

ARTÍCULO DE INVESTIGACIÓN



Cambiando la vida del vecindario: Gentrificación y turismo en la colonia La Condesa, CDMX



Yadira Contreras Juárez

Facultad de Planeación Urbana y Regional, Universidad Autónoma del Estado de México, México; ycontrerasj@uaemex.mx



Alberto Javier Villar Calvo

Facultad de Planeación Urbana y Regional, Universidad Autónoma del Estado de México, México; betovillardf@gmail.com

Luis Arturo Cruz García

Facultad de Planeación Urbana y Regional, Universidad Autónoma del Estado de México, México; lptarturocruz@outlook.es

Recepción: 27 de febrero, 2023

Aceptación: 21 de agosto, 2023

Doi: <https://doi.org/10.36677/qret.v26i1.20891>

Resumen: Este trabajo analiza la gentrificación y turistificación de la colonia La Condesa en la Ciudad de México con base en los cambios de los giros comerciales y de las formas de hospedaje turístico de plataformas digitales de alojamiento. Interesa analizar los cambios que han llevado a la transmutación de una zona predominantemente habitacional en otra de consumo y hedonismo, característica de la ciudad contemporánea. La metodología es de tipo cuantitativo con la recolección de datos en trabajo de campo y de gabinete. Los resultados concluyen que la forma de hacer ciudad en la realidad socio-urbana actual tiende a privilegiar usos y actores sociales vinculados al consumo de placer, expulsando así la vida de vecindario.

Palabras clave: gentrificación, turismo, colonia La Condesa.

RESEARCH SCIENTIFIC ARTICLES



Changing neighborhood life: Gentrification and tourism in La Condesa neighborhood, Mexico City

 **Yadira Contreras Juárez**

Facultad de Planeación Urbana y Regional, Universidad Autónoma del Estado de México, México; ycontrerasj@uaemex.mx

 **Alberto Javier Villar Calvo**

Facultad de Planeación Urbana y Regional, Universidad Autónoma del Estado de México, México; betovillardf@gmail.com

Luis Arturo Cruz García

Facultad de Planeación Urbana y Regional, Universidad Autónoma del Estado de México, México; lptarturocruz@outlook.es

Doi: <https://doi.org/10.36677/qret.v26i1.20891>

Abstract. This paper aims to gentrification and touristification analysis in the La Condesa neighborhood; in Mexico City, through a historical account of the area based on a diachronic and synchronic analysis of commercial lines and forms of accommodation that have appeared from the hand of digital platforms. It is interesting to analyze changes that have led to the transmutation of a predominantly residential area into another of consumption and hedonism, characteristic of the contemporary city. The study was based on a quantitative methodology with the recollection of data from field and office work. Results conclude that the way of making city in contemporary socio-urban reality tends to privilege the uses and social actors linked to the consumption of pleasure, expelling neighborhood life.

Keywords: gentrification, tourism, La Condesa neighborhood.

Introducción

Hacia 1964, Ruth Glass acuñó el concepto de “gentrificación” que hace referencia a la transformación urbana que incluía: rehabilitación de viviendas antiguas, transformación del arrendamiento en propiedad, incremento de los precios de las propiedades y desplazamiento de la población trabajadora residente como consecuencia de las clases medias entrantes (Lees Slater y Wyly, 2008). En el caso de América Latina, este fenómeno presenta singularidades que deben abordarse considerando espacialidades del neoliberalismo urbano (Brenner, Peck y Theodore, 2010).

Desde finales del siglo xx, y en las primeras dos décadas del xxi, la gentrificación es visible en escenarios muy diversos. Se presenta en grandes zonas metropolitanas de México como la Ciudad de México y en zonas medias como Puebla; en donde se observa la aparición de actores políticos y la emergencia de diferentes tipos de actividad económica, entre las que el turismo aparece como un factor gentrificador particularmente relevante (Inzulza-Cortado, 2016; Betancur, 2014; Janoschka y Sequera, 2016; Salinas-Arreortua, 2013).

La colonia La Condesa, un ejemplo de gentrificación latinoamericana

La gentrificación en Latinoamérica puede considerarse como resultado de la inversión privada de capital en sitios específicos de la ciudad para destinarlos al consumo, ya sea residencial o de servicios, de una población con mayores ingresos que los antiguos residentes y usuarios.

El recambio socioespacial se presenta de dos maneras: la gentrificación sin expulsión, en la que no se aprecia el remplazo masivo de los habitantes con rentas bajas por otros con más poder adquisitivo (Sabatini *et al.*, 2009); y la gentrificación en la que hay una reconversión de los usos habitacionales y de servicios y del comercio tradicional a otros de corte internacional o transnacional, los cuales están relacionados con alojamiento del sector turístico y con servicios gastronómicos, de cultura, de finanzas y corporativos; es decir, son afines al sector lúdico, de conocimiento y de información (Navarrete, 2017).

En las metrópolis mexicanas este proceso se ha desarrollado principalmente en las centralidades históricas donde se concentra el patrimonio urbano arquitectónico (Navarrete, 2017). La colonia Condesa, localizada al surponiente de la alcaldía Cuauhtémoc, en el segundo polígono del Centro Histórico de la Ciudad

de México (CH de la CDMX) (ver imagen 1), es un barrio que en 1903 se estableció como zona habitacional. Su construcción se realizó retomando elementos de las vanguardias estilísticas del momento (Cruz, 2019); lo que la llevó a ser considerada como un barrio representativo de la arquitectura de principios del siglo xx.

En sus inicios, la colonia se caracterizó por albergar población migrante nacional y extranjera de ingresos medios y altos; sin embargo, desde finales de la década de los 80, sufrió un deterioro del parque edilicio como efecto del sismo de 1985, lo que derivó en el abandono de viviendas, cierre de negocios y un consecuente descenso de los alquileres de los inmuebles (Neri, 2009).

A finales de los 90 y principios del siglo xxi, la zona empezó a revitalizarse con la llegada de un perfil demográfico distinto. Se trataba de una población joven de origen local y nacional que impulsó el resurgimiento de las actividades terciarias con nuevos giros de negocio; entre ellos destacó la oferta gastronómica y de servicios dirigidos a la población turística.

En consecuencia, la colonia se ha ido consolidando como un escenario urbano híbrido en donde convergen usos habitacionales de residencia permanente con alojamientos de estadías cortas (impulsadas por el uso de plataformas digitales), así como giros comerciales y de servicio para consumo de población flotante de corta estadía que se mezclan con los destinados a la población residente de larga estadía, en constante disminución.

Objetivo

Este trabajo pretende mostrar cómo en una urbe de carácter patrimonial emergen planes de gentrificación; en cuyo marco convergen y se interrelacionan distintos patrones de comportamiento socioespacial como la reconversión de la zona residencial en alojamiento turístico y la modificación funcional de las actividades de comercio y de los servicios.

En particular, se busca exponer la correlación entre la variación en el patrón de alojamiento, derivado del uso de las plataformas digitales como Airbnb y HomeAway, y la reconfiguración funcional y económica de un barrio patrimonial que transitó de una zona residencial orientada a grupos sociales de ingresos medios y altos, a otra dirigida a satisfacer la demanda de consumo lúdico de dos grupos poblacionales: uno de residencia permanente con rentas altas y otro fluctuante (compuesto por visitantes nacionales y extranjeros de corta estadía) que presenta prácticas de consumo suntuario.

Este artículo se centra en el recambio de los giros comerciales que evolucionaron de bajo a alto impacto considerando la clasificación de Cruz (2019). Los de bajo impacto se refieren a las actividades relacionadas con la comercialización de productos que buscan satisfacer necesidades básicas cotidianas como bienes perecederos (fundamentalmente alimentos), no duraderos (artículos de consumo personal) y servicios individuales asociados con la vida barrial.

Los de alto impacto aluden a establecimientos de comercio y de servicio orientados a sectores de la población dispuestos a pagar por productos exclusivos de precio y calidad altos. Por ejemplo, restaurantes de estándares elevados según las clasificadoras internacionales (Guía Michelin y Guía Campsa), así como tiendas de alimentos tipo *gourmet* y de productos de consumo personal con marcas globales.

La información se obtuvo a través del trabajo de gabinete, de campo y de la búsqueda de datos sobre la oferta de alojamientos en las plataformas Airbnb y HomeAway. Para identificar las dinámicas de transformación en la zona de estudio, y la relación de ésta con el turismo, se realizó un recuento histórico en el contexto general del desarrollo de la Ciudad de México, del cual se observó el comportamiento cambiante de la vivienda desde 1930 hasta la década de 1990. Asimismo, se llevaron a cabo recorridos para percibir el recambio en los giros comerciales y en los servicios. Así, se determinó la tipología existente (bajo o alto impacto) por calle y manzana.

Finalmente, se midió el efecto que las plataformas digitales ya mencionadas han tenido en la oferta de vivienda a partir de la identificación de cuatro tipos de hospedaje ofertados: condominio completo, departamento y loft entero, y habitación privada,¹ lo cual repercute en la disponibilidad del patrón habitacional del barrio.

Para analizar cómo se empezó a transformar la colonia se reflexionó sobre su historia, lo que permitió ubicar ciertos cambios, específicamente los que se presentan desde finales del siglo xx, cuando inició la gentrificación, hasta 2019. Los resultados a partir de ese año no se consideraron consecuencia de la pandemia por COVID-19, ya que resignificaron el comportamiento de las variables y porque implican otro tipo de proyectos urbanos que no corresponden con el objetivo de este trabajo.

En los hallazgos se muestra la correlación existente entre la transformación económico-espacial de la colonia La Condesa y los cambios de uso en el parque habitacional, y entre el patrón de distribución y concentración de los usos del suelo, particularmente los gastronómicos, y el alojamiento dirigido al residente de estadía corta.

¹ La tipología de alojamientos empleado en la investigación hace referencia a la clasificación utilizada por las plataformas habitacionales en sus sitios web para ofrecer alojamientos.

Turistificación y gentrificación de los Centros Históricos en el contexto latinoamericano

En Latinoamérica, el concepto *centro histórico* (CH) surgió en la década de 1960 cuando inició la separación entre la centralidad urbana y la centralidad histórica. La primera surgió del proceso de industrialización (auge de actividades terciarias-comerciales), de la expansión de la vivienda a las periferias de la ciudad central e, incluso, de la reubicación periférica de sedes político-administrativas (Pineda y Velasco, 2017).

Las *ciudades centrales*, ahora denominadas centros históricos, fueron abandonadas demográfica y económicamente de forma progresiva. Se presentaban en el imaginario social como lugares en constante degradación física y social hasta que, a finales del siglo xx y a principios del xxi, fueron “redescubiertas” por el mercado inmobiliario y sometidas a una intensa política de renovación urbana con el fin de aprovechar la brecha de renta que habían acumulado por décadas (López, 2008).

Ante el deterioro físico, acompañado de fenómenos sociales como pobreza y marginación, los centros históricos, específicamente su patrimonio tangible, han sufrido intervenciones dependiendo del modelo económico imperante. En el último medio siglo se han observado iniciativas de renovación o de reforma urbana con distintos enfoques y objetivos socio-espaciales (Gómez, 2016; Carrión, 2017; y Sepúlveda, 2017), que han derivado en cuatro ámbitos: 1) reurbanización en zonas centrales, 2) grandes proyectos urbanos, 3) gentrificación y 4) cambios en el paisaje urbano (Gómez, 2016, p. 27-28).

Estos surgieron al amparo de políticas urbanas de corte neoliberal e implicaron diferentes tipos de reformas: en algunos casos la renovación de zonas enteras de la ciudad en estado de deterioro (Aguayo, 2016), en otros la conservación de monumentos y edificios singulares a través de acciones puntuales, y también se han incentivado cambios en las actividades económicas (Sepúlveda, 2017).

A pesar de la diferencia programática entre estos procedimientos, en todos se han privilegiado los cambios físicos que promueven el desarrollo de actividades de turismo antes que la habitabilidad para la población residente; lo que resulta en la progresiva desaparición de la vida de vecindario.² Esto puede ocasionar un desplazamiento que Janoshka y Sequera (2016) relacionan con la aparición de fuerzas externas al hogar que hacen que “vivir allí sea imposible, peligroso o inasequible”.

De esta manera, se puede afirmar que las políticas urbanas neoliberales, al estar vinculadas estrechamente con las políticas de fomento al turismo en los

² Aquí, siguiendo a Peralta (1998), el término vecindario está relacionado con aquellas áreas de la ciudad en las que se establece la relación entre vecinos que comparten un territorio en común, físico y social constituido por la calle, el parque, la escuela, los establecimientos en donde se consume, entre otros. En estos espacios físicos es donde se crean relaciones de socialización que se conservan en el tiempo de manera relativamente estable a pesar del flujo cambiante de los actores urbanos.

CH, se han traducido en dinámicas de “consumo de culturas, gentes y lugares” (Castellanos, 2008, p. 148). Esto ha promovido escenarios urbanos en los que se presenta una realidad contradictoria.

Por un lado, se lleva a cabo la recuperación del patrimonio histórico de la ciudad, por otro se impulsa el despoblamiento de las áreas patrimoniales, obstruyendo el acceso de la población local a ellas. Esto desemboca en una reconversión de lugares hiperreales que se ofrecen al visitante. Navarrete (2017) denomina a este fenómeno como “tematización turística de los Centros Históricos”.

Como consecuencia de la turistificación de los CH, y asociado con su tematización, aparece lo que Hiernaux y González (2014) han reconocido como *gentrificación turística*. Con ello se refiere a los cambios de uso de suelo y de la economía tradicional por franquicias globales, o con vocación internacional, vinculadas a labores turísticas; lo que implica que la vida de barrio y de vecindario se reconvierta en producto de consumo basado en dicha actividad. Es decir, se escenifican paisajes urbanos que poco o nada se relacionan con la ciudad de uso común al punto que se transforma en el cimiento material de usuarios sin apego o identidad con el espacio que ocupan y que se reemplazan constantemente.

Antecedentes de la zona de estudio

La Condesa fue fundada en 1903, desde sus orígenes hasta finales de los años 50 fue una zona residencial predominantemente unifamiliar con vivienda colectiva dispersa y edificios de apartamentos. Su uso de suelo mixto y en sus edificaciones se mezclaban actividades habitacionales y comerciales. Además, había equipamiento educativo, recreativo (plaza de toros e hipódromo) y espacios verdes (Parque España) (Salinas-Arreortua, 2013 y Cruz, 2019).

Su consolidación inmobiliaria se realizó a partir de las manifestaciones arquitectónicas de las corrientes Academicista, Neo Colonial y Art Decó; en México tuvieron una expresión peculiar con elementos ornamentales de corte nacionalista y fueron asumidas por la emergente clase media “posrevolucionaria” como elementos simbólicos identitarios que se insertaban en la nueva “modernidad” del primer tercio del siglo xx (Valerdi, Sosa y Mundo, 2012; Magaña, 2017).

En la segunda mitad del siglo xx este patrón en sus construcciones comenzó a sufrir una modificación que alteró el carácter original de la colonia. Se incorporaron actividades económicas y modelos arquitectónicos nuevos, además de edificatorios de carácter funcionalista en sustitución de los arquetipos originales.

Ello implicó la densificación del espacio construido, la desaparición progresiva de la vivienda unifamiliar y de buena parte del patrimonio arquitectónico original, y el inicio de una lenta, pero irrefrenable dinámica de terciarización de este espacio urbano como parte de la expansión funcional del CH de la CDMX (Medina, 2007).

Cambios socioespaciales de la colonia La Condesa

En el marco de estas circunstancias, en septiembre de 1985 ocurrió un sismo de 8.1 grados Richter que sacudió a la Ciudad de México y que afectó a la colonia en buena parte de su parque edificado. Este evento natural llevó a que los propietarios residentes emigraran y abandonaran sus hogares y negocios. Por tal motivo, hubo un decremento en la demanda inmobiliaria de la zona y, por ende, en el monto de los alquileres de los inmuebles (Salinas-Arreortua, 2013; Cruz, 2019).

Como resultado, a principios de los años 90 se observó un recambio poblacional y una aceleración en el cambio de los usos del suelo. Incrementó notablemente el número de arrendadores que sustituyeron a los propietarios originales, así como la oferta de espacio de oficinas, comercios y servicios gastronómicos.

Esto se vio acompañado de una alteración generacional en la población. Ahora estaba compuesta, en una proporción importante, por jóvenes de la generación *millennial* y los *híppers*³ (Mendoza, 2015). De igual forma, apareció un flujo de nuevos residentes permanentes y eventuales de origen extranjero (Salinas-Arreortua, 2013; Cruz, 2019). En este recambio socioespacial, los propietarios y desarrolladores inmobiliarios vieron la oportunidad de renovar y refuncionalizar las antiguas edificaciones y de hacerlas más rentables. Adecuaron su diseño y su uso al perfil de la demanda de la nueva población objetivo.

Asimismo, se adaptaron departamentos con espacios abiertos tipo loft, las viviendas unifamiliares cambiaron de uso o se demolieron para dar paso a oficinas, escuelas, centros culturales, bares y restaurantes; lo cual se vio favorecido por una adecuación en el marco normativo de los usos del suelo a través de la publicación del llamado Bando 2 (Delgadillo, 2009), y por la incorporación de la colonia La Condesa en los límites del CH ampliado. Ello facilitó la reconversión del espacio habitacional a espacio de consumo (Hurtado, 2010 y Mendoza, 2015).

A partir del 2000, la transformación de la colonia La Condesa tenía como telón de fondo políticas urbanas e iniciativas empresariales articuladas y enfocadas a incentivar la renovación de las áreas centrales de la Ciudad de México como las colonias Roma e Hipódromo.

Los efectos de esta iniciativa conjunta fueron que en estos lugares aumentó la oferta de vivienda para estratos económicos medios y altos (Salinas-Arreortua, 2013) que proliferaron proyectos de construcción y renovación de edificios; los cuales impulsaron la terciarización de estas zonas de la ciudad y estimularon el

³ Los *millennials*, según Cataldi y Dominighini (2015), son la población nacida entre 1980 y 2000. Se caracteriza por haber estado inmersos en un contexto de globalización y revolución digital; son los primeros nativos digitales cuyo contexto tecnológico son las tecnologías de la información y la comunicación, recursos que utilizan tanto en su vida productiva como en la vida cotidiana, estableciendo vínculos sociales a través de ellos. Cuentan con capacidades “multitarea” que han desarrollado como alternativa al pensamiento lineal y estructurado. Por su parte, según el escritor y periodista Salym Fayad (1999 citado en Gómez, 2015, p. 71) “los *híppers* son el nuevo engendro cultural, un consumidor de cultura alternativa, sofisticado y letrado, consumidor de las últimas tendencias independientes y de vanguardia [...] fruto de la tolerancia y la convivencia de gustos disímiles que nos ha enseñado el mundo globalizado”.

desarrollo de las actividades turísticas y la renta-venta de oficinas (Navarrete, 2015).

En la colonia este proceso no ha cesado desde la década de 1990⁴ sin notables inversiones públicas de renovación urbana. Más bien se ha caracterizado por la presencia de numerosos pequeños inversionistas que, a partir de lo que Delgadillo y Olivera (2014) denominan “operación hormiga”, han impulsado las transformaciones de La Condesa.

Cambios en los giros comerciales y en el tipo de vivienda: reconstruyendo los usos del suelo para un nuevo usuario

Los cambios en la colonia La Condesa la convirtieron en un referente en la oferta de servicios culturales, gastronómicos, comerciales y de entretenimiento para clientes con elevada capacidad de consumo. Salinas-Arreortua (2013) documentó que para 2005 se observaba un incremento significativo en dichas actividades que implicaron la desaparición, en una proporción importante, del uso habitacional que había sido predominante en la zona y el encarecimiento de la propiedad inmobiliaria (Cruz, 2019).

El nuevo perfil de residentes y visitantes estuvo vinculado con la llegada de población que determinó la elitización de la colonia. De acuerdo con Salinas-Arreortua (2013), quienes llegaron a consumir la nueva oferta comercial y de servicios y a habitar la zona fueron jóvenes adultos mayores de 30 años. En promedio integraban hogares de dos personas por vivienda con un estilo de vida vinculado al consumo suntuario y al ocio.

Como consecuencia del incremento, se desplazó a la población envejecida que ya no podía sostener el pago de los alquileres ni de los bienes y servicios que respondían a un estilo de vida de consumo global, es decir, en palabras de García (1998), a un consumo privado que obedece a imágenes y a formas de vida orquestadas por el marketing.

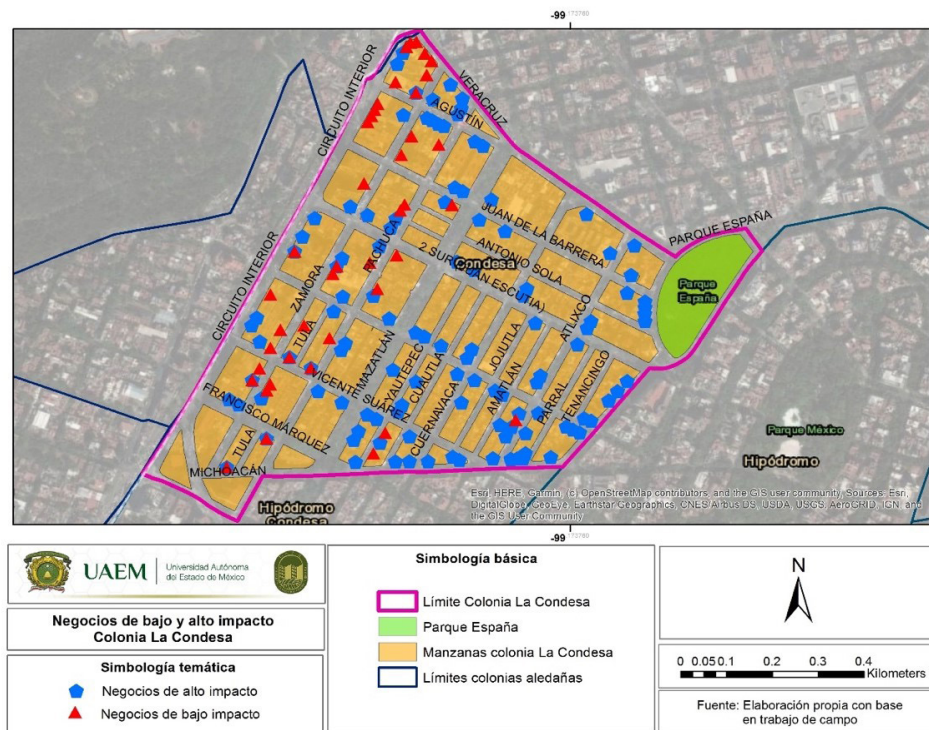
La alteración socioespacial inició entre la última década del siglo xx y se agudizó en la mitad de la segunda década del xxi, cuando los giros comerciales y las viviendas presentaron una nueva ola de transiciones en el ámbito urbano y en los modos de vida orientados al ocio, pues ahora estaban conectadas con la actividad turística.

⁴ Según Betancur (2014), la renovación del ch de la cdmx, de la mano de la coinversión del gobierno de la ciudad con el empresario Carlos Slim, se ha destacado por restaurar cerca de 9000 edificios; de éstos, 1500 se priorizaron por el valor patrimonial. Lo anterior ha transformado al ch de ser “un paisaje de bazar al aire libre a un espacio neocolonial” donde, fenómenos sociales como el comercio informal, han sido removidos de las áreas renovadas, un desplazamiento forzado y lleno de conflictos entre líderes, trabajadores de la economía informal (comercio ambulante) y el gobierno de la Ciudad de México.

Turistificación y cambios en los giros comerciales y los servicios

Esta nueva etapa, denominada turistificación de La Condesa, está directamente asociada con su incorporación como parte de la zona ampliada del CH. Según Hurtado (2010), desde principios de este siglo (entre 2005 y 2009), ya se observaba un incremento de los negocios vinculados con la actividad turística (nombrados de *alto impacto* en este estudio), que se extendieron por todo el espacio de la colonia en detrimento de los clasificados como de *bajo impacto*,⁵ los cuales han tendido a concentrarse en el poniente (imagen 2).

Imagen 2. Comercios de alto y bajo impacto de la colonia La Condesa, 2019



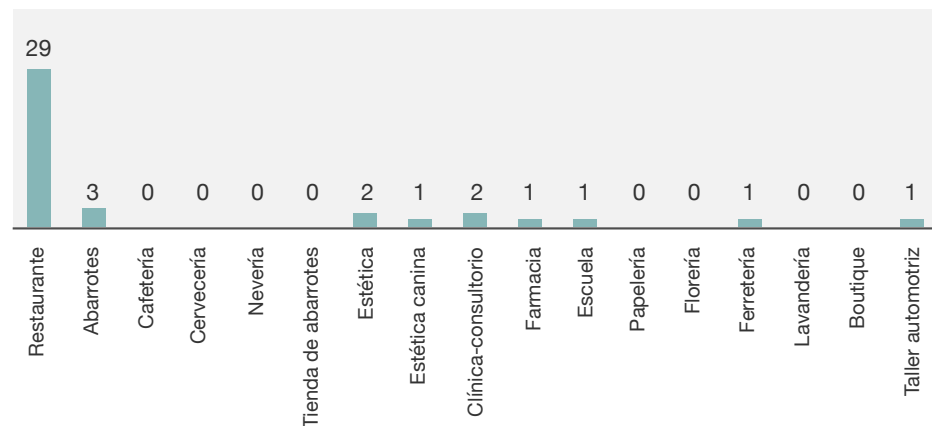
Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo, 2019

⁵ Los negocios de "alto impacto" refieren aquellos giros comerciales orientados a sectores de la población que consumen "lo deseable" articulado en una red de globalización que conjuga estilos de vida e identidades "internacionales"; los cuales se materializan en restaurantes tipo gourmet, ya sean nacionales o internacionales, así como cafés, boutiques, spa y en general comercios y servicios con carácter de "exclusividad" donde los clientes suelen ser turistas o población local de altos ingresos económicos. Los de "bajo impacto" aluden a aquellos establecimientos que tienen como consumidor a un habitante local, es decir, a la persona que consume en un entorno de vida de barrio, por ejemplo: pequeños comercios de alimentos perecederos y no perecederos (llamadas "tiendas de abarrotes" en México), papelerías, carnicerías, ferreterías, así como servicios vinculados a la vida doméstica como talleres de reparación y servicios personales tradicionales (carpinterías, servicios de reparación en general, peluquerías entre otros).

En ese periodo, Hurtado (2010) detecta la aparición de 48 establecimientos de alto impacto. Para 2019 de los 156 establecimientos comerciales existentes en la zona de estudio solo 26% (41 negocios) son comercios y servicios de bajo impacto, mientras que 76% son de alto impacto (115 negocios) (imagen 2). Dicha cifra representa más del doble de los registrados por Hurtado una década antes.

Por un lado, dentro de los establecimientos de alto impacto que reúne la colonia se encuentran restaurantes, cafeterías, estéticas, escuelas, entre otros (ver gráfica 2); por otro, los de bajo impacto abarcan pequeños restaurantes, “tiendas de abarrotes”, estéticas o peluquerías, clínicas, farmacias, ferreterías y un taller automotriz (ver gráfica 1).

Gráfica 1. Número de comercios y servicios de bajo impacto en la colonia La Condesa, 2019

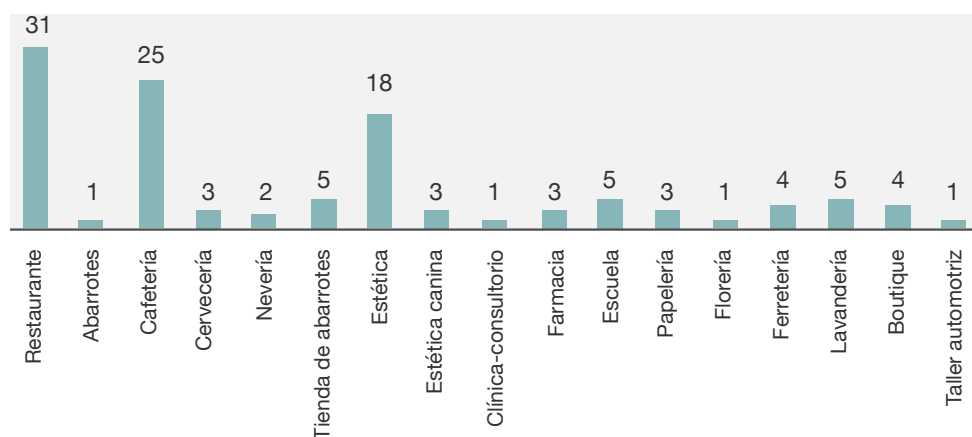


Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo, 2019

Existe una tendencia baja en el número de comercios de bajo impacto que ofertan servicios y productos para la vida de vecindario, cuya cotidianeidad conlleva una reproducción de prácticas que oscilan en esferas de consumo colectivo como parques, jardines, escuelas, mercados, tiendas de abarrotes, farmacias, entre otras (ver gráfica 1).

En La Condesa, estos establecimientos se localizan principalmente a lo largo de las avenidas Circuito Interior, Zamora y Pachuca, que se caracterizan por la presencia de edificios con oficinas, y en el entorno de la estación del metro Chapultepec. Los restaurantes y comercios de bajo impacto se distinguen por ofrecer “comida corrida” o “comida rápida típica”, fuertemente vinculados con el consumo de trabajadores y residentes locales. Son pequeños lugares de venta de alimentos preparados cuyo menú es de bajo costo y se ofrece entre la 1:00 y las 5:00 pm; también se encuentran las “loncherías” y “taquerías”.

Gráfica 2. Número de comercios y servicios de alto impacto en la colonia La Condesa, 2019



Fuente: elaboración propia con base en trabajo de campo, 2019

Estos tipos de negocio conforman el 73% del total de los giros comerciales de bajo impacto. El 27%, equivale a tiendas de abarrotes, estéticas, ferreterías, a una escuela pública, a una botica (establecimiento donde se preparan y se venden medicamentos de forma artesanal) y a un taller automotriz; sin embargo, tienden a la baja en su número, y son un remanente de lo que ha sido la vida de vecindario en La Condesa.

En la zona solo existe un edificio que funge como escuela pública; ello es evidencia del decremento de población en edad escolar. Otro ejemplo es el perfil del usuario que se presenta en el parque España, la principal área verde en el barrio, pues a través del trabajo de campo se detectó en este equipamiento la notoria ausencia de niños.

En 2013 Salinas-Arreortua, concluyó que, desde entonces, quienes llegaban a habitar la zona eran adultos jóvenes mayores de 30 años sin hijos. Sus hogares eran pequeños, con dos personas por vivienda en promedio y con ingresos medio-altos y altos, ya que podían llegar a pagar rentas de hasta 20 mil pesos mexicanos⁶ mensuales. Además, su modelo de consumo de servicios y comercios no corresponden con el tipo de oferta de los tipos de bajo impacto relacionados con las prácticas tradicionales del consumidor que habían prevalecido hasta finales del siglo xx.

El comercio y los servicios de alto impacto, aunque están presentes en toda la superficie de la colonia, se ubican predominantemente al suroeste, en donde se encuentran las unidades económicas destinadas a la gastronomía que han ido predominando en el área (casi el 49%). Del 100 % de los negocios de este

⁶ 20 mil pesos mexicanos corresponden a poco más de 900 dólares. 1 dólar = 22 pesos mexicanos en el tipo de cambio de agosto 2020.

tipo (115 aproximadamente en 2019), 31 son restaurantes de comida nacional e internacional (lo que equivale al 27%) y 25 (o sea el 21.7%) son cafeterías y servicios dirigidos fundamentalmente a la población visitante de la zona. Han surgido otros negocios con carácter de consumo global como estéticas-spa, estéticas para perros y lavanderías que alcanzan cerca del 23% de la oferta (ver gráfica 2).

Al respecto, Cruz señala que dentro de los giros comerciales y de servicios ubicados al oriente de la colonia, en los límites de Hipódromo e Hipódromo Condesa, se obtuvo la siguiente información:

27% son restaurantes (de comida nacional e internacional), 21% cafeterías (algunas con estilo *vintage*⁷ y productos orgánicos), 16% estéticas, 4% tiendas de conveniencia (cadenas Oxxo, 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%. (2019, p. 162)

Tanto los datos obtenidos en trabajo de campo como los publicados por Cruz (2019), muestran un escenario fincado en las prácticas de consumo globalizado. Se trata de un reordenamiento de los usos del suelo que tiende a desplazar los de la vida del vecindario. De este modo, se privilegia un patrón de “estatus” o “distinción”.

Es una remodelación que tiene como escenario la arquitectura patrimonial de la ciudad que ahora se reconvierte en el lugar del consumo suntuario. Como menciona García (2005), se redefinen los sentidos de pertenencia y las identidades en torno a comunidades y firmas transnacionales. Ello deriva en una sustitución de la calidad de vida de vecindario por otra organizada desde espacios “glocalizados”, en los que hay una reestructuración de las prácticas económicas y culturales.

Turistificación y cambios en los usos de la vivienda

En la renovación de patrones de consumo de bienes y servicios los turistas aparecen como uno de los actores fundamentales, ya que introducen cambios en la forma y en el uso de los espacios, en especial en las formas de alojamiento (Navarrete, 2015). Como resultado, en la última década La Condesa ha pasado de ser un espacio de establecimiento permanente casi exclusivo a un lugar en el que la residencia resulta intermitente. Por tal motivo, cada vez es más constante el reemplazo de usuarios en una misma vivienda.

⁷ *Vintage* es un término francés que se utiliza para referirse a objetos, accesorios y prendas provenientes de la década de 1920.

Esta dinámica de recambio en el patrón residencial está asociada al hecho de que, a partir de la segunda década del siglo XXI, se extendió el uso de las plataformas digitales (HomeAway y Airbnb) que promueven el alojamiento turístico. Esto derivó en la aparición de una nueva tipología habitacional, y en la reconversión de la vivienda tradicional de larga a corta estadía, de modo que se dividió en cuatro tipos de alojamiento que sustrajeron un número importante de domicilios del mercado habitacional:

1. Condominio completo: comprende departamentos en propiedad. Incluye un total de cuatro dormitorios y de cuatro a seis camas.
2. Departamento entero: son departamentos originalmente dirigidos al arrendamiento con un número de dormitorios que tienen entre una y cuatro o entre dos y ocho camas.
3. Loft entero: se trata de alojamientos de un solo espacio con estancia, comedor y cocina integrados. Tiene una sola separación del baño.
4. Habitación privada: están ubicadas dentro de departamentos donde viven los propietarios o los arrendadores. Se alquilan por tiempo determinado a turistas y se comparten los servicios.

En La Condesa se identificaron 119 alojamientos registrados en las dos plataformas digitales hasta octubre de 2019. De este total, sólo el 2.52% corresponde al modelo de condominio completo; el cual se localiza, mayormente, hacia el norte de la colonia sobre dos avenidas que corren de poniente a oriente (Avenidas Francisco Márquez y Juan de la Barrera), y, en menor medida, en el eje de la calle Cuernavaca que cruza la colonia por el centro de norte a sur.

Por lo general, este tipo de alojamiento es ofertado por propietarios individuales que alquilan temporal o permanentemente su vivienda en las plataformas. El promedio de huéspedes que se alojan en este tipo habitacional oscila entre dos y seis personas con una cuota de \$1000 a \$2600 pesos mexicanos por noche (equivale a 50 y 130 dólares).⁸

Los departamentos enteros son los más numerosos. Se distribuyen por toda el área analizada: en las avenidas principales de oriente a poniente: Veracruz, Agustín Melgar, Fernando Montes de Oca, Vicente Suárez y Juan Escutia o Eje 2 Sur, y de norte a sur: Mazatlán, Tamaulipas y Circuito Interior, y calle Antonio Solá, así como en diferentes calles secundarias que conforman la mayor parte de la traza vial de la colonia, la cual transita de norte a sur por las calles Zamora, Pachuca, Cuernavaca, Matehuala, Yautepec, Atlixco, Amatlán, Jojutla, Cuautla, Tenancingo y Parral.

⁸ Al tipo de cambio promedio de 2022

Se identificaron 91 espacios de este tipo de alojamiento que equivale al 76.4% del total. En ellos se hospeda una gran diversidad de grupos de entre dos y 12 personas. También ofrece una gama diversa de precios dependiendo de sus dimensiones y capacidad de alojamiento, los cuales varían de \$450 hasta \$4403 pesos mexicanos por noche (22 y 220 dólares).

El tipo loft entero se localiza predominantemente en el contorno del poniente y sur poniente de la colonia (Avenidas Tamaulipas y Francisco Márquez y calles Yautepec y Pachuca), y en menor medida en el oriente y nororiente (calles Antonio Solá y Parral). Es poco representativo, ya que cuenta con sólo seis unidades en la zona de estudio que equivalen al 5.04% del total de ambas plataformas. Dispone de una a tres camas, por lo tanto, su capacidad de hospedaje es de una a cuatro personas. El precio de renta es de entre \$572 y \$2764 pesos mexicanos la noche (28 y 135 dólares).

Finalmente, el modelo de Habitación Privada, que solo se oferta en Airbnb, es la forma de hospedaje más barato en comparación con los otros tres tipos mencionados y la que corresponde con mayor fidelidad al perfil de alojamiento de economía colaborativa que en sus orígenes promovían este tipo de plataformas.

Presenta un patrón de distribución similar al de los departamentos enteros con una oferta que cubre prácticamente toda el área central de la colonia: en los ejes oriente-poniente (Avenidas Agustín Melgar, Juan de la Barrera, Vicente Suárez, Juan Escutia, Francisco Márquez y Alfonso Reyes), y en las Avenidas y calles principales que se despliegan de norte a sur (Avenidas Mazatlán y Circuito Interior al poniente de la colonia, y las calles de Zamora, Tula, Amatlán y Jojutla).

Este modelo alcanza las 18 unidades que equivalen al 15.12%. Oferta de uno o dos dormitorios, con baño incluido o derecho a uso de baño, dentro de los departamentos habitados, con una a dos camas por habitación. El precio es de \$191 y \$743 pesos moneda nacional (equivale a 9 y 37 dólares).

Los datos anteriores muestran que el hospedaje ofrecido en las plataformas Airbnb y HomeAway ha perdido su carácter original (sólo el 15% del alojamiento total se ubica en el tipo de habitación privada) en un periodo corto de tiempo (en México incursiona a partir del 2011-2012). Ha operado más como un negocio empresarial que como una economía colaborativa. En este sentido, gran parte del alojamiento ofrecido por estas plataformas, y el más rentable para quienes lo administran en la zona de estudio, ha sido la vivienda completa; lo que supone un desplazamiento de familias que pudieran rentar o comprar este tipo de inmuebles debido al incremento del precio de alquiler. Esto es resultado de su reconversión como alojamiento turístico.

Dicha situación es evidente cuando se observa que el tipo de alojamiento más ofertado y común es el departamento entero, el cual se construyó originalmente para la población de familias de clase media que había habitado la colonia. El

impacto en el desplazamiento poblacional es aún mayor si se considera que la turistificación se ha extendido prácticamente a toda la oferta habitacional, incluso al condominio completo y al loft entero. Estos fueron construidos a finales del siglo xx y principios del xxi como viviendas completas dirigidas al perfil de habitante que apareció en ese momento, y que abarcó el cambio generacional derivado del sismo de 1985. Así, se puede afirmar que la turistificación de la vivienda está impactando a todo tipo de población.

Como consecuencia de la aparición de las plataformas de alojamiento turístico, el monto del alquiler de la vivienda se elevó, en promedio, a casi el 84% en la segunda década del siglo xxi. Por consiguiente, el monto que los residentes tenían que destinar a su residencia se duplicó. Ello afectó en la economía familiar, tanto de “antiguas” como de “nuevas” generaciones, y propició su progresiva expulsión.

El impacto se puede observar en toda la colonia La Condesa, aunque con un patrón de distribución relativamente diferenciado. Si bien la distribución espacial de los alojamientos ofrecidos en las plataformas existe prácticamente en todas las calles y avenidas que conforman su traza urbanística, es claro que se observa que la oferta se concentra en las avenidas principales: Cuernavaca, Juan de la Barrera y Francisco Márquez; en las cuales se alquilan todos los tipos de alojamiento para el turismo.

En estas calles también se presentan giros comerciales de bajo y alto impacto como cafeterías y restaurantes. Algo similar ocurre en otras vialidades primarias (calle de Zamora, Av. Agustín Melgar, Av. Veracruz, Av. Mazatlán, Av. Fernando Montes de Oca, Av. Vicente Suárez) donde esencialmente se alquilan departamentos enteros que equivalen al 76.4% del total de la oferta. Dicha situación se ve acompañada de la aparición de actividades comerciales centradas en la oferta gastronómica. Por ejemplo, en la calle Zamora, ubicada al poniente de la colonia, se concentran 11 de estos espacios de hospedaje (ver imagen 2).

Otro patrón de localización es el que se observa en las vialidades secundarias de la colonia (Pachuca, Matehuala, Yautepec, Atlixco, Amatlán, Jojutla, Cuautla, Antonio Solá, Tenancingo y Parral) en donde se ubican todos los tipos de residencia temporal, aunque con una baja presencia de establecimientos comerciales y de servicios de alto y bajo impacto.

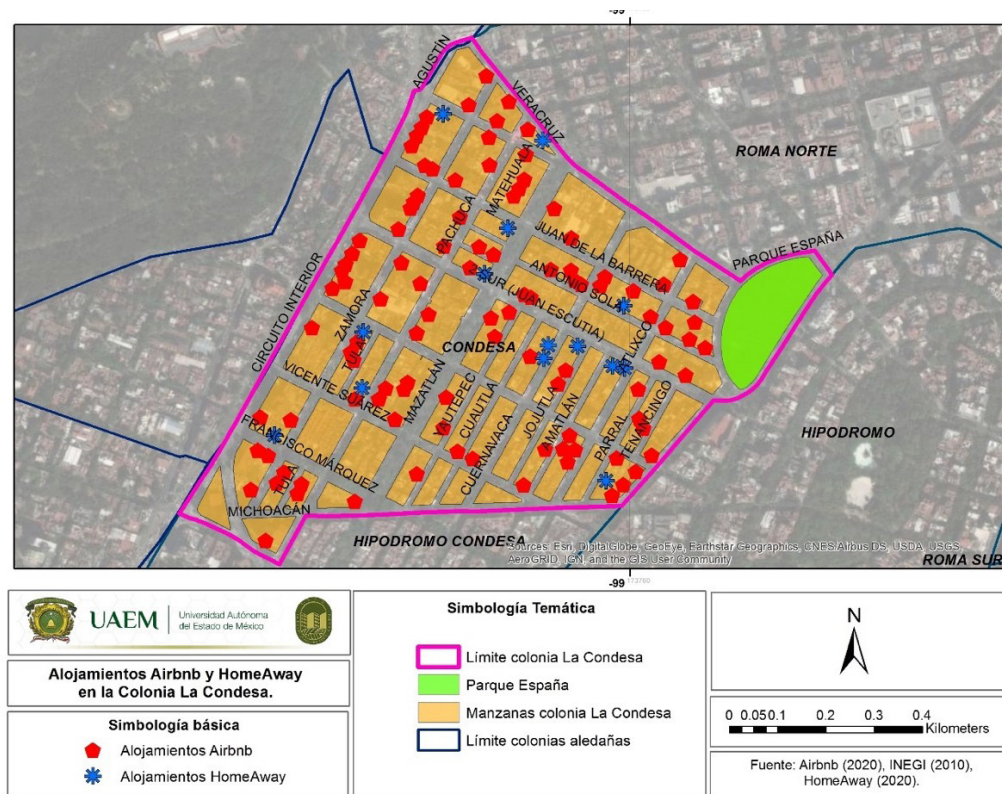
Aquí se aprecia una especialización en el alojamiento turístico que se complementa con la mayor oferta de establecimientos comerciales y de servicios de alto impacto en las Avenidas Michoacán y Tamaulipas. En la primera avenida solo hay oferta de departamentos enteros y en la segunda no se ofrece ningún tipo de hospedaje, pues en ellas las viviendas ofrecidas por las plataformas son pocas (ver imagen 3).

La relación locacional entre hospedaje promovido en las plataformas Airbnb y HomeAway con la aparición de servicios de alto impacto en la colonia La Condesa muestra las secuelas de un proceso de transformación profunda. Hay

un desplazamiento de la vivienda de residencia permanente y una sustitución de la vida vecinal por un patrón de poblamiento ligado a la actividad turística.

De esta forma, el alojamiento de corta estadía, asociado con la propagación de servicios y comercios de alto impacto dirigidos al consumo de ocio, han transformado la vida vecinal y el perfil sociodemográfico de la colonia, y han conformado una nueva realidad en la que la población residente se renueva permanentemente y en la que desaparece progresivamente la población infantil y la de adultos mayores.

Imagen 3. Alojamientos registrados en Airbnb y HomeAway, colonia La Condesa, CDMX, 2019



Fuente: elaboración propia con base en Cruz (2019)

El encarecimiento de la vivienda turistificada y la transformación de las actividades comerciales y de servicio, adaptables a las necesidades del nuevo poblador itinerante, reducen la posibilidad de que los individuos y las familias que optan por residencia permanente se instalen o permanezcan en este barrio.

La apropiación paulatina de espacios de vivienda y de edificios patrimoniales para su conversión a alojamiento turístico y a giros comerciales y de servicios de

consumo para el ocio conlleva una transformación urbana progresiva e inexorable. El resultado es la conformación de vecindarios que tienden a especializarse en el consumo de negocios gastronómicos que llevan a la gentrificación de las actividades económicas en favor de las del turismo.

Conclusiones

La gentrificación en América Latina se ha adecuando a las características, históricamente determinadas, de la estructura espacial de las ciudades y se ha ajustado una nueva forma de hacer ciudad privilegiando el mercado y el consumo por encima de las necesidades de los habitantes. Esto se traduce en un cambio radical en quién tiene acceso a la ciudad, en particular a las zonas con rasgos patrimoniales y con una carga simbólica que son convertidas en paisajes urbanos de ilusión y consumo suntuario.

Este proceso se desarrolla principalmente en los centros históricos y en sus áreas de influencia, pues presentan condiciones propicias para su transformación indirecta y simbólica, en la cual la actuación de agentes inmobiliarios, comerciales, individuales y fragmentados tiene un papel determinante. El caso de la colonia La Condesa es un ejemplo de gentrificación cuyo proceso de reconfiguración socioespacial está ligado a las dinámicas de turistificación de la zona residencial y de las actividades comerciales y de servicios.

Este trabajo se inserta en los estudios de la gentrificación, ya que estudia una ciudad latinoamericana que se distingue de la gentrificación clásica presente en el último tercio del siglo xx en ciudades como Londres y Nueva York, donde el fenómeno se caracterizó por la renovación de áreas degradadas y abandonadas y por la incorporación de nuevos residentes permanentes con alto poder adquisitivo.

El caso de estudio muestra, como lo han señalado Hiernaux y González (2014) y Sabatini *et al.* (2009) para el caso latinoamericano, cómo en las primeras dos décadas del siglo xxi este fenómeno se ha ajustado a las características de una ciudad mercantilizada presentando el proceso de elitización urbana. Esto ha sido resultado de renovaciones de áreas en deterioro y de edificios patrimoniales, a finales del siglo xix y principios del xx, en barrios que sufrieron procesos de recambio socioespacial.

Asimismo, es consecuencia de procesos económicos y socioespaciales que responden a dinámicas globales que impulsan cambios en las dinámicas de consumo y en los patrones de residencia. Dichos cambios se derivan de la aparición del turista como un nuevo actor en los procesos de transformación urbana y en las promociones de hospedaje a través de plataformas digitales que han tendido a redibujar el patrón de poblamiento y de consumo.

En este artículo se muestra a la colonia La Condesa como un ejemplo de zona patrimonial donde ha ocurrido una doble gentrificación. Se ha presentado

tanto la gentrificación clásica a la que se refería Glass a mediados del siglo xx, relacionada con el recambio del habitante de la vivienda, como la gentrificación económica, más acorde con la mercantilización urbana de principios del siglo xxi y encaminada a los cambios en los giros comerciales y de servicios, percibida como una revitalización del barrio; sin embargo, en el fondo representa un proceso de fetichización vinculado a la turistificación y a la especialización.

El recambio socioespacial combina la refuncionalización y turistificación de la vivienda con el cambio concomitante en las actividades comerciales y de servicios que tienden a adaptarse a la demanda del nuevo poblador-consumidor de altos ingresos, y que se enfoca en el consumo suntuario y lúdico. De este modo, se desplazan las actividades destinadas a satisfacer las necesidades de un residente de menores ingresos relativos y en proceso de desaparición.

Con base en la investigación documental y en el trabajo de campo se muestra cómo el recambio en la vivienda y en los usos del suelo en general abarcan el conjunto del espacio barrial, y cómo convierte todos los tipos de vivienda existentes en el mercado habitacional en alojamientos turísticos. Es así como presiona, a través de esta reconversión, el surgimiento de una nueva oferta comercial y de servicios suntuarios.

El estudio sugiere que esta colonia es un ejemplo de los procesos de transformación urbana posmoderna. Es un escenario socioeconómico y socioterritorial que cambia de manera inexorable; pasó de ser un lugar en donde predominaba la vivienda y la vida de vecindario a otro en donde las actividades de consumo suntuario, de ocio y de recreación, turistificadas e impulsadas indirectamente por las plataformas Airbnb y HomeAway, se convierten en la forma predominante de ocupación y uso del espacio urbano.

En ese contexto se demuestra cómo el uso de Airbnb y HomeAway ha contribuido a que se extienda la gentrificación económica y habitacional en esta zona de la ciudad. Este tipo de plataformas no crean o inician la gentrificación, pero sí la acentúan, la refuerzan, y profundizan el proceso de recambio poblacional de la vivienda. También propician la aparición de un nuevo actor en este recambio: el turista, e impulsan un proceso dinámico de transformación de los usos del suelo que tiende a especializar el barrio en actividades económicas de tipo suntuario, entre las que los negocios gastronómicos juegan un papel relevante.

La colonia La Condesa se ha convertido en un espacio cada vez más especializado, escenográfico, mercantilizado, y desprovisto de su valor de uso colectivo en el que la ampliación de la oferta de alojamiento turístico se ha extendido prácticamente por todo el entorno urbano. Por su parte, las actividades económicas tienden a concentrarse en corredores de servicios y en rangos comerciales vinculados cada vez más con una oferta gastronómica diversa; la cual está dirigida a un visitante que, paradójicamente, es cambiante en lo individual (el visitante), y permanente en lo colectivo (el turista), con un origen local, nacional

e internacional que lleva a la conformación de una oferta comercial y de servicios aculturizada que se asume como “neutra” o “internacional”.

En este sentido, la colonia La Condesa es una expresión posmoderna de hacer ciudad; una forma que privilegia el consumo “exclusivo” y a los consumidores itinerantes del espacio urbano cada vez más homogéneos (de altos ingresos) enfocados en el consumo hedonista de servicios y vivienda. En ella no se hace ciudad desde la heterogeneidad y la inclusión, sino que se crea un espacio escenográfico en donde predomina la homogeneidad y la exclusión, destruyendo la realidad funcional y social-simbólica que ha caracterizado al espacio urbano históricamente; así, la ciudad para todos es sustituida por la ciudad producida para aquellos que pueden pagarla.

Referencias

- Aguayo, A. (2016). Nuevo Polanco: renovación urbana, segregación y gentrificación en la ciudad de México, *Iztapalapa Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 80, 101-213. Recuperado de: <https://revistaiztapalapa.izt.uam.mx/index.php/izt/article/view/66/130>
- Betancur, J. (2014), Gentrification in Latin America: Overview and Critical Analysis. *Urban Studies Research*, 2014, 1-14. <http://dx.doi.org/10.1155/2014/986961>
- Brenner, N., Peck, J. y Theodore, N. (2010). After Neoliberalization?, *Globalizations*, 7:3, 327-345. <https://doi.org/10.1080/14747731003669669>
- Carrión, F. (2017). Centros históricos ¿es posible y necesario el espacio residencial en su seno? En: Pineda, A. y Velasco, M. (Coords.). *Ciudades y Centros Históricos. Los retos de la vivienda y la habitabilidad*, 1, 21-34. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Castellanos, A. (2008). Turismo, identidades y exclusión. Una mirada desde Oaxaca. En: Castellanos, A. y Machuca, J. (Eds.), *Turismo, identidades y exclusión*, 143-181, Ciudad de México: Universidad Autónoma Metropolitana y Juan Pablos.
- Cataldi, Z. y Dominighini, C. (2015). La generación millennial y la educación superior. Los retos de un nuevo paradigma. *Revista de Informática Educativa y Medios Audiovisuales*, 12(19), 14-21.
- Cruz, L. (2019). *Gentrificación y turismo en una ciudad patrimonial. El caso de la colonia La Condesa: cambios físicos y económicos por alojamientos Airbnb y HomeAway*, (tesis de licenciatura), Toluca, México: Universidad Autónoma del Estado de México
- Delgadillo, V. (2009). Una evaluación parcial de la política habitacional en el Distrito Federal en el último periodo de gobierno. *Economía, Sociedad y Territorio*, 9(29), 209-220. Recuperado de: <https://est.cmq.edu.mx/index.php/est/article/view/193>
- Delgadillo, V. y Olivera, P. (2014). Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 111-133. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200007>
- García, N. (1998). *Consumidores y ciudadanos. Conflictos culturales de la globalización*. México: Grijalbo.
- García, N. (2005). *Diferentes, Desiguales y Desconectados. Mapas de la Interculturalidad*. Barcelona, España: Gedisa.
- Gómez, S. (2015). *Vivir en la Hipódromo. Transformación del Habitus como agente gentrificador* (tesis de maestría). Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- Gómez, J. (2016). *El patrimonio edificado a debate: entre la renovación urbana y la pérdida de su identidad. El caso de los corredores peatonales Gante Filomeno*

- Mata, Regina y Madero del Centro Histórico de la Ciudad de México, (tesis de maestría) Universidad Autónoma del Estado de México, México.
- Hiernaux, D. y González, C. (2014). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 55-70. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200004>
- Hurtado, D. (2010). *Conceptos y productores de lugar: Un acercamiento etnográfico a La Condesa en la Ciudad de México* (tesis de maestría). FLACSO, México
- Inzulza-Contardo, J. (2016). Contemporary Latin American gentrification? Young urban professionals discovering historic neighbourhoods. *Urban Geography*, 37(8), 1195-1214. <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1147754>
- Janoschka, M. y Sequera, J. (2016). Gentrification in Latin America: addressing the politics and geographies of displacement. *Urban Geography*, 37(8), 1175-1194. <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1103995>
- Lees, L., Slater, T. y Wyly, E. (2008). *Gentrification*. New York: Routledge.
- López, E. (2008). Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 12(270). Recuperado de: <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-100.htm>
- Magaña, C. (2017). El Art Déco en la Ciudad de México: un movimiento arquitectónico 1925-1940. *Arquitectura y Urbanismo*, 38(3) 23-40. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376854676003>
- Medina, F. (2007). *Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional. El caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa* (tesis de maestría), Universidad Autónoma Metropolitana, México
- Mendoza, M. (14 de septiembre de 2015). Colonias devastadas por sismo de 1985, ahora trending de la CDMX. *Publimetro*. Recuperado de: <https://www.publimetro.com.mx/mx/ciudad/2015/09/14/colonias-devastadas-sismo-1985-ahora-trending-cdmx.html>
- Navarrete, D. (2015). Turismo: vector de gentrificación en los centros de las ciudades mexicanas. *Palapa*, 3(1), 36-47.
- Navarrete, D. (2017). Tematización turística de los centros históricos y transformaciones del patrimonio construido. En: Pineda, A. y Velasco, M. (Coords.). *Ciudades y Centros Históricos. Los retos de la vivienda y la habitabilidad*, 169-179. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Neri, L. (2009). *El espacio urbano como generador de la integración social en los vecindarios Roma y Condesa de la ciudad de México, 1995-2008*, (tesis de Maestría), México: FLACSO
- Peralta, V. (1998). *Vecindad, intimidad y fusión de reprocidades*. Ciudad de México: UAP, Plaza y Valdés.

- Pineda, A. y Velasco, M. (2017). Presentación. En: Pineda, A. y Velasco, M. (Coords.). *Ciudades y Centros Históricos. Los retos de la vivienda y la habitabilidad*, 1, 11-14. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Sabatini, F., Sarella Robles, M. y Vásquez, H. (2009). Gentrificación sin expulsión o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. *Revista 180*, (24), 18-25. Recuperado de: <http://www.revista180.udp.cl/index.php/revista180/article/view/266>
- Salinas-Arreortua, L. (2013). La gentrificación de la colonia Condesa, Ciudad de México. Aporte para una discusión desde Latinoamérica. *Revista Geográfica de América Central*, 2(51), 145-167. Recuperado de: <https://www.revistas.una.ac.cr/index.php/geografica/article/view/5993>
- Sepúlveda, S. (2017). Estados del Arte sobre Centros Históricos en ciudades mexicanas. En: Pineda, A. y Velasco, M. (Coords.). *Ciudades y Centros Históricos. Los retos de la vivienda y la habitabilidad*, 1, 133-167, Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Valerdi, M., Sosa, J. y Mundo, J. (2012). El Art Decó en la Arquitectura, colonia Hipódromo Condesa Ciudad de México-Ciudad de Puebla: estudio comparativo. *Sztuka Ameryki Łacińskiej*, (2), 165-185. Recuperado de: <https://czasopisma.marszalek.com.pl/en/10-15804/sztuka-ameryki-lacinskiej/1264-sal2012/sal20122/10412-sal201208>