanderías (4%), para el caso de boutiques 3%, ferreterías con venta de productos especializados de construcción 3%, papelerías con servicio de fotocopiado e impresiones en grandes formatos) 3%, farmacias de cadenas nacionales (Similares y San Pablo) 3%, estéticas caninas 3% y cervecerías 3%, neverías 2% y, finalmente un 1% representan florerías, 1% clínicas dentales, 1% abarrotes y 1% taller automotriz con servicio exclusivo para altas gamas automovilísticas.

Este tipo de negocio predomina en la parte sur y este de La Condesa en sus límites con la colonia Hipódromo e Hipódromo Condesa en las avenidas Michoacán y Tamaulipas, Barrera (2014) sostiene que el término gentrificación conceptualiza un proceso no homogéneo entre ciudades, este proceso no solo se trata del cambio del territorio sino de percepciones y comportamientos que se desarrollan alrededor de este originando un carácter excluyente, diferenciador y enfocado al consumo. Esto explica el porqué de la existencia y acumulación de este tipo de negocios en dicha parte de La Condesa debido a que sus colonias vecinas representan una zona de exclusividad en la Ciudad de México la cual ha sido orientada a la satisfacción

de población turista y de altos recursos con la introducción de comercios que destacan por contener productos y servicios de calidad.

De esta manera, los establecimientos comerciales en La Condesa se observan de dos tipos: los de bajo impacto caracterizados por ser servicios de comercio vecinal y, los de alto impacto distinguidos por ser comercios de tipo urbano para altas clases sociales; ambos tipos de negocios representan la vida comercial de la colonia. Sin embargo, se tiene una mayor presencia de comercios urbanos, esto al ser una colonia que, desde sus inicios fue orientada al albergue de población de altos estratos económicos, dicha característica no se ha perdido a pesar de las renovaciones sufridas en la colonia por lo que dicho factor aunado a la cercanía de las colonias Hipódromo e Hipódromo Condesa pertenecientes a la Alcaldía Cuauhtémoc la obligan a conservar su exclusividad y preferencia por la población turista.

Generalmente, las transformaciones urbanas establecen las bases para el desarrollo de una gentrificación de tipo turístico. Yrigoy (2017) menciona que la gentrificación turística se entiende como un proceso en el cual el mercado de vivienda de alquiler se reduce en favor de un mercado de viviendas de alquiler turístico, es decir, una reducción de lo local y un aumento por lo turístico.

En La Condesa, las transformaciones urbanas posteriores al sismo de 1985 promovieron las bases para el desarrollo de la gentrificación turística la cual, al igual que el caso de estudio de Yrigoy (2017), se da una preferencia por lo turístico sobre lo residencial y no se presenta una participación del Estado en el proceso de gentrificación. Las transformaciones en La Condesa han modificado el paisaje urbano, al pasar de una colonia habitacional de vivienda horizontal tradicional a una de edificaciones verticales para vivienda con negocios comerciales orientados en su mayoría a la clase media-alta y alta en donde las renovaciones mencionadas y el nuevo *boom* de la colonia permitieron la intensificación de la gentrificación y la introducción de las plataformas digitales para renta de alojamientos para periodos cortos Airbnb y HomeAway las cuales aprovechan las particularidades de la colonia en turismo, patrimonio y vivienda para beneficio propio.

Dichas plataformas ofrecen alojamientos para población tanto de altos como de bajos ingresos con amenidades básicas necesarias; el nivel de amenidades varía según el precio y ubicación de los alojamientos en donde el costo más accesible ofrece al menos una cama y servicio de baño (compartido en su mayoría) a diferencia del alojamiento más exclusivo que ofrece amenidades como bañera, dos o tres habitaciones, sala, comedor, sala de tv, y terraza.

En La Condesa, se identificaron cuatro tipos de alojamientos: departamento entero, habitación privada, *loft* entero y condominio completo en los que se analizaron el número de habitaciones, camas, baños, huéspedes a albergar y costo por noche, se observó que de un total de 119 alojamientos distribuidos en 79% de las manzanas comprendidas en la colonia (46 de 58).

El alojamiento con mayor presencia en la colonia es el departamento entero al contar con 77.5% de los alojamientos totales disponibles; la capacidad de huéspedes más ofertada por alojamiento fue para dos personas con 45%; la cantidad de recámaras por alojamiento más ofertada es de una con 66.32% y el rango de precios predominante es el inferior a los \$999 por noche. En cambio, el alojamiento menos ofertado en la colonia es el condominio completo con 2.5% del total de alojamientos, la capacidad de huéspedes por alojamiento menos ofertada es para 7, 9 y 12 personas con .84% cada uno; en cuestión de recámaras los alojamientos menos ofertados son de cuatro y cinco recámaras representando .84% del total y, finalmente; el rango de precios menos elegido es el superior a los \$2,000 por noche con 14%.

Se observó que, los alojamientos en La Condesa cuyo valor de alquiler es inferior a \$899 son alojamientos que no gozan de privilegios como una ubicación sobre vialidades principales, vista a la avenida o balcón, además que solo proporcionan los elementos básicos para una estancia como una cama (a veces con closet) y un baño el cual en la mayoría de los casos es un área compartida con otros huéspedes al igual que la cocina (en caso de contar con ella) y la sala, en cambio; los alojamientos que sobrepasan los \$900 por noche se vuelven más atractivos que el resto al ofrecer acabados modernos en sus instalaciones acompañados de confort

y amenidades como muebles de maderas finas además de contar con una vista orientada a los edificios ubicados en Paseo de la Reforma y/o hacia el Castillo de Chapultepec.

Por lo tanto, las amenidades ofrecidas en los alojamientos, así como su ubicación y capacidad de alojamiento influyen en el precio de los alojamientos entendiendo que, a mejor ubicación y mejor nivel de servicios, mayor es el precio de alojamiento esto explica la mayor concentración de alojamientos sobre las avenidas principales de la colonia (Avenida Tamaulipas, Circuito Interior Eje 2 sur), a su vez, se observa que la población usuaria de las plataformas tiene preferencia por la practicidad y privacidad al elegir establecimientos pequeños (para dos huéspedes) quienes buscan contar con un alojamiento exclusivo para ellos y de bajo costo (inferior a \$999).

Marcuse (1985) habló de los beneficios de la gentrificación y destacó la mejora en la calidad física de las viviendas, la atracción de población con ingresos más altos así como de residentes y negocios que aumentan la base impositiva de la ciudad; en la Condesa los beneficios se observaron con una mejora en el aumento de plusvalía de la zona, aumento de seguridad policiaca, apertura de negocios comerciales de alto impacto, una mayor y mejor oferta de vivienda, mientras que los no beneficios fueron el aumento excesivo en los precios de renta y venta de vivienda y departamentos así como el valor de predios, el incremento en el número de negocios de alto impacto que excluye a los de bajo impacto y, por último; la desigualdad en el acceso a bienes y servicios.

En suma, la gentrificación en La Condesa se vio manifiesta en dos tipos: el primero, un proceso de gentrificación clásica hasta el año 1985, periodo en el que se registró el desplazamiento de la población y el proceso de deterioro de la colonia la cual obtuvo su rescate por población residente de la colonia misma que invertía en sus viviendas para la clase social media a principios de la década de 1990. El segundo a principios de los años 2000 para la clase social alta la cual fue atraída por la nueva cara de La Condesa, su valor patrimonial y su orientación al turismo, así como en

servicios especializados de alto impacto los cuales desplazan a los de bajo impacto y resultado de un segundo tipo de gentrificación, la turística.

Este conjunto de cambios permitió la revalorización de la zona y el aumento en el precio de viviendas y departamentos para renta y venta, así como el crecimiento comercial, es decir; una intensificación de la gentrificación la cual fue aprovechada por las plataformas digitales Airbnb y HomeAway para la oferta de alojamientos destinada a la población turista que visita la colonia.



## Conclusiones.

El propósito de este apartado es llevar a cabo una comparación de los capítulos desarrollados durante este trabajo, se pretende mostrar una integración de los apartados teóricos con los hallazgos encontrados en la colonia La Condesa. El desarrollo de la presente investigación permitió cumplir con el objetivo general de analizar las transformaciones físicas y económicas que se presentan en un entorno de ciudad patrimonial, el caso de la colonia La Condesa, derivadas del proceso de gentrificación por actividades turísticas basado en la renta de vivienda para alojamiento en las plataformas digitales Airbnb y HomeAway.

Cumplir con dicho objetivo condescendió a responder la pregunta de investigación ¿Qué transformaciones físicas y económicas se presentan en un entorno de ciudad patrimonial a partir de la actividad turística basada principalmente en la renta de viviendas para alojamiento mediante las plataformas digitales Airbnb y HomeAway?, la hipótesis planteada supone que en un entorno de ciudad patrimonial como la Ciudad de México específicamente en la colonia La Condesa, se presenta un fenómeno de gentrificación turística el cual origina cambios físicos y económicos alrededor de las viviendas en renta para alojamiento a través de plataformas digitales como Airbnb y HomeAway.

Para responder la pregunta de la investigación y dar comprobación a la hipótesis, se muestran a continuación las conclusiones generadas:

1. Las ciudades con valor patrimonial son la vía para lograr una gentrificación turística.

El patrimonio cultural promueve el goce de la historia, tradiciones y cultura a la vez que promueven un proceso de gentrificación por turismo el cual genera un ingreso económico y crecimiento financiero que permite restaurar y solventar los gastos de conservación del patrimonio. En La Condesa, su patrimonio arquitectónico de estilo Art Déco, Art Nouveau y Moderno el cual contiene características arquitectónicas formales y espaciales que las destacan del resto de las colonias han impulsado la

introducción de un tipo de gentrificación por turismo al observarse en la colonia una zona de servicios de consumo con valor histórico.

2. La Condesa presentó un fenómeno de gentrificación clásica desde su creación hasta el sismo de 1985.

Este fenómeno es definido por Glass (1964) como un proceso de renovación urbana de viejas zonas céntricas de ciudades consecuencia del arribo de estratos medios y altos a la zona quienes desplazaban a los sectores pobres que residían en ellas, La Condesa fungía en sus inicios como una hacienda de extensa amplitud la cual fue fragmentada en 1925 para el albergue de colonias exclusivas de clase social media-alta y alta con los servicios de agua potable, drenaje y recolección, esta colonia operó de esta forma hasta el año 1985 cuando un sismo provocó derrumbes y afectaciones en las propiedades de la colonia trayendo como consecuencia el desplazamiento de la población residente, abandono de viviendas y una reducción drástica de los precios de compra y renta de las propiedades (citado en Rojo, 2016).

3. La Condesa presentó una gentrificación por turismo a finales de los años 1980.

Posterior al sismo, se llevó a cabo un proceso de renovación urbana en la colonia el cual generó una gentrificación turística que dio inicio a principios de los años 1990 con la orientación de los servicios al comercio de tipo vecinal de bajo impacto que atrajo turistas, empresarios y profesionistas y desplazó a la población local, ocasionando que, para principios de los años 2000 los servicios se convirtieran al comercio urbano de alto impacto provocando el desplazamiento de los comercios de tipo vecinal (bajo impacto) y una pérdida de la vida de barrio. Sin embargo, ninguno de los dos procesos de renovación fue provocado por políticas urbanas (Estado) exclusivas para la colonia.

4. La gentrificación de tipo turística se genera debido al interés del turista por los desplazamientos de corta duración y al deseo de aprovechamiento del patrimonio cultural de las ciudades.

El turista se convierte generalmente en un consumidor exprés de la zona y del espacio público gentrificado por el Estado o por agentes inmobiliarios quienes observan en el patrimonio una fuente de riqueza. En La Condesa, el espacio no fue gentrificado por iniciativa o con intervención del Estado sino por los propietarios de predios en la colonia quienes los visualizan como una fuente de ingresos y de explotación cultural, la única interacción del Estado en la zona fue el subprograma “Manos a la obra” que tuvo como objetivo la renovación del parque España.

5. La colonia al ser hipergentrificada por el turismo presentó transformaciones físicas y económicas.

Las transformaciones físicas se visualizaron en:

-Edificios en construcción los cuales están orientados a un sector de población de altos ingresos debido a las amenidades y al precio de venta en el que se ofrecen y, edificios en remodelación por nuevos diseños arquitectónicos o por las afectaciones sufridas por el sismo del 19 de septiembre de 2017.

-Cambios de usos de suelo, de un total de 1,345 predios en 2019, 94.4% tienen uso de suelo habitacional, 3.2% habitacional mixto, 1.23% habitacional con comercio en planta baja, .81 registran equipamiento, .22% habitacional con oficinas y .14% espacio abierto (Datos Abiertos Ciudad de México, 2019). Se observa la predominancia de uso de suelo habitacional y la integración de vivienda con comercio y vivienda con oficinas.

-Incremento en el número de negocios comerciales en las Avenidas Tamaulipas y Michoacán el cual pasó de 7 en el periodo 1930-1989 a 48 en el periodo 2005-2009 (Hurtado, 2010).

Las transformaciones económicas se observaron en dos tipos de establecimientos comerciales:

-Establecimientos comerciales de bajo impacto (comercio vecinal) que optan instalarse en centros de atracción de población como la estación del metro Chapultepec, la terminal de autobuses y/o las oficinas debido que estos lugares

concentran a los consumidores potenciales de este tipo de servicios por sus percepciones económicas, estilo de vida, así como sus necesidades (físicas y alimenticias).

-Establecimientos comerciales de alto impacto (comercio urbano) orientados a la satisfacción de población turista y de altos recursos quienes buscan de comercios los cuales destacan por contener productos y servicios de calidad.

Ambos tipos de negocios representan la vida comercial de la colonia, sin embargo, se tiene una mayor presencia de comercios urbanos, debido que la colonia desde sus inicios fue orientada al albergue de población de altos estratos económicos, y a su vez presenta una cercanía con las colonias Hipódromo e Hipódromo Condesa caracterizadas por su exclusividad y preferencia por la población turista.

6. Los cambios físicos, relacionados con cambios de uso de suelo, edificios en construcción y en remodelación y, los cambios económicos observados en los establecimientos comerciales de bajo y alto impacto son aprovechados por las plataformas digitales Airbnb y HomeAway para ofrecer alojamientos a los turistas.

El incremento de la oferta cultural, gastronómica, comercial y de entretenimiento en la colonia generaron un incremento en los valores de renta y venta de casas y departamentos, estos factores fueron aprovechados por las plataformas digitales de alojamiento Airbnb y HomeAway para la introducción de viviendas en renta para el turismo, se observa que en las plataformas, los alojamientos siguen una lógica en la cual a mejor ubicación y mejor nivel de servicios, mayor es el precio del alojamiento en el entendido que las amenidades ofrecidas en los alojamientos, así como su ubicación y capacidad de alojamiento infieren en el precio de los alojamientos, a pesar de ello, se observa que la población usuaria de las plataformas tiene preferencia por la practicidad y privacidad al elegir establecimientos pequeños y exclusivos para ellos sin dejar de considerar el bajo costo.

Finalmente, se concluye que la hipótesis planteada para la investigación se cumple en su totalidad debido que en la colonia La Condesa, con arquitectura patrimonial,

se presentó un fenómeno de gentrificación turística el cual originó cambios físicos y económicos que permitieron la revalorización de la zona y el aumento en el precio de viviendas y departamentos para renta y venta, así como el crecimiento comercial el cual fue aprovechado por las plataformas digitales Airbnb y HomeAway para la oferta de alojamientos destinados a la población turista que visita la colonia.

Para finalizar, este trabajo recomienda que, los edificios con elementos de valor patrimonial que están destinadas a vivir procesos de gentrificación por turismo los cuales provocan transformaciones en su entorno inmediato, requieren de una institución la cual contenga un listado unificado de los bienes patrimoniales, se conoce que actualmente el INAH y el INBA contienen un listado patrimonial individual (debido a que protegen edificios de siglos diferentes) sin embargo, al no tener una lista unificada de los bienes se genera discrepancia entre ambas instituciones y una pérdida en las características patrimoniales debido que, cuando un propietario pretende realizar cambios en los uso de suelo, renovaciones y/o construcciones que alteran la estructura física de la zona algunos no saben si el edificio a tratar es de tipo patrimonial o no conocen el procedimiento a seguir para obtener la autorización y el modo de operar las renovaciones y/o construcciones.

Se propone también generar más estudios sobre el impacto que tienen las plataformas digitales para renta de alojamientos debido que estas al atraer población turista, generan un desplazamiento de población residente de las zonas y una disminución en el número de establecimientos de barrio ocasionando una pérdida de identidad en el lugar y de población la cual en la mayoría de los casos emigra a otros lugares.

## Bibliografía.

-Airbnb, Inc. (2019). Carreras en Airbnb. Recuperado de: <https://careers.airbnb.com>

-Airbnb, Inc. (2019). ¿Por qué hospedar en Airbnb?. Recuperado de: [https://www.airbnb.mx/host/homes?from\\_footer=1](https://www.airbnb.mx/host/homes?from_footer=1)

-Airbnb, Inc. (2019). Ser anfitrión en Airbnb. Recuperado: <https://www.airbnb.mx/hospitality>

-Alzamora, Á., Ávila, D., Cócola, A., Díaz, I., García, S., García, B., García, E., Garrón, L., Gómez, V., González, Miguel., Martínez, R., Mato, M., Morell, M., Muñoz, Ó., Ortega, D., Parajuá, D., Pedreño, A., Ramírez, A., Rodríguez, J., Salguero, Ó. y Sánchez, R. (2016). *Cartografía de la ciudad capitalista. Transformación urbana y conflicto social en el Estado Español*. Madrid, España. Traficante de sueños.

-Ascher, F. (2001). *Los nuevos principios del urbanismo*. Madrid, España. Alianza Editorial.

-Autoridad del Centro Histórico de la Ciudad de México (26 de noviembre de 2018). Centro Histórico de la Ciudad de México. Recuperado de: <https://www.autoridadcentrohistorico.cdmx.gob.mx/que-es-un-centro-historico>

-Barrera, R. (2014). La polisemia y la lingüística de gentrificación. *Cad. Metrop., São Paulo*, (16), 329-340. Recuperado de: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/16869/15841>

-Benavides, M. (2017). *Una mirada a la gentrificación. El caso Bogotá*. (Tesis de Maestría). Recuperado de: <http://bdigital.unal.edu.co/56884/7/mariaceciliabenavidesescobar.2017.pdf>

-Blueprint (2012). Las fotografías. Recuperado de: <http://www.blueprinttheatre.co.uk/our-work/>

-British History Online (2008). El ángel y la calle principal de Islington. Recuperado de: <https://www.british-history.ac.uk/survey-london/vol47/pp439-455>

-Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión (2018, febrero, 16). Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. Recuperado de: [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/131\\_160218.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/131_160218.pdf)

-Carmona, M. (2017, junio, 13). *El proceso de gentrificación en España*. Recuperado de: [http://oa.upm.es/47410/1/TFG\\_ROSAL\\_CARMONA\\_MARIA.pdf](http://oa.upm.es/47410/1/TFG_ROSAL_CARMONA_MARIA.pdf)

-del Cerro, G. (2009). Una interpretación del cambio urbano en el SoHo de Nueva York. *Revista Española de Sociología*, (11), 33-60. Recuperado de: <http://www.fes-sociologia.com/files/res/11/03.pdf>

-Cócola, A. (2015). Gentrificación y turismo en la ciudad contemporánea. Recuperado de: [https://agustincocolagant.net/wp-content/uploads/2016/11/TurismoyDesarrollo\\_14.pdf](https://agustincocolagant.net/wp-content/uploads/2016/11/TurismoyDesarrollo_14.pdf)

-Contreras, Y., Gatica, P. (2015). Gentrificación y degentrificación en las áreas centrales de Santiago e Iquique. Recuperado de: [http://contested-cities.net/wp-content/uploads/2016/01/2015\\_Gentrificacion\\_MEX\\_AL\\_15\\_Contreras.pdf](http://contested-cities.net/wp-content/uploads/2016/01/2015_Gentrificacion_MEX_AL_15_Contreras.pdf)

-Datos Abiertos Ciudad de México (2019, enero, 11). Uso de suelo. Recuperado de: <https://datos.cdmx.gob.mx/explore/dataset/uo-de-suelo/information/?refine.alcaldia=CUAUHTEMOC&refine.colonia=CENTRO&dataChart=eyJxdWVyaWVzljpbeyJjaGFydHMiOlt7InR5cGUiOiJjb2x1bW4iLCJmdW5jljoiQVZHIiwieUF4aXMiOiJzdXBicmZpY2llliwic2NpZW50aWZpY0Rpc3BsYXkiOnRydwUslmNvbG9yYljoilzhkYTBjYiJ9XSwieEF4aXMiOiJhbGNhbGRpYSIsIm1heHBvaW50cyI6NTAsInNvcnQiOiIiLCJjb25maWciOnsiZGF0YXNldCI6InVvLWRILXN1ZWx>

vliwib3B0aW9ucyl6eyJyZWZpbmUuYWxjYWxkaWEiOiJDVUFVSFRFTU9Dliwicm  
VmaW5lMnVbG9uaWEiOiJDT05ERVNBIn19fV0slnRpbWVzY2FsZSI6lilsImRpc3  
BsYXIMZWdlbmQiOnRydWUslmFsaWduTW9udGgiOnRydWV9

-Datos Abiertos Ciudad de México (2019, enero, 11). Uso de suelo. Recuperado de:  
<https://datos.cdmx.gob.mx/explore/dataset/uo-de-suelo/information/?refine.alcaldia=CUAUHTEMOC&q=condesa&refine.colonia=CONDESA>

-Delegación Cuauhtémoc (s/f). Programa Delegacional de Desarrollo en Cuauhtémoc 2016-2018. Recuperado de:  
[http://www.cuauhtemoc.cdmx.gob.mx/static/ls/2017/03/15/PROGRAMA\\_DE\\_DESARROLLO\\_DELEGACIONAL\\_2016-2018\\_1.pdf](http://www.cuauhtemoc.cdmx.gob.mx/static/ls/2017/03/15/PROGRAMA_DE_DESARROLLO_DELEGACIONAL_2016-2018_1.pdf)

-Delegación Cuauhtémoc (2008, septiembre, 29). Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en CUAUHTEMOC. Recuperado de:  
[http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU\\_Gacetas/2015/PDDU-CUAUHT%C3%89MOC.pdf](http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PDDU_Gacetas/2015/PDDU-CUAUHT%C3%89MOC.pdf)

-Delgadillo, V., Díaz, I. y Salinas, L. (2015). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. México, México. UNAM.

-El Universal (2018, 09, 20). La “majestad de la arquitectura” que se cayó en 1985. Recuperado de: <https://www.eluniversal.com.mx/mochilazo-en-el-tiempo/la-majestad-de-la-arquitectura-que-se-cayo-en-1985>

-Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México (2014). Centro Histórico Patrimonio Cultural de la Humanidad. Recuperado de:  
<https://www.centrohistorico.cdmx.gob.mx/Conociendo-el-Centro-Historico/patrimonio-cultural-de-la-humanidad>



-Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México (2014). Manual Ciudadano para el Cuidado del Centro Histórico. Recuperado de: <https://www.autoridadcentrohistorico.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/58a/490/da3/58a490da3b8ca502567977.pdf>

-Gómez, G., Villar A. (2015, junio). Impactos de lo global en lo local: Gentrificación en ciudades latinoamericanas. *Revista de Urbanismo*, (32), 3-17. Recuperado de: <https://revistaurbanismo.uchile.cl/index.php/RU/article/view/36553/38285>

-Gonçalves, L. (2009, junio). Gentrificación y rehabilitación urbana: la ambigüedad y la certeza en la afirmación de la ciudad contemporánea. Recuperado de: [https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/11941/05\\_PROCEEDINGS\\_M5\\_06\\_0006.pdf](https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/11941/05_PROCEEDINGS_M5_06_0006.pdf)

-González, C., Hiernaux, D. (2014, mayo, 30). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 55-70. Recuperado de: <https://scielo.conicyt.cl/pdf/rgeong/n58/art04.pdf>

-González, L., Mata, M. (2015, septiembre, 24). Estadísticas inmobiliarias de las zonas más afectadas con el sismo del 85. Recuperado de: <http://propiedades.com/blog/informacion-inmobiliaria/estadisticas-inmobiliarias-de-las-zonas-mas-afectadas-con-el-sismo-del-85>

-Hernández, A. (2015). Gentrificación y desplazamiento: la zona de la Alameda, Ciudad de México. En Delgadillo, V., Díaz, I. y Salinas, L. (Ed.) *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. Recuperado de: [http://contested-cities.net/wp-content/uploads/2016/01/2015\\_Gentrificacion\\_MEX\\_AL\\_12\\_Cordero.pdf](http://contested-cities.net/wp-content/uploads/2016/01/2015_Gentrificacion_MEX_AL_12_Cordero.pdf)

-HomeAway. (2019). Descripción de la Compañía. Recuperado de: <https://www.homeaway.es/info/quienes-somos/descripcion-de-la-compania>

-Hurtado, D. (2010, julio). *Conceptos y productores de lugar: Un acercamiento etnográfico a La Condesa en la Ciudad de México*. (Tesis de maestría). Recuperado de: <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/2783/2/TFLACSO-02-2010DHC.pdf>

-Instituto Nacional de Antropología e Historia (2014). Coordinación Nacional de Monumentos Históricos, Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles, Centro de Documentación. Recuperado de: <https://catalogonacionalmhi2016.inah.gob.mx/autenticacion/login>

-Instituto Nacional de Antropología e Historia (2019, septiembre, 11). Zonas de Monumentos Históricos. Recuperado de: <https://monumentoshistoricos.inah.gob.mx/index.php>

-Instituto Nacional de Bellas Artes (2019, enero, 20). Inmuebles Declarados Monumento Artístico. Recuperado de: <https://www.inba.gob.mx/transparencia/inmuebles>

-Inventario Nacional de Viviendas (2016). Inventario Nacional de Viviendas 2016. Recuperado de: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/inv/>

-Inzulza, J., Galleguillos, X. (2014, septiembre). Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 135-159. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=30031739008>

-Janoschka, M., Sequeira, J., Salinas, L. (2014, septiembre). Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 7-40. Recuperado de: [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-34022014000200002](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022014000200002)

-Knox, P., Pinch S. (2010). *Urban Social Geography 6th Edition An Introduction*. Recuperado de: <https://chisineu.files.wordpress.com/2014/06/urban-social-geography.pdf>

-Lestegás, I. (2017, mayo, 17). Cuando el turismo te echa de tu casa. Recuperado de: <http://ctxt.es/es/20170517/Firmas/12838/Gentrificacion-barrios-turismo-sur-alquiler.htm>

-Lo mejor de la Condesa.com (2016). Historia. Recuperado de: <http://www.coloniacondesa.com.mx/historia.html>

-Marcuse, P. (1985, enero). Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, (28), 195-240. Recuperado de: [https://openscholarship.wustl.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=https://www.google.com.mx/&httpsredir=1&article=1396&context=law\\_urbanlaw](https://openscholarship.wustl.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=https://www.google.com.mx/&httpsredir=1&article=1396&context=law_urbanlaw)

-Martos, M. (2012). Las ciudades patrimoniales en el mercado turístico cultural. Úbeda y Baeza. *Gran Tour: Revista de Investigaciones Turísticas*, (6), 63-82. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4172823>

-Másformás (2017, septiembre, 8). La CDMX en el tiempo: Hipódromo Condesa. Recuperado de: <https://www.maspormas.com/ciudad/condesa-historia/>

-Mateos, E., Sequera, J. (2014, noviembre, 1). Micro-resistencias de la vida cotidiana. Las fracturas de las políticas urbanas neoliberales en Puerto Madero, Buenos Aires. *Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, (18), n/a. Recuperado de: <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/15011/18364>

-Mendoza, M. (S/F). Colonias devastadas por sismo de 1985, ahora trending de la CDMX. Recuperado de: <https://www.publimetro.com.mx/mx/ciudad/2015/09/14/colonias-devastadas-sismo-1985-ahora-trending-cdmx.html>

-Mendoza, V. (2014, febrero, 2). Airbnb: de lío financiero a negocio millonario. Recuperado de: <https://www.forbes.com.mx/airbnb-de-lío-financiero-negocio-millonario/>

-México desconocido (2018, mayo, 02). Mapa de la Ciudad de México (CDMX), área metropolitana. Recuperado de: <https://www.mexicodesconocido.com.mx/mapa-de-la-ciudad-de-mexico.html>

-Mexplora (2012). Historia de la Colonia Condesa. Recuperado de: <http://www.condesa.com.mx/historia-de-la-colonia-condesa/>

-Mexplora (2012). La Colonia Condesa. Recuperado de: <http://www.condesa.com.mx/la-colonia-condesa/>

-MODO (2013). ROMA CONDESA 111 AÑOS DE HISTORIA. Recuperado de: <https://elmodo.mx/exposiciones/roma-condesa-2/>

-Navarrete, D. (2017, mayo). Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México. *Revista INVI*, (32), 61-83. Recuperado de: <http://www.revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/1019/1321>

-Navarro, A., Zaleski, O. (2018, febrero, 1). Los mexicanos 'la están rompiendo' en Airbnb. Recuperado de: <https://www.elfinanciero.com.mx/bloomberg-businessweek/los-mexicanos-la-estan-rompiendo-en-airbnb>

-Neri, L. (2009). *El espacio público urbano como generador de la integración social en los vecindarios Roma y Condesa de la Ciudad de México 1985-2008*. (Tesis de maestría). Recuperado de: <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/2034/3/TFLACSO-01-2009LNF.pdf>

-Olivera, P. (2014). Neoliberalismo en la Ciudad de México: polarización y gentrificación. En Hidalgo, R., Janoschka, M. (Ed.) *La ciudad neoliberal Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. (151-177). Recuperado de: [http://ru.ffyl.unam.mx/bitstream/handle/10391/6572/P\\_Olivera\\_Neolib\\_en\\_la\\_cd\\_Mx\\_Pola\\_gentrifi\\_2014.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://ru.ffyl.unam.mx/bitstream/handle/10391/6572/P_Olivera_Neolib_en_la_cd_Mx_Pola_gentrifi_2014.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

-Ormindo, P. (2009, diciembre). El Centro Histórico de Bahía revisitado. *Andamios: Revista de investigación social*, (16), 95-113. Recuperado de: [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1870-00632009000300005](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-00632009000300005)

-Paperblog (2013, abril, 20). Barcelona...la barceloneta del 1753-2013, y sus curiosidades antiguas. Recuperado de: <https://es.paperblog.com/barcelonala-barceloneta-del-1753-2013-y-sus-curiosidades-antiguas-20-04-2013-1817288/>

-Para Todo México (2019, marzo, 15). Ciudad de México – CDMX - México. Recuperado de: <https://www.paratodomexico.com/estados-de-mexico/ciudad-de-mexico/index.html>

-Para Todo México (2019, marzo, 15). División Política de México - Todo sobre su División Territorial. Recuperado de: <https://www.paratodomexico.com/geografia-de-mexico/division-politica-de-mexico.html>

-Podio. Arquitectura / Diseño / Interiorismo (2013). Exposición Roma Condesa, Edificios educativos. Recuperado de: <http://www.podiomx.com/2013/05/exposicion-roma-condesa-edificios.html>

-Podio. Arquitectura / Diseño / Interiorismo (2013). Exposición Roma Condesa, Edificios principales, parte I. Recuperado de: [http://www.podiomx.com/2013/05/exposicion-roma-condesa-edificios\\_28.html](http://www.podiomx.com/2013/05/exposicion-roma-condesa-edificios_28.html)

-Podio. Arquitectura / Diseño / Interiorismo (2013). Exposición Roma Condesa, Edificios principales, parte II. Recuperado de: [http://www.podiomx.com/2013/05/exposicion-roma-condesa-edificios\\_8097.html](http://www.podiomx.com/2013/05/exposicion-roma-condesa-edificios_8097.html)

-Podio. Arquitectura / Diseño / Interiorismo (2013). Exposición Roma Condesa, Estilos arquitectónicos, parte I. Recuperado de: <http://www.podiomx.com/2013/06/exposicion-roma-condesa-estilos.html>

-Podio. Arquitectura / Diseño / Interiorismo (2013). Exposición Roma Condesa: 11 años de historia en el MODO. Recuperado de: <http://www.podiomx.com/2013/07/exposicion-roma-condesa-111-anos-de.html>

-Rojo, F. (2016, diciembre, 7). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *Sao Paulo. Cadernos Metrópole*, (18), 697-719. Recuperado de: <http://www.scielo.br/pdf/cm/v18n37/2236-9996-cm-18-37-0697.pdf>

-Sabatini, F., Rasse, A., Cáceres, G., Sarella Robles, M. y Trebilcock, M. (2017, junio). Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile. *Revista Mexicana de Sociología*, (79), 229, 260. Recuperado de: <http://www.scielo.org.mx/pdf/rms/v79n2/0188-2503-rms-79-02-00229.pdf>

-Salinas, L. (2013, mayo, 2). La gentrificación de la Colonia Condesa, Ciudad de México. Aporte para una discusión desde Latinoamérica. *Revista Geográfica de América Central*, (51), 145-167. Recuperado de: <https://leerlaciudadblog.files.wordpress.com/2016/05/salinas-la-gentrificac3b3n-de-la-colonia-condesa-ciudad-de-mc3a9xico-aporte-para-una-discusic3b3n-desde-latinoamc3a9rica.pdf>

-Sargatal, M. (2000, mayo, 3). El estudio de la gentrificación. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, (n/a), n/a. Recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-228.htm>

-Sargatal, M. (2001, agosto, 1). Gentrificación e inmigración en los centros históricos: el caso del barrio del Raval en Barcelona. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, (66), n/a. Recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-94-66.htm>

-Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda (2000, septiembre, 7). Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial De Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional De Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc. Recuperado de: [http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo15/fraccionxi/PPDU/PPDU\\_CU/PPDU\\_CENTRO-HIST\\_GODF.pdf](http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo15/fraccionxi/PPDU/PPDU_CU/PPDU_CENTRO-HIST_GODF.pdf)

-Simó, M., Pareja, M. (2014, noviembre). Dinámicas en el entorno construido: renovación, gentrificación y turismo. El caso de la Barceloneta. *Arquitectura, Ciudad y Entorno*, (26), 201-222. Recuperado de: <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/15490/3688-719-1-PB.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

-Smith, N. (1996). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid, España. Traficante de sueños.

-Ullán, F. (2014). *Sociología urbana: de Marx y Engels a las escuelas posmodernas*. Madrid, España. Centro de Investigaciones sociológicas.

-UNESCO (2019). Centro Histórico de la Ciudad de México y Xochimilco. Recuperado de: <http://whc.unesco.org/en/list/412>

-UNESCO (2019). Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural. Recuperado de: <http://whc.unesco.org/archive/convention-es.pdf>

-UNESCO (2019). Lista del Patrimonio Mundial. Recuperado de: <http://whc.unesco.org/en/list/>

-UNESCO (2019). Los criterios de selección. Recuperado de: <http://whc.unesco.org/en/criteria/>

-Yrigoy, I. (2017, diciembre, 15). Airbnb en Menorca: ¿Una nueva forma de gentrificación turística?: localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, (21), n/a. Recuperado de: <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/18573/22698>

-Yubi, D. [Daniel Yubi]. (2009, agosto, 26). COLONIA CONDESA PARTE1 DE 3 [Archivo de video]. Recuperado de: <https://www.youtube.com/watch?v=Vgjx8EPHfms>

-Yubi, D. [Daniel Yubi]. (2009, agosto, 26). COLONIA CONDESA PARTE 2 B DE 3 [Archivo de video]. Recuperado de: [https://www.youtube.com/watch?v=wenq7s4k\\_-Y](https://www.youtube.com/watch?v=wenq7s4k_-Y)

-Yubi, D. [Daniel Yubi]. (2009, agosto, 26). COLONIA CONDESA PARTE 3 DE 3 [Archivo de video]. Recuperado de: <https://www.youtube.com/watch?v=6GA2ug-0Kbw>