



Centro de Estudios Sociológicos
Maestría en Ciencia Social con Especialidad en Sociología

Promoción IV (2023-2025)

Habitando la turistificación: Percepciones y experiencias vecinales ante la transformación del polígono Roma-Condesa durante la quinta ola de gentrificación digital (2008-2023)

Tesis para optar al grado de
Maestra en Ciencia Social con especialidad en Sociología

que presenta:

Karla Nallely Esquivel García

Director:

Dr. Gustavo Adolfo Urbina Cortés

Lectores:

Dra. Leslie Noemí Lemus Barahona

Dr. Vicente Moctezuma Mendoza

Ciudad de México, julio 2025

"El contenido de esta tesis es responsabilidad exclusiva del autor"

Índice

Introducción	12
CAPÍTULO I	21
Turistificación y Airbnbificación como nuevas expresiones de la gentrificación en la era digital	21
Introducción	21
1. Marco teórico-conceptual: La transformación urbana en el contexto de la economía digital 23	
1.2. La producción social del espacio: Los fundamentos de Henry Lefebvre	27
1.3. El habitar como proceso sociocultural: de Heidegger a Giglia	28
1.4. El vecindario urbano: la perspectiva sociológica de Suzanne Keller	32
1.5. La gentrificación como proceso evolutivo: un marco interpretativo	34
1.5 Quinta ola de gentrificación digital: turistificación, transnacionalización y airbnbificación	40
1.6 Propuesta analítica: dimensiones para el estudio de la transformación urbana	46
Conclusiones: Hacia una comprensión integral de la gentrificación digital	50
Capítulo II	52
La Ciudad de México y su transformación urbana: el caso del Polígono Roma-Condesa	52
Introducción	52
1. Configuración territorial y expansión histórica de la Ciudad de México	55
1.1 Tres configuraciones territoriales: expansión y transformación metropolitana	55
1.2 La lógica centro-periferia y la persistencia del modelo centralizado	60
1.3 Posición estratégica del Polígono Roma-Condesa en la estructura urbana	63
2. Origen y evolución del Polígono Roma-Condesa (1900-1980)	66
2.1 Período fundacional (1900-1930): desarrollo urbano burgués y vocación terciaria temprana	66
2.2 Consolidación y diversificación (1930-1960): cosmopolitismo y terciarización	69
3. Crisis y reconfiguración: del sismo de 1985 a la gentrificación clásica	72
3.1 El sismo de 1985: impacto diferenciado y creación de oportunidades urbanas	72
3.2 Reconversión gradual y resistencias vecinales (1990-2000)	74
3.3 El Bando 2 y la gentrificación clásica (2000-2006)	74
4. Consolidación de la gentrificación y antecedentes de la turistificación (2007-2019) ... 77	

4.1	Efectos de la crisis financiera global (2008) y migración por estilo de vida	77
4.2	Emergencia de Airbnb y transformación del mercado de vivienda (2008-2019)....	79
4.3	El sismo de 2017 y aceleración de la renovación urbana	83
5.	La "quinta ola de gentrificación digital": turistificación y airbnbificación post-COVID (2020-2023).....	84
5.1	Impacto de la pandemia COVID-19: aceleración del trabajo remoto y posicionamiento de la CDMX	84
5.2	Intensificación de la presión inmobiliaria y transformación del paisaje comercial	86
5.3	Impactos de la concentración de alojamientos temporales	90
5.4	Normatividad estatal: regulación de Airbnb en la Ciudad de México.....	91
	Conclusiones: Continuidades históricas y transformación contemporánea	93
	Capítulo III.....	95
	Diseño metodológico: El estudio de la turistificación en el Polígono Roma-Condesa	95
1.	Introducción al abordaje metodológico	95
2.	Planteamiento metodológico	96
3	Enfoque y diseño metodológico	99
4	Implementación del estudio de campo	103
5	Marco analítico	113
6	Reflexividad y posicionamiento.....	122
	Capítulo IV.....	132
	"Del vecindario habitado a la experiencia consumida": Experiencias cotidianas de turistificación en el contexto de la gentrificación digital.....	132
	Introducción	132
1.	Transformación socioespacial	136
1.1	Cambios demográficos	136
1.2	Modificaciones en el espacio urbano.....	146
1.3	Impacto en la dinámica comunitaria	153
2.	Impacto económico y desplazamiento cultural.....	163
2.1	Aumento del costo de vida	163
2.2	Efectos en los negocios locales	169
2.3	Tensiones culturales.....	173
2.4	Xenofobia y discursos extremos: narrativas de resistencia y rechazo	178
3	Regulación política vs. Liberalización del mercado	182
3.1	Rol de las autoridades locales.....	183

3.2	Impacto de la economía de plataformas	190
4	Diversidad del tejido social y visibilidad cultural	197
4.1	Transformación de la identidad barrial	198
4.2	Contraste entre actores sociales: miradas diversas sobre la transformación	206
	CONCLUSIONES GENERALES	211
	Bibliografía	227
	ANEXOS	236
	Anexo A	237
	Anexo B	241
	Anexo C	251
	Anexo D	256
	GUIONES PARA REALIZAR ENTREVISTAS EN PROFUNDIDAD	256

PREFACIO

El 4 de julio de 2024, una multitud se congregó en el Parque México para iniciar lo que sería la primera marcha anti-gentrificación de la Ciudad de México. Con el lema "gentrificación no es progreso, es despojo", los manifestantes recorrieron las calles de la Condesa, Hipódromo y Roma, hasta el Ángel de la Independencia. Lo que había comenzado como una protesta situada en el mismo parque, se transformó, por impulso de los propios asistentes, en una movilización.

Esta movilización puso de manifiesto la apropiación política que está adquiriendo el concepto de gentrificación en el discurso ciudadano. Más allá de las definiciones académicas o técnicas, el término se ha convertido en un símbolo de lucha, de queja y de reivindicación que articula diversos malestares urbanos bajo una misma bandera conceptual. Los manifestantes enumeraron cinco principales agravios: la presencia masiva de extranjeros, particularmente estadounidenses; el aumento de la figura del nómada digital y el turista; la proliferación exponencial de cafeterías, restaurantes y oferta comercial orientada al turismo; el incremento desmedido en los precios de renta y compra de vivienda; y la transformación general del carácter barrial de sus espacios habitados.

Las demandas articuladas trascienden las quejas particulares: vivienda digna, el cese de desplazamientos de residentes locales, regulación de cambios de uso de suelo y construcción de hoteles, así como control de la oferta de edificios enteros destinados a plataformas como Airbnb. Estas exigencias reflejan tensiones más profundas sobre el ejercicio de la ciudadanía y sus implicaciones prácticas en el espacio urbano de toda la ciudad, no únicamente del conflicto situado en el polígono Roma-Condesa.

Dieciséis días después, el 20 de julio, el pueblo de Santa Úrsula Xitla convocó una segunda marcha contra un complejo habitacional en Fuentes Brotantes. Esta segunda movilización, aunque recibió menor cobertura mediática, duplicó el número de participantes. La disparidad en la atención pública reveló las dimensiones de clase que atraviesan estos fenómenos urbanos, evidenciando un contraste entre el "consumo posmoderno" de la protesta en zonas previamente gentrificadas y las luchas territoriales de comunidades periféricas. La primera marcha representaba, en cierta medida, el desplazamiento de clases medias locales por clases medias del Norte Global con estilos de vida distintivos—caracterizados por la disposición a experimentar, viajar, interactuar con personas de diferentes orígenes y apreciar la diversidad cultural—mientras que la segunda expresaba resistencias territoriales más arraigadas.

Los malestares expresados en ambas manifestaciones dan cuenta de transformaciones urbanas que, si bien no constituyen fenómenos enteramente nuevos, adquieren características específicas en el contexto contemporáneo. La migración y los conflictos por la vivienda han sido constantes históricas, pero sus manifestaciones actuales están mediadas por el advenimiento de la economía digital, las secuelas persistentes de la crisis financiera de 2008

y las capas acumulativas de procesos previos de gentrificación que ahora enfrentan nuevas oleadas de transformación.

Estos eventos llevan a reflexionar sobre la ciudad desde el concepto de ciudadanía y sus implicaciones prácticas. El ejercicio de derechos legalmente establecidos, la mayoría de las veces queda atrapado en el reconocimiento formal pero sin garantías efectivas para su pleno ejercicio. Esta tensión entre reconocimiento legal y ejercicio real de derechos urbanos se hace evidente en las calles, donde los ciudadanos articulan demandas que van más allá de los marcos jurídicos tradicionales.

En este contexto, la propuesta teórica de Henri Lefebvre sobre el derecho a la ciudad adquiere renovada vigencia. Su conceptualización trasciende el marco jurídico tradicional para presentarse como un medio unificador capaz de articular los diversos malestares expresados en las calles. El derecho a la ciudad no se limita al acceso a servicios urbanos, sino que aspira a la transformación social y urbana desde el reconocimiento de los habitantes como productores legítimos del espacio que habitan, con poder real para crear y transformar la ciudad según sus necesidades y deseos.

Todas las voces de lucha tienen la misma legitimidad. Sin embargo, resulta crucial subrayar la profundidad de las tensiones observadas y, con ello, la vigencia y validez de las demandas ciudadanas. La reflexión crítica es necesaria para evitar que estos procesos deriven en prácticas discriminatorias que castiguen por el origen.

Las protestas anti-gentrificación observadas revelan así la vigencia del estudio de los procesos urbanos como fenómenos interdisciplinarios que requieren marcos analíticos integradores. En un contexto donde las transformaciones urbanas adquieren dimensiones globales pero manifestaciones locales específicas, el derecho a la ciudad emerge como una herramienta conceptual capaz de dar cuenta de la complejidad contemporánea de los fenómenos urbanos, las tensiones de ciudadanía que estos generan y las demandas ciudadanas que articula.

AGRADECIMIENTOS

Durante mucho tiempo creí que mi entrada a este posgrado había sido una confusión monumental. Y los días que siguieron transcurrieron entre cuestionamientos amargos y enormes desafíos. Sin embargo, heme aquí, la desgracia anticipada nunca pasó.

Escribir agradecimientos siempre me genera angustia, y cuando el apoyo recibido alcanza mayores dimensiones, esa angustia se vuelve aún mayor. Pero en fin, nuevamente, espero no decepcionar a nadie.

Primeramente, agradezco profundamente al Consejo Nacional de Humanidades, Ciencias y Tecnologías (CONAHCYT, antes CONACYT), ahora Secretaría de Educación, Ciencias, Humanidades e Innovación y Tecnología (SECIHTI), por la beca que hizo posible este posgrado. Sin ese apoyo, este camino habría sido impensable.

En segundo lugar, me gustaría reconocer de forma muy especial, el compromiso de mi director de tesis, el Dr. Gustavo Urbina. Su disposición para dirigir una investigación ajena a su especialidad representa una generosidad académica excepcional. Agradezco enormemente su acompañamiento constante y la paciencia absoluta, su profundo sentido de humanidad y empatía frente al caos en que se convirtió mi vida personal en buena parte del posgrado, pero sobre todo, por aceptarme como su tesista. Aunque el Dr. Gustavo Urbina no es un profesor que goce de forma tan natural la adulación, no podría evitar mencionar lo mucho que significó su dirección; su trabajo como docente y académico es algo que me causa una gran admiración.

Destaco la generosidad de mis lectores: la Dra. Leslie Lemus y el Dr. Vicente Moctezuma, quienes enriquecieron este trabajo de forma importante. Su lectura crítica, observaciones y sugerencias revelan rigor académico y compromiso con la formación de nuevos investigadores. De la Dra. Leslie admiro su producción académica, labor docente y gestión como coordinadora, ejercida con empatía. Del Dr. Vicente espero conocer pronto su trabajo en las aulas, del que no dudo sea excepcional.

El trabajo de campo no habría sido posible sin la cooperación de innumerables personas que abrieron sus espacios y confiaron en este proyecto. Agradezco a todos mis informantes, entre estos: propietarios de negocios locales, empleados, trabajadores de

limpieza, comerciantes ambulantes —especialmente del Parque México, quienes mostraron respeto e interés genuinos—, paseadores de perros, y tantos otros actores urbanos que enriquecieron mi comprensión del territorio.

Reconozco la valentía de los habitantes desplazados que, atravesando circunstancias adversas, compartieron sus testimonios. Su disposición para narrar experiencias dolorosas, esperando que sus voces contribuyeran a una comprensión más amplia de los procesos urbanos, representa una gran generosidad que espero retribuir de forma más profunda.

Específicamente agradezco a Raquel Nava, habitante y ciudadana comprometida de la Colonia Hipódromo, quien siempre mostró una disposición excepcional proporcionándome material periodístico invaluable, independientemente de nuestras conversaciones enriquecedoras. Al maestro Fernando Fuentes Ducoing y Marco Guerra, auténticos informantes clave: sin su dedicación, el volumen de entrevistas alcanzado y el conocimiento profundo de la zona, habría resultado impensable.

A Jesús, un informante muy comprometido con mi investigación, su cooperación e incluso intervención para conseguir entrevistas de actores claves, resultó invaluable. Al Dr. Sami, por tantas conversaciones enriquecedoras, por intervenir con nuevos informantes y por seguir de cerca el trabajo. A Ben Kertman, a quien no tengo el placer de conocer personalmente, pero quien siempre mostró un enorme interés y compromiso con la investigación y los problemas de convivencia vecinal. Agradezco especialmente al Frente Ciudadano Salvemos la Ciudad por cooperar y compartir testimonios que aportaron perspectivas fundamentales sobre organización ciudadana y resistencia urbana.

A Maricela Jasso, quien siendo desplazada tuvo la generosidad de concederme una entrevista que trascendió lo formal, permitiéndome acercarme a su realidad, la de su nieto Gibrán —niño inteligente y bondadoso— y su familia. A Yuriko, activista cuya entrevista aportó perspectivas valiosas. A Silvia Emmanuelli, coordinadora de Habitat International Coalition, por compartir tiempo y conocimientos de forma tan solidaria, pero sobre todo por su labor. A Agustín Dany, director del área de Participación Ciudadana de la Alcaldía Cuauhtémoc, y Claudia Bertín, directora del área de Turismo, por su disposición para colaborar desde la perspectiva institucional de forma tan extensa y detallada con la mayor amabilidad y atención. A los elementos policiacos que accedieron a ser entrevistados. A

Antonio Peña, encargado del tranvía, cuyo testimonio resultó sumamente valioso, pero sobre todo por su compromiso con la ciudadanía y la cultura mexicana. Al Colectivo "Mexicanos en Defensa de la Nación" por una entrevista desarrollada con amabilidad y apertura.

Agradezco a la Universidad Autónoma de la Ciudad de México (UACM) por constituir uno de los cimientos de mi formación y brindarme compromiso ético intelectual. Al Colegio de México, por todas sus directrices, instalaciones y personal administrativo. Y específicamente al Centro de Estudios Sociológicos de esta misma institución, por las lecciones fundamentales, no solo en conocimiento disciplinar, sino en comprensión crítica de la realidad social.

La experiencia en El Colegio de México se enriqueció por las clases del Dr. Francisco Zapata, Dr. Emilio Blanco, Dr. Isaac Cisneros, Dra. Alice Krozer, Dra. Camelia, Dra. Liliana Rivera, Dr. Willibald Sonnleitner y, especialmente, Minor Mora. De este último aprendí sobre economía digital emergente, pero también sobre fundamentos de lógica y metodología de investigación social, conocimientos que permearon cada aspecto de este trabajo.

Reconozco especialmente a mis profesores de inglés: Alejandra Rodríguez y Francisco García Pando, quienes transformaron una experiencia inicialmente aterradora en un intercambio lingüístico enriquecedor y formativo.

Sin la amistad de ciertas personas, este camino habría resultado más árido. Reconozco especialmente cómo Giselle Vargas, Vasti Ramírez, Victoria Alavez, David Bernal, y Andrés Wilkins soportaron el considerable trabajo emocional que les representé. Su amistad, comprensión, compañerismo y empatía hicieron un caminar de espinas mucho más colorido y llevadero. Ustedes me enseñaron a disfrutar el camino, chicos. Y a quienes no continúan hacia el doctorado, confío en que nuestros caminos se reencuentren.

Agradezco también el esfuerzo de la IV promoción de la Maestría en Ciencia Social por intentar crear un ambiente amistoso y de compañerismo que enriqueciera nuestra experiencia académica. Cecilia merece agradecimiento particular por sus sesiones de regularización en inglés y su capacidad de escucha en momentos difíciles. A Miriam Lomás por su enorme capacidad de compañerismo, amistad y escucha. A Diego Alberto, por llevarme la contraria e insistir en canalizar las frustraciones haciendo ejercicio. A José

Manuel, cuya capacidad de escucha parecía ilimitada y cuyo asesoramiento académico se convirtió en constante tranquilizadora. A Marco Garrido, por su amistad y compañerismo siempre sinceros.

El núcleo emocional de estos agradecimientos pertenece a mi familia. Especialmente a mi madre, motor constante de mi camino y ejemplo tangible de valentía y perseverancia. Su fe inquebrantable es lo que me ha sostenido y ayudado a alcanzar este nuevo peldaño. A mamá abuelita, cuyo tiempo generoso en mi crianza y alimentación siempre resultan piezas claves. Y por la capacidad de ver siempre en mí un potencial que yo misma a veces no reconozco.

Finalmente, a mis cuatro hermanos, de quienes me siento profundamente orgullosa. Y a quienes les digo sinceramente: Dudo haber podido imaginar combinación más perfecta. Lili, cuando necesito la verdad más cruda, sé a quién acudir; tu honestidad es un regalo. Abraham, pareciera que solo sabemos expresarnos amor a través del lenguaje de la ofensa mutua; gracias por siempre abrazarme fuertemente y aguantar mis bromas pesadas. Faby, la más hermosa, gracias por escucharme con paciencia, por abrir las puertas de tu hogar y permitirme ganarme el corazón de Bastián; ahora tengo una razón adicional para esforzarme en ser mejor persona. Guiller, esas conversaciones sobre series de televisión, libros, temas de historia, cultura y existencia representan momentos preciados; gracias por estar siempre disponible, porque tu aliento y fe iluminan los días más oscuros.

A mí, por no declinar.

Introducción

Actualmente, las ciudades contemporáneas han experimentado transformaciones radicales con el advenimiento de la era digital. La Ciudad de México, como nodo económico articulado a los circuitos globales del capital, manifiesta de manera paradigmática esta nueva fase del capitalismo (Borja & Castells, 2006; Castells, 2001) . Las plataformas digitales han trastocado múltiples ámbitos de la vida social en cada rincón del planeta, constituyéndose como uno de los fenómenos más disruptivos del siglo XXI. En este contexto, la estructura social, económica y cultural de las localidades urbanas no ha permanecido inmune a dichas transformaciones.

Numerosos vecindarios que ostentan una centralidad histórica dentro de la expansión urbana metropolitana de la ciudad contemporánea atraviesan procesos profundos de desequilibrio comercial, social y regulatorio como consecuencia de que conceptualizamos como "quinta ola de gentrificación digital". El vecindario urbano se configura como una unidad social dinámica: un entramado comunitario con un orden específico, circunscrito espacial y temporalmente (Keller, 1979). Esta condición lo torna receptivo a la relación dialéctica entre el ser humano —como integrante de una sociedad— y su entorno espacial, generando, mediante un proceso de domesticación del espacio, un ambiente con características distintivas y particulares (Giglia, 2012; Keller, 1979; Lefebvre, 2013).

Se trata del problema del rápido cambio social. Este fenómeno no constituye un estado inmutable, sino un proceso continuó condicionado por un intrincado tejido de relaciones que modifican tanto el contexto receptor como el agente transformador. Los impactos derivados de estas interacciones manifiestan un amplio espectro de variaciones, inherentes al desafío epistémico que supone aprehender una realidad en permanente evolución. En esta dinámica, la dimensión espacio-temporal resulta fundamental, aunque susceptible de experimentar tanto arraigos profundos como metamorfosis radicales en períodos relativamente breves.

El polígono Roma-Condesa, conformado por cinco colonias emblemáticas (La Condesa, Hipódromo, Hipódromo-Condesa, Roma Norte y Roma Sur), constituye un laboratorio urbano excepcional para analizar el impacto performativo que distintos acontecimientos globales nuevos como el advenimiento de las plataformas y más

tradicionales pero con características distintivas que obedecen a la contemporaneidad como la migración, se configuran como vectores de transformación de las condiciones materiales, sociales y simbólicas que posibilitan el desarrollo de la vida cotidiana de sus habitantes, y que además son sumamente valorados por proporcionan una calidad de vida sumamente alto, una característica que tiene mucho que ver con previos procesos de gentrificación clásica.

Seminalmente, Ruth Glass llamó gentrificación a la transformación de un área de clase trabajadora de Londres en una zona de clase media, para su uso residencial y/o comercial. Este cambio fue situado en áreas urbanas en las que una *desinversión previa* en infraestructuras lograba generar vecindarios cuya renovación podría resultar muy lucrativa (Janoschka, 2016; Lees et al., 2008; Sequera, 2015).

Las colonias ya mencionadas, fueron concebidas a principios del siglo XX bajo preceptos urbanísticos de vanguardia y edificaciones de estilos neocolonial y art déco, fueron diseñadas para albergar a la incipiente clase media urbana. A lo largo del siglo XX experimentaron profundas fluctuaciones urbanísticas y demográficas que las consagraron como enclave cultural de acogida para la comunidad judía y figuras destacadas del ámbito artístico e intelectual, configurando así un referente cultural identitario de la capital mexicana (Neri Flores, 2009; Salinas Arreortúa, 2013).

El sismo de 1985 constituyó un punto de inflexión determinante en la trayectoria de este territorio, inaugurando una fase de declive caracterizada por el éxodo poblacional, el abandono de inmuebles y la consiguiente devaluación del suelo urbano. Esta coyuntura derivó, durante la década de 1990, en un proceso gradual de reconversión urbanística. Posteriormente, la implementación del Bando Dos (2000-2006) catalizó un proceso de gentrificación clásica que resultó en la apreciación inmobiliaria y su apropiación por sectores socioeconómicos privilegiados (Delgadillo, 2017).

La gentrificación "clásica" al ser un proceso, evolucionó en distintas olas, hasta lo que conceptualizamos como "quinta ola de gentrificación digital". Este fenómeno urbano emergente coincide con procesos estudiados bajo conceptos como: gentrificación transnacional —utilizada para analizar las dinámicas asociadas a la llegada de nómadas

digitales¹—; airbnbificación —que enuncia el poder disruptivo de la economía colaborativa (*sharing economy*) en años recientes, especialmente los impactos que Airbnb² produce en el espacio urbano como actor protagonista de esta economía basada en activos—; y turistificación³ o gentrificación turística —concepto que forma parte de una trayectoria consolidada de estudios sobre turismo masivo en zonas patrimoniales o tradicionalmente turísticas—.

Desde la perspectiva de esta investigación, el concepto de turistificación logra captar la forma que adquiere el vecindario urbano ante el impacto de la convergencia de tres procesos estructurales: gentrificación, capitalismo de plataformas y crisis económica de 2008. La singularidad de esta problemática radica en la convergencia e intensificación exponencial de estos tres procesos globales interrelacionados a raíz de la pandemia de COVID-19.

El primer proceso corresponde a una gentrificación previa, impulsada por políticas estatales como el Bando Dos (2000), caracterizada por la reinversión estratégica de capital, el desplazamiento de población residente originaria y la transformación sustancial del paisaje urbano. El segundo proceso es la "airbnbificación" —directamente ligada al advenimiento de la economía digital—, que consiste en la metamorfosis urbana mediante regeneración informal dirigida por el sector privado, sin planificación pública integral, modificando fundamentalmente los usos del suelo de residencial a turístico y alterando la estructura funcional tradicional del vecindario. El tercer proceso corresponde a la migración transnacional intensificada hacia el Sur Global como consecuencia de la crisis de 2008, estudiada académicamente como "gentrificación transnacional", que incorpora la influencia determinante de los patrones culturales y estilos de vida cosmopolitas en la configuración de los flujos migratorios de la clase media internacional.

¹ Un nómada digital es una persona que cambia constantemente de lugar de residencia y que puede trabajar a distancia por medios digitales. (Navarrete et al., 2023).

² Airbnb es una plataforma digital que ofrece servicios de alojamiento temporario; actualmente tiene presencia en más de 65 mil ciudades y el sitio se autodefine como un mercado comunitario confiable en donde las personas pueden anunciar, descubrir y reservar hospedajes únicos alrededor del mundo, desde una computadora, un celular o una tableta (Brossat, 2019)

³ Este proceso implica una transformación funcional del espacio, con proliferación de las actividades vinculadas directa o indirectamente al consumo de los visitantes. La turistificación puede estar inducida por los turistas y sus prácticas, las empresas y el mercado, y/o los gestores territoriales, en este caso urbanos (De La Calle Vaquero, 2019).

Que tiene que ver con un proceso productivo de mercado capitalista, en donde se percibe un nuevo tipo de visitante cosmopolita con pautas de consumo poco comunes a muchos gentrificadores urbanos, con este nuevo estilo de vida internacional como el uso de la bicicleta. Este visitante pretende una mayor aproximación a la vida local, buscando situarse expresamente en una esfera simbólica opuesta al turista más convencional”(De La Calle Vaquero, 2019). Este tipo de consumo comienza a incentivar la producción de espacios urbanos “auténticos” para atender los nuevos valores del visitante urbano cosmopolita, (nómada digital o turista no convencional) (Ke et al., 2021).

Un proceso que abona a la construcción de un cosmopolitismo y un lugar urbano autentico (De La Calle Vaquero, 2019; Ke et al., 2021). En resumen, se trata de una renovada lógica de los procesos productivos globales tradicionales (consumo y producción), fundamentalmente de espacio urbano y vida urbana, en donde la figura de AirBnb ejerce una gran influencia, como un potente promotor de un sistema de valores⁴ que devalúa el capital cultural y espacial de los residentes a largo plazo, lo que implica que el anhelo cosmopolita de pertenencia de los visitantes puede llegar a costa del propio sentido de pertenencia(Ke et al., 2021).

La confluencia de estos factores configura la quinta ola de gentrificación digital. La pandemia de COVID-19 funcionó como catalizador decisivo de este proceso al reconfigurar de manera radical los patrones globales de trabajo y movilidad a través de dos transformaciones estructurales interconectadas.

La primera transformación consistió en la aceleración exponencial de la digitalización laboral. El confinamiento global impulsó masivamente el uso de plataformas digitales de trabajo y la digitalización de procesos laborales, modificando de manera sustancial las modalidades tradicionales del empleo y normalizando el trabajo remoto como práctica cotidiana. Esta reconfiguración tecnológica del trabajo no solo alteró las rutinas laborales, sino que desvinculó progresivamente la actividad productiva de la ubicación geográfica fija.

La segunda transformación se manifestó en una intensa oleada de movilidades internacionales hacia países del Sur Global que ofrecían un conjunto de ventajas

⁴ “La búsqueda de experiencias urbanas reales” (Ke et al., 2021)

comparativas específicas: medidas sanitarias menos restrictivas durante la pandemia, accesibilidad económica relativa respecto a los países de origen, infraestructura urbana adaptada a las necesidades de conectividad y trabajo remoto, y sincronía horaria estratégica con Estados Unidos que facilitaba las actividades laborales transnacionales. Esta convergencia de factores estructurales se articuló principalmente a través de la economía colaborativa, donde Airbnb emergió como el agente facilitador predominante.

Esta dinámica de transformación estructural posicionó al polígono Roma-Condesa como destino privilegiado para nómadas digitales y turistas transnacionales. En este contexto, Airbnb desempeña un papel protagónico como agente de mayor influencia transformadora, fundamentalmente por su capacidad de integrar actividades tradicionalmente diferenciadas en el espacio urbano. La singularidad de esta plataforma radica en su operación mediante una lógica híbrida: aunque se presenta como un servicio de alojamiento turístico, no establece restricciones de perfil específico para el acceso a sus servicios, permitiendo así la convergencia de distintas prácticas turísticas y laborales (trabajadores remotos) en una misma modalidad de hospedaje.

Esta flexibilidad operativa genera una convergencia inédita entre prácticas turísticas y laborales en un mismo servicio, difuminando las fronteras tradicionales entre ocio y trabajo, entre visitante temporal y residente transitorio. En consecuencia, se facilitan nuevas modalidades de habitar temporal el espacio urbano que reconfiguran tanto las dinámicas socioespaciales del vecindario como las categorías analíticas tradicionales para comprenderlas.

Este panorama ha reconfigurado profundamente la materialidad del espacio físico y, sobre todo, el entramado relacional que define al vecindario como unidad social. Los cambios evidencian un proceso de turistificación profundo que facilita estancias cortas en un lugar de interés histórico-cultural, así como la ocupación transitoria por parte de individuos ajenos a la vida vecinal-residencial que aún persiste. Esto invita a comprenderlo como un proceso social cuya problematización está atravesada por diferentes tensiones estructurales.

Entre estas tensiones se pueden identificar las siguientes de manera esquemática: Primero, el impacto económico versus el desplazamiento cultural, evidenciando la tensión entre los beneficios económicos de la revitalización urbana acelerada y las consecuencias

sociales adversas, como el desplazamiento de comunidades arraigadas que enfrentan dificultades para permanecer debido al incremento en los costos de vida.

Segundo, la tensión entre renovación urbana y profundización de desigualdades sociales. En este eje se puede valorar positivamente la mejora en infraestructura y provisión de servicios, en contraste con la exacerbación de asimetrías sociales que agudizan los privilegios de habitantes económicamente favorecidos frente a aquellos en situación de vulnerabilidad.

Tercero, la contradicción entre regulación estatal y liberalización de agentes de mercado, donde se cuestiona el rol de las políticas públicas para incentivar, atenuar o mitigar las consecuencias no deseadas de los procesos de gentrificación. Aunque se espera que el Estado intervenga para mejorar la calidad de vida poblacional, esto supone un reto frente a agentes mercantiles disruptivos con escasas capacidades de regulación, como aquellos que participan en la economía de plataformas.

Cuarto, la tensión entre invisibilización cultural y diversidad del tejido social, donde se problematiza el desplazamiento de identidades culturales y comunitarias específicas versus el enriquecimiento social que implica la llegada de nuevos residentes. Estos procesos han sido previamente analizados en obras como *Establecidos y Marginados* de Elias y Scotson. Finalmente, la tensión entre resistencia y adaptación reflexiva al cambio comunitario, donde se manifiesta la agencia como expresión de acción colectiva para resistir la gentrificación o para formular vías de adaptación e incluso aprovechamiento de la revitalización del espacio público.

Inscrita en este marco analítico, la presente investigación busca comprender cómo las relaciones vecinales tradicionales experimentan reconfiguraciones ante procesos globales emergentes, particularmente aquellos derivados de la economía digital y las nuevas formas de movilidad transnacional. La pregunta principal que orienta esta investigación es: ¿Cómo perciben y significan los diversos actores sociales (habitantes, comerciantes, trabajadores y autoridades locales) las transformaciones en las condiciones de habitabilidad y las dinámicas socioespaciales del polígono Roma-Condesa derivadas del proceso de turistificación y la proliferación de alojamientos temporales tipo Airbnb?

La hipótesis central establece que el polígono Roma-Condesa experimenta actualmente un proceso de turistificación impulsado por una "nueva ola de gentrificación digital", caracterizado por la acelerada transformación de las condiciones de habitabilidad tradicionales y la reconfiguración radical de las relaciones vecinales. Este proceso genera una metamorfosis socioespacial que modifica no solo los aspectos materiales del territorio, sino también sus dimensiones simbólicas e interaccionales.

Esta investigación revela cómo dicha transformación no se produce de manera homogénea ni es percibida uniformemente por todos los actores sociales: mientras algunos sectores capitalizan los beneficios derivados de las nuevas dinámicas económicas y culturales, otros experimentan procesos de desplazamiento, exclusión y erosión de sus formas tradicionales de habitar el espacio. Esto evidencia las profundas asimetrías que subyacen a estos procesos de transformación urbana.

Para aprehender esta complejidad, se implementó una metodología cualitativa con enfoque etnográfico que indaga en las experiencias vividas de habitantes, comerciantes, trabajadores y autoridades locales. La estrategia metodológica incluyó la realización de 43 entrevistas en profundidad con actores estratégicamente seleccionados para representar la diversidad de posiciones y perspectivas, complementadas con observaciones sistemáticas durante siete meses en espacios emblemáticos del polígono que funcionan como núcleos de interacción social.

El análisis, fundamentado en la triálectica espacial lefebvriana (espacio percibido, concebido y vivido) y en la concepción del habitar desarrollada por Giglia, revela una profunda reconfiguración del rol de vecino, de las relaciones sociales de vecindario y, consecuentemente, del vecindario como unidad socioespacial. Los resultados evidencian cómo estos cambios en las modalidades del habitar transforman el espacio material, simbólica y relacionalmente, reconfigurando las dinámicas de interacción cotidiana entre residentes tradicionales y la emergente "población flotante" constituida por turistas y nómadas digitales.

El desarrollo de esta investigación se organiza en cuatro capítulos:

Capítulo I: "Turistificación y Airbnbificación: nuevas expresiones de la gentrificación en la era digital" construye el marco teórico-conceptual que fundamenta la investigación, trascendiendo la falsa dicotomía entre explicaciones culturalistas y estructuralistas. Sitúa la turistificación y airbnbificación como manifestaciones contemporáneas de la gentrificación en su dimensión evolutiva, caracteriza la "quinta ola de gentrificación digital" y desarrolla un enfoque multidimensional para analizar las transformaciones del paisaje urbano.

Capítulo II: "La Ciudad de México y su transformación urbana: el caso del polígono Roma-Condesa" contextualiza históricamente el caso de estudio dentro de los procesos de configuración territorial y expansión metropolitana de la Ciudad de México. Analiza las etapas del desarrollo urbano metropolitano y el impacto transformador del sismo de 1985 para comprender las condiciones estructurales que posibilitaron el proceso de gentrificación en el polígono y su actual reconfiguración bajo la influencia de la economía digital.

Capítulo III: "Diseño metodológico: El estudio de la turistificación en el polígono Roma-Condesa" explicita la estrategia metodológica implementada. Detalla el problema de investigación, preguntas y objetivos; justifica el enfoque cualitativo-etnográfico adoptado; y describe las técnicas de recolección y análisis de información utilizadas.

Capítulo IV: "Del vecindario habitado a la experiencia consumida: Experiencias cotidianas de turistificación en el contexto de la gentrificación digital" presenta y analiza los hallazgos empíricos organizados en cuatro dimensiones analíticas: 1) Transformación socioespacial; 2) Impacto económico y desplazamiento cultural; 3) Regulación política versus liberalización del mercado; y 4) Diversidad del tejido social y visibilidad cultural.

Se espera que esta investigación contribuya al debate académico sobre gentrificación y turistificación de espacios urbanos en América Latina en tres dimensiones. Primero, documentando empíricamente cómo la convergencia de procesos previos de gentrificación, la llegada masiva de comunidades transnacionales y la proliferación acelerada de alojamientos Airbnb han reconfigurado las condiciones de habitabilidad y las relaciones vecinales en un caso paradigmático. Segundo, proponiendo un marco interpretativo multidimensional que integra aspectos económicos, sociales, culturales y simbólicos de la

transformación urbana, trascendiendo aproximaciones reduccionistas. Tercero, visibilizando las experiencias concretas de desplazamiento, adaptación y resistencia de diversos actores sociales, revelando la complejidad de las respuestas locales a procesos globales de transformación urbana.

Finalmente, se espera que este trabajo contribuya a comprender el carácter situado pero multidimensional de estas dinámicas y, en el mejor de los casos, constituya un aporte para el desarrollo de políticas públicas que procuren un equilibrio entre el desarrollo económico asociado al turismo y la preservación del tejido social y las condiciones de habitabilidad de quienes hacen del espacio urbano su hogar permanente. Particularmente, se busca contribuir con quienes han sido desplazados —sector con el cual la sociedad mantiene una deuda histórica—, aportando así a la construcción de ciudades más justas, inclusivas y sostenibles, siempre con la vista apuntando hacia un derecho a la ciudad vigente y con pleno ejercicio para beneficio de sus habitantes.

CAPÍTULO I

Turistificación y Airbnbificación como nuevas expresiones de la gentrificación en la era digital

Introducción

La transformación de los espacios urbanos ha adquirido nuevas dimensiones con el advenimiento de la economía digital. El presente capítulo desarrolla el marco teórico-conceptual que fundamenta nuestra investigación sobre la reconfiguración de las condiciones de habitabilidad en el Polígono Roma-Condesa, proceso que ha sido catalizador por la turistificación acelerada durante la pandemia de COVID-19 y el auge de plataformas digitales como Airbnb.

Nuestro interés particular reside en comprender cómo estas dinámicas son percibidas, interpretadas y vivenciadas por los habitantes del territorio, explorando las narrativas locales que emergen frente a estos procesos de transformación urbana. Esta aproximación permite capturar tanto las dimensiones materiales como las simbólicas de la reconfiguración espacial, situando la experiencia habitacional como elemento central del análisis.

La aproximación teórica se construye a partir de cuatro ejes fundamentales que estructuran este capítulo siguiendo una lógica analítica de lo general a lo particular:

Primer eje: Establecemos los fundamentos teóricos generales mediante la concepción lefebvriana de la producción social del espacio, las perspectivas contemporáneas del habitar como proceso sociocultural, y la conceptualización del vecindario urbano como unidad de análisis privilegiada para el estudio de las transformaciones territoriales.

Segundo eje: Situamos la turistificación y la airbnbificación como expresiones contemporáneas de un proceso evolutivo más amplio: la gentrificación. Esta última es entendida no como un fenómeno estático, sino como un proceso dinámico vinculado a las transformaciones estructurales del capitalismo global y sus manifestaciones territoriales.

Tercer eje: Abordamos las características específicas de lo que denominamos "quinta ola de gentrificación digital", justificando su aplicabilidad analítica al caso Roma-Condesa. Este fenómeno se caracteriza por la convergencia de tres procesos interrelacionados:

gentrificación transnacional, turistificación y airbnbificación, los cuales redefinen las lógicas tradicionales de apropiación y uso del espacio urbano.

Cuarto eje: Presentamos nuestra propuesta analítica multidimensional que integra tanto los aspectos materiales como simbólicos del paisaje urbano. Explicitamos el origen teórico de nuestras dimensiones de análisis y su articulación con el marco conceptual general, estableciendo las bases metodológicas para el estudio empírico.

Esta aproximación teórica permite superar dos limitaciones frecuentes en los estudios sobre transformaciones urbanas contemporáneas:

Por un lado, la falsa dicotomía entre explicaciones culturalistas —centradas en los factores de demanda y las preferencias individuales— y estructuralistas —enfocadas en los aspectos de oferta y las determinaciones del mercado inmobiliario—. Nuestra propuesta integra ambas dimensiones reconociendo la naturaleza dialéctica de los procesos de transformación urbana.

Por otro lado, la tendencia a estudiar estos procesos desde una perspectiva exclusivamente cuantitativa que, si bien aporta datos relevantes sobre la magnitud del fenómeno, tiende a ignorar las dimensiones vivenciales y los significados que los habitantes construyen sobre su espacio cotidiano. La incorporación de enfoques cualitativos permite acceder a las narrativas locales y las estrategias de resistencia y adaptación desarrolladas por los diferentes grupos sociales.

Asimismo, establecemos las distinciones conceptuales necesarias entre tres categorías analíticas fundamentales: vecinos tradicionales, nuevos habitantes y residentes efímeros. Estas tipologías permiten evitar ambigüedades analíticas en el estudio empírico y facilitan la comprensión de las diferentes modalidades de relación con el territorio que caracterizan el actual proceso de transformación del Polígono Roma-Condesa.

Esta diferenciación resulta crucial para analizar las tensiones y negociaciones que emergen en el espacio urbano, así como para identificar las diversas estrategias de apropiación territorial que despliegan los diferentes actores sociales en el contexto de la gentrificación digital.

1. Marco teórico-conceptual: La transformación urbana en el contexto de la economía digital

Para comprender los fenómenos urbanos contemporáneos que constituyen el objeto de esta investigación, es necesario establecer primeramente las definiciones conceptuales fundamentales que orientan nuestro análisis. Esta precisión conceptual tiene como propósito situar una ruta crítica que proporcione al lector una base teórica sólida sobre los procesos urbanos que abordamos en el presente estudio.

Gentrificación

El concepto de gentrificación constituye un término ampliamente debatido desde su importación para el estudio de realidades urbanas en contextos latinoamericanos, debate que se inscribe en disputas epistemológicas más amplias de las cuales nos haremos cargo en apartados posteriores. Para los propósitos de esta investigación, entendemos por gentrificación un proceso de transformación urbana caracterizado por la convergencia de cuatro elementos estructurales: a) la reinversión de capital en áreas urbanas centrales o pericentrales, b) el desplazamiento de población de menores ingresos, c) su sustitución por grupos de mayor poder adquisitivo, y d) la modificación del paisaje urbano para satisfacer las preferencias culturales y de consumo de estos nuevos habitantes (Diaz Parra, 2017; Lees et al., 2008; Sequera, 2015).

Turistificación

Por turistificación nos referimos a una transformación sustancial de espacios urbanos derivada de la intensificación de la actividad turística, que produce alteraciones significativas en las dinámicas socioespaciales mediante la conversión progresiva de áreas residenciales en destinos de consumo turístico (De La Calle Vaquero, 2019; Ojeda & Kieffer, 2020). Este proceso implica no solo la modificación de los usos del suelo, sino también la reconfiguración de las relaciones sociales y los códigos culturales que caracterizan el espacio urbano.

Airbnbificación

Definimos la airbnbificación como el proceso de transformación urbana caracterizado por la proliferación de alojamientos temporales gestionados a través de plataformas digitales, que genera una regeneración informal dirigida por el sector privado y modifica

fundamentalmente los usos del suelo de residencial a turístico. Este fenómeno representa una modalidad específica de financiarización del espacio urbano mediada por tecnologías digitales (Mermet, 2022; Wachsmuth & Weisler, 2018).

Delimitación Espacial: Polígono Roma-Condesa

La delimitación de nuestra unidad de análisis como polígono Roma-Condesa responde a una denominación utilizada para circunscribir el espacio de investigación que comprende cinco colonias de la alcaldía Cuauhtémoc: Roma Norte, Roma Sur, Condesa, Hipódromo e Hipódromo-Condesa. Esta delimitación obedece tanto a criterios de continuidad espacial como a la identificación de dinámicas urbanas compartidas en el proceso de turistificación que caracterizan a este territorio como un conjunto coherente para el análisis sociológico.

Habitabilidad

El concepto de habitabilidad se encuentra íntimamente conectado con los procesos socioculturales de habitar el espacio, dimensión que desarrollaremos extensamente en apartados posteriores. En este sentido, la habitabilidad trasciende la condición de mera ocupación física del espacio para abarcar las condiciones materiales, sociales y simbólicas que posibilitan el desarrollo de la vida cotidiana. Esto incluye el acceso a servicios urbanos, la calidad del entorno construido y las posibilidades de apropiación y significación del espacio por parte de sus habitantes (Giglia, 2012; Lefebvre, 2013).

Esta comprensión multidimensional de la habitabilidad resulta fundamental para entender cómo su deterioro o transformación pueden desembocar en formas específicas de desplazamiento que no necesariamente implican migración física, pero sí procesos de desafiliación gradual. Moctezuma (2017) propone evaluar estos fenómenos como desplazamientos efectivos y no solo como presiones de desplazamiento, según desarrolla Marcuse (1986). En su lugar, estos procesos serían causados por el deterioro de las dimensiones materiales, sociales y simbólicas que sustentan la vida cotidiana, erosionando la capacidad práctica y simbólica de apropiación del lugar de los sujetos según su propio *habitus* sociocultural (Giglia, 2012; Lefebvre, 2013; Moctezuma Mendoza, 2017).

Esta aproximación es central en la investigación, debido a que nos permite captar las dimensiones menos visibles pero igualmente excluyentes de la gentrificación, donde los

sujetos pueden experimentar una pérdida del lugar sin necesariamente perder su localización en él.

1.1. Tipología de actores urbanos

Para efectos de este estudio, distinguimos cuatro tipos de actores que coexisten en el espacio social analizado, cuyas diferentes modalidades de relación con el territorio resultan fundamentales para comprender las tensiones y transformaciones en curso:

1. Vecinos tradicionales

Se refiere a los habitantes permanentes del espacio con residencia establecida de más de cinco años, que han desarrollado vínculos de arraigo territorial y mantienen expectativas de reciprocidad y compromiso vecinal a largo plazo. Se distinguen de la clasificación convencional de "antiguos vecinos" por su condición de permanencia y continuidad en el territorio, más que por su antigüedad temporal absoluta.

2. Nuevos habitantes

Categoría que comprende a los residentes permanentes que se han establecido en el área durante los últimos cinco años, incluyendo tanto población nacional como extranjera que busca establecer residencia estable y desarrollar vínculos vecinales duraderos. Esta categoría reconoce la intención de permanencia y compromiso territorial, independientemente del tiempo de residencia.

3. Residentes efímeros

Abarcan la población flotante que incluye turistas, nómadas digitales y trabajadores remotos que utilizan el espacio de manera temporal (desde días hasta varios meses) sin intención de establecer vínculos vecinales permanentes ni comprometerse con las dinámicas comunitarias locales. Su presencia modifica las dinámicas territoriales sin generar arraigo o compromiso con el espacio habitado.

4. Desplazados

Peter Marcuse (1985) identifica cuatro formas de desplazamiento: i) El *desplazamiento directo de último residente* refiere a la expulsión inmediata de los ocupantes finales de una

unidad habitacional por presiones económicas o físicas, representando la forma más visible y documentada del proceso; ii) El *desplazamiento directo eslabonado* reconoce la dimensión temporal del fenómeno, evidenciando cómo múltiples hogares pueden ser expulsados sucesivamente de la misma unidad conforme el espacio se transforma para atraer residentes de mayor poder adquisitivo, introduciendo así la posibilidad de múltiples rondas de gentrificación; iii) El *desplazamiento por exclusión* opera mediante la clausura de oportunidades de acceso a viviendas que anteriormente habrían estado disponibles para determinados grupos socioeconómicos, transformando las condiciones del mercado inmobiliario local; y finalmente, iv) las *presiones de desplazamiento* refieren a las transformaciones multidimensionales del entorno que, sin forzar la salida inmediata, crean condiciones progresivamente inhabitables para los residentes originales.

Para fines de esta investigación, nuestra tipología de desplazados hace referencia a la *población residente que ha sido forzada a abandonar el área debido a diversas presiones generadas por los procesos de turistificación y airbnbificación*, una práctica estrechamente ligada al *desplazamiento por exclusión*:

El desplazamiento por exclusión de la gentrificación ocurre cuando a algún hogar no se le permite acceder a una vivienda, por un cambio en las condiciones que afecta la vivienda o su entorno inmediato, y que: 1) está fuera de la capacidad razonable del hogar para controlar o prevenir; 2) se produce a pesar de que el hogar es capaz de satisfacer todas las condiciones de ocupación previamente establecidas; 3) difiere significativamente y en una forma espacialmente concentrada de los cambios en el mercado de la vivienda en su conjunto; y 4) hace que la ocupación por ese hogar sea imposible, riesgosa o inasequible (Moctezuma Mendoza, 2017, p. 81).

1.2.La producción social del espacio: Los fundamentos de Henry Lefebvre

1.2.1. El espacio como producto social

En su teorización espacial, Henri Lefebvre establece una concepción nuclear al sostener que la existencia humana trasciende lo puramente lingüístico; cada sujeto se inscribe en un espacio donde construye o pierde su reconocimiento, un espacio susceptible de fruición o modificación (Lefebvre, 2013). Esta perspectiva engendra una comprensión singular del espacio, indisolublemente ligada a la realidad social y su materialización, configurando así el espacio social.

Desde la perspectiva de Henry Lefebvre, la evolución social conduce hacia la constitución de una sociedad urbana, fundamentada en tres elementos esenciales: el espacio, la cotidianidad y la reproducción capitalista de las relaciones sociales. Esta transformación emerge de la dialéctica entre ciudad y ser social (Lezama, 2014), conformando una realidad que se manifiesta en dos dimensiones procesales: la historización de la ciudad vivida y la experiencia de la vida urbana. Estas dimensiones configuran un entramado de actividades humanas de índole social, enmarcadas en una estructura urbana que responde a condiciones específicas de orden, contexto y temporalidad.

1.2.2. La dialéctica espacial: espacio percibido, concebido y vivido

Lefebvre (2013) propone una comprensión del espacio social articulada en tres dimensiones dialécticamente interrelacionadas:

1. **Las prácticas espaciales (espacio percibido):** se expresan mediante actividades cotidianas y redes de interacción que estructuran la realidad material. En el contexto de nuestro estudio, estas prácticas incluyen las rutinas de los habitantes, las nuevas formas de movilidad y las actividades que reconfiguran los usos del espacio público y comercial.
2. **Las representaciones del espacio (espacio concebido):** corresponden a las conceptualizaciones formales de planeadores, arquitectos y científicos, quienes estructuran el espacio a través de códigos y sistemas de signos. Estas representaciones incluyen las políticas urbanas, la normatividad sobre plataformas digitales, y las estrategias que promueven ciertos usos del territorio.

3. **Los espacios de representación (espacio vivido):** se definen por su carácter simbólico y subjetivo, constituyendo la dimensión emocional e imaginativa que los sujetos sociales proyectan sobre el espacio. En esta dimensión se ubica nuestro objeto de estudio, por lo que resulta central para nuestra investigación, pues nos permite acceder a las percepciones, significados y experiencias que los diversos actores construyen sobre las transformaciones en curso.

1.2.3. Escalas de análisis espacial

El marco analítico lefebvriano establece una aproximación que diferencia, preservando su unidad, tres niveles de análisis espacial:

1. **El microespacial:** contempla la arquitectura, el habitar, el hábitat y el vecindario. En este nivel se ubica nuestra investigación, y para ello nos enfocamos en las transformaciones en las viviendas, las modificaciones en el uso de espacios comunes, y las alteraciones en las relaciones vecinales.
2. **El mesoespacial:** aborda la ciudad, el urbanismo y las relaciones campo-ciudad. Aquí situamos al Polígono Roma-Condesa en el contexto de la Ciudad de México, analizando su posición en la estructura urbana metropolitana.
3. **El macroespacial** comprende la planificación espacial, la ordenación territorial y las dinámicas global-mundiales. Este nivel nos permite vincular las transformaciones locales con procesos globales como la crisis financiera de 2008, la pandemia de COVID-19, y la emergencia de la economía de plataformas (Lefebvre, 2013).

1.3.El habitar como proceso sociocultural: de Heidegger a Giglia

1.3.1. Perspectivas filosóficas sobre el habitar

El concepto de habitar resulta esencial para profundizar en la reconfiguración del vecindario urbano desde un análisis formal, funcional y estructural que nos permita esclarecer el rol de vecino, las relaciones de vecindad y el vecindario como un tipo de espacio social (Giglia, 2012; Keller, 1979) en la moderna sociedad urbana capitalista, sin desdibujar e invalidar formas diferentes de habitar al de vecino, como solía ocurrir con residentes temporales, visitantes, turismo, en donde se argumentaba que este tipo de presencia carecía de arraigo,

dada su temporalidad y por ello formas sin ningún sentido social y cultural, un debate que le hace frente este concepto.

El debate sobre el concepto de habitar revela tensiones fundamentales: entre permanencia y transitoriedad, entre construcción material y significación simbólica, entre arraigo y movilidad (Cuervo Calle, 2008). Estas discusiones muestran que el habitar no es simplemente ocupar un espacio (G. García, 2014), sino una condición existencial que implica la construcción de significados, la formación de hábitos y el establecimiento de relaciones tanto con el espacio físico como con la comunidad.

Heidegger establece uno de los planteamientos más fundamentales al presentar el habitar como una condición exclusivamente humana, definiendo al ser humano como "ser-en-el-mundo" (Cuervo Calle, 2008; G. García, 2014). Para él, "construir tiene como finalidad el habitar", aunque no en un sentido meramente físico, sino como un acto de cultivar y cuidar que se manifiesta a través de las experiencias cotidianas y los hábitos.

Walter Benjamin e Illich convergen en la idea del habitar como un acto de "dejar huella" (Cuervo Calle, 2008), aunque desde perspectivas distintas. Benjamín introduce la noción del habitante como "huésped", valorando los "hábitos breves" y una forma más transitoria de existencia. Illich enfatiza el habitar como un arte exclusivamente humano, destacando la importancia de la construcción manual y artesanal del espacio.

Bachelard presenta una perspectiva crítica al concepto de arraigo (Cuervo Calle, 2008), advirtiendo sobre los peligros de un excesivo enraizamiento. Con su propuesta de que el ser humano debe sentirse "alojado en todas partes, pero en ninguna encerrado" introduce una dimensión de libertad y movilidad hasta ese momento inexistente en el concepto de habitar.

1.3.2. La contribución de Angela Giglia: el habitar como proceso sociocultural

Angela Giglia (2012) incorpora estas nociones para enriquecer sustancialmente este corpus teórico al definir el habitar como "el conjunto de prácticas y representaciones que permiten al sujeto colocarse dentro de un orden espacio-temporal, y al mismo tiempo establecerlo" (p. 13). Su contribución recoge las concepciones puramente filosóficas para llevarlas más allá y situar el habitar en el terreno de las prácticas socioculturales concretas, terminando con la

discusión infértil que invalida el estudio de la “presencia” como práctica social, la apropiación de un espacio y el sentido humano de ello al medirlo desde una perspectiva netamente temporal y de movilidad.

Para Giglia, el habitar constituye un proceso continuo de producción de significados a partir de la relación con el entorno, tanto material como social. Lo que esta perspectiva antropológica nos permite, es comprender que la presencia de alguien en el espacio no es un estado, sino un proceso dinámico mediante el cual los individuos establecen una relación de reconocimiento e identificación con el espacio, transformándolo y siendo transformados por él: habitar.

1.3.3. Habitus socio-espacial y domesticación del espacio

Un aspecto central en la teorización de Giglia es su apropiación del concepto bourdieusiano de habitus y su aplicación al análisis del habitar. Giglia (2012) retoma este concepto como "un sistema de disposiciones duraderas y transferibles, estructuras estructuradas predispuestas a funcionar como estructuras estructurantes" (p. 17). El habitus, en la concepción de Bourdieu que Giglia adopta, funciona como mediador entre las estructuras sociales objetivas y las prácticas individuales, permitiendo comprender cómo los sujetos incorporan esquemas de percepción, apreciación y acción que orientan su comportamiento espacial.

Giglia profundiza esta relación al desarrollar el concepto de "habitus socio-espacial", definiéndolo como "un conjunto de prácticas no reflexivas, más bien mecánicas o semi-automáticas", entendido según la definición de Bourdieu como "«saber con el cuerpo» o saber incorporado, que se hace presente en las prácticas, pero que no es explícito" (Giglia, 2012, p. 153). Este habitus socio-espacial constituye el fundamento de nuestra capacidad para ordenar el espacio y, simultáneamente, ser ordenados por él: "la noción de habitus nos ayuda a entender que el espacio lo ordenamos, pero también que el espacio nos ordena, es decir, nos pone en nuestro lugar, enseñándonos los gestos apropiados para estar en él, e indicándonos nuestra posición con respecto a la de los demás" (Giglia, 2012, p. 153).

La autora establece una relación dialéctica entre habitus y habitar al afirmar que "el habitus permite el habitar y el habitar se hace mediante el habitus" (Giglia, 2012, p. 154).

Así, lejos de constituir un sistema puramente reproductivo, el habitus es también "un instrumento creativo de producción de nuevas maneras de habitar", caracterizado por un "dinamismo constante" (Giglia, 2012, p. 154). Esta concepción permite superar visiones mecanicistas y reconocer la capacidad de agencia de los sujetos en la construcción y transformación de sus entornos habitados.

Finalmente, Giglia (2012) introduce el concepto de "domesticación" para ilustrar la relación situada que ubica entre el concepto de habitar y habitus, definiéndolo como un proceso fundamental: "La relación reiterada con cierto espacio lo transforma en algo familiar, utilizable, provisto de sentido, en una palabra domesticado" (p. 153). Esta domesticación no se limita al espacio de la vivienda, sino que se extiende a cualquier entorno con el que establecemos una relación de familiaridad a través de la repetición de prácticas. Citando a Saint-Exupéry, Giglia establece un paralelo entre la domesticación de un animal y la del espacio: "lo domesticamos en la medida en que lo usamos repetidamente, y al usarlo repetidamente lo convertimos en algo único para nosotros, que tiene un nombre y un sentido especial" (Giglia, 2012, p. 153).

Sin embargo, como señala la autora, no todos los espacios se prestan igualmente a esta domesticación: "Existen espacios que son mucho más dóciles a la domesticación que otros. Y existen espacios que por ser rígidamente ordenados, consiguen el efecto de domesticar (o amaestrar) a sus usuarios, en el sentido de permitirnos hacer sólo algunas cosas y no otras" (Giglia, 2012, p. 154). Esta observación resulta particularmente relevante para el análisis de espacios urbanos locales expuestos a las dinámicas económicas globales contemporáneas fundando así: "espacios glociales" que nos permiten visualizar la tensión entre nuevos usos y costumbres y los usos y costumbres estandarizados localmente.

1.3.4. Habitar metropolitano y nuevas modalidades

En el contexto urbano contemporáneo, Giglia identifica nuevas modalidades de habitar caracterizadas por la fragmentación, la movilidad y la multiplicidad de referencias espaciales. El "habitar metropolitano" implica una capacidad adaptativa para relacionarse con entornos diversos y frecuentemente cambiantes, lo que contrasta con las formas tradicionales de arraigo territorial.

Esta concepción resulta especialmente valiosa para analizar fenómenos como la turistificación y la movilidad transnacional en espacios urbanos como el Polígono Roma-Condesa. El habitus socio-espacial funciona, según Giglia, como un repertorio de conocimientos incorporados que nos permite "leer" y utilizar espacios similares aunque no los hayamos visitado previamente. Incluso, cuándo no hay un interés por adaptarse a los espacios no visitados.

Desde esta perspectiva, el fenómeno de interés puede interpretarse como el encuentro —y potencial conflicto— entre diferentes "saberes de habitar", portados por habitantes tradicionales, nuevos residentes, turistas y nómadas digitales con disposiciones espaciales diversas y a menudo contradictorias.

1.4.El vecindario urbano: la perspectiva sociológica de Suzanne Keller

1.4.1. Vecindario versus vecindad

La comprensión del vecindario como unidad socio-espacial fundamental en la vida urbana encuentra en la obra de Suzanne Keller (1979) un punto de referencia esencial. Como advierte en la cita que abre este marco teórico: "La sociedad —escribió Simone Weil— es en sí misma una fuerza de la naturaleza tan ciega como todas las demás fuerzas naturales, y no menos peligrosa para el hombre, a menos que consiga dominarla" (Keller, 1979, p. 4). Esta perspectiva establece el tono para entender el vecindario no solo como un espacio físico, sino como un campo de fuerzas sociales que requieren ser comprendidas y gestionadas.

Keller (1979) define el vecindario como "una unidad social y espacial de organización social mayor que el hogar y menor que la ciudad" (p. 87). Su contribución más significativa radica en la distinción entre "vecindario" y "vecindad". Mientras el primero refiere a la unidad territorial objetiva, la vecindad constituye el conjunto de relaciones sociales que se establecen entre los habitantes de un área determinada. Esta distinción permite comprender la dimensión dual —material y social— del fenómeno vecinal.

1.4.2. El rol de vecino y las expectativas de reciprocidad

Para Keller, el rol de vecino representa una posición social específica, caracterizada por un conjunto de expectativas, derechos y obligaciones recíprocas. A diferencia de otros

roles sociales, el rol de vecino se define principalmente por la proximidad espacial y se rige por un equilibrio delicado entre la sociabilidad y la privacidad. Como señala la autora:

la vecindad implica un tipo particular de relación social basada en la proximidad residencial que se caracteriza por un grado limitado de intimidad, por la imparcialidad y por ciertas obligaciones recíprocas que contribuyen al bienestar físico y social de los participantes (Keller, 1979, p. 36).

1.4.3. Funciones del vecindario

Keller identifica cuatro funciones principales del vecindario:

1. La socialización, especialmente relevante para niños y recién llegados
2. El control social informal, que contribuye al mantenimiento del orden local
3. La comunicación y transmisión de información
4. La ayuda mutua y solidaridad entre vecinos

El "sentimiento de arraigo" emerge como concepto articulador que conecta las dimensiones espaciales, temporales y sociales del habitar. Este sentimiento, manifestado a través de expresiones de pertenencia, apego y contingencia entre el ser humano y su entorno habitado, resulta fundamental para comprender tanto la identificación del individuo con su universo físico y sociocultural, como las tensiones que surgen cuando este vínculo se ve amenazado (Giglia, 2012; Keller, 1979; Lefebvre, 2013).

Esta perspectiva resulta invaluable para analizar cómo los procesos de turistificación y airbnbificación transforman no solo el paisaje físico del Polígono Roma-Condesa, sino también las relaciones sociales que constituyen su tejido vecinal. La introducción de residentes temporales, como turistas y nómadas digitales, desafía las concepciones tradicionales del rol de vecino y las expectativas de reciprocidad y compromiso asociadas a él.

Keller advierte sobre los riesgos de la erosión de los lazos vecinales en las sociedades urbanas modernas, donde la movilidad, el anonimato y la individualización pueden debilitar el sentido de comunidad local. Sin embargo, también reconoce la capacidad adaptativa de las comunidades para desarrollar nuevas formas de sociabilidad vecinal que respondan a las condiciones cambiantes del entorno urbano.

1.5. La gentrificación como proceso evolutivo: un marco interpretativo

1.5.1. De la dicotomía a la integración: superando el debate entre oferta y demanda

La conceptualización de la gentrificación ha estado históricamente atravesada por un debate entre dos perspectivas aparentemente antagónicas: la corriente culturalista, que valora el fenómeno a partir de la demanda y el consumo, y la corriente neomarxista, que lo aborda desde la oferta y la producción. Los culturalistas, representados principalmente por David Ley, interpretan las transformaciones urbanas como resultado del comportamiento de consumidores con mayor poder adquisitivo, enfatizando el papel de las preferencias culturales de la clase media en la "sociedad postindustrial" (Sequera, 2015).

En contraste, desde la perspectiva de la oferta, Neil Smith analiza la revalorización del espacio urbano como proceso determinado por dinámicas estructurales del capital, subrayando la importancia de factores económicos en las diversas manifestaciones de la gentrificación.

Sin embargo, esta dicotomía ha resultado cada vez menos útil para comprender la complejidad de los procesos urbanos contemporáneos. Como señala Sequera (2015), en la actualidad la gentrificación presenta características de ambas corrientes: por el lado de la demanda-consumo, destaca el papel diferenciador de la cultura entre las clases con mayor poder adquisitivo; en lo que respecta a la oferta-producción, observamos cómo el capital adopta nuevos modelos de negocio y acumulación respondiendo a las oportunidades del mercado. Esta integración de perspectivas nos permite trascender debates infértiles y adoptar un enfoque más comprehensivo.

1.5.2. Gentrificación y acumulación capitalista

Para comprender la gentrificación como proceso evolutivo, resulta fundamental situarla en el marco de las dinámicas de acumulación capitalista y su relación con la producción del espacio urbano. Como señalaron Lefebvre y Luxemburgo, y posteriormente elaboró Harvey (2005, 2013), el capitalismo sobrevive a través de la producción del espacio. Esta supervivencia opera mediante una interdependencia entre la inversión en desarrollo urbano y las crisis cíclicas de sobreacumulación capitalista.

Harvey (2005) explica que las crisis de sobreacumulación, derivadas de la tendencia decreciente de la tasa de ganancia, generan una paradójica coexistencia de excedentes de capital y fuerza de trabajo que no logran articularse rentablemente. Ante esta situación, el sistema capitalista implementa lo que denomina "ajustes espaciotemporales": desplazamientos temporales mediante inversiones a largo plazo, desplazamientos espaciales a través de la expansión geográfica hacia nuevos mercados, o estrategias que combinan ambas dimensiones.

En este contexto, la evolución urbana resulta de la concentración geográfica y social del excedente productivo (Harvey, 2013). El capitalismo no solo produce el excedente necesario para la urbanización, sino que depende fundamentalmente de esta para absorber su sobreproducción continua. Esta interdependencia establece una relación dialéctica donde las necesidades sociales inherentes a la vida urbana quedan subordinadas a los imperativos de acumulación.

La gentrificación, desde esta perspectiva, constituye uno de los mecanismos contemporáneos más efectivos para la absorción de excedentes de capital, particularmente en contextos post-crisis. Cada nueva expresión de la gentrificación responde a las necesidades cambiantes del sistema capitalista para resolver sus contradicciones internas, reconfigurando el espacio urbano como mercancía y como medio de acumulación.

1.5.3. Tipología del desplazamiento según Peter Marcuse

Peter Marcuse (1986) complementa esta perspectiva estructural mediante el desarrollo de una tipología del desplazamiento que permite operacionalizar los mecanismos a través de los cuales las dinámicas de acumulación capitalista se materializan en transformaciones residenciales específicas.

El desplazamiento constituye uno de los efectos más significativos de los procesos de gentrificación, manifestándose cuando la población residente se ve forzada a abandonar el área debido a las diversas presiones generadas por las transformaciones urbanas (Davidson, 2009; Moctezuma Mendoza, 2017; Sequera, 2015). Las señales contemporáneas de turistificación y airbnbificación en la zona evidencian la presencia de un desplazamiento eslabonado (Marcuse, 1986), concepto analítico que resulta fundamental para distinguir las

diferentes causas del desplazamiento, particularmente aquellas relacionadas con la dimensión temporal. Esta distinción adquiere especial relevancia en el marco de nuestra argumentación sobre las olas de gentrificación desarrollada en el presente trabajo.

La tipología desarrollada por Marcuse (1986) identifica cuatro modalidades de desplazamiento que amplían la comprensión teórica del fenómeno más allá de la migración física, proporcionando un marco analítico comprehensivo para el estudio de los procesos urbanos contemporáneos (Moctezuma Mendoza, 2017). Como señala el autor, esta conceptualización busca "cover the full range of housing-related involuntary residential dislocation that constitutes the problem of displacement" (Marcuse, 1986, p. 205).

El desplazamiento directo de último residente (*last-resident displacement*) constituye la modalidad más evidente del proceso, caracterizada por la expulsión inmediata de los ocupantes finales de una unidad habitacional debido a presiones económicas o físicas directas. Marcuse (1986) define esta categoría como aquella que "considers only the last resident of that unit as displaced" (p. 206), representando la manifestación más visible y documentada del fenómeno, siendo comúnmente reconocida en los estudios urbanos tradicionales.

El desplazamiento directo eslabonado (*chain displacement*) incorpora la dimensión temporal como elemento central del análisis, evidenciando cómo múltiples hogares pueden ser expulsados sucesivamente de la misma unidad habitacional conforme el espacio experimenta transformaciones orientadas a atraer residentes de mayor poder adquisitivo. Esta conceptualización reconoce que "another household, however, may have occupied that unit earlier, and also may have been forced to move at an earlier stage in the physical decline of the building or an earlier rent increase" (Marcuse, 1986, p. 206), introduciendo así la posibilidad analítica de múltiples rondas de gentrificación y la naturaleza procesual y acumulativa del fenómeno que la presente investigación adopta.

El desplazamiento por exclusión (*exclusionary displacement*) opera mediante la clausura sistemática de oportunidades de acceso a viviendas que anteriormente habrían estado disponibles para determinados grupos socioeconómicos, transformando las condiciones estructurales del mercado inmobiliario local. Marcuse (1985) explica que este tipo "occurs when any household is not permitted to move into a dwelling, by a change in

conditions that affects the dwelling or its immediate surroundings" (p. 207), resultando particularmente significativo por su carácter preventivo, impidiendo el acceso antes que forzando la salida.

Finalmente, las presiones de desplazamiento (displacement pressure) refieren a las transformaciones multidimensionales del entorno urbano que, sin forzar la salida inmediata de los residentes, crean condiciones progresivamente inhabitables para la población original. El autor conceptualiza esta modalidad como aquella que afecta a "households beyond those actually currently displaced" cuando "the pressure of displacement already is severe" (Marcuse, 1985, p. 207), operando como mecanismos de expulsión indirecta pero sistemática que generan un contexto de vulnerabilidad habitacional que eventualmente conduce al desplazamiento.

No obstante, siguiendo los planteamientos críticos de Moctezuma Mendoza (2017), consideramos que la propuesta de Marcuse, aunque valiosa por su perspectiva procesual y espacialmente ampliada, mantiene una limitación conceptual fundamental al circunscribir el desplazamiento principalmente a la pérdida de localización física. Como señala Moctezuma Mendoza (2017), el desplazamiento en la gentrificación "no es necesariamente un proceso absoluto de localización o ausencia (por migración forzada, o clausura de las oportunidades), también puede ser un proceso de desafiliación gradual y heterogéneo, de desplazamientos prácticos y simbólicos, en las distintas dimensiones de uso y apropiación del espacio (i.e. residencial, laboral, consumo, traslado, recreación, etc.)" (p. 45).

En esta línea argumentativa, adoptamos la noción ampliada de desplazamiento propuesta por Moctezuma Mendoza, que conceptualiza el fenómeno tanto como movilidad física de un sitio a otro, como pérdida del lugar independientemente de cambios en la localización (Moctezuma Mendoza, 2017). Esta perspectiva reconoce que fue necesario construir "un concepto de 'desplazamiento' más complejo que el que ha prevalecido en la literatura sobre gentrificación, uno que permitiera analizar las implicaciones de la transformación en sus múltiples dimensiones y con sus contradicciones, así como ver más allá de la dicotomía estar/no-estar" (Moctezuma Mendoza, 2017).

En este sentido ampliado, el desplazamiento no se limita únicamente a la relocalización física, sino que puede manifestarse como una pérdida de las posibilidades

prácticas y simbólicas de apropiación y producción del lugar, incluso cuando las personas permanecen en el mismo espacio geográfico. Esta perspectiva reconoce que el desplazamiento puede ocurrir sin movimiento espacial, cuando los residentes pierden la capacidad de reconstruir o mantener su lugar. Como argumenta Davidson (2009), "las personas pueden ser desplazadas—incapaces de (re)construir lugar—sin dislocación espacial, del mismo modo que pueden serlo con dislocación espacial" (p. 228). Este proceso, que Davidson denomina "displacement in place" o desplazamiento en el lugar, amplía la comprensión tradicional del fenómeno más allá del simple movimiento geográfico hacia una conceptualización fenomenológica que considera la pérdida del lugar como elemento central del desplazamiento.

Esta perspectiva se rescata, porque permite captar cómo las transformaciones en las condiciones de habitabilidad pueden constituir formas efectivas de desplazamiento aun cuando los habitantes permanezcan físicamente en el territorio. Así, los residentes experimentan procesos de desafiliación gradual que erosionan su capacidad de producir y reproducir el lugar según sus propias lógicas socioculturales. Dimensiones que generalmente son menos visibles, pero igualmente excluyentes en procesos de gentrificación, donde los sujetos pueden experimentar una pérdida del lugar sin necesariamente perder su localización en él: la transformación profunda en las condiciones urbanas de habitabilidad contemporáneas de un vecindario a causa de nuevos procesos de turistificación y arbnbificación.

1.5.4. Las olas evolutivas de la gentrificación: una periodización histórica

El reconocimiento de la gentrificación como proceso evolutivo vinculado a las transformaciones del capitalismo global ha llevado a diversos autores a proponer su análisis a través de "olas" o fases históricas. Este enfoque, desarrollado inicialmente por Hackworth y Smith, y posteriormente ampliado por Lees y Aalbers, nos permite comprender las mutaciones del fenómeno a lo largo del tiempo y su adaptación a diferentes contextos socioeconómicos.

La primera ola (pre-1973) se caracterizó por una gentrificación esporádica y altamente localizada, principalmente en el noreste de Estados Unidos y Europa Occidental. El Estado desempeñó un papel significativo en el financiamiento de estas transformaciones

urbanas, dentro de un discurso centrado en mitigar el declive urbano. Esta fase corresponde a la formulación original del término por Ruth Glass en 1964, quien lo utilizó para describir transformaciones específicas en barrios obreros londinenses.

La segunda ola (1978-1988) marca la expansión geográfica del fenómeno tanto dentro de las ciudades como internacionalmente. Un aspecto distintivo de esta fase fue la integración de dimensiones culturales y comerciales al proceso de gentrificación residencial. Como señala Zukin (2009, 2020), la presencia de artes y cultura funcionó como un "factor suave" catalizador para la atracción de nuevo capital. Este período también se caracterizó por intensas luchas políticas relacionadas con el desplazamiento de residentes de bajos ingresos.

La tercera ola (1994-2000), denominada por Hackworth y Smith como "gentrificación post-recesión" o "dirigida por el gobierno", representa un punto de inflexión. El Estado asume un papel más prominente, mientras el proceso se expande hacia áreas periféricas. Un aspecto crucial de esta etapa es la participación temprana de grandes desarrolladores y la disminución de la resistencia efectiva a la gentrificación. Smith (2001) describe este período como una "generalización" del proceso, integrado al urbanismo neoliberal.

La cuarta ola (2000s), conceptualizada por Lees et al. (2008), se distingue por la intensificación de la financiarización de la vivienda y la consolidación de políticas pro-gentrificación. Aunque los autores la consideran específica de Estados Unidos, puede entenderse como una acentuación de las tendencias observadas en la tercera ola, con énfasis particular en la polarización de las políticas urbanas.

Finalmente, la quinta ola (post-2007), identificada por Aalbers (2018) tras la crisis financiera global de 2007, representa la materialización urbana del capitalismo financiarizado. El Estado mantiene su papel central, pero es complementado significativamente por las finanzas globales. Sus características distintivas incluyen: (i) la emergencia de propietarios corporativos respaldados por mercados de capital internacional; (ii) la proliferación de viviendas altamente apalancadas; (iii) el surgimiento del capitalismo de plataforma, ejemplificado por Airbnb; (iv) el uso de ciudades como "cajas fuertes" por élites transnacionales; (v) la expansión global de la deuda hipotecaria y (vi) la naturalización progresiva de la gentrificación patrocinada por el Estado.

Esta periodización nos permite situar nuestro estudio de caso en un marco histórico más amplio. La transformación reciente del Polígono Roma-Condesa constituye un ejemplo paradigmático de lo que denominamos "gentrificación digital" inserta en la quinta ola, caracterizada por la convergencia de procesos previos de gentrificación, la llegada masiva de comunidades transnacionales, y la proliferación acelerada de alojamientos Airbnb, particularmente en el contexto post-pandémico.

1.5 Quinta ola de gentrificación digital: turistificación, transnacionalización y airbnbificación

La conceptualización de "quinta ola de gentrificación digital" que proponemos para analizar el Polígono Roma-Condesa se fundamenta en tres elementos distintivos que la diferencian de las olas anteriores y la sitúan específicamente en el contexto post-pandémico:

Primero, la convergencia temporal acelerada de procesos, que a diferencia de las olas anteriores, donde los procesos se desarrollaban de manera secuencial, en el Polígono Roma-Condesa observamos la convergencia simultánea de gentrificación clásica (iniciada con el Bando 2), gentrificación transnacional (trabajadores remotos extranjeros) y turistificación (plataformas digitales). La pandemia de COVID-19 funcionó como catalizador que comprimió en tres años (2020-2023) transformaciones que en otros contextos tomaron décadas.

Segundo, el protagonismo de las plataformas digitales: Mientras Aalbers (2018) identifica el capitalismo de plataforma como característica de la quinta ola, nuestro caso evidencia cómo Airbnb no solo participa sino que hegemoniza la transformación urbana. Los datos de Navarrete et al. (2023) documentan un aumento del 74% en viviendas Airbnb entre 2019 y 2023, con aproximadamente 17% de las viviendas totales en Roma Norte convertidas en alojamientos turísticos.

Tercero, la naturaleza aparentemente "espontánea" del proceso: A diferencia de los procesos de gentrificación estatalmente dirigidos característicos de América Latina, la transformación del Polígono Roma-Condesa se presenta como resultado de dinámicas de mercado facilitadas por plataformas digitales, con una intervención estatal aparentemente

limitada. Sin embargo, esta aparente espontaneidad oculta la operación de políticas públicas permisivas que facilitan la operación de dichas plataformas.

Finalmente, la denominación "digital" no refiere únicamente a la mediación tecnológica, sino al hecho de que las plataformas digitales han reconfigurado tanto las formas de habitar (trabajo remoto, nomadismo digital) como las de acceder al espacio urbano (alojamiento temporal vía aplicaciones), generando nuevas geografías del capitalismo urbano que trascienden las fronteras nacionales.

En este sentido, las tres dimensiones fundamentales que configuran lo que denominamos "quinta ola de gentrificación digital" corresponden a: la gentrificación transnacional, la turistificación y la airbnbificación. Estos procesos, aunque analíticamente distinguibles, operan en estrecha interrelación, generando nuevas dinámicas de transformación urbana.

1.5.1 Gentrificación transnacional: migración, desigualdad y estilo de vida

El concepto de gentrificación transnacional emerge en la transición del siglo XX al XXI, marcando un cambio paradigmático en la comprensión del fenómeno. Este enfoque trasciende la interpretación localizada centrada en dinámicas endógenas de ciudades del Norte Global para reconocer la naturaleza transnacional y multidimensional de la gentrificación contemporánea (Hiernaux & González, 2014; D. Navarrete et al., 2023). La gentrificación transnacional incorpora no solo el impacto de inversiones extranjeras, sino también la influencia determinante de patrones culturales y estilos de vida cosmopolitas en la configuración de flujos migratorios de la clase media internacional.

Este proceso se ha intensificado significativamente a partir de la pandemia de COVID-19, caracterizado por flujos migratorios desde países desarrollados hacia naciones en vías de desarrollo (D. Navarrete, 2018). Sigler y Wachsmuth (2016) argumentan que este fenómeno ejemplifica cómo la desigualdad urbana articula una conexión distintiva entre las metrópolis del Norte Global y el Sur Global. La particularidad de esta modalidad radica en que los nuevos ocupantes no provienen de élites locales, sino de países con mayor desarrollo económico, generando transformaciones sustanciales en el tejido urbano: propicia el desplazamiento de residentes originarios y reconfigura las estructuras comerciales y laborales del área (D. Navarrete, 2018; D. Navarrete et al., 2023).

Hayes y Zaban (2020) señalan que este fenómeno emerge, en parte, como respuesta al incremento sostenido del costo de vida en las urbes del Norte Global durante las últimas décadas, lo cual ha impulsado a trabajadores remotos y "nómadas digitales" a reubicarse en ciudades con menor costo de vida en países en desarrollo.

La gentrificación transnacional puede analizarse a través de tres componentes fundamentales:

1. **Movilidad Internacional Norte-Sur:** comprende el desplazamiento poblacional desde países de alto ingreso hacia naciones del sur global. Este patrón, tradicionalmente dominado por jubilados, se ha reconfigurado durante la pandemia con la emergencia de los nómadas digitales como nuevos actores principales.
2. **Desigualdad Global Norte-Sur:** se fundamenta en las disparidades de costos de vida entre las regiones norte y sur del planeta, donde los migrantes capitalizan su mayor poder adquisitivo en urbes meridionales, acentuando las desigualdades urbanas a escala global.
3. **Búsqueda de estilo de vida:** el nómada digital, como nuevo actor social, prioriza entornos con clima templado, infraestructura de calidad, patrimonio arquitectónico significativo, proximidad a espacios naturales y comunidades con una identidad cultural definida.

La gentrificación transnacional constituye así un estudio sobre movilidad, desigualdad y estilo de vida relacionado con las dinámicas de consumo y producción del sistema capitalista global, que termina impactando en una forma turística específica de gentrificación (D. Navarrete, 2018; D. Navarrete et al., 2023).

1.5.2 Turistificación: la transformación de espacios residenciales en destinos turísticos

La turistificación se ha convertido en uno de los procesos de transformación territorial más significativos en el contexto de la globalización y el turismo masivo. Este fenómeno refiere a la transformación sustancial de espacios urbanos debido a la intensificación de la actividad turística (De La Calle Vaquero, 2019; Ojeda & Kieffer, 2020), produciendo profundas alteraciones en las dinámicas socioespaciales de numerosas ciudades, particularmente aquellas con espacios de relevancia histórica o cultural.

Desde una perspectiva conceptual, la turistificación se define como un proceso complejo donde diversos actores sociales, económicos y políticos intervienen en la transformación de un territorio a través de la actividad turística. Esta transformación no se limita a cambios físicos en el paisaje urbano, sino que abarca modificaciones sustanciales en las estructuras socioeconómicas, culturales y funcionales de los espacios afectados. En años recientes, el concepto ha adquirido progresivamente connotaciones críticas que lo vinculan con procesos de degradación urbana y conflictos sociales.

El fenómeno se manifiesta actualmente a través de cinco características principales (De La Calle Vaquero, 2019; Ojeda & Kieffer, 2020):

1. La hiperpresencia del visitante/turista en espacios centrales y su penetración progresiva en barrios de la primera periferia urbana.
2. El incremento y expansión de actividades económicas orientadas al consumo turístico, desde desarrollo inmobiliario para hospedaje hasta servicios de movilidad asociados al capitalismo digital.
3. La adaptación de los negocios locales a la fórmula turística: proliferación de fast food, franquicias, establecimientos low cost, mercados gourmet y cadenas internacionales de retail.
4. La terciarización de la vivienda, con la conversión de unidades residenciales en alojamientos temporales.
5. El predominio de elementos turísticos en la configuración del nuevo paisaje urbano.

A diferencia de la gentrificación, tradicionalmente caracterizada como un proceso negativo debido a su dimensión clasista, la turistificación emergió inicialmente como una estrategia de desarrollo vinculada a los beneficios económicos del turismo. Sin embargo, su manifestación en comunidades urbanas no configuradas para el turismo masivo revela una naturaleza paradójica, particularmente evidente en el impacto de plataformas como Airbnb.

Esta dualidad se materializa en efectos ambivalentes: si bien puede impulsar el desarrollo económico local, optimizar infraestructuras y catalizar el intercambio cultural, también genera consecuencias adversas significativas (De La Calle Vaquero, 2019; Renau,

2018). Entre estas se cuentan el deterioro de la identidad local, la elevación del costo de vida, la sobrecarga de servicios públicos y, crucialmente, el desplazamiento poblacional ocasionado por la transformación del entramado comercial tradicional en espacios orientados al turismo.

Además, los espacios públicos modifican su naturaleza y función social, mientras las redes de apoyo vecinal se debilitan ante la creciente transitoriedad de la población (Gold, 2019; Mínguez et al., 2019). Este impacto en el tejido social constituye uno de los aspectos más preocupantes del fenómeno, pues afecta directamente la calidad de vida y el sentido de pertenencia de los residentes originales (Gold, 2019).

Aunque turistificación y gentrificación poseen identidad propia, en muchos casos -especialmente en espacios que ya han experimentado procesos previos de gentrificación- la turistificación se presenta como evolución del primer fenómeno, respondiendo a dinámicas globales más amplias. Ambos procesos comparten mecanismos de desplazamiento poblacional, aunque con matices distintivos: mientras la gentrificación tradicional implica el reemplazo de población local por nuevos residentes de mayor poder adquisitivo, la turistificación genera un desplazamiento vinculado a la presión ejercida por la industria turística y sus demandas específicas, actualmente personificadas en plataformas digitales, nómadas digitales y turistas.

1.5.3 Airbnbificación: plataformas digitales como catalizadores de la transformación urbana

La dimensión turística emerge como un aspecto cardinal del fenómeno bajo estudio, fundamentalmente debido a dos factores convergentes: el incremento significativo de población flotante -compuesta por nómadas digitales y turistas- y el posicionamiento estratégico de Airbnb como catalizador de la migración por estilo de vida en áreas urbanas específicas. En este escenario, Airbnb se constituye como principal agente disruptor, dado su potencial para mercantilizar la experiencia en espacios que ofrecen atractivos específicos y una atmósfera local distintiva, captando así a viajeros que buscan alternativas al turismo tradicional (López-Gay et al., 2019).

Las plataformas de economía colaborativa surgieron con grandes promesas de beneficios sociales y económicos (Michael O'Regan & Choe, 2017; Shabrina et al., 2019;

Wachsmuth & Weisler, 2018). Sus defensores argumentaban que permitirían a las personas generar ingresos adicionales de forma flexible gracias a la reducción de costos de transacción mediante la tecnología y la eliminación de intermediarios, presentándolas como solución para personas con dificultades económicas y promotoras de una mejor distribución de recursos.

Sin embargo, en los últimos años han surgido críticas significativas a este modelo (Aguado-Moralejo et al., 2021; Guttentag, 2015; Shabrina et al., 2019; Wachsmuth & Weisler, 2018). Los críticos señalan que muchas plataformas utilizan el término "economía colaborativa" principalmente para evadir regulaciones y legitimar operaciones que, en esencia, no cumplen con los principios fundamentales de este paradigma. Para ser considerada verdaderamente colaborativa, una actividad debería basarse en el aprovechamiento de recursos subutilizados o temporalmente ociosos, generando beneficios económicos, ambientales y sociales.

Airbnb, fundada oficialmente en 2008, ha experimentado un crecimiento exponencial. Actualmente registra 150 millones de usuarios y 3 millones de alojamientos en 190 países y 65,000 ciudades (Brossat, 2019) La plataforma se autodefine como "un mercado comunitario confiable donde las personas pueden anunciar, descubrir y reservar hospedajes únicos alrededor del mundo" (Oliveira et al., 2019)

La investigación académica ha evidenciado que, contrariamente a su narrativa de economía colaborativa, Airbnb funciona predominantemente como modelo de negocio inmobiliario. Estudios en diversas ciudades europeas muestran altos porcentajes de anfitriones con múltiples propiedades: Mallorca (76.88%), islas del Egeo (72.73%) y Málaga (69.56%), indicando una profesionalización del servicio (Serrano et al., 2020). En Bilbao, el 51.4% de las ofertas corresponden a viviendas completas y el 52.9% se alquilan por períodos superiores a 90 días, sugiriendo una orientación predominantemente comercial (Aguado-Moralejo et al., 2021).

Este arraigo del modelo de negocio Airbnb en distintos espacios urbanos genera dos transformaciones fundamentales:

1. **Reconfiguración del mercado inmobiliario:** exacerbación de tensiones preexistentes en el acceso a la vivienda, manifestada en la disminución de oferta de

alquiler tradicional y el subsecuente incremento en los precios inmobiliarios. En Atenas, por ejemplo, se registraron aumentos del 30% en áreas centrales durante 2016-2018 (Balampanidis et al., 2021).

2. **Transformación de dinámicas urbanas:** la conversión de zonas residenciales en áreas turísticas modifica el carácter de los vecindarios, afectando servicios y comercios locales, y creando nuevas geografías del turismo urbano que trascienden los patrones tradicionales.

Este proceso, estudiado bajo el concepto de "airbnbificación", constituye un fenómeno de transformación urbana caracterizado por una regeneración informal dirigida por el sector privado, sin planificación pública integral, que modifica fundamentalmente los usos del suelo de residencial a turístico, coincidiendo con la lógica de la quinta ola de gentrificación donde el sector privado orchestra la "regeneración" (Aalbers, 2018).

1.6 Propuesta analítica: dimensiones para el estudio de la transformación urbana

Para comprender las transformaciones socioespaciales derivadas de los procesos previamente descritos, adoptamos un enfoque multidimensional del paisaje urbano que integra tanto aspectos materiales como simbólicos. Esta aproximación nos permite captar no solo los cambios visibles en el entorno construido, sino también las alteraciones en las dinámicas sociales, los significados culturales y las experiencias vividas por los habitantes.

1.6.1 El vecindario como unidad de análisis: habitar más allá de la vivienda

Nuestra conceptualización del espacio público trasciende la visión tradicional que lo limita a plazas, parques y calles. Recuperamos la noción del vecindario urbano como unidad fundamental donde se materializan las relaciones entre habitantes y su vinculación con el espacio común. Este enfoque rescata la unidad vecinal como el acercamiento más concreto para construir una "habitación" (Damián, 2019; G. García, 2014) que articula la vivienda con el espacio más allá de esta: los lugares de ocio, interacción y desarrollo de la cotidianidad comunitaria.

El vecindario urbano constituye una unidad local que remite a un paisaje urbano socialmente producido, donde las relaciones de poder, el desarrollo económico y las dinámicas culturales se plasman en el entorno construido. Curiosamente, el concepto de

paisaje urbano está históricamente vinculado a la industrialización y la expansión imperialista occidental, surgiendo ante la reestructuración capitalista que entendía la ciudad no solo como lugar de producción e intercambio sino también de consumo (Jover & Barrero-Rescalvo, 2024).

Actualmente, este concepto resulta particularmente útil para documentar las transformaciones socioespaciales derivadas de fenómenos como la gentrificación y turistificación. Davidson y Lees consideran el cambio en los paisajes como una de las características definitorias de la gentrificación contemporánea, que involucra precisamente una reinversión de capital, la llegada de poblaciones de altos ingresos y el desplazamiento de residentes de menores ingresos (Jover & Barrero-Rescalvo, 2024).

1.6.2 Dimensiones analíticas del paisaje urbano turistificado

Para captar la complejidad de las transformaciones urbanas asociadas a la turistificación, adoptamos un marco analítico que distingue cuatro dimensiones interrelacionadas del paisaje urbano, siguiendo la propuesta de Jover y Barrero-Rescalvo (2024) y Sequera (2015).

Dimensión analítica	Descripción general	Indicadores principales
1. Transformación socioespacial	Cambios en la composición social y en el uso del espacio físico	Remodelación de edificios; peatonalización de plazas; conversión de espacios industriales o residenciales en áreas turísticas
2. Impacto económico y desplazamiento cultural	Aumento en los costos de vida y transformación de expresiones culturales locales	Reducción de residentes permanentes; sustitución de negocios tradicionales; cambio en la clientela de comercios
3. Regulación política vs. liberalización del mercado	Tensiones entre mecanismos regulatorios y dinámicas mercantiles, con foco en la gestión estatal de plataformas digitales	Intervención del Estado; políticas urbanas vs. dinámicas de mercado; conflictos normativos
4. Diversidad del tejido social y visibilidad cultural	Cambios en la identidad barrial y formas de inclusión/exclusión de actores sociales diversos	Dinámicas de inclusión y exclusión; respuestas y resistencias locales

1.6.3 Origen teórico y lógica de las dimensiones analíticas

La construcción de estas cuatro dimensiones analíticas se fundamenta en la integración de los marcos teóricos desarrollados en este capítulo, siguiendo una lógica que articula las escalas lefebvrianas con las perspectivas del habitar y el vecindario:

Las dimensiones se derivan de las tres dimensiones del espacio de Lefebvre (2013), pero las reelaboramos para captar específicamente los procesos de turistificación:

- Las prácticas espaciales (espacio percibido) se reflejan en la "transformación socioespacial"
- Las representaciones del espacio (espacio concebido) se manifiestan en la "regulación política vs. liberalización del mercado"
- Los espacios de representación (espacio vivido) se expresan en la "diversidad del tejido social y visibilidad cultural"

La dimensión de "impacto económico y desplazamiento cultural" surge de la comprensión del habitar como proceso de domesticación (Giglia, 2012). Cuando los costos económicos impiden la domesticación del espacio o cuando las expresiones culturales locales son desplazadas por lógicas turísticas, se altera fundamentalmente la capacidad de habitar en el sentido antropológico del término.

Las cuatro dimensiones operacionalizan las funciones del vecindario identificadas por Keller (1979):

- Socialización: se analiza en "diversidad del tejido social"
- Control social informal: se examina en "regulación política vs. liberalización"
- Comunicación: se estudia en "transformación socioespacial"
- Ayuda mutua: se evalúa en "impacto económico y desplazamiento cultural"

Cada dimensión opera simultáneamente en las tres escalas lefebvrianas:

1. Microespacial: Cómo se transforman las relaciones vecinales y el habitar cotidiano
2. Mesoespacial: Cómo se modifican las dinámicas urbanas y las políticas locales

3. **Macroespacial:** Cómo inciden los procesos globales de digitalización y turistificación

Esta lógica analítica nos permite estudiar la turistificación no como un fenómeno que simplemente "ocurre" en el espacio, sino como un proceso que reconfigura la producción social del espacio en sus múltiples dimensiones, alterando tanto las condiciones materiales como las posibilidades simbólicas y relacionales del habitar urbano.

1.6.4 Paisaje físico, social, simbólico y vivido

1. **Paisaje físico:** comprende los elementos materiales y visibles de la ciudad, como arquitectura, infraestructura y espacios públicos. La turistificación modifica este paisaje a través de renovaciones, cambios en el uso del suelo y proliferación de alojamientos turísticos. Indicadores de esta transformación incluyen la remodelación de edificios, peatonalización de plazas y conversión de espacios industriales o residenciales en áreas terciarias orientadas al turismo.
2. **Paisaje social:** se refiere a las relaciones y dinámicas sociales que ocurren en el espacio urbano. El impacto de la turistificación se manifiesta en la reducción del número de residentes permanentes, el reemplazo de negocios tradicionales por establecimientos orientados al turismo, el cambio en la clientela de comercios locales, y el desplazamiento "invisible" de inquilinos imposibilitados para renovar contratos de alquiler debido a la especulación inmobiliaria.
3. **Paisaje simbólico:** abarca los significados culturales e identitarios asociados a un lugar y su transformación debido a la turistificación. Esta dimensión incluye la creación de nuevas narrativas turísticas a través de rutas temáticas, señalización específica, y la reformulación de la imagen del barrio por el sector turístico y autoridades locales, a menudo priorizando ciertos aspectos históricos o culturales mientras se omiten otros.

Este marco multidimensional nos permite abordar las transformaciones del Polígono Roma-Condesa desde una perspectiva integral, atendiendo tanto a los aspectos materiales como experienciales del proceso de turistificación. A diferencia de enfoques puramente cuantitativos, esta aproximación busca captar las percepciones, discursos y narrativas de los

habitantes, dimensiones fundamentales para comprender cómo se vive y se significa la transformación del espacio habitado.

Conclusiones: Hacia una comprensión integral de la gentrificación digital

La integración de las perspectivas teóricas desarrolladas nos proporciona un marco analítico robusto para comprender las transformaciones socio-espaciales en el contexto de la turistificación y digitalización posterior a la pandemia de COVID-19.

De Lefebvre, adoptamos la concepción tripartita del espacio (percibido, concebido y vivido) y la comprensión dialéctica de la producción espacial como proceso social. De Giglia, incorporamos la noción del habitar como proceso dinámico de construcción de significados y establecimiento de órdenes espaciales, particularmente relevante en contextos de movilidad y transformación urbana. De Keller, tomamos la conceptualización del vecindario como unidad socio-espacial y la caracterización del rol de vecino como posición social definida por expectativas y prácticas de reciprocidad.

Este marco teórico integrado nos permite abordar las transformaciones considerando tanto la dimensión material de los cambios en el paisaje urbano (práctica social), como la dimensión simbólica de las resignificaciones del espacio (ámbito vivido-simbolizado). Asimismo, facilita el análisis de cómo la introducción de nuevos actores sociales —turistas, nómadas digitales, visitantes temporales— reconfigura las relaciones vecinales y desafía las concepciones tradicionales del habitar (Giglia, 2012; Keller, 1979; Lefebvre, 2013).

La singularidad del proceso que estudiamos radica en que estos tres procesos —gentrificación clásica, gentrificación transnacional y turistificación— se han intensificado exponencialmente a raíz de la pandemia de COVID-19, acelerando las transformaciones previas y generando nuevas tensiones en el territorio, configurando así un fenómeno urbano de extraordinaria complejidad que denominamos "quinta ola de gentrificación digital".

Esta conceptualización nos permite comprender cómo la convergencia de procesos previos de gentrificación, la llegada masiva de comunidades transnacionales y la proliferación acelerada de alojamientos Airbnb han reconfigurado las condiciones de

habitabilidad y las relaciones vecinales. Como señala Olmedo Neri (2020), el valor principal que comercializa Airbnb no es simplemente un espacio físico, sino "el placer de la experiencia que trasciende la dicotomía conocer/estar y se desborda a la potencialidad de vivir/ser en la experiencia" (p. 10). Esta mercantilización de la experiencia urbana constituye el núcleo de la gentrificación digital, donde el capital ya no solo se apropia del espacio físico, sino también de los significados, relaciones y vivencias que constituyen el paisaje urbano, mediante la comercialización de la experiencia, el sentido de barrio y la conexión de lo local.

A través del análisis de estas dimensiones teóricas y la investigación empírica de las percepciones y experiencias de los habitantes, podremos construir una comprensión más profunda de cómo los procesos globales de digitalización, turistificación y movilidad transnacional se materializan en transformaciones concretas de la vida cotidiana y el tejido social a nivel barrial. Más allá de los indicadores cuantitativos que documentan cambios en precios inmobiliarios o concentración de alojamientos turísticos, nos interesa explorar cómo estas transformaciones son experimentadas, interpretadas y significadas por quienes habitan estos espacios.

Capítulo II

La Ciudad de México y su transformación urbana: el caso del Polígono Roma-Condesa

Introducción

La Ciudad de México constituye un caso paradigmático de transformación urbana en América Latina, en el cual la confluencia de procesos históricos, políticas públicas y dinámicas socioeconómicas globales ha configurado un paisaje urbano complejo y en permanente reconfiguración. El análisis de las transformaciones contemporáneas del Polígono Roma-Condesa en el contexto de la turistificación y gentrificación digital requiere, necesariamente, situar este territorio en el marco más amplio de la evolución urbana metropolitana y su estructura socioespacial.

En esta perspectiva, el desarrollo analítico del presente capítulo se fundamenta en la comprensión de que las políticas urbanas —como el Bando Dos— y, por extensión, los procesos de transformación del Polígono Roma-Condesa, que responden estructuralmente a tres elementos teóricos constituyentes de la matriz explicativa de la dinámica urbana capitalista: la teoría del rent-gap, el patrón de expansión centro-periferia y el filtrado residencial. El rent-gap corresponde a la dinámica económica capitalista de maximización de la tasa de ganancia, la cual se materializa espacialmente a través del patrón de expansión urbana centro-periferia. Por su parte, el filtrado residencial refiere al comportamiento de los agentes sociales (demanda), quienes reproducen las nuevas pautas de consumo urbano adaptándose a estilos de vida específicos determinados por la posición social, el estatus económico y, en contextos contemporáneos, la nacionalidad.

Esta articulación teórica constituye el marco explicativo que justifica y estructura el desarrollo cronológico y multiescalar presentado en las secciones subsecuentes, permitiendo comprender cómo los procesos globales contemporáneos —digitalización, turistificación, movilidad transnacional— encuentran condiciones particulares de materialización en este enclave urbano mediante la operación histórica de estos tres mecanismos fundamentales.

El análisis se desarrolla siguiendo una secuencia cronológica escalonada que parte de la caracterización histórica general de la Ciudad de México para arribar a las dinámicas específicas del Polígono Roma-Condesa. Esta organización temporal y escalar permite demostrar empíricamente cómo la operación histórica del rent-gap, el patrón centro-periferia y el filtrado residencial han configurado las condiciones estructurales que explican las transformaciones urbanas contemporáneas, evidenciando la continuidad teórica que subyace a procesos aparentemente discontinuos de cambio urbano.

En primer lugar, el capítulo examina la configuración territorial y expansión histórica de la Ciudad de México, analizando las tres configuraciones territoriales que han definido la evolución metropolitana: la Ciudad original (1900-1950), el Distrito Federal (1950-1980) y la Zona Metropolitana (1980-presente). Este análisis establece el marco estructural necesario para comprender la posición estratégica del Polígono Roma-Condesa en la lógica centro-periferia que caracteriza la organización espacial de la capital mexicana, evidenciando cómo las políticas urbanas han respondido históricamente a la necesidad de gestionar las tensiones inherentes al rent-gap mediante la regulación de los procesos de densificación y redistribución poblacional.

En segundo lugar, se aborda el origen y evolución del Polígono Roma-Condesa (1900-1980), documentando su desarrollo desde los inicios del siglo XX hasta el momento previo a las grandes transformaciones contemporáneas. Esta sección demuestra que, contrariamente a caracterizaciones que lo presentan como un espacio exclusivamente residencial, el polígono se configuró históricamente como un área de usos mixtos donde la vocación habitacional coexistió desde el origen con una intensa terciarización comercial y cultural. Esta configuración constituye un ejemplo temprano de cómo el filtrado residencial opera en territorios centrales donde convergen procesos de diferenciación social basados en el estatus económico, la posición social y, posteriormente, la nacionalidad.

En tercer lugar, se analiza el período de crisis y reconfiguración que comprende desde el sismo de 1985 hasta la consolidación de la gentrificación clásica, examinando cómo los eventos coyunturales —terremotos, políticas urbanas, crisis económicas— han funcionado como catalizadores de transformación que generan oportunidades para nuevas formas de

inversión y apropiación del espacio urbano. Este período evidencia de manera paradigmática cómo las crisis urbanas amplían el rent-gap al crear condiciones propicias para la reinversión de capital inmobiliario en áreas centrales previamente devaluadas.

En cuarto lugar, se estudia la consolidación de la gentrificación y los antecedentes de la turistificación (2007-2019), período que incluye el impacto de la crisis financiera global de 2008, la emergencia de Airbnb como plataforma de alojamiento, y el sismo de 2017 como factor acelerador de la renovación urbana. Durante esta etapa, la implementación y posterior derogación del Bando Dos ilustra de manera ejemplar cómo las políticas urbanas responden a la articulación de los tres elementos teóricos fundamentales: la maximización de la tasa de ganancia inherente al rent-gap, la reorganización espacial según el patrón centro-periferia, y la adaptación de la demanda residencial a nuevos patrones de consumo urbano mediante el filtrado residencial.

Finalmente, se examina la "quinta ola de gentrificación digital" en el contexto post-COVID (2020-2023), caracterizada por la convergencia entre procesos previos de gentrificación, gentrificación transnacional y turistificación, particularmente acelerada por la irrupción de plataformas de alojamiento digital, principalmente Airbnb. Esta sección incluye el análisis de la normatividad estatal implementada en 2023 para regular las plataformas digitales de hospedaje y su impacto en la configuración actual del ecosistema urbano-digital, donde el filtrado residencial adquiere nuevas dimensiones al incorporar criterios de nacionalidad y capacidad de pago en divisas internacionales como factores determinantes del acceso al espacio urbano central.

La tesis que orienta este capítulo sostiene que las transformaciones recientes del Polígono Roma-Condesa no constituyen una ruptura radical con su trayectoria histórica, sino una evolución intensificada de procesos estructurales en los cuales la operación articulada del rent-gap, el patrón centro-periferia y el filtrado residencial ha configurado históricamente las condiciones que facilitaron su posterior turistificación y airbnbificación. La turistificación y airbnbificación actuales representan una nueva fase en la continua reconfiguración de un territorio que históricamente ha funcionado como laboratorio de innovaciones urbanas y

sociales en la capital mexicana, donde estos tres mecanismos teóricos encuentran expresión empírica concreta.

Esta perspectiva analítica permite comprender que la relativa facilidad con que el área transitó hacia procesos de turistificación no responde únicamente a factores coyunturales — pandemia, trabajo remoto—, sino a condiciones estructurales forjadas a lo largo de más de un siglo de desarrollo urbano: su posición estratégica en la estructura metropolitana definida por el patrón centro-periferia, su consolidación como espacio de alta calidad de vida urbana resultado de procesos selectivos de filtrado residencial, y su trayectoria como territorio de experimentación de nuevas formas de habitar la ciudad donde el rent-gap ha operado de manera continua como motor de transformación y revalorización espacial.

1. Configuración territorial y expansión histórica de la Ciudad de México

1.1 Tres configuraciones territoriales: expansión y transformación metropolitana

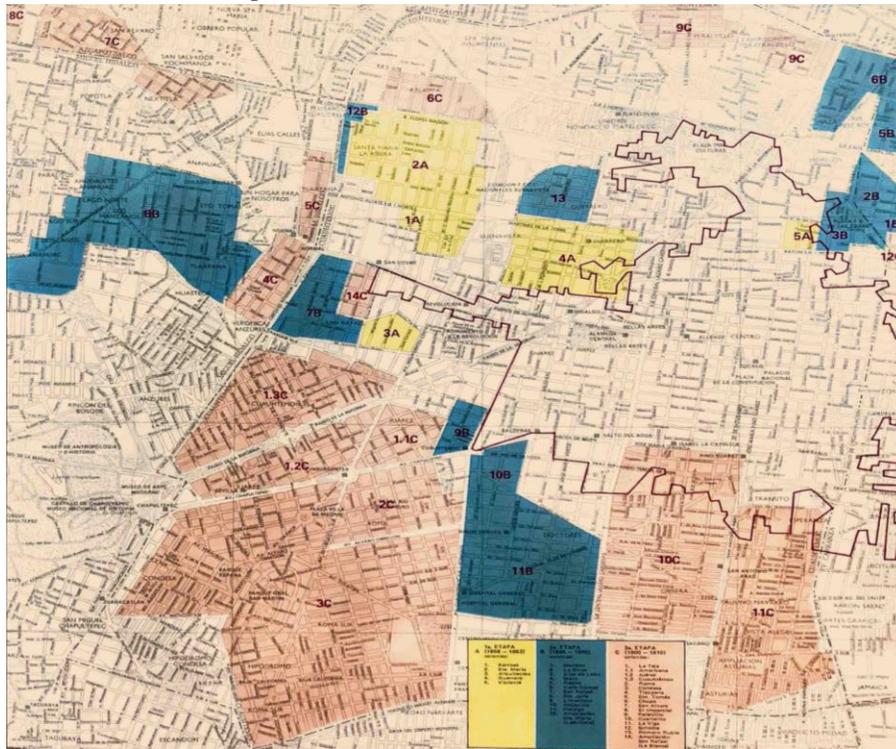
La actual Ciudad de México se encuentra ubicada sobre una cuenca endorreica sin salida natural al mar. Está constituida por 16 alcaldías que se extienden sobre lo que antiguamente fueron lagos, destacando el Lago de Texcoco. Si bien la mayoría de estos cuerpos acuáticos fueron desecados, aún sobreviven importantes humedales en Xochimilco y Tláhuac, donde se preserva el tradicional sistema de canales y chinampas (Aguilar, 2000).

La configuración territorial actual de la Ciudad de México es producto de una expansión histórica compleja que puede analizarse a través de tres momentos de organización espacial: la Ciudad de México original, el Distrito Federal y la Zona Metropolitana del Valle de México. Cada configuración representa un momento histórico específico, diferentes dimensiones geográficas, modelos distintos de organización político-administrativa, pero sobre todo patrones específicos de crecimiento urbano.

1.1.1 La Ciudad de México original (1900-1950)

Gráfico 1.1.

La expansión de la Ciudad de México 1858-1910



Fuente: Tomado de "Atlas de la Ciudad de México", por Departamento del Distrito Federal y El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, 1987.

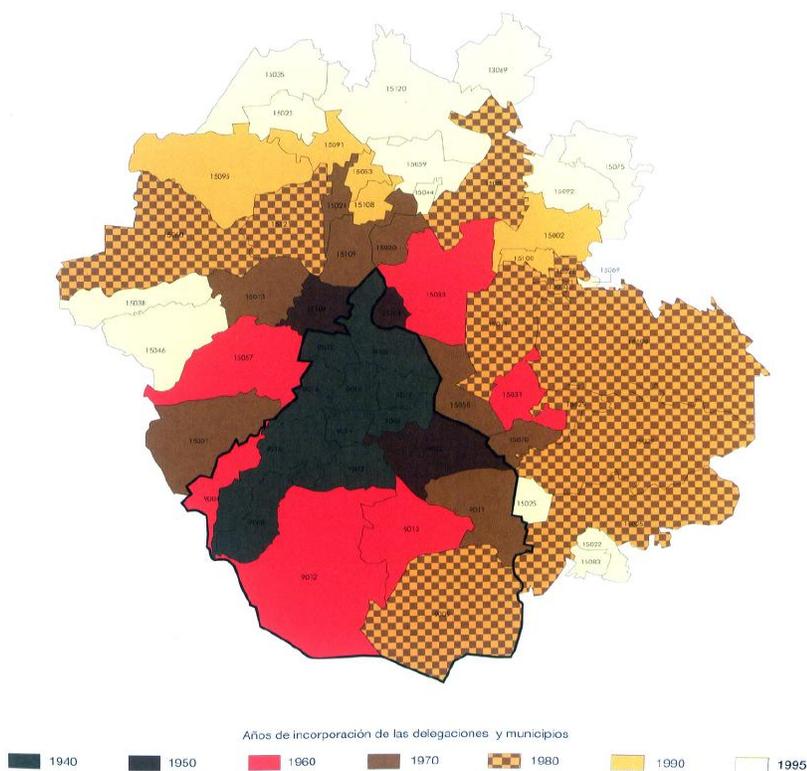
El desarrollo metropolitano de la Ciudad de México entre 1900 y 1950 se caracterizó por un crecimiento relativamente compacto centrado en el núcleo histórico fundacional. Durante este período, la población aumentó de 344 mil habitantes en 1900 a más de un millón en 1930, con un crecimiento urbano del 3.3% anual. Este incremento poblacional desencadenó la primera expansión residencial hacia nuevas áreas, evidenciada por el desarrollo de colonias como Hipódromo, Roma y las primeras Lomas de Chapultepec, así como el crecimiento de zonas como Mixcoac y Tacuba (Unikel).

La incorporación oficial en 1929 de diversas áreas —La Piedad, Mixcoac, Popotla, Santa Julia, Tlalpan, Tacuba y Tacubaya— marcó la primera expansión administrativa significativa. Sin embargo, la distribución poblacional siguió siendo altamente centralizada: para 1930, el 98% de los habitantes residía en la zona central, mientras que delegaciones

como Coyoacán y Azcapotzalco apenas albergaban el 2% restante (Garza & Damián, 1991; Unikel, 1972) (Gráfico 1.1).

1.1.2 Distrito Federal (1950-1980)

Gráfico 1.2.
Evolución del Área Metropolitana de la Ciudad de México, 1940-1995



Fuente: Tomado de "La Ciudad de México en el fin del segundo milenio" (p. 253), por G. Garza (Coord.), 2000, El Colegio de México.

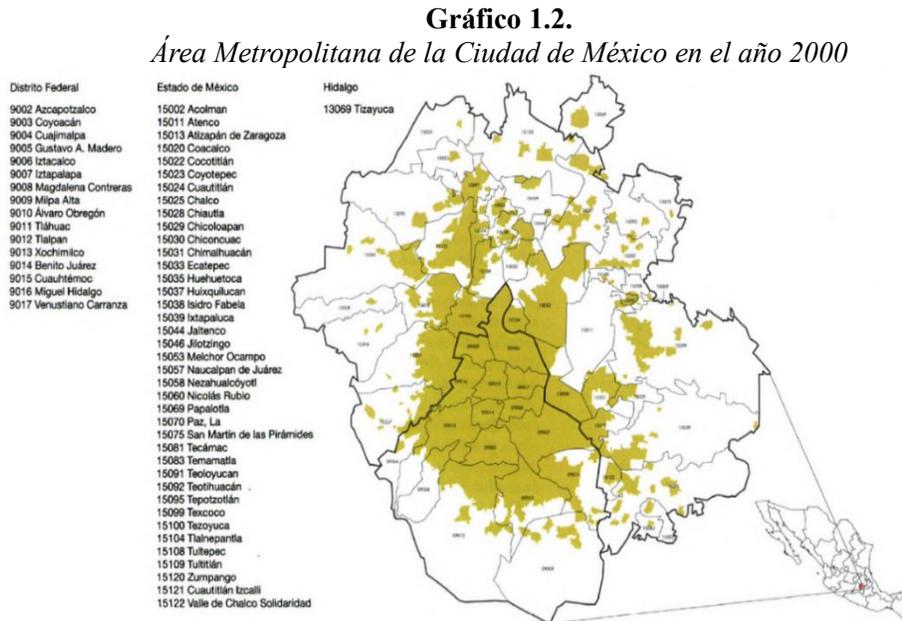
La segunda etapa marcó un punto de inflexión en el desarrollo metropolitano, caracterizado por la acelerada expansión del Área Urbana de la Ciudad de México (AUCM) hacia sus periferias y su creciente influencia sobre municipios cada vez más distantes del Estado de México. Este período presenció una notable segregación socioespacial: mientras los grupos de ingresos medios y altos se establecían en nuevos fraccionamientos del Estado de México—impulsados por el incremento del valor inmobiliario y las restricciones constructivas en el Distrito Federal—los sectores de bajos ingresos desarrollaban colonias proletarias en el exvaso de Texcoco, Naucalpan, Tlalnepantla, Ecatepec y diversas delegaciones del Distrito Federal (Garza & Damián, 1991; Unikel, 1972) (Gráfico 1.2).

El proceso de autoconstrucción gradual constituyó la modalidad predominante de desarrollo habitacional en estos asentamientos populares, fenómeno que se intensificó significativamente con la llegada masiva de migrantes rurales, pobladores de pequeñas ciudades del interior y habitantes de áreas marginadas del centro urbano. Esta dinámica migratoria estableció patrones específicos de movilidad y desplazamiento que continuaron ejerciendo influencia sobre la estructura urbana en décadas posteriores, creando precedentes históricos que resultan fundamentales para comprender los procesos contemporáneos de transformación socioespacial en zonas como el Polígono Roma-Condesa.

Los avances en sistemas de comunicación y transporte urbano facilitaron esta expansión metropolitana, haciendo accesibles extensas áreas periféricas para desarrollo habitacional, industrial y especulativo. Esta mejora en la conectividad permitió que la población se estableciera en zonas más alejadas, manteniendo o incluso reduciendo sus tiempos de traslado entre vivienda y trabajo (Unikel, 1972).

La construcción de Ciudad Satélite constituyó un fenómeno determinante en la transformación urbana de la región. Su estrategia publicitaria, caracterizada por una significativa inversión, fomentó la especulación inmobiliaria y propició el desarrollo de nuevos fraccionamientos residenciales. Este modelo de desarrollo urbano anticipó las estrategias comerciales que más tarde se aplicarían en áreas como el Polígono Roma-Condesa, donde la imagen urbana y el capital simbólico juegan un papel fundamental en la atracción de nuevos residentes, consumidores y visitantes.

1.1.3 La Zona Metropolitana del Valle de México (1980-actualidad)



Fuente: Tomado de "La Ciudad de México en el fin del segundo milenio" (p. 238), por G. Garza (Coord.), 2000, El Colegio de México.

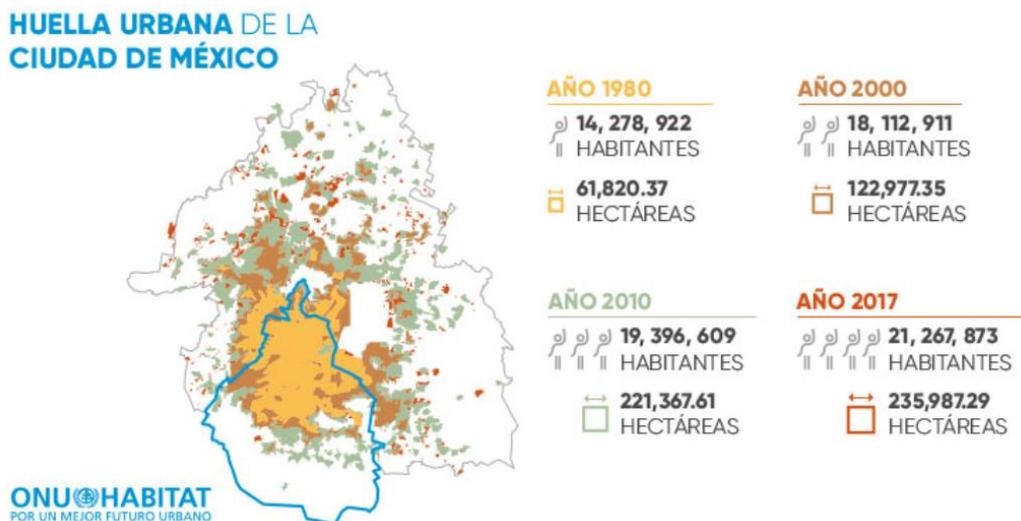
El final del siglo XX se caracterizó por una profunda transformación en los sistemas de organización territorial. Este período evidenció dos fenómenos principales: la suburbanización de extensas áreas y la integración de núcleos urbanos anteriormente independientes, conformando subsistemas urbanos interconectados que anticipan las actuales dinámicas transnacionales observables en el Polígono Roma-Condesa.

La transformación de la Ciudad de México en una megalópolis se consolidó durante la década de 1980, cuando sus conexiones regionales con Toluca y Cuernavaca alcanzaron mayor solidez. Durante el período 1980-1990, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) integró nueve municipios adicionales, experimentando simultáneamente una desaceleración en su crecimiento poblacional. Esta etapa se caracterizó por un proceso de reconfiguración territorial: la ciudad central perdió predominio económico y demográfico, mientras las ciudades medianas de su perímetro ganaron relevancia.

1.2 La lógica centro-periferia y la persistencia del modelo centralizado

Gráfico 1.4.

Expansión urbana y dispersión poblacional: la dinámica centro-periferia en la Ciudad de México (1980-2017)



Nota: El mapa muestra la expansión de la huella urbana de la Ciudad de México en relación con el crecimiento poblacional entre 1980 y 2017. Se observa un crecimiento territorial desproporcionado respecto al aumento demográfico, lo cual refleja una dinámica de dispersión urbana hacia la periferia.
Fuente: Tomado de ONU-Hábitat (s. f.).

La estructura espacial centro-periferia que caracteriza la organización urbana de la Ciudad de México presenta dos dimensiones analíticas fundamentales que resultan esenciales para comprender su configuración territorial contemporánea. En primer lugar, la continuidad histórica de una zona central que no solo preserva su relevancia fundacional, sino que simultáneamente adquiere nuevas funciones como destino turístico de alcance nacional e internacional y como área residencial privilegiada para sectores socioeconómicos específicos. El Centro Histórico constituye la materialización más evidente de esta permanencia temporal, al contener tanto la huella arquitectónica y urbanística de la ciudad original como las sucesivas capas de transformación que han configurado su identidad espacial.

En segundo lugar, el carácter inherentemente dinámico de las periferias urbanas, las cuales experimentan transformaciones constantes como resultado de los procesos de

expansión metropolitana. Si bien la Ciudad de México ha desarrollado múltiples núcleos urbanos a lo largo de su evolución histórica, la persistente concentración de servicios esenciales, ofertas culturales diversificadas y espacios de esparcimiento en la zona central y sus dieciséis alcaldías evidencia la continuidad de un modelo de organización territorial predominantemente centralizado.

La transformación administrativa de la actual Ciudad de México también es muestra de ello, ha atravesado diversos cambios históricos significativos, pues, en 1970, el territorio que actualmente se conceptualiza como "ciudad central" —con una superficie de 137.76 km²— era considerado una delegación más del Distrito Federal, coexistiendo administrativamente con otras doce demarcaciones territoriales.

El 29 de diciembre de ese mismo año, la promulgación de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal modificó sustancialmente esta estructura organizacional: la entonces Ciudad de México se fragmentó en cuatro nuevas delegaciones (Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez), estableciendo una división política territorial integrada por dieciséis delegaciones en total. Esta organización administrativa se mantuvo vigente hasta 2016, cuando una reforma política de carácter histórico transformó al Distrito Federal en la actual Ciudad de México (CDMX), elevando su estatus político-administrativo al nivel de las demás entidades federativas de la República Mexicana (Unikel, 1972).

Esta configuración espacial evidencia una persistente lógica de división centro-periferia. El aspecto analítico fundamental radica en la imputación simbólica y material que históricamente se ha desarrollado en ciertas zonas, especialmente en la denominada "ciudad central". Aunque la metrópoli adoptó hace más de un siglo un carácter policéntrico y multifacético en términos sociales, económicos, políticos y geográficos, la influencia del Centro Histórico continúa siendo determinante en la organización del conjunto metropolitano, de tal manera que la propia constitución y reproducción de la ciudad central se convierte en elemento articulador dentro del complejo tejido urbano metropolitano.

En los ámbitos urbano e histórico, y su recomposición a través del tiempo (Carrión, 2000) ha propiciado el desarrollo de nuevas formaciones espaciales centrales como el Polígono Roma-Condesa, surgidas de procesos macroeconómicos globales,

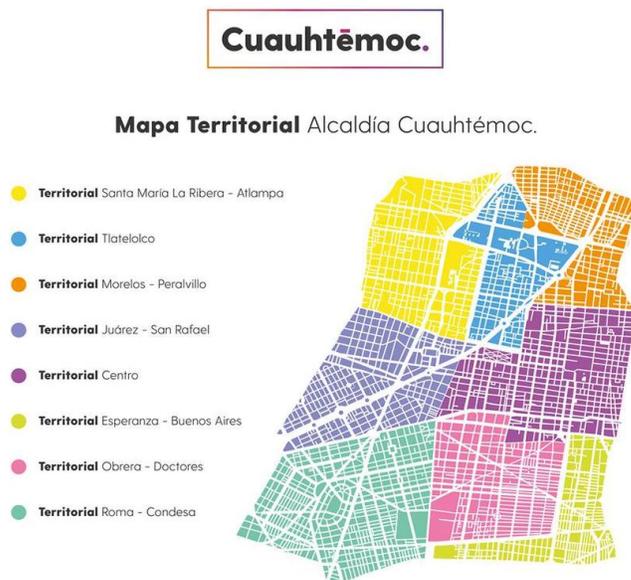
transformaciones sociales estructurales y dinámicas de digitalización contemporáneas. Estos procesos han contribuido a intensificar las divisiones sociales preexistentes y a profundizar la desigualdad socioespacial entre las diferentes zonas que conforman el territorio urbano. Esta reconfiguración territorial evidencia, por tanto, la persistencia de una lógica estructural de división centro-periferia que efectivamente trasciende las dimensiones de una simple polarización socioeconómica.

En este contexto analítico, el concepto de centro o centralidad urbana adquiere características funcionales que se relacionan tanto con la ubicación estratégica de personas y objetos como con la concentración de actividades socialmente significativas:

se refiere al lugar en el territorio urbano donde se realizan las actividades sociales más intensas como son el comercio, los servicios, las manifestaciones culturales y políticas y, en general, el intercambio social más significativo [...] La acepción [...] de la noción de centralidad es la propiedad que tienen algunos lugares de polarizar el espacio, de su capacidad de atracción de personas, objetos, funciones e información (Montejano-Escamilla, 2015, p. 335).

1.3 Posición estratégica del Polígono Roma-Condesa en la estructura urbana

Gráfico 1.5.
División territorial de la Alcaldía Cuauhtémoc



Fuente: Tomado de: Alcaldía Cuauhtémoc
[@AlcCuauhtemocMx], <https://x.com/AlcCuauhtemocMx/status/1084590918584467465>. (2019, enero 13).

La conceptualización del "polígono" constituye una estrategia metodológica deliberada que trasciende las delimitaciones político-administrativas convencionales para privilegiar la configuración socio-espacial y la continuidad histórica del territorio analizado. Esta demarcación conceptual, fundamentada inicialmente en la revisión de literatura especializada que documenta la historia común y proximidad socio-espacial de estas colonias, fue posteriormente validada y refinada a través del trabajo de campo etnográfico.

El análisis empírico reveló que, aunque existen divisiones formales y simbólicas entre las distintas áreas —específicamente entre "las Condesas" (Hipódromo, Hipódromo-Condesa y Condesa) y las colonias Roma Norte y Sur, incluyendo la Colonia Escandón—, los habitantes desarrollan narrativas espaciales que evidencian una familiaridad inter-colonial. Esta cercanía se manifiesta tanto en las trayectorias residenciales individuales, caracterizadas por patrones de movilidad entre estas cinco colonias, como en el uso cotidiano del lenguaje territorial, donde prevalece el vocablo genérico "La Condesa" para referirse al conjunto,

reservando la diferenciación únicamente para distinguir entre "Las Condesas" y "La Colonia Roma" (Norte y Sur).

Para efectos de esta investigación, el Polígono Roma-Condesa comprende cinco unidades territoriales: La Condesa, Hipódromo, Hipódromo-Condesa, Roma Norte y Roma Sur. Esta delimitación responde a la necesidad analítica de superar las fragmentaciones geográficas y político-administrativas que oscurecen la comprensión de la cercanía socio-espacial y la historia común compartida por estos territorios.

La trayectoria histórica del polígono se encuentra determinada por el desarrollo fundacional de la colonia La Condesa, cuyo proceso de consolidación territorial funcionó como matriz generadora del resto de las colonias que conforman el conjunto. En este sentido, la noción de polígono no solo refiere a una demarcación geográfica, sino que articula un imaginario social y cultural compartido, estructurado por relaciones sociales de vecindad distintivas, un sentido comunitario arraigado y procesos colectivos de resistencia y negociación frente a las transformaciones urbanas contemporáneas.

Como ya mencionábamos, el Polígono Roma-Condesa ocupa una posición estratégica dentro de la estructura centro-periferia de la Ciudad de México, funcionando como zona de transición entre el Centro Histórico y las áreas residenciales del poniente metropolitano. Esta configuración espacial constituye el producto histórico de los primeros ensanches urbanos diseñados durante el Porfiriato para albergar a la aristocracia de la época, característica que, a pesar de las múltiples intervenciones urbanas posteriores, preserva el carácter vecinal originario del territorio.

Esta persistencia del carácter vecinal seminal justifica el interés sociológico por abordar las dinámicas sociales que atraviesan el polígono como unidad social, particularmente los mecanismos de resistencia comunitaria, las estrategias de negociación frente al cambio urbano y la constitución de nuevas formaciones sociales que emergen como parte de los procesos de apropiación urbana contemporáneos y del carácter inmanente que se desprende del habitar humano.

En resumen, la localización del polígono en la alcaldía Cuauhtémoc al surponiente del Centro Histórico, le confiere características particulares que han sido determinantes tanto en su evolución histórica como en su actual atractivo para procesos de turistificación y transformación urbana. Esta posición geográfica privilegiada se manifiesta en múltiples dimensiones analíticas:

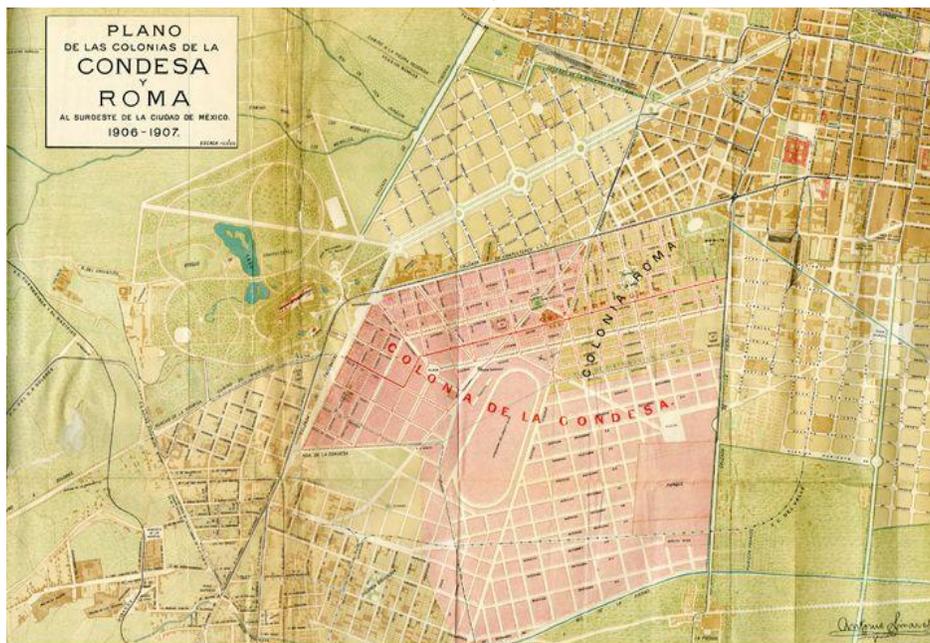
- **Accesibilidad y conectividad:** El polígono se beneficia de su proximidad al centro económico y político de la ciudad, manteniendo conexiones eficientes con el resto de la metrópoli a través de importantes ejes viales y sistemas de transporte público.
- **Concentración de equipamientos urbanos:** La zona concentra una notable oferta de bienes urbanos de calidad: instituciones educativas de prestigio, espacios culturales, áreas verdes, y una diversificada infraestructura comercial y de servicios.
- **Simbolismo urbano:** El polígono forma parte del imaginario de la "ciudad central", espacio que concentra no solo funciones económicas y políticas, sino también significados culturales y simbólicos que lo distinguen del resto de la metrópoli.

2. Origen y evolución del Polígono Roma-Condesa (1900-1980)

2.1 Período fundacional (1900-1930): desarrollo urbano burgués y vocación terciaria temprana

Gráfico 1.6

Plano de las Colonias Roma y Condesa en 1906-1907



Fuente: Tomado de Kochen, J. J. (2013, febrero 26). Roma-Condesa 111 años.

El desarrollo del Polígono Roma-Condesa se inició a principios del siglo XX como parte de la expansión urbana dirigida hacia las clases medias emergentes de la capital mexicana. Contrariamente a caracterizaciones que lo presentan como un espacio exclusivamente residencial, desde sus orígenes el polígono se concibió como un área de usos mixtos que combinaba vivienda, comercio y servicios orientados a sectores socioeconómicos medio-altos.

La trayectoria histórica del polígono está determinada por el desarrollo de la colonia La Condesa, cuya consolidación territorial dio origen al resto de las colonias. De aquí se desprende quizá ese sentimiento de identidad compartido, al tener una historia común y una cercanía socio espacial. Estos vecindarios, con excepción de la Hipódromo se formaron en 1902, y posteriormente se inauguraron en 1903. Ese año se promulgó en la ciudad un reglamento de nuevas colonias, que permitió contratos entre particulares y el ayuntamiento para la formación de fraccionamientos (Neri Flores, 2009). Este reglamento estableció que

los inversionistas debían ceder parte de su terreno para la construcción de un parque, un mercado y dos lotes para escuelas; a cambio, se proporcionaron los servicios de limpia y alumbrado.

Contrariamente a caracterizaciones que lo presentan como un espacio exclusivamente residencial, desde sus orígenes, el polígono se concibió como un área de usos mixtos que combinaba vivienda, comercio y servicios orientados a sectores socioeconómicos medio-altos. Estas zonas fueron las primeras en contar con un diseño urbano planteado con anterioridad y el proceso urbanístico se originó mediante la venta de terrenos pertenecientes a María Campa y Coss, y a la Condesa de Santiago de Valparaíso.

Un hito significativo ocurrió en 1908, cuando el Jockey Club de México adquirió un terreno de 3,000,000 m² para el establecimiento de un hipódromo. La posterior propuesta de modificación del uso de suelo estuvo sujeta a dos condiciones: 1) el fraccionamiento del lote y 2) la cesión de 60,000 m² destinados a la creación de un parque público. Esta transformación constituyó un elemento definitorio en la evolución del uso de suelo y en la diversificación de las actividades económicas del sector (Castillo-Oropeza et al., 2018).

Además, en el vecindario Condesa se inauguró la plaza de Toros “El Toreo” y en 1910 se inauguró el Hipódromo de la Condesa que entonces era un elegante sitio de reunión para las clases acomodadas. Un pasaje al respecto por el arquitecto e investigador Parras, narra: “El hipódromo se había convertido en una suerte de imán: en él se concentraban las potencias más ostensibles del lucimiento en sociedad” (Neri Flores, 2009, p. 75, 2009; Porras Padilla, 2001). Sin embargo, el Hipódromo no gozó de una gran trayectoria, pues tan solo unos años después, fue perdiendo popularidad, por lo que se incorporaron carreras de autos como parte de sus actividades, pero la manifestación de accidentes ocasionó su cierre definitivo.

El proceso culminó en 1924 con el fraccionamiento del lote del Jockey Club y la venta del hipódromo, lo que permitió la consolidación de la zona como área residencial mediante la creación de las colonias Hipódromo e Hipódromo Condesa completando la configuración territorial básica del polígono. Esta configuración inicial estableció un patrón urbanístico distintivo que combinaba: 1) vivienda unifamiliar para sectores medio-altos, caracterizada por arquitectura de estilos neocolonial y art decó, 2) espacios públicos de calidad, especialmente el sistema de parques que se convertiría en elemento identitario del área; y 3)

una vocación comercial temprana, manifestada en la ubicación estratégica de establecimientos comerciales en las principales avenidas.

La colonia Hipódromo contenía la mayor cantidad de áreas verdes existentes hasta entonces, correspondiente al 40% de su superficie total. Esta colonia estableció al parque San Martín (ahora Parque México) como su centro, el cual, era uno de los parques más grandes de la ciudad, sólo superado por el Bosque de Chapultepec y la Alameda Central. El mayor desarrollo de la colonia Hipódromo se dio en la década de los treinta cuando se incentivó la construcción de edificios y viviendas art decó, de arquitectos como: Juan Segura, Manuel Buenrostro y Francisco Serrano (Porrás, 2001:87).

Ahora bien, como ya mencionábamos líneas atrás, las Colonias Hipódromo Condesa, Condesa y Roma comparten el origen, diseño y cercanía socioespacial, sin embargo, hay una dinámica particular con la colonia Roma, y es que desde sus inicios presentó una mayor mixtura social que estaba directamente relacionada con la inclusión de diferentes tipos y tamaños de vivienda lo que atrajo a distintos sectores sociales. Al respecto, se describe la Roma con:

un innovador diseño urbano elegido por los empresarios de la colonia Roma para hacer de ella la más importante de la ciudad, consideraba calles amplias, por lo general de 20 metros de ancho, como Orizaba, que además tenía un camellón central. La avenida Veracruz, de 30 metros de ancho, era idónea para el tráfico vehicular. Jalisco [hoy Álvaro Obregón] era la avenida principal, con 45 metros de ancho y una doble hilera de magníficos árboles: todo un boulevard estilo París (Neri Flores, 2009, p. 75; Tavares López, 1996, 2005).

Es de esta forma que la colonia Roma adquirió un gran reconocimiento por su diseño urbano de la época (Neri Flores, 2009). La colonia tenía como centro al parque Roma (hoy Río de Janeiro) que era conocido por su encanto y presencia de una fuente circular. Además, las calles gozaban de una amplia riqueza de árboles y bancas de hierro, que más tarde ganaron popularidad como lugares de paseo y caminatas para las familias.

El diseño urbano de estas colonias fue tan popular, que influyó en el trazo de otras colonias surgidas después de la revolución, como: avenidas Ámsterdam, Tamaulipas, Nuevo

León y el Parque México en la colonia Hipódromo, así como las avenidas Presidente Masaryk, Homero, Horacio y el parque del reloj en Polanco (Neri Flores, 2009; Tavares López, 1996).

En resumen, se puede decir que desde su creación hasta los años treinta tanto las colonias Roma, Condesa, Hipódromo e Hipódromo Condesa tuvieron su mayor florecimiento. A pesar de esto, en la década de los cuarenta, dejaron de ser consideradas como zonas residenciales, lo que ocasionó que gran parte de su población migrara hacia otras colonias como: Polanco, Anzures y Chapultepec.

2.2 Consolidación y diversificación (1930-1960): cosmopolitismo y terciarización

Durante este período, el Polígono Roma-Condesa experimentó una transformación que lo consolidó como uno de los enclaves urbanos más cosmopolitas de la capital mexicana. La llegada de la comunidad judía, junto con figuras destacadas del ámbito artístico e intelectual, configuró un ambiente cultural distintivo que atrajo establecimientos comerciales, cafés, restaurantes y espacios culturales especializados.

El proceso de repoblamiento de la zona se dio a través de sectores de clase media del sur de México: campechanos, chiapanecos; además de árabes y judíos, situación que reprodujo nuevas costumbres y con ello la transformación del paisaje urbano con el establecimiento de sinagogas y colegios. Así, comenzaron a introducirse nuevos estilos de vida, visibles mediante la aparición de tiendas de ropa, pieles finas, talleres, farmacias, papelerías, tiendas de abarrotes, panaderías, carnicerías, cafeterías y restaurantes (Neri Flores, 2009; Porras Padilla, 2001; Salinas Arreortúa, 2013).

Además, se establecieron figuras destacadas de la intelectualidad y la comunidad artística. Entre ellos, destacan la pintora Leonora Carrington y Remedios Varo, quienes fueron parte de un activo centro intelectual en la zona. Además, el muralista David Alfaro Siqueiros vivió en la zona, y se menciona a escritores como José Emilio Pacheco y Fernando del Paso, así como al cineasta Luis Buñuel y al director Alfonso Cuarón. El reconocido flautista Horacio Franco y la escritora Cristina Pacheco también residieron en la Condesa (Tavares López, 1996).

Entre los años cuarenta y cincuenta, los habitantes del vecindario Condesa se movían para ir al cine a la colonia Roma, posteriormente, se inauguró en la esquina de Insurgentes y San Luis Potosí un Sears (1947) y después un Palacio de Hierro (1958), lo que generó un espíritu de modernización en ambos vecindarios, así como nuevos lugares de encuentro (Neri Flores, 2009; Salinas Arreortúa, 2013; Tavares López, 2005). De hecho, una de las características más significativas que acompañaron esta diversificación social y cultural fue la intensificación de actividades terciarias que incluyó:

- Establecimientos comerciales especializados orientados a sectores de mayor poder adquisitivo
- Cafés y restaurantes que funcionaban como espacios de sociabilidad intelectual y cultural
- Oficinas y despachos profesionales que aprovechaban la centralidad y prestigio del área
- Galerías y espacios culturales que consolidaron la vocación artística del polígono

Esta terciarización temprana resulta crucial para comprender las transformaciones contemporáneas, pues estableció un precedente histórico de convivencia entre usos residenciales y comerciales que décadas más tarde facilitarían la gentrificación de la zona y actualmente, la turistificación situada como expresión de la quinta ola de gentrificación digital.

2.3 Filtrado residencial y antecedentes del deterioro (1960-1980)

A partir de la década de 1960, el polígono comenzó a experimentar un proceso de transformación socioespacial que la literatura especializada conceptualiza como "filtrado residencial hacia arriba" (Diaz Parra, 2017). Las élites que hasta ese momento residían en estos espacios iniciaron su migración hacia nuevos desarrollos del poniente de la ciudad como Lomas de Chapultepec y Santa Fe, siguiendo el patrón de expansión urbana centro-periferia que definió históricamente el crecimiento de la Ciudad de México, evidenciando los procesos de diferenciación social del espacio urbano característicos de las metrópolis latinoamericanas.

Aunque este proceso de filtrado no implicó un deterioro generalizado del área, sí introdujo una reconfiguración significativa en su composición social y funcional. Esta transformación se manifestó a través de una intensificación en el uso del suelo, impulsada por el proceso de terciarización económica, que resultó en la sustitución de arquitectura histórica porfirista por desarrollos comerciales y habitacionales de media densidad. Esta transformación se enmarcó en el contexto de la consolidación neoliberal global y la subsecuente financiarización del mercado inmobiliario urbano.

En consecuencia, para esta década y en consonancia con las preferencias estéticas dominantes de la época, estas colonias comenzaron a adquirir una imagen percibida como anacrónica y poco atractiva para los sectores de mayor poder adquisitivo. Simultáneamente, se dio un conjunto de cambios urbanos que incluyeron la apertura de nuevos ejes viales, transformaciones en el uso de suelo —incorporando funciones comerciales, educativas y de servicios— y la demolición sistemática de construcciones de principios del siglo XX para dar paso a edificios de departamentos. Esta dinámica ocasionó una mezcla de diferentes estilos arquitectónicos, ocasionando un cambio drástico en el perfil urbano.

El proceso de transformación social adoptó características diferenciadas según el territorio específico. En la colonia Roma, las grandes residencias unifamiliares fueron objeto de subdivisión para acomodar a múltiples familias, lo que ocasionó la formación de vecindades. En contraste, en la colonia Condesa, algunos residentes manifestaron su inconformidad con estos cambios mediante estrategias de movilidad residencial hacia nuevos espacios habitacionales. Adicionalmente, el proceso de movilidad social ascendente experimentado por la comunidad judía favoreció su migración hacia zonas de mayor prestigio social como Polanco y, posteriormente, hacia desarrollos más periféricos como la Herradura, Cuajimalpa y Santa Fe (Neri Flores, 2009) (Porrás, 2001).

La precarización urbana se intensificó en la década de 1970, cuando se demolieron más edificios antiguos para construir nuevos departamentos. La colonia Roma se convirtió en sede de dependencias públicas y privadas, así como espacio para actividades económicas informales, incluyendo giros negros y prostitución en las calles (Neri Flores, 2009; Salinas Arreortúa, 2013).

3. Crisis y reconfiguración: del sismo de 1985 a la gentrificación clásica

3.1 El sismo de 1985: impacto diferenciado y creación de oportunidades urbanas

El 19 de septiembre de 1985, un devastador terremoto sacudió la Ciudad de México, desencadenando una de las mayores catástrofes en la historia moderna del país. El impacto en la infraestructura urbana fue devastador: más de 10,000 edificios se derrumbaron y 400,000 sufrieron daños estructurales, incluyendo instalaciones críticas como hospitales, escuelas y viviendas. Las estimaciones de víctimas mortales varían entre 10,000 y 20,000 personas, una cifra que continúa siendo motivo de debate académico debido a la ausencia de registros sistemáticos durante la emergencia (Méndez, 2023; Rodríguez, 2019).

Aunque el terremoto causó estragos en toda la Ciudad de México, la zona central resultó particularmente afectada; la delegación Cuauhtémoc registró el 59% del total de los inmuebles dañados en la ciudad. tuvo consecuencias particularmente devastadoras. En la condesa se reportaron 673 inmuebles dañados y en la Roma 724; de manera que en estas dos colonias se concentró el 28% del total de los inmuebles dañados a causa del temblor (Neri Flores, 2009, p. 77) Las colonias del Polígono Roma-Condesa experimentaron diferentes grados de afectación. La Condesa, Hipódromo y Juárez registraron daños importantes caracterizados principalmente por el pánico colectivo más que por destrucción masiva y como ya mencionábamos, La Roma y el Centro Histórico padecieron un impacto tan severo que se convirtieron en referentes históricos del inicio de un profundo deterioro urbano.

De esta forma, es que el sismo de 1985 profundizó aún más la situación de precarización de estas zonas, manifestándose a través de una cadena de acontecimientos interrelacionados:

1. **Éxodo poblacional selectivo:** La emigración no afectó de manera uniforme a todas las colonias del polígono. Como evidencia un testimonio vecinal de la época: "muchos judíos habían emigrado... numerosas personas con recursos económicos, que consideraban esta zona su refugio, emigraron, dejando propiedades vacías" (Salinas Arreortúa, 2013, p. 148). El ex director territorial de la Roma-Condesa señaló que, si bien la colonia Roma sufrió los daños más severos, las "Condesas" (Condesa, Hipódromo e Hipódromo-Condesa) también experimentaron transformaciones significativas impulsados más por percepción de riesgo que por daños efectivos.

2. **Diferencia de renta (rent gap):** El abandono de propiedades y la consecuente reducción en los precios inmobiliarios generó lo que Neil Smith denomina "brecha de renta"⁵ —la diferencia entre la renta capitalizada actual y la renta potencial que podría obtenerse con un uso más intensivo del suelo. Esta brecha se convertiría en el motor económico de la posterior gentrificación, pues, muchas empresas originalmente ubicadas en la Roma aprovecharon la disponibilidad de espacios en la Condesa y la Hipódromo para reubicarse, generando una modificación del uso del suelo que, dada la situación de emergencia, no pudo ser regulada adecuadamente (Salinas Arreortúa, 2013).
3. **Reconfiguración funcional:** El contexto de emergencia propició una modificación no regulada del uso del suelo. Así, durante los años noventa, la zona experimentó una significativa transformación urbana mediante la reconversión de viviendas y locales comerciales abandonados en restaurantes y oficinas. Esta transformación incluyó la sustitución de más de 40 propiedades originales por edificios de gran altura en las avenidas México y Ámsterdam.

Y aunque estas zonas no sufrieron un deterioro uniforme y tan profundo como el Centro Histórico, hubo áreas del polígono, como La Roma, que pasaron por un proceso de degradación urbana y depreciación significativa que redefinió sustancialmente la configuración del Polígono Roma-Condesa (Gómez Hernández, 2014), ya que, posterior a este evento, aumentaron el número de los locales comerciales, oficinas, giros negros y prostitución; lo que hizo menos atractivas a las colonias y provocó que las clases medias y medias altas que vivían en estos vecindarios ya no quisieran residir más en esta zona, en consecuencia bajaron las rentas y lo que antes había sido una zona residencial se convierte en un espacio habitado por familias de menos recursos económicos (Neri Flores, 2009).

Estas condiciones resultarían fundamentales para comprender la supuesta pertinencia con la que el Estado intervino las zonas centrales de la Ciudad de México, en donde “revitalizar”

⁵ En este proceso Smith identifica: 1) La renta capitalizada del suelo: la cantidad de renta apropiable con base en un determinado uso; y 2) La renta potencial: la cantidad de renta que la propiedad podría acaparar si dichos suelos tuvieran el uso más rentable para esa localización. La brecha entre estos tipos de renta es el rent-gap o diferencia potencial de renta (Díaz Parra, 2017).

y “rescatar” fueron eufemismos que otorgaron legitimidad a lo que décadas más adelante facilitaría la transición de la zona hacia procesos de gentrificación dirigidos por el Estado.

3.2 Reconversión gradual y resistencias vecinales (1990-2000)

Durante la década de 1990, el polígono experimentó una transformación gradual caracterizada por la reconversión de viviendas y locales comerciales abandonados en restaurantes, oficinas y espacios culturales. Esta transformación incluyó la sustitución de más de 40 propiedades originales por edificios de mayor altura en las avenidas México y Ámsterdam, evidenciando la presión inmobiliaria creciente (Guadarrama Olivera, 2019; Neri Flores, 2009; Salinas Arreortúa, 2013).

Como respuesta a la construcción no regulada y al cambio en los usos de suelo, diversos residentes comprometidos con la preservación de áreas verdes y la planificación urbana establecieron la Asociación de Amigos de los Parques México y España. Esta organización representó una temprana manifestación de organización vecinal ante los cambios urbanos, anticipando las tensiones actuales entre residentes tradicionales y nuevos actores en el espacio urbano (Guadarrama Olivera, 2019; Guitart, 2006). Además, evidenció la emergencia de una conciencia sobre el valor patrimonial y la calidad de vida del área, elementos que, paradójicamente serían usados como activos para su mercantilización turística.

3.3 El Bando 2 y la gentrificación clásica (2000-2006)

Al inicio de este capítulo establecimos la necesidad de examinar el desarrollo y expansión del Área Urbana de la Ciudad de México, así como la lógica subyacente a dicho proceso. Para ello introdujimos tres elementos analíticos, entre los cuales destaca el concepto de filtrado residencial, mediante el cual explicamos que la tendencia expansiva se sustentaba en una lógica centro-periferia que se había mantenido constante hasta el periodo estudiado. La gentrificación constituye precisamente una ruptura de este patrón histórico consolidado.

El fenómeno de la gentrificación ha generado debates teóricos prolongados desde dos perspectivas principales: la de la oferta y la de la demanda, como analizamos en el primer capítulo. Sin embargo, aunque esta investigación adopta un enfoque conceptual que integra ambas visiones teóricas, somos conscientes del peso diferencial entre ambas. En este sentido, la gentrificación constituye un proceso caracterizado por el movimiento de retorno a la ciudad

central, fundamentalmente iniciado por el capital y seguido por los grupos sociales (Díaz Parra, 2016; Sequera, 2015). En otras palabras, si el patrón de filtrado residencial ascendente obedecía al desplazamiento del capital hacia las periferias —y secundariamente a las decisiones individuales de los consumidores—, el proceso inverso de filtrado residencial descendente responde a la misma dinámica estructural del capital.

Este principio teórico se materializó en la incorporación del Polígono Roma-Condesa al proceso de revitalización del Centro Histórico en 1996, posteriormente consolidada con la implementación del Bando Dos. Así, mediante el reconocimiento de su excepcional valor histórico, cultural, artístico y económico, esta primera fase se formalizó a través del programa "Centro Histórico Ampliado", implementado por el Gobierno del Distrito Federal para impulsar la repoblación de zonas específicas (Neri Flores, 2009). El proyecto abarcó las colonias Roma Norte, Roma Sur, Condesa, Santa María la Ribera, San Rafael y Juárez, caracterizándose por una notable participación del sector privado, destacando la intervención del empresario Carlos Slim y el Grupo Carso.

La iniciativa estableció diversos ejes de acción: modernización de infraestructura urbana, reordenamiento del comercio informal, mejoramiento del paisaje urbano y promoción de actividades culturales, todo ello con la participación estratégica del sector inmobiliario. El Polígono Roma-Condesa experimentó una transformación caracterizada por el desarrollo de usos mixtos, privilegiando la construcción de conjuntos residenciales, espacios de oficinas y establecimientos comerciales orientados a segmentos socioeconómicos medio-altos (Castillo-Oropeza et al., 2018).

Este proceso de transformación se intensificó con la implementación del "Bando Dos" en el año 2000. Mediante este instrumento se estableció una regulación específica para el desarrollo inmobiliario en la Ciudad de México, restringiendo la construcción de conjuntos habitacionales mayores a 35 viviendas exclusivamente a cuatro delegaciones dentro de la "ciudad central". Esta política pretendía revertir el éxodo poblacional que había resultado en la pérdida de 1.2 millones de residentes durante el período 1970-2000.

Sin embargo, aunque su diseño original buscaba favorecer a sectores vulnerables y mejorar la infraestructura urbana, la implementación del Bando 2 provocó una apreciación significativa del suelo urbano que convirtió la zona en un área exclusiva para sectores

socioeconómicos privilegiados. La transformación del tejido urbano siguió patrones específicos: en áreas de valor patrimonial, anteriormente caracterizadas por viviendas unifamiliares, se autorizó el desarrollo de edificaciones multifamiliares (Castillo-Oropeza et al., 2018; Neri Flores, 2009). Paralelamente, se permitió la adaptación de inmuebles patrimoniales para el establecimiento de comercios y servicios dirigidos a un público de mayor poder adquisitivo (Salinas Arreortúa, 2014).

La gestión del espacio urbano, mediada por políticas públicas e implementada por agentes privados, revela la instrumentalización de los centros urbanos como vectores de acumulación de capital. Esta dinámica se manifiesta en una triple transformación: la intensificación del sector terciario, la mercantilización premium del parque inmobiliario y la hegemonía de la inversión privada, generando una pronunciada polarización socioespacial y la consolidación de jerarquías sociales estructurales (Sequera, 2015).

Este proceso constituye, desde la perspectiva académica, un caso emblemático de gentrificación en el contexto latinoamericano. Actualmente, la zona se ha posicionado como núcleo preferencial para "nómadas digitales" (Editorial, 2023) y alojamientos Airbnb, caracterizándose por su alta densidad de establecimientos culturales y comerciales.

El Polígono Roma-Condesa experimenta la génesis de una incipiente pero acelerada transformación del ecosistema socioespacial que reconfigura las dinámicas residenciales y los patrones de interacción social, fenómeno que Sharon Zukin denomina "espacialidad de la producción tecnológica": "un espacio urbano donde se promueven y recrean nuevas normas socioculturales en el tejido urbano, como espacios de coworking u oficinas tecnológicas que reflejan el poder de los emprendedores tecnológicos y su relación con el uso controlado del suelo y las políticas de desarrollo económico" (Sequera, 2024, p. 17). La evidencia etnográfica con residentes tradicionales revela las implicaciones socioterritoriales: incremento en costos de servicios, desplazamiento poblacional, reconfiguración comercial, fracturas sociales y erosión del tejido comunitario.

4. Consolidación de la gentrificación y antecedentes de la turistificación (2007-2019)

4.1 Efectos de la crisis financiera global (2008) y migración por estilo de vida

La crisis del 2008 se produjo, fundamentalmente por el colapso en el mercado de hipotecas *subprime*⁶ en Estados Unidos. Las hipotecas subprime se popularizaron en la década de 2000, especialmente en Estados Unidos, durante el auge del mercado inmobiliario. Los prestatarios que no cumplían con los estándares crediticios tradicionales podían acceder a la propiedad de viviendas a través de estos préstamos, lo que contribuyó al aumento de la demanda de viviendas y al incremento de los precios inmobiliarios.

Sin embargo, cuando la burbuja inmobiliaria colapsó y los precios de las viviendas comenzaron a declinar muchos prestatarios subprime no pudieron hacer frente a sus pagos hipotecarios, lo que resultó en un aumento de los incumplimientos y ejecuciones hipotecarias. Esto desencadenó una crisis en el mercado de hipotecas subprime que, a su vez precipitó la crisis financiera global de 2008.

La crisis financiera de 2008 constituyó un factor determinante para comprender el tipo de migración transnacional que comenzó a manifestarse de forma intensa en el Polígono Roma-Condesa. Fundamentalmente, la crisis del 2008 exacerbó los problemas de la vivienda en todo el mundo: cuando la burbuja inmobiliaria llegó a su tope en 2007, los precios de la vivienda comenzaron a declinar, creando una ola expansiva que afectó todos los aspectos de la estructura social.

Todos aquellos que se habían hecho de una casa o tomado una hipoteca en esos años vieron disminuida su riqueza, puesto que el mercado estaba sobrevaluado. En otras palabras, pagaban por una vivienda que ahora valía menos, lo que se tradujo en una disminución del patrimonio, reducción del poder adquisitivo y pérdida de estabilidad económica (Cabanas Oyarzun, 2019). Como era previsible, eventualmente muchas familias se vieron imposibilitadas para sufragar las cuotas mensuales de sus hipotecas, encontrándose en una situación más precaria que antes de adquirir el bien inmueble. Esta crisis puso de manifiesto

⁶ Las hipotecas *subprime* son préstamos hipotecarios otorgados a prestatarios que tienen un historial crediticio débil o no convencional, lo que los hace más riesgosos para los prestamistas. Estos préstamos suelen caracterizarse por tasas de interés más altas que las hipotecas tradicionales, lo que refleja el mayor riesgo asociado con estos prestatarios. (Luz Juárez et al., 2015).

la profunda desigualdad global norte-sur, evidenciada principalmente en el incremento sostenido de los costos de vivienda y vida en las principales metrópolis del norte global.

El diferencial de costos entre las ciudades estadounidenses y europeas con la Ciudad de México comenzó a atraer población extranjera de sectores medios que buscaba mantener su estilo de vida con menores costos. Sin embargo, no se trataba de cualquier tipo de migración, pues el rescate económico ya había dirigido la atención hacia la industria tecnológica. En este sentido, el fenómeno conocido como migración por estilo de vida, inicialmente limitado y concentrado en jubilados, sentó las bases para la posterior llegada masiva de trabajadores remotos o nómadas digitales⁷, así como para las facilidades que otorgaba el alojamiento mediado por plataformas digitales, fundamentalmente Airbnb.

Esta dinámica responde a la reestructuración del sistema mediante “nuevas tecnologías, nuevas formas organizacionales, nuevos modos de explotación, nuevos tipos de trabajo y nuevos mercados [que] emergen para crear una nueva manera de acumular capital”(Srnicek, 2018, p. 39). Durante este período se observaron las primeras manifestaciones de lo que posteriormente se conceptualizaría como "gentrificación transnacional":

- Llegada de residentes extranjeros de mediano y largo plazo
- Adaptación gradual de la oferta comercial a gustos y necesidades internacionales
- Incremento en los precios de vivienda en zonas de mayor concentración de población extranjera y alojamiento Airbnb

Dicha dinámica se materializa actualmente en espacios como el Polígono Roma-Condesa, donde confluyen nómadas digitales y turistas bajo nuevas modalidades de habitar. En este contexto, Airbnb emerge como el agente catalizador de mayor influencia, transformando el paradigma tradicional del alojamiento turístico. Una cuestión que trataremos con mayor profundidad en el siguiente apartado.

⁷ “Los nómadas digitales son conceptualizados como un tipo de fuerza laboral que es independiente de la localización, como una actividad de ocio, como una forma de turismo, como una nueva actividad económica y como un fenómeno cultural. Además, los estudios existentes sobre este. tienen una fuerte identidad asociada con su estilo de vida. El estilo de vida nómada digital se caracteriza por la libertad de elección, la libertad de movilidad y la libertad de establecimiento de acuerdos sociales convencionales” (Hannonen et al., 2023, p. 11).

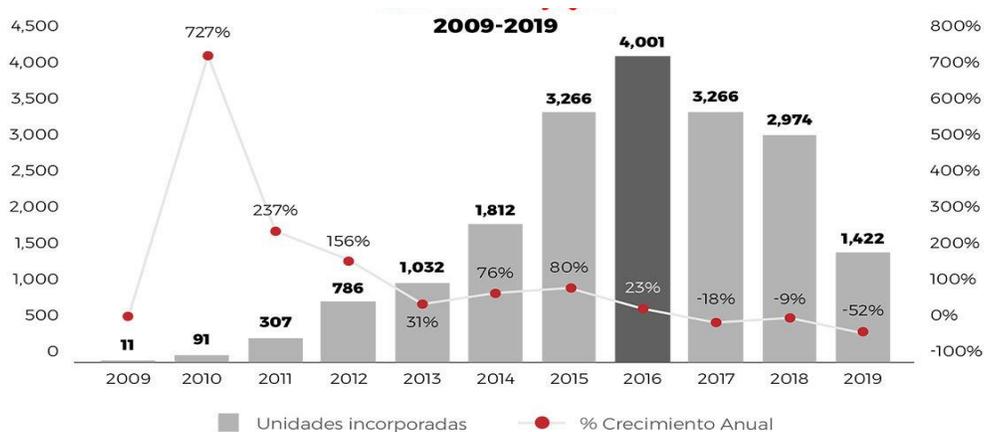
4.2 Emergencia de Airbnb y transformación del mercado de vivienda (2008-2019)

La llegada de Airbnb a la Ciudad de México en 2008, con aproximadamente 11 unidades habitacionales iniciales, marcó el inicio de una transformación que se aceleraría exponencialmente en años posteriores (Gráfico 1.1). Para 2019, la plataforma registraba aproximadamente 19,000 unidades en la ciudad, con una concentración significativa en las siguientes demarcaciones: Cuauhtémoc (39.7%), Benito Juárez (16.2%), Miguel Hidalgo (15.8%) y Coyoacán (8.8%) (Estrada Diego, 2019) (Gráfico 1.2).

Los análisis de la distribución geográfica de las unidades Airbnb revela una marcada concentración en zonas históricamente privilegiadas del Polígono Roma-Condesa: La Condesa, Hipódromo-Condesa, Hipódromo, Roma Norte y Roma Sur. Lo que sugiere que Airbnb ha establecido una red de disponibilidad desbordada predominantemente en las colonias: Condesa, Hipódromo Condesa, Hipódromo, Doctores, Escandón I, Escandón II, Roma Norte, Roma Sur, además, el artículo las señala como las preferidas de los “nómadas digitales”.(Editorial, 2023)

Gráfico 1.1.

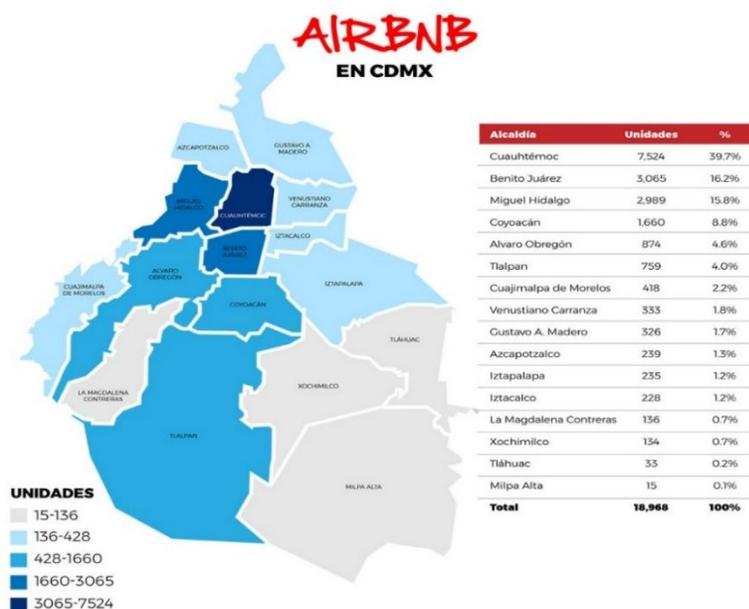
Crecimiento anual de Airbnb en la Ciudad de México de 2009-2019



Fuente: Estrada Diego, M. (2019, 22 de octubre). Explorando el boom de Airbnb en Ciudad de México. Crea Soluciones. <https://creasoluciones.com.mx/general/airbnb-en-cdmx/>

Gráfico 1.2.

Distribución de alojamiento Airbnb por colonia



Fuente: Estrada Diego, M. (2019, 22 de octubre). Explorando el boom de Airbnb en Ciudad de México. Crea Soluciones. <https://creasoluciones.com.mx/general/airbnb-en-cdmx/>

En 2019, de las 1, 422 unidades registradas para ese año en la Ciudad de México, la colonia Roma Norte aportaba 1,621 unidades lo que equivale a un (10.9%), Polanco 1,493 unidades (10%), Hipódromo 1,034 unidades (6.9%), Condesa con 949 unidades (6.4%), Centro Histórico 918 unidades (6.1%), Coyoacán 828 unidades (5.5%), Del Valle 692 unidades (4.6%), Cuauhtémoc 656 unidades (4.4%) y Juárez 572 unidades (3.8%) (Editorial, 2023).

Esta concentración espacial respondía a una convergencia de factores que posicionaron al polígono como el territorio ideal para el modelo de negocio Airbnb (Gómez Hernández, 2014; Salinas Arreortúa, 2014):

1. **Infraestructura urbana de calidad consolidada:** Proximidad a parques México y España, amplia oferta de restaurantes, cafeterías especializadas, librerías, galerías y una dinámica vida cultural y nocturna que ya atraía visitantes nacionales e internacionales antes de la pandemia.

2. **Valor patrimonial y estético:** Arquitectura art déco y neocolonial distintiva, desarrollada durante las primeras décadas del siglo XX, que ofrece una experiencia visual atractiva para turistas que buscan "autenticidad" urbana.
3. **Conectividad y accesibilidad:** Posición estratégica que facilita el acceso al resto de la ciudad, proximidad al Centro Histórico, y buena conexión con el sistema de transporte público metropolitano.
4. **Tejido comercial diferenciado:** La terciarización histórica del polígono había consolidado una oferta comercial especializada que se adaptaba perfectamente a las expectativas de consumo cultural de visitantes extranjeros.

Ahora bien, contrariamente a la narrativa oficial de "economía colaborativa" que promovía el aprovechamiento de espacios subutilizados para generar ingresos complementarios, los datos revelan una realidad diferente. El 62% de las ofertas en Airbnb corresponden a unidades habitacionales completas, mientras que el 64% de los anfitriones mantienen múltiples listados activos, y un 23% operan más de 10 unidades simultáneamente.

Además, estudios específicos muestran que un 76.2% de los anfitriones cuenta únicamente con un espacio oferta, mientras que un 18% tiene dos a tres espacios, y un 5.7% restante cuenta con cuatro o más espacios (Astillero, 2022). Significativamente, los anfitriones que cuentan con más de once espacios representan menos del 1% del total, pero concentran el 10% de toda la oferta de Airbnb en la Ciudad de México. Los anfitriones que cuentan con 21 o más espacios se distribuyen principalmente en: Cuauhtémoc (57.2%), Miguel Hidalgo (27.8%), y Benito Juárez (8.2%) (González Loyde, 2024) (Gráfico 1.3).

Durante este período se observaron los primeros efectos estructurales de la plataforma en el mercado inmobiliario local del polígono:

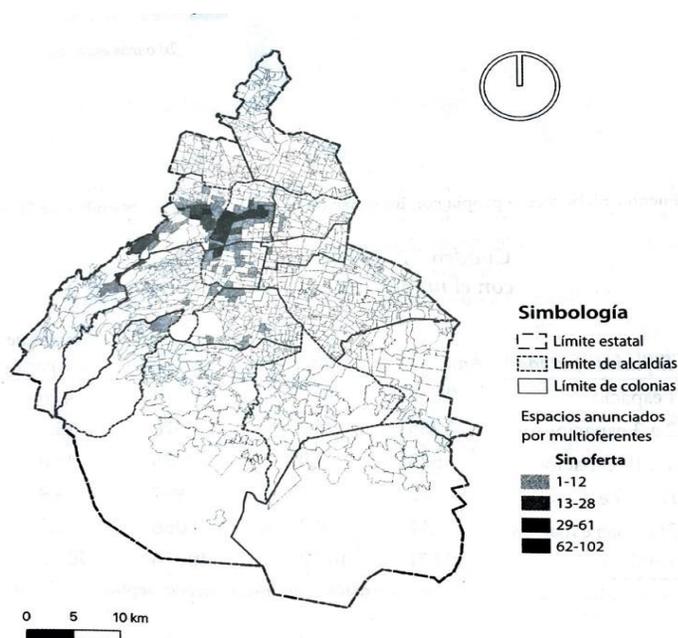
1. **Conversión de uso habitacional:** Transformación gradual de viviendas residenciales tradicionales en alojamientos temporales, especialmente en edificios de departamentos construidos durante las décadas de 1940-1960 que ofrecían espacios amplios y bien ubicados.
2. **Diferenciación de precios por zona:** Incremento diferenciado de precios inmobiliarios en las áreas de mayor concentración de Airbnb, particularmente en

las proximidades de los parques México y España, y en las avenidas principales como Ámsterdam, México y Michoacán.

- 3. Emergencia de un mercado paralelo:** Desarrollo de un segmento específico del mercado inmobiliario orientado exclusivamente al turismo, con características distintas al mercado residencial tradicional: contratos de corto plazo, amueblado completo, precios superiores por noche, y gestión empresarial más que familiar.
- 4. Presión sobre el mercado de alquiler tradicional:** Reducción gradual de la oferta de vivienda en alquiler para residentes permanentes, pues los propietarios encontraron más rentable destinar sus propiedades al alojamiento turístico temporal.
- 5. Adaptación del entorno urbano:** Los establecimientos comerciales del polígono comenzaron a adaptar sus ofertas y horarios a las necesidades de una clientela turística internacional, proceso que se aceleraría significativamente durante la pandemia pero que ya mostraba indicios durante esta década.

Gráfico 1.3.

Localización de la oferta de anfitriones con múltiples espacios



Fuente: González Loyde, R. (2024). Mi casa es tu casa: Sobre los anfitriones de Airbnb en la Ciudad de México. En *La vivienda: Uso, usufructo y transferencia generacional* (Primera). El Colegio de México.

4.3 El sismo de 2017 y aceleración de la renovación urbana

De una manera muy similar, que en 1985, el sismo del 19 de septiembre de 2017 constituye un hito fundamental para comprender la intensificación del proceso de gentrificación previamente desarrollado en el polígono. Lejos de representar únicamente un evento natural catastrófico, este terremoto de magnitud 7.1 nuevamente propició las condiciones idóneas para realizar intervenciones urbanas sin tener la presión de los vecinos, lo que se tradujo como un acelerador de la renovación inmobiliaria, profundizando las dinámicas gentrificadoras bajo las nuevas condiciones de la economía digital.

El análisis de Castillo-Oropeza et al. (2018) documenta que las delegaciones Benito Juárez y Cuauhtémoc concentraron el mayor número de construcciones colapsadas, siendo esta última donde se ubican las cinco colonias del polígono de estudio. Específicamente en La Condesa, ocho edificios estaban en riesgo de derrumbe y tres colapsaron completamente, todos ubicados en las zonas sísmicas II y III según el CENAPRED (2000). Las fuentes oficiales confirman que se reportó la caída de más de cuarenta edificios en colonias como Condesa, Roma (Roma Norte y Roma Sur), Del Valle, Narvarte, Miravalle, Portales, Guerrero, Lindavista (Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 2017).

En términos específicos del polígono, Roma y Condesa registraron aproximadamente diez colapsos y sesenta inmuebles con daños graves. Como señala Martínez Orralde, "la gran mayoría de lo que tuvo daños fueron inmuebles habitacionales construidos principalmente en los años 40, 50 y 60" (Quezada, 2022). Los tres edificios colapsados en La Condesa documentados por Castillo-Oropeza et al. (2018) ilustran la complejidad del fenómeno: *Ámsterdam 107* (construido en 1989 pero remodelado después del 2000), *Álvaro Obregón 286* (construido en 1960, resistió el terremoto de 1985 pero fue ampliado posteriormente) y *Ámsterdam 25* (construido en 1930, declarado patrimonio cultural por el INBA).

El caso del edificio *Ámsterdam 269* ejemplifica esta problemática. Según Villagrán (2024), antes del sismo de 2017, en el predio de *Ámsterdam 269* en la colonia Hipódromo de la alcaldía Cuauhtémoc había un edificio de trece niveles habitacionales que albergaba aproximadamente veintiuna familias. Siete años después del evento sísmico, pese a la liberación de la Constancia de Derechos Adquiridos y Redensificación en 2017, la

demolición en 2019 y la aprobación del proyecto constructivo por la Seduvi en 2022, las familias permanecen sin vivienda.

Paradójicamente, la estabilización del mercado inmobiliario post-sismo consolidó la gentrificación. Según análisis de Propiedades.com, el mercado inmobiliario de Roma y Condesa experimentó estabilización después del 19 de septiembre de 2017, registrando plusvalías de 3.4% en Roma y 3.6% en Condesa para el segundo semestre de 2018 (Obras, 2019). Esta aparente estabilización ocultó transformaciones estructurales más profundas.

Los desarrolladores inmobiliarios reportaron cambios significativos en sus estrategias. En La Condesa se desarrolló un proyecto de aproximadamente doscientos departamentos (65 m² con dos recámaras y 90 m² con tres recámaras), donde "el 50% de los departamentos están en Airbnb con mucho éxito" y "la Condesa está vendiendo al mismo precio que Polanco" (Inmobiliare, 2024).

El sismo de 2017 actuó como catalizador que aceleró procesos de gentrificación ya en curso en el polígono Roma-Condesa. La convergencia entre la lentitud institucional para atender a los damnificados, la rapidez de la especulación inmobiliaria, y la ausencia de reformas estructurales creó condiciones óptimas para la intensificación de la renovación urbana orientada a sectores de mayores ingresos. Como concluyen Castillo-Oropeza et al. (2018), "la especulación inmobiliaria indiscriminada en la zona de La Condesa ocasionó daños irreversibles para los afectados: muchos perdieron su hogar y lugar de trabajo, por decir lo menos" (2018, p. 42).

5. La "quinta ola de gentrificación digital": turistificación y airbnbificación post-COVID (2020-2023)

5.1 Impacto de la pandemia COVID-19: aceleración del trabajo remoto y posicionamiento de la CDMX

La pandemia de COVID-19 constituyó un catalizador sin precedentes para la transformación del Polígono Roma-Condesa, acelerando procesos que se habían desarrollado gradualmente durante la década anterior. Por un lado, intensificando un fenómeno inicialmente impulsado por las crecientes desigualdades urbanas globales, y por otro, potenciando esta dinámica por la expansión de Airbnb, quién facilita un movimiento transnacional hacia comunidades de

menor ingreso per cápita e inscritos en las nuevas modalidades de trabajo: "migración por estilo de vida" (D. Navarrete et al., 2023, p. 4).

El impacto de la pandemia fue crucial en la expansión de Airbnb, especialmente en la zona Roma-Condesa, pues aunque la plataforma ya mantenía una presencia notable en el área, las condiciones del confinamiento propiciaron un incremento sustancial en las modalidades de trabajo remoto e híbrido, revolucionando los esquemas tradicionales de vida laboral. La flexibilidad del trabajo a distancia, condicionada únicamente por la conectividad a internet, realzó el atractivo de plataformas como Airbnb, particularmente en la Ciudad de México, donde los costos resultan ventajosos para visitantes internacionales.

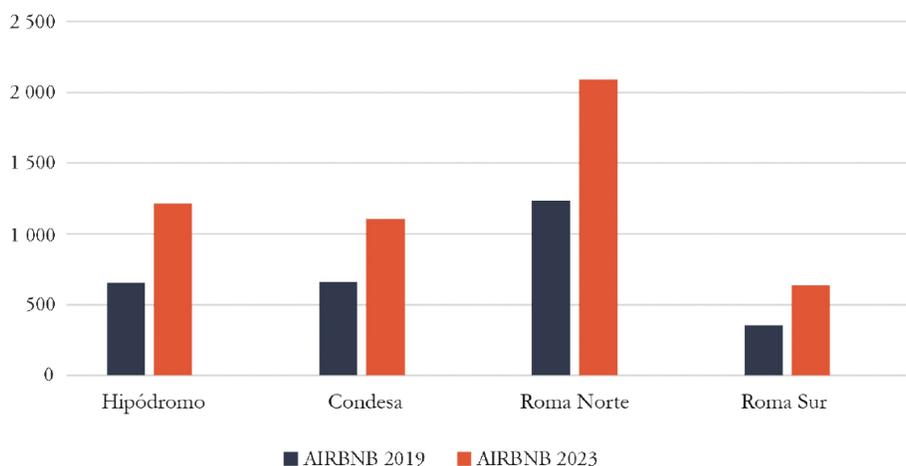
Así, la posición estratégica de México, caracterizada por su cercanía a Estados Unidos y compatibilidad horaria, reforzó su atractivo como destino (Morales, 2022). Tanto, que actualmente, la alcaldía Cuauhtémoc concentra más de 12,000 propiedades en Airbnb, contribuyendo significativamente al total de 26,000 listados en la Ciudad de México. Los datos de AirDNA revelan 19,000 listados activos, distribuidos entre Airbnb (88%), Vrbo (4%) y Both (7%), predominando las propiedades completas (72%) sobre habitaciones privadas (27%) y espacios compartidos (1%), lo que confirma su consolidación como destino preferente para visitantes extranjeros.

En resumen, aunque Airbnb emerge como el principal catalizador de las transformaciones socioespaciales contemporáneas en el Polígono Roma-Condesa, su predominio se ha consolidado mediante la confluencia de la crisis inmobiliaria de 2008 y la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Estos elementos han operado de manera sinérgica en el impulso de la "migración por estilo de vida". Específicamente, la crisis sanitaria funcionó como un factor contingente con impacto bilateral: 1) Intensificando la adopción de plataformas digitales laborales —fenómeno enmarcado en la digitalización de la vida cotidiana— facilitada por la economía colaborativa que lidera Airbnb y 2) Estimulando corrientes migratorias internacionales —ya originadas como consecuencia directa de la crisis del 2008— hacia destinos con normativas sanitarias menos restrictivas, como la Ciudad de México.

5.2 Intensificación de la presión inmobiliaria y transformación del paisaje comercial

El período 2020-2023 se caracterizó por una aceleración sin precedentes de las transformaciones urbanas en el polígono. Estudios recientes documentan cambios significativos relacionados con la expansión de Airbnb, que incremento del 74% en viviendas de Airbnb entre 2019 y 2023 (de 2,898 a 5,033), con aproximadamente 17% de las viviendas totales en Roma Norte convertidas en alojamientos turísticos (Gráfico 1.4).

Gráfico 1.4.
Incremento de la oferta de Airbnb por colonia
Incremento de la oferta de AIRBNB 2019-2023



Fuente: Navarrete, D., Whitney, R., & Krstikj, A. (2023). Gentrificación transnacional y nómadas digitales en la zona central de la Ciudad de México. *EURE*, 51(152), 1-23. <https://doi.org/10.7764/eure.51.152.10>

La Colonia Hipódromo experimentó el mayor incremento proporcional (85%); el encarecimiento inmobiliario, en donde el precio por metro cuadrado pasó de 53,006 MXN en 2019 a 67,998 MXN en 2023, mientras las rentas aumentaron un 30% para departamentos de una habitación; mientras que la reconfiguración del tejido comercial se manifestó en: el reagrupamiento de negocios hacia áreas frecuentadas por nómadas digitales, el aumento del 30% en establecimientos con nombres en inglés entre 2020 y 2022, la sustitución progresiva de comercios de proximidad por establecimientos orientados a extranjeros, donde el 156 establecimientos comerciales analizados en La Condesa, 76% son ahora de "alto impacto" (restaurantes gourmet, cafeterías, boutiques y servicios para turistas)

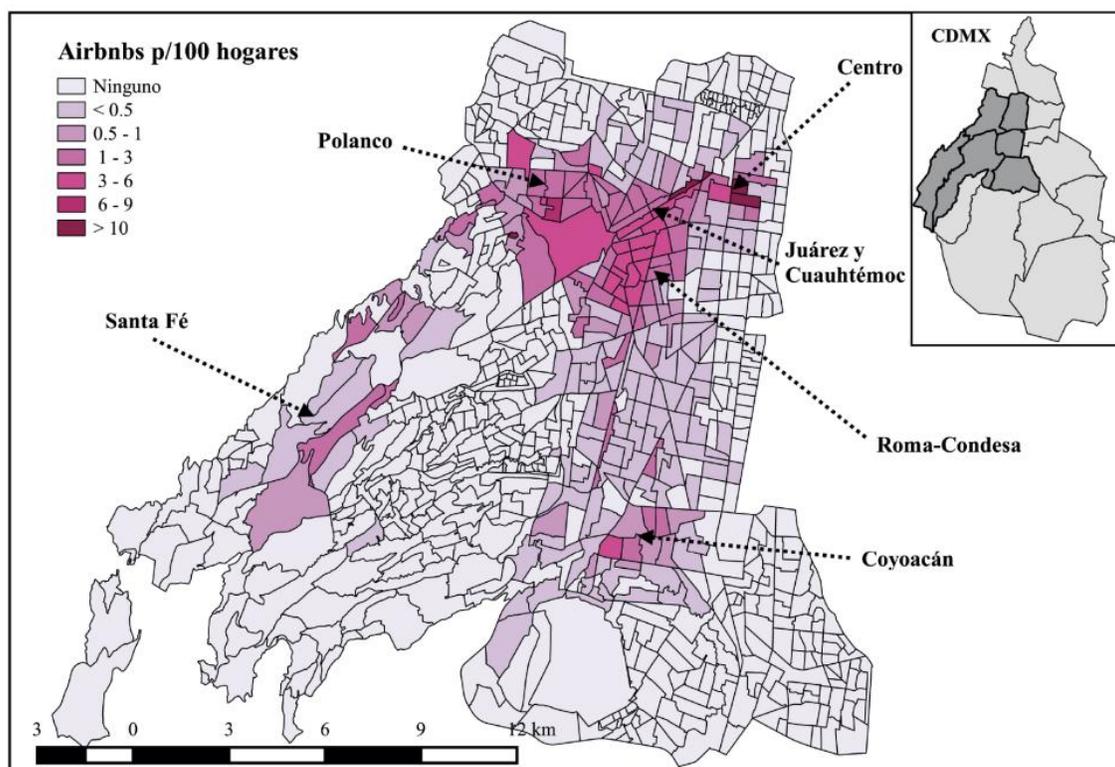
Un artículo documenta, como la plataforma de hospedaje Airbnb en México, ya ha superado los niveles prepandemia a través del crecimiento de este segmento: los nómadas digitales. Y la forma en la que se ha podido restear el impacto de este tipo de modalidad laboral global en la Ciudad de México ha sido mediante el cambio registrado en la modalidad de hospedaje en la plataforma Airbnb en México: de estancias a largo plazo, que se traducen en un 20% en comparación a las de corto plazo, lo que supone un crecimiento de 54% respecto a los niveles de 2019 (Morales, 2022) Asimismo, del total de las reservas, el 80% restante se compone de estadías inferiores a 28 días.

Paralelamente, se ha producido una privatización del espacio público, evidenciada en la proliferación de terrazas y mobiliario de restaurantes en banquetas y calles, con 698 nuevas terrazas en la zona durante la pandemia (Navarrete et al., 2023). Esta transformación del paisaje urbano coexiste con un incremento de indicadores de desigualdad: la vulnerabilidad económica aumentó de 21.4% a 27.4% entre 2015 y 2020, y la población con falta de vivienda digna creció de 2.6% a 3.6%.

Sales-Favà & López-Gay (2018) señalan que esta concentración de Airbnb en el Polígono Roma-Condesa es la más alta de la Ciudad de México, alcanzando hasta un alojamiento por cada diez hogares en algunas áreas (Gráfico 1.5). Esta concentración especial se ha intensificado durante el período post-pandémico, convirtiendo a estas colonias en el principal laboratorio urbano para observar las dinámicas asociadas a la turistificación y airbnbificación en la capital mexicana.

Gráfico 1.5.

Mapa de distribución de apartamentos turísticos por cada 100 hogares en zonas de la Ciudad de México a julio de 2027 según Madrigal, Sales y López (2018)



Fuente: Tomado de Madrigal, Sales y López (2018)

Actualmente la alcaldía Cuauhtémoc cuenta con más de 12 mil listas de alojamiento AirBnb (Tabla 1.1) mientras que el tipo de alojamiento por alcaldía en el que predomina edificio o casa completa se encuentra en la alcaldía Cuauhtémoc (8559) y un total de 12,006 registros. Asimismo en toda la Ciudad de México se cuentan con más de 26 mil anuncios de alojamiento Airbnb, mientras que en el sitio de AirDNA (*AirDNA*, s/f) se registran más de 19 mil listas activas contando a plataformas como: Airbnb (88%) Vrbo (4%) y Both (7%), de los cuáles 1% corresponden a cuarto compartido, 27% a cuarto privado y 72% a casa completa. Cuestión que la convierte en un foco rojo de atracción “turista” o “extranjera” que se aloja predominantemente mediante AirBnb.

Tabla 1.1.
Alojamiento Airbnb por alcaldía

Alcaldía	Freq.	Percent	Cum.
Cuauhtémoc	12006	44.87	44.87
Benito Juárez	3373	12.60	57.47
Coyoacán	1794	6.70	64.17
Miguel Hidalgo	4739	17.71	81.88
Venustiano Carranza	668	2.50	84.38
Tlalpan	812	3.03	87.41
Magdalena Contreras	149	0.56	87.97
Álvaro Obregón	1125	4.20	92.17
Xochimilco	140	0.52	92.70
Milpa Alta	27	0.10	92.80
Tláhuac	49	0.18	92.98
Iztapalapa	283	1.06	94.04
Iztacalco	355	1.33	95.37
Gustavo A. Madero	479	1.79	97.16
Azcapotzalco	289	1.08	98.24
Cuajimalpa de Morelos	472	1.76	100.00
Total	26760	100.00	

Fuente: Elaboración propia, a partir de datos obtenidos de Inside Airbnb. (2023)

Tabla 1.2.
Tipo de alojamiento por Alcaldía

Alcaldía	Tipo de alojamiento				Total
	Entire home/apt	Hotel room	Private room	Shared room	
Azcapotzalco	191	0	97	1	289
Benito Juárez	1967	8	1361	37	3373
Coyoacán	823	5	952	14	1794
Cuajimalpa de Morelos	336	1	131	4	472
Cuauhtémoc	8559	52	3204	191	12006
Gustavo A. Madero	231	0	227	21	479
Iztacalco	195	1	148	11	355
Iztapalapa	127	0	151	5	283
La Magdalena Contreras	74	0	74	1	149
Miguel Hidalgo	3463	17	1237	22	4739
Milpa Alta	20	0	6	1	27
Tlalpan	326	0	478	8	812
Tláhuac	28	0	19	2	49
Venustiano Carranza	396	0	260	12	668
Xochimilco	78	0	60	2	140
Álvaro Obregón	610	11	495	9	1125
Total	17424	95	8900	341	26760

Fuente: Elaboración propia, a partir de datos obtenidos de Inside Airbnb. (2023)

5.3 Impactos de la concentración de alojamientos temporales

La concentración de alojamiento temporal a través de Airbnb en el Polígono Roma-Condesa genera efectos duales. Por un lado, impulsa una amplia oferta turística, incrementa la actividad comercial y atrae inversión en infraestructura. Por otro lado, intensifica los procesos de gentrificación establecidos en estas colonias durante las últimas dos décadas. Este fenómeno se caracteriza por la desvalorización y subsecuente revalorización del espacio mediante la sustitución de residentes, impulsada por significativas inversiones público-privadas.

En este contexto, el Polígono Roma-Condesa se ha convertido en un emblema de la experiencia que comercializa Airbnb: zonas con atractivos distintivos en entornos auténticamente locales, dirigidos a turistas que buscan alternativas al turismo convencional (López-Gay et al., 2019, p. 93). En estos espacios, como señala Olmedo Neri (2020, p. 10), "el placer de la experiencia trasciende la dicotomía conocer/estar y se expande hacia la potencialidad de vivir/ser en la experiencia". Esta vivencia, sin embargo, está limitada a un determinado perfil socioeconómico, tanto para anfitriones como para huéspedes.

La penetración masiva de plataformas digitales como Airbnb en zonas residenciales del Polígono Roma-Condesa cataliza una transformación profunda del espacio social mediante dos mecanismos: 1) La resignificación y simbolización del espacio a través de los imaginarios que comercializa la plataforma; y 2) La adaptación física del entorno para satisfacer estas narrativas, lo cual atrae nuevos grupos demográficos y genera nuevas formas de habitar el espacio dadas las distintas formas y motivos de apropiarse y acercarse al paisaje urbano.

El fenómeno sugiere que el alojamiento temporal ofrecido por Airbnb generará impactos significativos en cuatro dimensiones:

1. El costo de vida
2. La recomposición social
3. El desplazamiento poblacional
4. La transformación en los patrones de habitabilidad

Estos cambios son resultado de la modificación del paisaje urbano y evidencian la emergencia de un nuevo ecosistema social urbano, en donde las diversas formas y

temporalidades de habitar el espacio se transforman para adaptarse a nuevos patrones de consumo. Es en esta tesitura que se inserta nuestro objeto de estudio, el capítulo subsecuente intentará profundizar en este espacio social que se presume en disputa.

5.4 Normatividad estatal: regulación de Airbnb en la Ciudad de México

La regulación de plataformas digitales de hospedaje en la Ciudad de México constituye un proceso evolutivo iniciado en 2017 que alcanzó su expresión más restrictiva entre 2023 y 2024. Desde 2017, las plataformas como Airbnb deben pagar entre 3% y 5% por concepto de impuesto sobre hospedaje en la Ciudad de México (S. Navarrete, 2024). Las modificaciones implementadas en 2024 representan la fase más significativa de este marco regulatorio, orientadas específicamente a contener los efectos socioespaciales de la gentrificación y el encarecimiento de la vivienda en colonias centrales, incluyendo el polígono Roma-Condesa.

Como ya mencionábamos, desde 2017, las plataformas digitales de hospedaje deben pagar entre 3% y 5% por concepto de impuesto sobre hospedaje en la Ciudad de México (Expansión Política, 2024). Sin embargo, el proceso de reforma reciente se formalizó en noviembre de 2023 cuando el jefe de Gobierno, Martí Batres, anunció una iniciativa para reformar la Ley de Turismo (Alfaro, 2022; Solís, 2023). La implementación se estructuró en dos fases: la primera, publicada en la Gaceta Oficial el 4 de abril de 2024, estableció los fundamentos del sistema de control; la segunda, aprobada en octubre de 2024 con 49 votos a favor, 6 en contra y 9 abstenciones, introdujo las restricciones más severas mediante modificaciones a las leyes de Turismo, Vivienda y Reconstrucción (García Delgado, 2024).

La normatividad establece un sistema de control basado en el Padrón de Anfitriones —dirigido a personas físicas o morales que ofrecen servicios de Estancia Turística Eventual— y el Padrón de Plataformas Tecnológicas, destinado a entidades autorizadas para operar en la capital (S. Navarrete, 2024). Este marco institucional incluye obligaciones de reporte semestral, cumplimiento fiscal y un régimen sancionador por incumplimiento.

5.4.1 Restricciones operativas y prohibiciones socioterritoriales

La restricción central establece un límite del 50% de ocupación anual, estipulando que "no se renovará el registro a aquellos inmuebles que hayan tenido ocupación de más del 50 por

ciento de las noches del año", equivalente a 182 noches máximo (García Delgado, 2024). Una disposición particularmente relevante para el análisis del polígono Roma-Condesa prohíbe destinar viviendas reconstruidas tras el sismo de 2017 a "esquemas de estancia turística eventual" (Wong, 2024), constituyendo un reconocimiento explícito del papel de los desastres naturales como catalizadores de transformación urbana y procesos de gentrificación.

El marco regulatorio exige a los anfitriones reportar semestralmente la ocupación de cada inmueble, notificar a vecinos sobre el uso turístico, mantener seguro de responsabilidad civil y limitar su registro a tres inmuebles máximo (Cruz, 2024) (IDC Online, 2024). Las plataformas, a su vez, deben exigir constancias oficiales a los anfitriones y actúan como obligados solidarios para efectos del cumplimiento fiscal (S. Navarrete, 2024).

Ahora bien, la normatividad generó resistencias por parte de los actores económicos afectados. Airbnb presentó una demanda de amparo argumentando que "la nueva restricción al 50% de las noches al año es una medida injustificada con efectos anticompetitivos", sustentando que "80% de anfitriones únicamente comparten un solo espacio" y que "78% indicaron que ofrecer su espacio no es su fuente principal de ingresos" (Airbnb, 2025). Paralelamente, el colectivo "Todos Somos Anfitriones" estima que la reforma podría afectar a "unas 80 mil personas, entre arrendadores, personal de limpieza, plomeros y otros" (Olson, 2025).

La efectividad regulatoria enfrenta limitaciones institucionales. Como reveló el diputado Guijosa, "el padrón aún no está en funcionamiento y todavía no se están contabilizando las noches en renta" (Olson, 2025), evidenciando brechas entre la voluntad política regulatoria y las capacidades administrativas del aparato estatal.

La normatividad capitalina se inscribe en una tendencia global donde otras ciudades han establecido límites más restrictivos: Ámsterdam (30 noches anuales), Londres (90 noches) y París (120 noches), posicionando el límite de 182 noches de la Ciudad de México como relativamente permisivo (Symons, 2023). El impacto territorial es particularmente significativo para el polígono Roma-Condesa debido a su concentración de listados, aunque según datos de Airbnb, "los alojamientos completos representan menos del 1% de las

viviendas en la CDMX", mientras "existen alrededor de 280 mil viviendas deshabitadas" (Airbnb, 2025).

Los objetivos oficiales incluyen "mitigar la gentrificación" y "evitar la mercantilización masiva de inmuebles de uso habitacional", según el diputado César Emilio Guijosa Hernández (Vega, 2024). Sin embargo, la evaluación especializada es crítica respecto a la efectividad potencial de la regulación. Rosalba Loyde (2024) considera que la normatividad "es más laxa que la aplicada en otras ciudades del mundo" (S. Navarrete, 2024), mientras Máximo Jaramillo, del Instituto de Estudios sobre Desigualdad, señala que "el tope de 50% es un margen tan amplio que solo afectará a un pequeño porcentaje de las propiedades", considerando que "únicamente el 17% de los anuncios se alquilan más de 182 días al año" (N+, 2024).

La regulación de plataformas digitales de hospedaje en la Ciudad de México, desarrollada desde 2017 y consolidada entre 2023-2024, representa un intento institucional por regular un mercado que había operado con limitaciones normativas mínimas durante su fase de expansión. La inclusión específica de restricciones para inmuebles reconstruidos post-sismo 2017 constituye un reconocimiento del papel de los desastres naturales como factores de transformación urbana.

No obstante, las limitaciones en la implementación institucional evidenciadas por la falta de funcionamiento del padrón, las resistencias empresariales manifestadas en la demanda de amparo de Airbnb, y la evaluación crítica de especialistas que consideran la regulación "más laxa que la aplicada en otras ciudades del mundo" sugieren que la efectividad real de la regulación para contener procesos de gentrificación permanece como una incógnita que requerirá seguimiento sistemático en el mediano plazo.

Conclusiones: Continuidades históricas y transformación contemporánea

El análisis histórico del Polígono Roma-Condesa demuestra que las transformaciones contemporáneas vinculadas con la turistificación y gentrificación digital no representan una ruptura radical con su trayectoria urbana previa, sino una intensificación y reconfiguración de tendencias históricamente arraigadas. De este recorrido analítico emergen tres conclusiones fundamentales.

En primer lugar, el polígono ha operado históricamente como un espacio de usos mixtos donde la vocación residencial coexiste con una intensa terciarización. Esta característica estructural, presente desde su fundación, facilitó su posterior adaptación a funciones turísticas y explica la relativa rapidez de la transformación post-pandémica. La flexibilidad funcional del área se consolidó como un elemento determinante en su capacidad de reconversión urbana.

En segundo lugar, la posición estratégica del polígono dentro de la estructura urbana metropolitana —funcionando como zona de transición entre el Centro Histórico y las áreas residenciales del poniente— le ha conferido ventajas competitivas que han sido capitalizadas en diferentes coyunturas históricas por diversos actores sociales y económicos. Esta localización privilegiada constituye un factor explicativo central de su atractivo para procesos de inversión y transformación urbana.

En tercer lugar, los episodios de crisis urbana, particularmente los sismos de 1985 y 2017, han operado como aceleradores de transformación que generan oportunidades para nuevas modalidades de inversión y apropiación espacial. Estos eventos revelan la capacidad adaptativa y de reinención del área ante coyunturas adversas, evidenciando una dinámica de resiliencia urbana que trasciende las crisis puntuales.

La comprensión de esta trayectoria histórica resulta fundamental para interpretar las percepciones y experiencias de los habitantes actuales respecto a las transformaciones en curso. El siguiente capítulo desarrolla la estrategia metodológica que permite abordar empíricamente estas transformaciones desde la perspectiva de los residentes, atendiendo particularmente a las dimensiones cualitativas del proceso que han sido insuficientemente exploradas en la literatura especializada.

Capítulo III

Diseño metodológico: El estudio de la turistificación en el Polígono Roma-Condesa

1. Introducción al abordaje metodológico

Esta investigación examina las percepciones en el marco del proceso de transformación socioespacial que experimenta el Polígono Roma-Condesa a raíz de la intensificación de dinámicas de turistificación y la proliferación de alojamientos temporales tipo Airbnb, especialmente aceleradas tras la pandemia de COVID-19. Este polígono urbano, conformado por cinco colonias emblemáticas (La Condesa, La Hipódromo, Hipódromo-Condesa, Roma Norte y Roma Sur), constituye un caso paradigmático para analizar la forma en que fenómenos globales recientes —la crisis económica de 2008, la consolidación del capitalismo de plataformas y la migración transnacional— transforman las condiciones de habitabilidad en territorios que ya habían experimentado procesos previos de gentrificación.

Nuestro objeto de estudio son las percepciones, discursos y narrativas que los diversos actores sociales que habitan y transitan este territorio han construido sobre las transformaciones en curso, con especial énfasis en las reconfiguración de las formas de habitar el espacio. Partimos de la premisa que el Polígono Roma-Condesa representa un caso emblemático de turistificación como expresión de la quinta ola de gentrificación digital en la Ciudad de México: un espacio originalmente residencial que refleja un intenso proceso de cambio debido, principalmente, al impacto de los tres fenómenos globales mencionados.

Para abordar esta compleja transformación, hemos diseñado una investigación cualitativa de corte etnográfico que indaga en las experiencias vividas de los habitantes, comerciantes, trabajadores y autoridades locales. Este enfoque nos permite captar las sutilezas de un fenómeno que transforma no solo el espacio físico sino también el tejido social del área, atendiendo a la multiplicidad de voces y perspectivas que coexisten en el territorio.

El presente capítulo expone el planteamiento metodológico que guía nuestra investigación, detallando el problema de estudio, las preguntas y objetivos que orientan la indagación, el enfoque y diseño metodológico adoptado, las técnicas y procedimientos

implementados para la recolección y análisis de los datos, así como las dimensiones analíticas que estructuran la interpretación de los hallazgos.

2. Planteamiento metodológico

2.1 Problema de investigación

El problema de investigación se centra en analizar cómo el reciente proceso de turistificación y la proliferación de alojamientos temporales tipo Airbnb han acelerado la transformación socioespacial del Polígono Roma-Condesa, generando nuevas dinámicas de habitabilidad, convivencia y uso del espacio público que reconfiguran profundamente la vida cotidiana de sus habitantes. Este proceso, que denominaremos "gentrificación digital", se caracteriza por la confluencia de tres fenómenos globales:

1. Un proceso previo de gentrificación, que en la Ciudad de México estuvo impulsado por políticas estatales como el "Bando Dos" (2000), caracterizado por una reinversión de capital, desplazamiento de población residente y transformación del paisaje urbano.
2. El fenómeno de "airbnbificación", que consiste en la transformación urbana mediante la regeneración informal dirigida por el sector privado, sin planificación pública integral, modificando fundamentalmente los usos del suelo de residencial a turístico.
3. El proceso intensificado de migración transnacional hacia el Sur Global, estudiado académicamente como "gentrificación transnacional", que incorpora la influencia determinante de los patrones culturales y estilos de vida cosmopolitas en la configuración de los flujos migratorios de la clase media internacional.

La particularidad de este problema radica en que estos tres procesos se han intensificado significativamente a raíz de la pandemia de COVID-19, que generó, en un primer momento, un vaciamiento parcial del polígono y una pérdida de poder adquisitivo de múltiples familias residentes y, posteriormente, un renovado interés en la conversión de espacios residenciales en alojamientos temporales, acelerando así las transformaciones previas y generando nuevas tensiones en el territorio.

2.2 Pregunta principal y preguntas secundarias

Pregunta principal

¿Cómo perciben y significan los diversos actores sociales (habitantes, comerciantes, trabajadores y autoridades locales) las transformaciones en las condiciones de habitabilidad y las dinámicas socioespaciales del Polígono Roma-Condesa derivadas del proceso de turistificación y la proliferación de alojamientos temporales tipo Airbnb?

Preguntas secundarias

1. ¿Qué cambios perciben los diversos actores sociales en la composición social, el costo de vida, el paisaje urbano y las formas de interacción comunitaria a raíz de la intensificación turística?
2. ¿Cómo se han modificado los usos y apropiaciones del espacio público y comercial a partir de la llegada de nuevos habitantes transnacionales y la orientación creciente hacia el turismo?
3. ¿Qué estrategias de adaptación, resistencia o negociación han desarrollado los distintos actores sociales frente a las transformaciones en curso?
4. ¿Qué tensiones o conflictos han emergido entre las lógicas de habitar tradicionales y las nuevas dinámicas impulsadas por la economía de plataformas y el turismo?

2.3 Objetivos de la investigación

Objetivo general

Analizar las transformaciones en las condiciones de habitabilidad y las dinámicas socioespaciales en el Polígono Roma-Condesa a partir de las percepciones y experiencias de sus diversos habitantes, en el contexto de la intensificación turística y la proliferación de alojamientos temporales post-pandemia.

Objetivos específicos

1. Identificar los cambios percibidos en la composición social, el costo de vida, el paisaje urbano y las formas de interacción comunitaria desde la perspectiva de los distintos actores sociales.

2. Caracterizar las modificaciones en los usos y apropiaciones del espacio público y comercial a partir de la llegada de nuevos habitantes transnacionales y la creciente orientación turística.
3. Examinar las estrategias de adaptación, resistencia o negociación desarrolladas por los distintos actores sociales frente a las transformaciones en curso.
4. Analizar las tensiones o conflictos emergentes entre las lógicas habitacionales tradicionales y las nuevas dinámicas impulsadas por la economía de plataformas y el turismo.

2.4 Conjetura guía

La principal conjetura que orienta esta investigación establece que el Polígono Roma-Condesa experimenta actualmente un proceso de hipergentrificación turística que nosotros ubicamos como un proceso de turistificación como expresión de la quinta ola de gentrificación digital, caracterizado por la acelerada transformación de las condiciones de habitabilidad tradicionales a raíz de la confluencia de tres procesos globales (gentrificación previa, airbnbificación y migración transnacional). Este proceso se intensificó significativamente durante y después de la pandemia de COVID-19, generando una reconfiguración socioespacial que modifica no sólo los aspectos materiales del territorio (usos del suelo, oferta comercial, costos de vida) sino también sus dimensiones simbólicas e interaccionales (prácticas cotidianas, relaciones vecinales, significados atribuidos al espacio).

Esta transformación no se produce de manera homogénea ni es percibida uniformemente por todos los actores sociales: mientras algunos sectores se benefician de las nuevas dinámicas económicas y culturales, otros experimentan procesos de desplazamiento (directo o indirecto), exclusión y erosión de sus formas tradicionales de habitar el espacio. Estas asimetrías generan tensiones y conflictos que evidencian la disputa por el derecho a la ciudad y por la definición legítima del sentido y función de estos territorios urbanos.

3 Enfoque y diseño metodológico

3.1 Justificación del enfoque cualitativo-etnográfico

Para abordar nuestro objeto de estudio, optamos por una investigación cualitativa con énfasis etnográfico. Esta decisión metodológica responde a la naturaleza del fenómeno estudiado, que requiere captar las dimensiones subjetivas, simbólicas e interaccionales de la transformación socioespacial. El enfoque cualitativo nos permite acceder a las percepciones, significados y experiencias que los diversos actores sociales han construido en torno a los cambios en sus condiciones de habitabilidad, elementos difícilmente cuantificables pero fundamentales para comprender la complejidad del fenómeno.

La orientación etnográfica, si bien no se despliega con la profundidad y extensión temporal que caracteriza a las etnografías clásicas debido a las limitaciones propias de un estudio de maestría, nos permite:

1. Captar las prácticas cotidianas y los usos diferenciados del espacio urbano a través de la observación directa en escenarios naturales.
2. Contextualizar los discursos y narrativas de los actores en sus propios marcos de referencia y en relación con las dinámicas socioespaciales concretas que experimentan.
3. Identificar las sutilezas de la interacción social y las microprácticas de adaptación, resistencia o negociación ante las transformaciones en curso.
4. Comprender las dimensiones simbólicas y afectivas del habitar, que emergen en la experiencia cotidiana del espacio más que en elaboraciones racionales estructuradas.

Esta aproximación metodológica es particularmente pertinente para nuestro estudio, pues:

- El fenómeno de turistificación implica transformaciones en las prácticas cotidianas y en los significados atribuidos al espacio, elementos que requieren una observación directa y contextualizada.
- Las percepciones sobre los cambios en el territorio son diversas y a menudo contradictorias, requiriendo un abordaje que capte esta multiplicidad de voces y perspectivas.

- Los procesos de desplazamiento, adaptación y resistencia se manifiestan en prácticas cotidianas sutiles que pueden no ser evidentes en abordajes más estructurados o distantes.
- Las transformaciones en el tejido social y en las formas de interacción comunitaria requieren un acercamiento sensible a las dinámicas relacionales concretas que se despliegan en el territorio.

3.2 Diseño de la investigación como estudio de caso

La investigación se diseñó como un estudio de caso único con unidades de análisis múltiples, siguiendo la tipología propuesta por Yin (2003). El Polígono Roma-Condesa constituye nuestro caso principal, seleccionado por su carácter paradigmático: representa un ejemplo emblemático de un fenómeno (la turistificación acelerada post-pandemia) que se manifiesta también en otros territorios urbanos tanto en México como a nivel internacional.

Consideramos que este caso es particularmente relevante por las siguientes razones:

1. **Valor histórico y patrimonial:** El polígono alberga algunas de las colonias más emblemáticas de la Ciudad de México, con más de 100 años de historia urbana, lo que permite observar la sedimentación de distintos procesos de transformación socioespacial a lo largo del tiempo.
2. **Proceso previo de gentrificación:** El área experimentó un intenso proceso de gentrificación a principios del siglo XXI, impulsado por políticas públicas como el "Bando Dos", lo que permite analizar cómo la turistificación reciente se articula con o modifica procesos previos de transformación urbana.
3. **Alta concentración de alojamientos temporales:** El polígono presenta una de las mayores concentraciones de alojamientos tipo Airbnb en la Ciudad de México, convirtiéndolo en un caso paradigmático para observar los efectos de la economía de plataformas en el tejido urbano.
4. **Presencia significativa de población transnacional:** El área ha atraído una considerable población extranjera, tanto turistas como residentes temporales

("nómadas digitales"), permitiendo observar las dinámicas de la llamada gentrificación transnacional.

5. **Diversidad de actores sociales:** En el territorio coexisten habitantes tradicionales, nuevos residentes nacionales e internacionales, comerciantes establecidos y emprendedores recientes, autoridades locales y organizaciones vecinales, ofreciendo un panorama diverso de perspectivas sobre las transformaciones en curso.

Dentro de este caso único, identificamos múltiples unidades de análisis correspondientes a los distintos tipos de actores sociales y espacios específicos dentro del polígono (parques, plazas, corredores comerciales, etc.), que nos permiten captar la heterogeneidad del fenómeno y desarrollar un análisis comparativo interno.

3.3 Estrategia de recolección de datos

La estrategia de recolección de datos se fundamentó en la triangulación metodológica, combinando tres técnicas principales:

1. **Observación directa en clave colaborativa:** Desarrollamos exploraciones etnográficas sistemáticas en espacios públicos y comerciales del polígono durante tres períodos: abril-mayo de 2024, julio-diciembre de 2024 y febrero-marzo de 2025. Las visitas no fueron diarias sino intermitentes, alternando semanas de observación con períodos sin actividad, concentrándonos en eventos específicos. En total, completamos siete meses efectivos de trabajo de campo.

Es importante precisar que hablamos de “observación directa en clave colaborativa” porque no realizamos "observación participante" en el sentido estricto del término, que implica una participación activa y sostenida con las y los actores estudiados. En su lugar, implementamos observación directa con una disposición colaborativa, manteniéndonos abiertos al diálogo y la interacción cuando surgía naturalmente, pero sin asumir roles activos en las dinámicas comunitarias. Esta observación directa se centró en:

- Patrones de uso y apropiación del espacio público
- Dinámicas de interacción social entre diversos grupos de usuarios
- Características de la oferta comercial y su orientación (local vs. turística)

- Transformaciones evidentes en el paisaje urbano
- Acontecimientos significativos (manifestaciones, celebraciones, actividades comunitarias)

2. **Entrevistas en profundidad:** Realizamos 43 entrevistas semiestructuradas con diversos actores sociales del polígono, incluyendo:

- Residentes antiguos (más de 20 años), intermedios (entre 5 y 20 años) y nuevos (menos de 5 años)
- Residentes nacionales e internacionales
- Comerciantes tradicionales y emprendedores recientes
- Trabajadores del sector turístico y de servicios
- Representantes vecinales y activistas locales
- Funcionarios públicos y autoridades policiales

Además de las 43 entrevistas individuales, se realizaron 2 entrevistas grupales formales: una con 3 participantes y otra con 4 participantes. También se sostuvieron 3 pláticas casuales durante los recorridos con hasta 7 personas. Sin embargo, se tomó la decisión de no incluir las entrevistas grupales en el análisis final debido a que no arrojaron hallazgos particularmente relevantes. Los testimonios tendían a ser repetitivos respecto a lo expresado en las entrevistas individuales, y no se logró generar el debate o intercambio de perspectivas entre participantes que se esperaba. Las pláticas casuales durante recorridos fueron registradas como observaciones de campo complementarias.

3. **Mapeos comunitarios:** Desarrollamos ejercicios de mapeo participativo durante los recorridos guiados y algunas entrevistas, que nos permitieron:

- Identificar espacios transformados y sus nuevos usos
- Documentar áreas de desplazamiento comercial y residencial
- Registrar cambios percibidos en el uso del suelo
- Localizar puntos de tensión o conflicto en el territorio

Como complemento a estas técnicas principales, también:

- Participamos en recorridos guiados por el polígono, conducidos por informantes clave
- Asistimos a eventos comunitarios, manifestaciones y bazares contra la gentrificación
- Recopilamos material fotográfico y registros audiovisuales del territorio
- Consultamos fuentes documentales secundarias (informes sobre Airbnb, estudios sobre nómadas digitales, análisis del mercado inmobiliario local)

Esta estrategia múltiple nos permitió contrastar la información proveniente de distintas fuentes, captar tanto los discursos como las prácticas concretas de los actores, y construir una comprensión contextualizada y multidimensional del fenómeno estudiado.

4 Implementación del estudio de campo

4.1 Descripción del trabajo de campo

El trabajo de campo se desarrolló durante un período de siete meses, entre abril de 2024 y febrero de 2025. Durante esta etapa, realicé exploraciones etnográficas sistemáticas en diversos espacios emblemáticos del Polígono Roma-Condesa, con especial énfasis en:

- **Parques y plazas públicas:** Parque México, Parque España, Plaza Río de Janeiro y Plaza Luis Cabrera, observando dinámicas de uso, actividades desarrolladas y perfiles de usuarios.
- **Corredores comerciales:** principalmente en las calles de Colima, Ámsterdam, Michoacán, Durango, Álvaro Obregón y Tamaulipas, documentando cambios en la oferta comercial, precios y público objetivo.
- **Sitios patrimoniales:** La Romita, Fuente de Cibeles, Edificio Basurto, Edificio Río de Janeiro ("Casa de las Brujas"), registrando sus usos actuales y estado de conservación.
- **Espacios comerciales tradicionales y emergentes:** Mercado Medellín, Pasaje Comercial El Parián, establecimientos como La Selva, Tierra Garat, El Péndulo, junto con restaurantes y cafeterías orientadas al turismo.

Las exploraciones etnográficas incluyeron la observación sistemática de:

- Uso y apropiación del espacio público por distintos grupos sociales
- Interacciones entre residentes locales, turistas y población transnacional

- Prácticas cotidianas en espacios compartidos (parques, cafeterías, banquetas)
- Eventos comunitarios y manifestaciones relacionadas con la transformación del territorio
- Señalizaciones, publicidad y comunicación visual en el espacio público, notando la prevalencia de idiomas distintos al español

Para enriquecer estas observaciones, participé en recorridos guiados organizados por el "maestro Fernando Fuentes Ducoing", un informante clave desplazado de la colonia Hipódromo, quien realiza visitas históricas por las cinco colonias. Estos recorridos me permitieron acceder a narrativas sobre la transformación histórica del polígono, así como establecer contacto con residentes antiguos y actuales de la zona.

Complementariamente, asistí a dos manifestaciones organizadas por habitantes de las colonias Roma Norte, Roma Sur y Escandón contra los desalojos y la gentrificación, y a un "Bazar contra la Gentrificación" organizado en apoyo a la maestra Maricela Jasso, una residente con 40 años de antigüedad que enfrentaba un desalojo. Estos eventos me permitieron documentar formas de resistencia y organización comunitaria frente a las transformaciones en curso.

También participé en celebraciones conmemorativas como el aniversario de 100 años de la colonia Hipódromo-Condesa y el festejo de los 123 años de la colonia Roma, espacios donde pude observar la construcción de narrativas identitarias sobre el territorio y las tensiones entre memoria histórica y procesos de cambio actuales.

4.2 Caracterización de la muestra de informantes

Las 43 entrevistas realizadas incluyeron una diversidad de actores sociales que reflejan la heterogeneidad del territorio estudiado. La selección de los informantes siguió criterios específicos para garantizar la pluralidad de perspectivas:

- 1. Tiempo de residencia o permanencia en la zona:**
 - Residentes antiguos (más de 20 años): 15 entrevistados
 - Residentes intermedios (entre 5 y 20 años): 12 entrevistados
 - Residentes nuevos (menos de 5 años): 8 entrevistados
 - Personas desplazadas del polígono: 3 entrevistados
- 2. Rol en la comunidad:**

- Habitantes: 24 entrevistados (véase tabla 2.1)
- Comerciantes y empleados de establecimientos: 11 entrevistados (véase tabla 2.2)
- Autoridades y funcionarios: 5 entrevistados (véase tabla 2.3)
- Activistas y representantes de organizaciones civiles: 9 entrevistados

3. Perfil sociodemográfico:

- Diversidad de edades: desde jóvenes de 19 años hasta adultos mayores de 79 años
- Equilibrio de género: 26 mujeres y 23 hombres
- Diversidad de nacionalidades: mexicana mayoritariamente, pero también argentina, estadounidense y finlandesa
- Variedad de ocupaciones: desde estudiantes hasta jubilados, incluyendo profesionales, comerciantes, artistas y servidores públicos

4. Tipo de vivienda:

- Residentes en departamentos propios: 14 entrevistados
- Residentes en departamentos rentados: 10 entrevistados
- Residentes en vivienda compartida: 3 entrevistados
- Usuarios de alojamientos temporales tipo Airbnb: 2 entrevistados

Es importante destacar que, como se muestra en la Tabla 2.1, la muestra incluye una representación significativa de residentes de larga data (más de 20 años), lo que nos permitió acceder a narrativas sobre las transformaciones históricas del territorio desde la experiencia vivida. Asimismo, incorporamos a residentes internacionales (argentinos, estadounidenses y finlandeses), acercándonos a la perspectiva de los nuevos usuarios del espacio.

Tabla 2.1.

Perfil residencial y características demográficas básicas de habitantes en colonias del Polígono Roma-Condesa

Seudónimo	Tipo de actor	Ocupación	Residencia previa	Colonia y antigüedad	Edad	Nacionalidad	Tipo de vivienda	Fecha
Alberto	Vecino tradicional	Docente	Roma	Roma Norte (36 años)	36 años	Mexicana	Depto. propio	20/09/2024
Ben Kertman	Ex nuevo habitante	Investigación	Condesa (1 año)	Del Valle Norte (5 años)	35 años	Estadounidense	Depto. en renta	27/07/2024 23-08-2024
Alfredo Castellanos	Vecino tradicional	Empleado	Condesa (13 años)	Roma Sur (40 años)	55 años	Mexicana	Depto. en renta	25-07-2024
Mara	Vecina tradicional	Cineasta	Condesa (5 años)	Roma Norte (20 años)	52 años	Mexicana	Depto. propio	26-08-2024
Pablo	Vecino tradicional	Comerciante	-	Hipódromo (25 años)	32 años	Mexicana	Depto. en renta	24/07/24
Raquel Nava	Vecina tradicional	Jubilada	-	Hipódromo (40 años)	74 años	Mexicana	Depto. propio	06/08/24
Fernando Fuentes Ducoing	Desplazado	Guía de recorridos y cuidado en el hogar	-	Hipódromo (67 años)	79 años	Mexicana	Depto. en renta	25/07/2024
Sofía M.	Nueva habitante	Periodista	-	Hipódromo-Condesa (1 año)	32 años	Argentina	Depto. en renta	02/08/24
Ramiro	Desplazado	Profesor de arte marcial y comerciante	-	Hipódromo-Condesa (50 años)	74 años	Mexicana	Depto. propio	14/09/2024
Leo	Vecino tradicional	Estudiante	-	Roma Norte (10 años)	21 años	Mexicana	Depto. en renta	09-09-2024
Manuel	Vecino tradicional	Pensionado	-	Roma Norte (16 años)	63 años	Mexicana	Depto. propio	11-09-2024
Mauricio	Nuevo habitante	Productor musical y cantante	-	Roma Norte (9 meses)	28 años	Mexicana (Monterrey)	Depto. en renta compartida	03/08/24
Marisela Jasso	Desplazada	Jubilada	-	Roma Norte (40 años)	73 años	Mexicana	Depto. en renta	20/09/2024
Rafael	Vecino tradicional	Maestro de Inglés y Español para extranjeros	-	Roma Norte (50 años)	50 años	Mexicana	Depto. propio	24/08/2024
Verónica	Vecina Tradicional	Organización de la Sociedad civil	Roma Norte (17 años) y Condesa (5 años), Escandón (1 año)	Roma Sur (12 años)	56 años	Mexicana	Depto. propio	31/07/24
Laura	Vecina tradicional	Marketing digital	-	Roma Sur (13 años)	42 años	Mexicana	Depto. propio	29/07/2024
Andrés	Vecino tradicional	Jefe de Laboratorio en preparatoria	-	Roma Sur (50 años)	50 años	Mexicana	Depto. propio	03/08/2024

Seudónimo	Tipo de actor	Ocupación	Residencia previa	Colonia y antigüedad	Edad	Nacionalidad	Tipo de vivienda	Fecha
Victoria	Vecina tradicional	Empleada (retail)	-	Roma Sur (33 años)	52 años	Mexicana	Depto. en renta	26/08/2024
Álvaro	Vecino tradicional	Estudiante	-	Roma-Norte (21 años)	21 años	Mexicana	Depto. propio	07/09/24
Vanessa	Residente efímero	Couch de vida	Condesa, Anzures, Col. Del Valle	Portales (45 años)	45 años	Argentina	Airbnb y Renta formal	11/01/2025
Samuel	Vecino tradicional	Periodista	-	Roma Sur (13 años)	40 años	Finlandés	Depto. propio	11/01/2025
Nora	Vecina tradicional	Jubilada de la UNAM	Hipódromo-Condesa	Roma Sur (43 años)	75 años	Mexicana	Depto. propio	12/01/2025
Ricardo Oriin	Vecino tradicional	Negocio propio	-	Roma Norte (40 años)	40 años	Mexicana	Depto. propio	14/02/2025
Mike	Residente efímero	Estudiante de español (UNAM)	-	Roma Sur (31 años)	31 años	Estadounidense	Depto. en renta compartida	15/02/202

La Tabla 2.2 refleja la integración de voces institucionales, incluyendo autoridades policiales y servidores públicos de la alcaldía Cuauhtémoc, así como representantes de organizaciones civiles como Hábitat International Coalition y colectivos locales como "Mexicanos en Defensa de la Nación". Estas perspectivas enriquecieron nuestra comprensión de las dimensiones políticas e institucionales del fenómeno estudiado. La contraposición de estas perspectivas institucionales nos permitió cartografiar el complejo entramado político-administrativo que enmarca la turistificación del Polígono Roma-Condesa.

Tabla 2.2.

Distribución y características básicas de actores económicos según tipo de negocio y ubicación en las colonias Hipódromo y Condesa

Nombre	Tipo de actor	Tipo de negocio	Tiempo de estancia	Ubicación	Nacionalidad	Fecha
Pepe	Locatario (Reparadora de calzado)	Local en renta	40 años	Condesa	Mexicana	3/08/2024
María	Empleada de local de productos asociados al consumo de cannabis	Negocio privado	1 año	Hipódromo	Mexicana	3/08/2024
Patricio	Empleado de local	Negocio privado	1 año	Hipódromo	Mexicana	14/9/2024
Adela	Empleada de Boutique	Negocio privado	1 año	Hipódromo	Mexicana	17/08/2024
Mary	Comerciante de artesanías	Comercio ambulante propio	15 años	Hipódromo	Mexicana	30/07/2024
Josué	Empleado de veterinaria	Negocio privado	4 años	Hipódromo	Mexicana	01/08/2024
Luis	Empleado en puesto de café	Comercio ambulante	4 años	Hipódromo	Mexicana	07/08/2024
Christina	Comerciante de papas	Comercio ambulante propio	45 años	Hipódromo	Mexicana	30/07/2024
Enrique	Locatario (óptica)	Local propio en renta	17 años	Hipódromo-Condesa	Mexicana	24/07/2024
Javier	Empleado paletería	Negocio privado	3 meses	Hipódromo-Condesa	Mexicana	24/07/2024
Daniela	Gerente de paletería	Negocio privado	7 meses	Hipódromo-Condesa	Mexicana	27/04/2024

Finalmente, la Tabla 2.3 muestra la diversidad de actores comerciales entrevistados, incluyendo tanto comerciantes tradicionales (algunos con hasta 45 años en la zona) como empleados de establecimientos recientes, lo que permitió contrastar visiones sobre las transformaciones en la oferta comercial y su impacto en las dinámicas socioespaciales. La integración de estos diversos testimonios comerciales permitió comprender la complejidad del panorama económico local, donde coexisten establecimientos tradicionales en proceso de adaptación con nuevos negocios específicamente diseñados para captar la demanda turística y extranjera.

Tabla 2.3.

Caracterización de funcionarios y representantes institucionales según años de experiencia en el ámbito público local

Nombre o seudónimo	Tipo de actor	Nacionalidad	Años laborando	Fecha
Policia 1	Policia (Roma Norte)	Mexicana	16 años	16/02/2025
César	Responsable de guía histórica en la alcaldía Cuauhtémoc	Mexicana	11 años	14/02/2025
María Silvia Emanuelli	Coordinadora regional de Hábitat International Coalition	-	20 años	21/02/2025
Colectivo “Mexicanos en Defensa de la Nación”	Colectivo “Mexicanos en Defensa de la Nación”	Mexicana	4-5 años	28/02/2025
Yuriko	Activista local	Mexicana	No aplica	09/09/2024
Policia 2	Policia	Mexicana	4 años	07/03/2025
Claudia Bertín	Directora del Área de turismo de la Alcaldía Cuauhtémoc	Mexicana	15 años	13/03/2025
Agustín Dany Jiménez	Director del Área de Participación Ciudadana de la Alcaldía Cuauhtémoc	Mexicana	4 años	07/03/2025

4.3 Proceso de recolección de información

Las entrevistas en profundidad se realizaron siguiendo un guion semiestructurado (véase Anexo D) que, si bien establecía dimensiones temáticas comunes, se adaptaba al perfil específico de cada informante. Típicamente, las conversaciones iniciaban con preguntas generales sobre la relación del entrevistado con el territorio (tiempo de residencia, motivos para habitar o trabajar en la zona, percepción general sobre el lugar), para luego avanzar hacia temáticas más específicas relacionadas con tres dimensiones principales de transformación percibidas: espacial, económica y social.

Las dimensiones abordadas en las entrevistas incluyeron:

1. Cambios percibidos en la composición social y demográfica del polígono
2. Transformaciones en el paisaje urbano y la oferta comercial
3. Modificaciones en el costo de vida y accesibilidad habitacional
4. Reconfiguraciones en las formas de interacción vecinal y uso del espacio público
5. Impacto de la presencia turística y de la población transnacional
6. Efectos de la proliferación de alojamientos temporales tipo Airbnb
7. Experiencias personales de adaptación, resistencia o desplazamiento
8. Perspectivas sobre el futuro del territorio

La mayoría de las entrevistas tuvieron una duración de entre 60 y 180 minutos, generando aproximadamente 2,400 minutos de grabación. Se realizaron predominantemente de forma presencial en cafeterías y espacios públicos del polígono, aunque algunas se efectuaron mediante videoconferencia por Zoom cuando la disponibilidad de los informantes así lo requería. Todas las entrevistas fueron grabadas con consentimiento expreso de los participantes, asegurando la confidencialidad de su identidad cuando así lo solicitaron.

Para complementar las entrevistas, implementé un ejercicio de mapeo participativo con algunos informantes clave, pidiéndoles que identificaran en un mapa del polígono:

- Espacios significativos en su experiencia cotidiana
- Lugares que percibían como más transformados en los últimos años
- Áreas donde notaban mayor presencia turística o internacional
- Zonas que consideraban en riesgo o amenazadas por las transformaciones en curso
- Puntos que representaban resistencias o formas de preservación de lo local

Este ejercicio cartográfico generó información valiosa sobre la dimensión espacial de las transformaciones percibidas y las geografías subjetivas construidas por los distintos actores.

4.4 Desafíos y adaptaciones metodológicas

Durante el desarrollo del trabajo de campo, enfrenté diversos desafíos que requirieron adaptaciones metodológicas:

- 1. Limitaciones de acceso a ciertos informantes:** Resultó particularmente difícil entrevistar formalmente al personal de limpieza de parques y calles, debido a su constante supervisión y la naturaleza intensamente física de su trabajo. En estos casos, opté por mantener conversaciones informales breves durante sus momentos de descanso. Este mismo caso se dio con “nómadas digitales, pues aunque intentamos incluirlos específicamente, enfrentamos dificultades para su identificación y participación. Si bien logramos entrevistar a miembros de la comunidad extranjera, en varios casos detectamos reticencia a revelar su perfil laboral cuando sospechábamos que podrían corresponder a esta categoría. Establecimos contacto con dos personas que se identificaron explícitamente como nómadas digitales, pero eventualmente declinaron participar en las entrevistas formales.

- 2. Acceso diferenciado a autoridades:** Durante el trabajo de campo, observé una presencia significativa de elementos policiales resguardando distintas zonas de las cinco colonias, especialmente en el Parque México. Sin embargo, encontré resistencia por parte del personal policial para conceder entrevistas formales, quienes argumentaban supervisión jerárquica o restricciones institucionales. Para superar esta limitación, recurrí a la mediación de informantes que ya habían establecido un vínculo de confianza conmigo, logrando finalmente realizar dos entrevistas con oficiales.

En contraste, los actores institucionales mostraron una actitud considerablemente más abierta. Las entrevistas realizadas a la maestra Claudia Bertín, directora de Turismo en la Alcaldía Cuauhtémoc, y al director Agustín Jiménez, del área de Participación Ciudadana, se desarrollaron en un ambiente de cordialidad y disposición, permitiendo establecer una comunicación profunda sobre la alcaldía y las zonas específicas de interés para esta investigación.

- 3. Restricciones temporales:** El período disponible para realizar el trabajo de campo resultó limitado en relación con la riqueza y complejidad del territorio estudiado. A pesar de esto, procuré maximizar la cobertura de eventos significativos que resultaran relevantes para los objetivos de la investigación. Asimismo, la densidad de actividades en el polígono (manifestaciones, bazares, recorridos turísticos, celebraciones) frecuentemente coincidía con entrevistas previamente agendadas, lo que representaba un desafío logístico considerable. Para adaptarme a estas circunstancias, implementé un sistema flexible de agendamiento y, en casos estratégicos, incorporé entrevistas grupales cuando existían perfiles similares entre informantes, lo que me permitió optimizar el tiempo disponible sin comprometer la profundidad del estudio.
- 4. Dinamismo de los espacios observados:** La constante transformación de ciertos espacios (comercios que cerraban, edificios que cambiaban de uso) requirió visitas recurrentes a los mismos lugares para documentar estos cambios en tiempo real. Además del constante retrato de las zonas y sus nuevos actores.

Consideramos que uno de los puntos débiles de la presente investigación constituye el no poder captar directamente la narrativa de nómadas digitales. No obstante, dado que nuestro objeto de estudio se centra principalmente en captar las posibles reconfiguraciones referentes a la habitabilidad de la zona para los residentes permanentes, consideramos que esta ausencia, aunque significativa, no compromete sustancialmente los objetivos centrales del trabajo.

Además, la triangulación metodológica implementada -combinando entrevistas en profundidad, observación participante y análisis documental- permitió compensar parcialmente esta limitación, construyendo una comprensión multidimensional del fenómeno aun sin acceder directamente a todos los actores involucrados. Como sostiene Giglia (2012), el habitar implica tanto las prácticas espaciales concretas como las representaciones que los sujetos construyen sobre el espacio.

En este sentido, las narrativas de los diversos actores entrevistados sobre los nuevos habitantes, complementadas con la observación directa de sus prácticas espaciales, proporcionaron elementos suficientes para analizar cómo estas nuevas formas de habitar transforman la experiencia cotidiana del espacio para los residentes permanentes.

Finalmente, es importante señalar que la configuración final de nuestra muestra refleja también la propia transformación socioespacial que estamos analizando. La dificultad para acceder a ciertos actores, particularmente los vinculados a las nuevas modalidades de habitar efímero propias de la turistificación, es consecuencia directa del proceso de fragmentación del tejido social y la creciente transitoriedad poblacional que caracteriza al Polígono Roma-Condesa.

Desde esta perspectiva, las limitaciones metodológicas enfrentadas constituyen en sí mismas hallazgos significativos sobre la naturaleza del fenómeno estudiado. Mismas que fueron parcialmente compensadas mediante la diversificación de fuentes y técnicas de recolección, así como por la construcción de relaciones de confianza con informantes clave que facilitaron el acceso a otros actores relevantes mediante el método de bola de nieve.

4.5 Consideraciones éticas

La investigación se desarrolló siguiendo principios éticos rigurosos:

1. **Consentimiento informado:** Todos los participantes fueron informados sobre los objetivos de la investigación, el uso que se daría a la información y su derecho a retirarse en cualquier momento. Además, al final de la entrevista se le daba la palabra, al entrevistando, reiterando su plena libertad para complementar o precisar algún dato.
2. **Confidencialidad:** Se respetó la solicitud de anonimato de algunos informantes, particularmente en casos sensibles relacionados con desalojos o conflictos vecinales. De igual forma, para evitar cualquier conflicto, decidimos cambiar el nombre de todos nuestros informantes, con excepción de la maestra Maricela Jasso, el maestro Fernando Fuentes, la maestra Raquel Nava y de las autoridades institucionales mencionadas con anterioridad.
3. **Reciprocidad:** Procuré generar relaciones de reciprocidad con los informantes, compartiendo hallazgos preliminares y, en algunos casos, apoyando iniciativas comunitarias como el bazar contra la gentrificación, asimismo, me comprometí a compartir mi trabajo de investigación final si así lo requerían y estar al pendiente de cualquier duda o inquietud que se generara.
4. **Sensibilidad ante situaciones vulnerables:** Principalmente en casos de personas enfrentando desalojos o desplazamiento, adapté la aproximación metodológica para evitar la revictimización y respetar sus procesos emocionales. Específicamente, el caso de la Maestra Maricela Jasso tuvo un tratamiento abierto y transparente, debido a que se trató de un caso muy polémico dentro de los diarios de la ciudad.
5. **Transparencia:** Durante todo mi trabajo de campo, mapeos y realización de entrevistas, mantuve una postura clara sobre mi rol como investigadora, evitando generar falsas expectativas sobre posibles intervenciones o soluciones inmediatas a problemáticas identificadas.

5 Marco analítico

5.1 Sistematización y análisis de datos

La presente investigación sobre la turistificación y airbnbificación del Polígono Roma-Condesa adoptó una rigurosa estrategia analítica para procesar el extenso corpus de información recopilado durante el trabajo de campo.

5.1.1 Transcripción y organización del material

Las 43 entrevistas en profundidad (aproximadamente 2,400 minutos de grabación) fueron transcritas íntegramente siguiendo un proceso en dos etapas:

- **Transcripción asistida por software:** Se utilizaron herramientas digitales como primer nivel de procesamiento, lo que permitió una gestión eficiente del volumen de información.
- **Revisión manual exhaustiva:** Cada transcripción fue verificada manualmente para garantizar su fidelidad a los testimonios originales, prestando especial atención a expresiones locales, pausas significativas y elementos paralingüísticos relevantes.

Cabe señalar, que durante el proceso de transcripción se registraron pausas significativas y elementos paralingüísticos relevantes como parte del protocolo inicial de sistematización. Sin embargo, en el análisis posterior se tomó la decisión de centrar la atención en el contenido discursivo por dos razones principales: primero, en la mayoría de los casos estos elementos no aportaban información sustancial adicional al discurso, ya que los informantes solían expresar textualmente sus ideas y emociones; segundo, en casos donde estos elementos eran más significativos (pausas largas, silencios emocionales, cambios de tono), consideré que su análisis detallado podría resultar invasivo a la intimidad y las emociones de los entrevistados, aspecto que no se alineaba con los principios éticos de la investigación. Por tanto, aunque estos elementos fueron registrados, el análisis se focalizó en las narrativas y percepciones expresadas verbalmente por los actores.

Las notas de campo derivadas de las exploraciones etnográficas en espacios emblemáticos como el Parque México, Parque España, Plaza Río de Janeiro y corredores comerciales como Colima, Ámsterdam y Álvaro Obregón fueron sistematizadas en una doble lógica:

- **Organización cronológica:** Permitted captar la evolución de fenómenos observados durante los siete meses de trabajo de campo (abril 2024 - febrero 2025).

- **Categorización espacial:** Facilitó la identificación de patrones específicos según los distintos microterritorios del polígono, alineándose con el objetivo específico de "caracterizar las modificaciones en los usos y apropiaciones del espacio público y comercial".

5.1.2 *Codificación temática: De lo inductivo a lo teórico*

El proceso de codificación implementado mediante los softwares MAXQDA y Claude siguió una lógica secuencial que permitió transitar desde los datos empíricos hacia construcciones teóricas más abstractas:

- **Codificación abierta:** Esta primera fase adoptó un enfoque predominantemente inductivo, identificando categorías emergentes directamente de los testimonios y observaciones. Este procedimiento permitió captar la riqueza de las experiencias narradas por los diversos actores sociales sin forzarlas a categorías preestablecidas, respetando así uno de los principios metodológicos fundamentales de la investigación cualitativa.
- **Codificación axial:** En una segunda fase, los códigos inicialmente identificados fueron reorganizados en categorías analíticas más comprensivas vinculadas con el marco teórico desarrollado en los capítulos precedentes. Esta etapa estableció conexiones significativas entre los conceptos de turistificación, airbnbificación y gentrificación transnacional con las experiencias concretas relatadas por los informantes.

5.1.3 *Análisis comparativo: Contrastando voces diversas*

La estrategia de análisis comparativo implementada respondió a la necesidad de captar la multiplicidad de perspectivas sobre las transformaciones urbanas en curso. Este enfoque se fundamentó en la contrastación sistemática de las percepciones de diversos tipos de actores:

1. Residentes antiguos (más de 20 años) vs residentes nuevos (menos de 5 años)
2. Residentes intermedios (5 a 20 años) fueron incorporados en el análisis como categoría puente. Esto permitió observar perspectivas intermedias entre los residentes más antiguos y los más nuevos.

3. Estas voces resultaron particularmente valiosas para comprender procesos de transformación graduales y adaptaciones a mediano plazo.
4. Habitantes nacionales vs. población transnacional
5. Comerciantes tradicionales vs. emprendedores recientes
6. Representantes institucionales vs. activistas comunitarios

Este procedimiento analítico permitió identificar tanto patrones recurrentes como divergencias significativas en la forma en que los distintos actores sociales experimentan, interpretan y responden a los procesos de transformación urbana. La comparación entre narrativas reveló, por ejemplo, cómo mientras los residentes de largo arraigo enfatizan aspectos como la pérdida de familiaridad vecinal y el desplazamiento, los nuevos habitantes transnacionales tienden a destacar elementos como la diversidad cultural y la revitalización económica.

5.1.4 Triangulación de datos: Fortaleciendo la validez

La triangulación metodológica implementada consistió en la integración y comparación de información proveniente de diversas fuentes:

- **Entrevistas en profundidad:** Proporcionaron acceso a las experiencias subjetivas y las narrativas elaboradas por los actores sociales.
- **Observaciones etnográficas:** Permitieron documentar prácticas concretas y dinámicas de interacción en espacios públicos y comerciales.
- **Mapeos comunitarios:** Aportaron una dimensión espacial a las percepciones sobre transformaciones territoriales.
- **Análisis documental:** Incluyó la revisión de informes sobre Airbnb, estudios sobre migración transnacional y análisis del mercado inmobiliario local.

Esta estrategia de triangulación no solo fortaleció la validez de los hallazgos al contrastar distintas fuentes de evidencia, sino que permitió captar la complejidad multidimensional del fenómeno estudiado. El contraste entre lo que los actores "dicen" (entrevistas) y lo que "hacen" (observaciones) resultó particularmente revelador para comprender las tensiones entre discursos y prácticas en relación con el espacio urbano.

5.1.5 *Análisis diacrónico: Reconstruyendo transformaciones temporales*

El análisis diacrónico implementado se orientó a comprender las transformaciones urbanas como procesos temporalmente situados, más que como estados estáticos. Este enfoque implicó:

- Identificación de momentos críticos o puntos de inflexión en la evolución del territorio (pre-pandemia, confinamiento, reapertura post-pandémica).
- Reconstrucción de trayectorias de cambio a partir de las narrativas de informantes con distintos tiempos de residencia o vinculación con el territorio.
- Documentación de la aceleración de procesos previos (como la gentrificación) a partir de eventos precipitantes (como la pandemia).

Este análisis resultó fundamental para comprender cómo la combinación de procesos previos de gentrificación, la llegada masiva de población transnacional y la proliferación de alojamientos temporales post-pandemia han configurado el actual escenario de "hipergentrificación turística" en el polígono.

5.1.6 *Análisis espacial: Territorialización de las transformaciones*

La integración de la dimensión territorial mediante técnicas de georreferenciación permitió:

- Mapear diferencialmente la intensidad de las transformaciones percibidas en distintos microterritorios del polígono.
- Identificar "zonas rojas" de concentración de fenómenos como desplazamiento residencial, reconversión comercial o conflictos por el uso del espacio público.
- Visualizar patrones espaciales en la distribución de alojamientos temporales y nuevos establecimientos orientados al turismo.

La integración de estas seis estrategias analíticas permitió construir narrativas densas que articulan las voces de los actores con conceptualizaciones teóricas sobre los procesos de turistificación, gentrificación y transformación socioespacial. El resultado fue una comprensión multidimensional del fenómeno estudiado que trasciende tanto el empirismo descriptivo como el teoricismo abstracto, situándose en un diálogo permanente entre evidencia empírica y conceptualización teórica.

5.2 Dimensiones analíticas

Para organizar el análisis de la información recopilada, se estructuró un marco analítico compuesto por cuatro dimensiones principales, cada una desglosada en subdimensiones e indicadores específicos. Este marco, derivado tanto de los referentes teóricos como de los temas emergentes durante el trabajo de campo, permitió una aproximación sistemática y multidimensional al fenómeno estudiado.

Es importante señalar que las primeras codificaciones y análisis preliminares de todo el material empírico arrojaron inicialmente un marco analítico más extenso, con un total de seis dimensiones. Sin embargo, se tomó la decisión de reducirlo a cuatro dimensiones de análisis con sus respectivos indicadores. Esta modificación tuvo como propósito evitar extender innecesariamente el desarrollo de hallazgos que no se relacionan directamente con los objetivos de la investigación, además de prevenir la repetición y redundancia en el análisis. A continuación se presenta el marco analítico final:

1. Transformación socioespacial

Esta dimensión analiza los cambios físicos y demográficos del espacio urbano.

1.1 Cambios demográficos

- Llegada de extranjeros y nómadas digitales: Presencia creciente de población extranjera y trabajadores remotos internacionales.
- Desplazamiento de residentes locales: Expulsión directa e indirecta de habitantes tradicionales del territorio.

1.2 Modificaciones en el espacio urbano

- Remodelación de edificios: Transformaciones físicas en arquitectura y cambios de uso en edificaciones.
- Cambios en los tipos de negocios: Sustitución de comercios tradicionales por establecimientos orientados al turismo.

1.3 Impacto en la dinámica comunitaria

- Disminución de la interacción social: Reducción de intercambios cotidianos significativos entre residentes.

- Pérdida de familiaridad entre vecinos: Disminución del reconocimiento interpersonal y debilitamiento de lazos vecinales.
- Organización vecinal frente a problemas compartidos: Iniciativas colectivas como respuesta a problemáticas comunes.

2. Impacto económico y desplazamiento cultural

Esta dimensión examina las transformaciones económicas y culturales generadas por la turistificación.

2.1 Aumento del costo de vida

- Incremento en los precios de renta: Alza en costos de arrendamiento de viviendas y locales comerciales.
- Alza en los precios de servicios y productos: Aumento en costos de bienes y servicios cotidianos.

2.2 Efectos en los negocios locales

- Adaptación de servicios para nuevos clientes: Estrategias comerciales orientadas a clientela extranjera y turística.
- Pérdida de clientela tradicional: *Disminución de la base de clientes locales en negocios establecidos.*

2.3 Tensiones culturales

- Choque entre costumbres locales y extranjeras: Conflictos derivados del encuentro entre prácticas culturales diferentes.
- Cambios en el uso del espacio público: Nuevas formas de utilizar y significar espacios compartidos.

2.4 Xenofobia y discursos extremos

- Del malestar cotidiano a la xenofobia articulada: Evolución desde incomodidad informal hacia rechazo estructurado al extranjero.
- Narrativas institucionales: entre el reconocimiento y la promoción: Posicionamiento ambivalente de autoridades frente al fenómeno.

3. Regulación política vs. Liberalización del mercado

Esta dimensión analiza la tensión entre las fuerzas del mercado y los mecanismos de regulación política.

3.1 Rol de las autoridades locales

- Percepción de vacíos regulatorios: Ausencia o insuficiencia de normativas efectivas para gestionar transformaciones urbanas.
- Enfoque en beneficios económicos a corto plazo: Priorización de ganancias inmediatas sobre consideraciones sociales de largo plazo.
- Fragmentación y descoordinación institucional: Deficiencias *en la articulación entre niveles y dependencias gubernamentales*.

3.2 Impacto de la economía de plataformas

- Proliferación de Airbnb: Expansión de alojamientos temporales gestionados a través de plataformas digitales.
- Efectos en el mercado inmobiliario local: Distorsiones en la oferta y precios de vivienda para residentes permanentes.
- Movilización vecinal y nuevas formas de acción política: Estrategias organizativas desarrolladas por habitantes para responder a transformaciones.

4. Diversidad del tejido social y visibilidad cultural

Esta dimensión examina las transformaciones en la composición poblacional y en las expresiones culturales locales.

4.1 Transformación de la identidad barrial

- Pérdida de la "esencia" de la colonia: Dilución de características distintivas que configuraron históricamente la identidad del territorio.
- Nuevas dinámicas sociales y culturales: Prácticas emergentes que reconfiguran patrones de interacción social y expresión cultural.
- Sentimientos de desarraigo y pérdida de pertenencia: Experiencias de alienación y extrañamiento de residentes tradicionales.

4.2 Contrastes entre actores sociales

- La mirada nostálgica de los residentes tradicionales: Narrativas de habitantes de larga data sobre las transformaciones del barrio.

- La perspectiva pragmática de los comerciantes: Posturas adaptativas de actores económicos locales frente a los cambios.
- La visión institucional: entre la celebración y la preocupación: Discurso ambivalente de autoridades sobre el fenómeno.
- La perspectiva de los extranjeros: entre la integración y el consumo: Narrativas de nuevos habitantes internacionales sobre su relación con el territorio.
- El habitar de los jóvenes locales: navegando entre mundos: Estrategias de la población joven local para negociar entre tradiciones y nuevas dinámicas.

Este marco analítico, derivado tanto de nuestros referentes teóricos como de los temas emergentes en el trabajo de campo, permitió organizar sistemáticamente la información recopilada y construir narrativas analíticas que articulan las dimensiones materiales y simbólicas de la transformación socioespacial estudiada.

5.3 Articulación entre marco teórico y dimensiones analíticas

Las dimensiones analíticas presentadas se vinculan estrechamente con los conceptos teóricos desarrollados en los capítulos previos, estableciendo un puente coherente entre teoría y análisis empírico:

1. La dimensión "Transformación socioespacial" se fundamenta en el concepto de gentrificación desarrollado en el Capítulo II, particularmente en su definición como proceso que implica reinversión de capital, desplazamiento de población y cambio en el paisaje urbano.
2. La dimensión "Impacto económico y desplazamiento cultural" se articula con las teorizaciones sobre turistificación como proceso que modifica no solo aspectos económicos sino también prácticas culturales y formas de vida cotidiana.
3. La dimensión "Regulación política vs. liberalización del mercado" permite explorar cómo interactúan y entran en tensión las políticas públicas locales con las dinámicas del mercado en contextos de gentrificación, turistificación y expansión de plataformas como Airbnb. Esta dimensión, por tanto, contribuye a comprender las transformaciones urbanas como resultado de decisiones políticas, disputas por el uso

del espacio y formas desiguales de regulación frente al avance del capital turístico y transnacional.

4. La dimensión "Diversidad del tejido social y visibilidad cultural" se vincula con el concepto de gentrificación transnacional, que enfatiza el papel de los flujos migratorios internacionales en la reconfiguración de territorios urbanos. Pero también se relaciona con las teorías sobre agencia y capacidad de respuesta de los actores sociales frente a procesos estructurales de transformación urbana.

Esta articulación teórico-empírica permite trascender la mera descripción de fenómenos observados para avanzar hacia una interpretación conceptualmente informada que contribuye al debate académico sobre los procesos contemporáneos de turistificación y sus efectos en las condiciones de habitabilidad urbana.

6 Reflexividad y posicionamiento

6.1 Reflexión sobre la posición de la investigadora

Mi acercamiento a esta investigación fue informado tanto por mis formaciones académicas previas, específicamente, en la licenciatura en Ciencia Política y Administración Urbana, pero en buena medida también por mi propia experiencia habitacional y urbana en la Ciudad de México. Crecí en la alcaldía Iztacalco, una zona que, si bien es parte de la Ciudad de México, mantiene una distancia considerable con las zonas nodales de la misma. En donde se encuentra la mayor oferta de servicios culturales, médicos y de transporte público. Zonas que sí proveen de buenas condiciones de habitabilidad en el extenso sentido de la palabra. Mi contacto con las zonas centrales de la ciudad se intensificó durante mis estudios universitarios en la Universidad Autónoma de la Ciudad de México, plantel Del Valle. En donde pasaba mucho tiempo. Esta trayectoria personal me sensibilizó ante las profundas divisiones socioespaciales de la ciudad y las asimetrías en el acceso al derecho a la vivienda digna y a la ciudad.

Mi interés seminal por los procesos de transformación urbana se formó en mis estudios de licenciatura, donde, mediante el concepto de gentrificación me aproximé a la consolidación de una frontera urbana como el Centro Histórico de la Ciudad de México. Esta formación teórica, sumada a mi propia experiencia de movilidad intraurbana, me llevó a cuestionar los mecanismos que condicionan el acceso diferenciado a la ciudad y a sus

espacios de calidad, pero sobretodo a la importancia de entender las experiencias vivenciales de sus actores, una forma de hacer que la teoría y la evidencia estadística hable por sí solo, y de cuenta del mecanismo que subyace mediante su relación con el espacio, pero sobretodo de su posición social y cultural en relación con ese conjunto urbano específico.

Reconozco que mi posición como investigadora no es neutral: me aproximo al fenómeno de la turistificación desde una perspectiva crítica que problematiza los procesos de desplazamiento y las asimetrías en el acceso a la vivienda y al espacio urbano. No obstante, he mantenido en todo momento un compromiso metodológico riguroso que garantiza la apertura analítica necesaria para captar la diversidad de voces y perspectivas, incluyendo aquellas que valoran positivamente ciertos aspectos de las transformaciones urbanas en curso. Esta tensión entre posicionamiento crítico y apertura metodológica responde a mi convicción de privilegiar cierta objetividad científica y capturar la naturaleza multidimensional del proceso de cambio urbano que constituye mi objeto de estudio.

Por otro lado, considero relevante mencionar, que, durante el trabajo de campo, mi posición como mujer joven mexicana me facilitó ciertos accesos (particularmente con residentes locales) pero también generó algunas limitaciones (especialmente con actores institucionales y población transnacional). Estas dinámicas de posicionamiento fueron registradas reflexivamente como parte del proceso investigativo, reconociendo cómo mi propia identidad social condicionaba la interacción con los diversos informantes.

6.2 Limitaciones del estudio

Es importante reconocer las limitaciones que enmarcan esta investigación:

Temporalidad acotada. El período de trabajo de campo (abril 2024 a febrero 2025) ofrece una visión necesariamente sincrónica de un proceso diacrónico complejo. Aunque este marco temporal de siete meses resulta adecuado para los objetivos específicos planteados — particularmente el análisis de las transformaciones post-pandemia en las condiciones de habitabilidad—, es importante reconocer que los fenómenos de turistificación y gentrificación operan a escalas temporales más extensas.

Esta limitación fue parcialmente mitigada mediante dos estrategias metodológicas: primero, la selección deliberada de informantes con diferentes temporalidades de residencia

(15 residentes antiguos con más de 20 años en la zona, 12 residentes intermedios entre 5 y 20 años, 8 residentes nuevos con menos de 5 años y 3 personas desplazadas), lo que permitió reconstruir narrativamente las transformaciones históricas; segundo, la triangulación con fuentes documentales secundarias que proporcionaron profundidad histórica al análisis.

Este enfoque resultó especialmente pertinente para el primer objetivo específico (identificar los cambios percibidos en la composición social, el costo de vida, el paisaje urbano y las formas de interacción comunitaria), permitiendo captar tanto las transformaciones recientes como su articulación con procesos previos de gentrificación. Respondiendo a la lógica que plantea (Giglia, 2012), desde el estudio del habitar, al comprender tanto las regularidades cotidianas como sus transformaciones históricas, aspecto que se abordó mediante la reconstrucción narrativa de las experiencias sedimentadas de los diversos habitantes.

Representatividad limitada. Aun cuando se implementó un riguroso diseño muestral que procuró la diversificación de voces (43 entrevistas distribuidas entre residentes, comerciantes, funcionarios y activistas), reconocemos limitaciones en la representatividad de ciertos grupos sociales, particularmente, población transnacional y trabajadores de servicios, mientras que los propietarios o inquilinos de la zona se encuentran sobrerrepresentados.

Esta limitación refleja desafíos intrínsecos a la investigación de fenómenos de turistificación, donde los actores más móviles (turistas, nómadas digitales) resultan metodológicamente más esquivos que los residentes establecidos. No obstante, la muestra logró una adecuada saturación teórica (Anselm & Corbin, 1990) en relación con los objetivos de la investigación, particularmente el tercer objetivo específico (examinar las estrategias de adaptación, resistencia o negociación desarrolladas por los distintos actores sociales).

La distribución de la muestra (26 mujeres y 23 hombres, con edades desde 19 hasta 79 años y diversidad ocupacional) permitió captar múltiples perspectivas sobre las transformaciones del territorio. Siguiendo a Flick (2004), la validez en investigación cualitativa no depende de la representatividad estadística sino de la capacidad para documentar adecuadamente la diversidad del fenómeno estudiado, criterio que consideramos cumplido a través de la triangulación de fuentes y el contraste sistemático entre distintos perfiles de informantes.

Esta estrategia resultó particularmente efectiva para el objetivo específico número cuatro (analizar las tensiones o conflictos emergentes entre las lógicas habitacionales tradicionales y las nuevas dinámicas), permitiendo contrastar las perspectivas de diferentes actores sociales sobre transformaciones compartidas.

Focalización territorial. La investigación concentró sus observaciones en espacios emblemáticos del polígono (Parque México, Parque España, Plaza Río de Janeiro, Plaza Luis Cabrera y corredores comerciales específicos), priorizando las zonas con mayor evidencia de transformación socioespacial vinculada a la turistificación y airbnbificación.

Esta estrategia de focalización espacial responde a lo que Geertz (1973) denominó "descripción densa", priorizando la profundidad interpretativa sobre la extensión territorial. Como sustento metodológico, implementamos recorridos sistemáticos y observaciones repetidas en diferentes horarios y días de la semana para captar la variabilidad de usos y apropiaciones espaciales, complementados con recorridos guiados por informantes clave que aportaron perspectivas adicionales sobre áreas menos exploradas.

Esta focalización territorial, aunque limita las posibilidades de generalización al conjunto del polígono, resultó especialmente adecuada para abordar el objetivo específico número dos (caracterizar las modificaciones en los usos y apropiaciones del espacio público y comercial). Siguiendo a Lofland & Lofland (1995), la investigación etnográfica urbana requiere seleccionar "escenarios estratégicos" que condensen las dinámicas sociales estudiadas, criterio que orientó nuestra selección espacial.

Sesgo potencial en informantes accesibles. Como en toda investigación cualitativa, existe un potencial sesgo hacia informantes más dispuestos a compartir sus experiencias, lo que puede invisibilizar ciertas perspectivas. En este sentido, reconocemos la existencia de un potencial sesgo hacia informantes más disponibles o interesados en participar, limitación intrínseca a los estudios basados en entrevistas voluntarias. Para mitigar este sesgo, implementamos diversas estrategias metodológicas:

- Utilización del método de bola de nieve a partir de múltiples puntos de entrada, evitando la concentración en redes sociales preexistentes
- Diversificación de espacios y momentos de contacto con potenciales informantes

- Implementación de técnicas complementarias como observación participante en espacios públicos
- Contraste sistemático de narrativas entre distintos perfiles de informantes

Esta aproximación encuentra respaldo metodológico en los planteamientos de Rubin & Rubin (2012) sobre la importancia de diversificar las fuentes en investigación cualitativa, no para lograr representatividad estadística sino para captar la heterogeneidad del fenómeno estudiado. Particularmente relevante resultó esta estrategia para abordar el objetivo general de analizar las transformaciones en las condiciones de habitabilidad desde múltiples perspectivas.

Como evidencia de la efectividad de estas estrategias, logramos documentar tanto posiciones favorables como críticas hacia los procesos de transformación, superando el riesgo de captar exclusivamente narrativas de resistencia o aprobación.

Ausencia de datos cuantitativos exhaustivos. El enfoque prioritariamente cualitativa-etnográfica de la investigación limita la posibilidad de establecer mediciones precisas sobre fenómenos como variaciones en precios inmobiliarios o desplazamiento poblacional. Sin embargo, responde a nuestro interés central en las dimensiones vivenciales y simbólicas de la transformación socioespacial, aspectos difícilmente cuantificables pero fundamentales para comprender las reconfiguraciones en las condiciones de habitabilidad.

Esta decisión metodológica se sustenta en la tradición de los estudios urbanos críticos (Lefebvre, 2013; Zukin, 2009), que reconocen la importancia de las dimensiones subjetivas y experienciales en la producción social del espacio. No obstante, para compensar esta limitación, implementamos dos estrategias complementarias:

1. Consulta sistemática de fuentes secundarias cuantitativas (informes sobre Airbnb, estudios del mercado inmobiliario local, estadísticas demográficas)
2. Implementación de ejercicios de mapeo participativo que permitieron espacializar y visualizar las transformaciones percibidas

Esta aproximación metodológica resultó particularmente adecuada para lograr los objetivos específicos número uno y cuatro, centrados en las percepciones de los actores sociales y las

tensiones emergentes entre distintas lógicas habitacionales. Como señala Sequera (2015), la gentrificación contemporánea presenta tanto dimensiones materiales cuantificables como aspectos simbólicos que requieren aproximaciones interpretativas, justificando la priorización del enfoque cualitativo para nuestros objetivos de investigación.

Estas limitaciones configuran el marco interpretativo dentro del cual deben comprenderse nuestros hallazgos, reconociendo el carácter situado y parcial de todo conocimiento científico. Sin embargo, consideramos que las estrategias metodológicas implementadas permitieron construir un corpus empírico sólido y diverso que responde adecuadamente a nuestros objetivos de investigación, ofreciendo una contribución significativa a la comprensión de las transformaciones en las condiciones de habitabilidad derivadas de la turistificación en el Polígono Roma-Condesa.

El estudio, con sus alcances y limitaciones metodológicas explicitadas, se posiciona como una aproximación rigurosa al fenómeno contemporáneo de la turistificación urbana acelerada post-pandemia, contribuyendo tanto al debate académico como a la comprensión de procesos urbanos que afectan el derecho a la ciudad y la producción social del espacio en las metrópolis contemporáneas.

6.3 Alcances esperados

A pesar de las limitaciones metodológicas señaladas, esta investigación sobre la turistificación del Polígono Roma-Condesa aspira a realizar contribuciones significativas en diversos ámbitos académicos y prácticos. Los alcances esperados de este estudio se estructuran en cuatro dimensiones interrelacionadas que responden directamente a los vacíos identificados en la literatura especializada y a las necesidades de comprensión de los fenómenos urbanos contemporáneos.

6.3.1 Contribución empírica: Documentación sistemática de transformaciones paradigmáticas

La investigación aporta un corpus empírico robusto y sistemático sobre las transformaciones socioespaciales en un territorio que constituye un caso paradigmático de lo que hemos denominado "gentrificación digital" como quinta ola de un mismo proceso. El Polígono Roma-Condesa representa un laboratorio urbano excepcional donde se materializan procesos

globales de diversa índole (económica, tecnológica, migratoria) que convergen aceleradamente tras la pandemia de COVID-19.

La documentación etnográfica realizada captura minuciosamente las manifestaciones concretas de estos procesos a escala barrial, ofreciendo evidencia empírica sobre:

- La reconfiguración del paisaje físico (demoliciones, nuevas edificaciones, cambios en establecimientos comerciales)
- Las transformaciones en el paisaje social (desplazamiento de población local, llegada de habitantes transnacionales, modificación de relaciones vecinales)
- Los cambios en el paisaje simbólico (resignificación del espacio, nuevas narrativas sobre el territorio)
- Las alteraciones en el paisaje vivido (experiencias subjetivas de residentes y usuarios del espacio)

Esta contribución empírica resulta particularmente valiosa considerando la escasez de estudios etnográficos detallados sobre procesos de turistificación post-pandemia en contextos latinoamericanos. Como señalan Hiernaux & González (2014), la mayoría de las investigaciones sobre gentrificación en América Latina se han centrado en centros históricos, prestando menor atención a barrios patrimoniales como los estudiados. Nuestra investigación contribuye a llenar este vacío, documentando un caso que presenta particularidades histórico-urbanas específicas que lo diferencian de otras experiencias de turistificación global.

El material recabado (43 entrevistas, observaciones sistemáticas durante siete meses, registros audiovisuales y mapeos participativos) constituye un archivo valioso para la comprensión de las dinámicas de transformación urbana contemporánea, proporcionando un testimonio detallado de un momento crítico de reconfiguración espacial.

6.3.1 Aportación conceptual: Refinamiento de categorías analíticas

La investigación contribuye significativamente al refinamiento y contextualización de categorías conceptuales emergentes en los estudios urbanos contemporáneos. Específicamente, el estudio:

- Examina críticamente la aplicabilidad del concepto de "turistificación" en contextos urbanos latinoamericanos, identificando singularidades respecto a sus

manifestaciones europeas documentadas por autores como Cocola Gant (2018) y Sequera & Nofre (2018)

- Desarrolla la noción de "airbnbificación" desde una perspectiva que integra tanto sus dimensiones materiales (transformación del mercado inmobiliario) como simbólicas (reconfiguración de significados del espacio habitado)
- Profundiza en el concepto de "gentrificación transnacional" propuesto por Sigler & Wachsmuth (2016), aportando evidencia sobre sus manifestaciones específicas en la Ciudad de México y su articulación con fenómenos como el nomadismo digital post-pandemia
- Propone el concepto integrador de "gentrificación digital" como nueva ola en el mismo proceso de gentrificación, que permite comprender cómo la convergencia de procesos de gentrificación tradicional, turistificación y airbnbificación configura un fenómeno cualitativamente distinto

Este refinamiento conceptual responde directamente a la necesidad identificada por diversos académicos latinoamericanos (Delgadillo, 2016; Janoschka et al., 2014) de adaptar las categorías analíticas desarrolladas en contextos anglosajones y europeos a las realidades específicas de las ciudades latinoamericanas, caracterizadas por trayectorias urbanas diferenciadas y particularidades socioeconómicas propias.

La articulación teórica propuesta entre los conceptos de "habitabilidad", "paisaje urbano" y "turistificación" presenta un marco interpretativo original que permite comprender las transformaciones urbanas contemporáneas desde una perspectiva multidimensional, superando tanto los enfoques estructuralistas como los exclusivamente culturalistas.

6.3.2 Innovación metodológica: Valorización del enfoque etnográfico

La investigación demuestra el valor sustantivo de las aproximaciones cualitativas etnográficas para la comprensión de fenómenos urbanos contemporáneos, frecuentemente estudiados desde perspectivas predominantemente cuantitativas o estructurales. Nuestro abordaje metodológico:

- Implementa una triangulación sistemática entre observación participante, entrevistas en profundidad y mapeos participativos, generando una comprensión densa de las transformaciones socioespaciales
- Desarrolla una aproximación multisituada que permite captar la heterogeneidad de experiencias y perspectivas sobre los procesos de transformación urbana
- Articula el análisis de los discursos con la observación de prácticas cotidianas, superando las limitaciones de los estudios basados exclusivamente en narrativas

Esta aproximación metodológica adquiere particular relevancia en el contexto de los estudios sobre turistificación y airbnbificación, frecuentemente dominados por análisis centrados en datos cuantitativos (concentración de alojamientos, variaciones en precios inmobiliarios, estadísticas turísticas) que, siendo fundamentales, resultan insuficientes para comprender las dimensiones vivenciales y simbólicas de estos procesos.

Como señala Cresswell (2004), las transformaciones espaciales no son meramente físicas sino también experienciales, aspecto que nuestro abordaje etnográfico logra captar mediante la documentación sistemática de las percepciones, emociones y adaptaciones cotidianas de quienes habitan los espacios en transformación.

La metodología implementada ofrece un modelo replicable para futuros estudios sobre transformaciones urbanas en contextos similares, demostrando la viabilidad y pertinencia de abordajes cualitativos rigurosos para la comprensión de fenómenos complejos como la turistificación acelerada post-pandemia.

6.3.3 Impacto político: Visibilización de tensiones y contradicciones

Más allá de sus contribuciones académicas, esta investigación aspira a tener un impacto en el ámbito político y de gestión urbana, visibilizando las tensiones y contradicciones inherentes a los procesos contemporáneos de transformación urbana. El estudio:

- Documenta las experiencias concretas de desplazamiento, adaptación y resistencia de diversos actores sociales frente a los procesos de turistificación

- Evidencia las asimetrías de poder que subyacen a la reconfiguración del espacio urbano, donde ciertos grupos sociales tienen mayor capacidad para influir en las transformaciones que otros
- Identifica vacíos regulatorios específicos en relación con plataformas como Airbnb y sus efectos en el mercado inmobiliario local
- Visibiliza las contradicciones entre los discursos de "revitalización" urbana y las experiencias de erosión del tejido social documentadas por residentes tradicionales

Capítulo IV

"Del vecindario habitado a la experiencia consumida": Experiencias cotidianas de turistificación en el contexto de la gentrificación digital

Introducción

En la actualidad, el polígono Roma-Condesa, experimenta transformaciones profundas que atraviesan simultáneamente dimensiones materiales, sociales y simbólicas, lo cual está repercutiendo de forma profunda en el carácter vecinal-residencial de estas colonias. Estas mutaciones no son fenómenos aislados, sino respuestas locales a procesos globales de naturaleza económica, tecnológica y social (D. Navarrete, 2018; Srnicek, 2018; Zukin, 2020). En este capítulo, nos proponemos analizar con detalle los mecanismos específicos de esta reconfiguración territorial, explorando tanto las manifestaciones tangibles como las experiencias vivenciales de estos procesos macroestructurales en el contexto específico del área estudiada

No se trata sólo de preguntarse por la relación entre necesidades de habitabilidad y productos materiales habitables, sino de interrogar la relación entre el habitar y el hábitat como una cuestión cultural, es decir, como una problemática que pone en juego ciertas producciones de sentido y ciertos valores y normas colectivamente reconocidos" (Giglia, 2012, p. 21). Esta perspectiva nos permite analizar cómo la producción del espacio se configura en la interacción entre relaciones sociales, dinámicas formales, usos, reglas y estatus del espacio, dando lugar a lo que Lefebvre denomina "espacio social".

Nuestro análisis, informado por la dialéctica espacial lefebvriana (espacio percibido, concebido y vivido) y la concepción del habitar de Giglia, revela una profunda reconfiguración del rol de vecino, de las relaciones sociales de vecindario y, consecuentemente, del vecindario en sí (Keller, 1979). El análisis atenderá a las diferencias en las narrativas de los diversos actores sociales, revelando cómo las formas predominantes vinculadas a la permanencia y el arraigo han sido confrontadas y modificadas por nuevas modalidades caracterizadas por la transitoriedad y la movilidad, pues, basados en los hallazgos empíricos, las diferencias fundamentales entre estas formas de habitar tienen que ver con la temporalidad de la permanencia y el grado de arraigo en el territorio, aspectos que definen la relación que los sujetos establecen con el espacio y con los otros habitantes.

Las colonias que condensan el polígono Roma-Condensa han sido características por albergar y retratar distintas coyunturas, cambios económicos globales y diferentes cambios residenciales como producto de al menos tres olas de gentrificación que traen consigo desplazamientos de los habitantes tradicionales y permanentes por la entrada de nuevos, una fuerte reinversión de capital y con ello, nuevas formas de construir y concebir el paisaje urbano. Actualmente, todos estos elementos han tomado propiedades y dimensiones nuevas. Mas alineadas con la quinta ola de gentrificación, que entendemos como digital, pues aunque representa la materialización urbana del capitalismo financiarizado, esta materialización se ha dado bajo la lógica de la economía digital.

En esta ola, el Estado mantiene su papel central, pero es complementado por el surgimiento del capitalismo de plataforma, proyectado sobre todo en Airbnb. Se trata de la convergencia de procesos de gentrificación clásica, gentrificación transnacional y airbnbificación, repercutiendo en un proceso de turistificación que ha configurado en el Polígono Roma-Condensa lo que puede caracterizarse como un ecosistema urbano-digital singular. Este ecosistema se distingue por:

- I. Especialización espacial: Desarrollo de zonas predominantemente dedicadas al alojamiento turístico que se complementan con áreas de alta concentración de establecimientos comerciales y servicios premium, creando un entorno urbano específicamente orientado a población flotante.
- II. Hibridación funcional: Fusión progresiva entre espacios residenciales, laborales y turísticos que desafía las categorías tradicionales de uso del suelo urbano.
- III. Nuevas formas de habitar: Emergencia de modalidades de ocupación del espacio que combinan residencia temporal, trabajo remoto y consumo cultural, generando nuevas demandas sobre la infraestructura urbana.
- IV. Tensiones socioespaciales: Coexistencia conflictiva entre habitantes permanentes con arraigo territorial y población flotante con vínculos temporales y funcionales con el espacio.

La transformación del paisaje urbano no se manifiesta de manera uniforme entre las colonias estudiadas. Las diferencias más significativas se expresan principalmente en el ambiente sonoro y visual: las mañanas se caracterizan por el ruido de locales levantando cortinas,

bancas dispuestas en las banquetas, automóviles estacionándose en camellones y aceras, contrastando con el sonido del viento entre los árboles altos y las ruedas de bicicletas sobre el asfalto en las primeras horas del día. Este paisaje sonoro se complementa con la presencia de grupos de jóvenes y parejas descendiendo de camionetas Suburban negras con equipaje, dirigiéndose hacia el Airbnb ubicado en las inmediaciones de la colonia Hipódromo, particularmente cerca de Karani-Art sobre las calles Citlaltépetl y Culiacán.

Los espacios públicos revelan patrones diferenciados de uso social. El Parque España mantiene una dinámica tranquila con actividades ocasionales como práctica de coreografías, acondicionamiento físico y tránsito cotidiano hacia escuelas, trabajos o domicilios. En contraste, el Parque México concentra mayor diversidad de actividades: desde cuidadoras supervisando niños hasta múltiples prácticas al aire libre (boxeo, patinaje, baile), reuniones sociales, lectura individual y sesiones fotográficas tanto de quinceañeras como de modelaje profesional.

La distinción más relevante no se establece entre colonias individuales, sino entre dos conjuntos territoriales: Roma Sur y Roma Norte frente a Condesa, Hipódromo-Condesa e Hipódromo. En el conjunto Roma persisten comercios de proximidad —tlapalerías, tintorerías, tiendas de abarrotes, taquerías locales— que mantienen su operación con considerable esfuerzo y congregan población residente de mayor antigüedad.

En las colonias Condesa la situación presenta características distintas. Los escasos comercios locales (tres o cuatro tiendas) funcionan como símbolos deliberados de "experiencia local" y "ambiente de barrio", elementos permitidos y preservados como componentes necesarios de la imagen mercantil que se pretende proyectar. Las calles secundarias registran menor tránsito peatonal, exceptuando las vías principales, y evidencian un diseño preestablecido que genera mayor homogeneidad espacial.

La Roma conserva mayor diversidad arquitectónica y urbana: las viviendas presentan variaciones en diseño, color y distribución espacial; las calles mantienen menor nivel de intervención estética y concentran menos establecimientos de cadenas comerciales. Aunque ambas zonas abundan en servicios turísticos, las colonias Condesa muestran un proceso de mercantilización más avanzado, mientras que en la Roma persiste un ambiente doméstico de mayor autenticidad.

La diferencia sustancial se localiza en la distribución espacial de las calles. Las zonas turísticas de ambos conjuntos coloniales construyen una imagen de "autenticidad artificial" que se mantiene en aproximadamente una cuadra a la redonda. Sin embargo, al adentrarse en las calles interiores se revela la naturaleza predominantemente habitacional de estos espacios. Durante un recorrido por la calle Juan Escutia en la Condesa, el encuentro con una vecina residente desde hace más de treinta años —propietaria de una lonchería local— permitió reconocer un ambiente doméstico de mayor nivel económico pero que conserva el espíritu familiar y comunitario. Esta dinámica se presenta en ambos conjuntos coloniales con variaciones de intensidad. En contraste, en la Roma resulta menos necesario adentrarse en calles secundarias para lograr percibir el ambiente local y de barrio que caracteriza la vida cotidiana del territorio, de allí la enorme ambición por vender la esencia de barrio de la zona. Tener la posibilidad de experimentar un sentido de pertenencia tan local e íntimo de forma breve, casi envuelta para ser obsequiada.

1. Transformación socioespacial

La dimensión de transformación socioespacial constituye el punto de partida para comprender los complejos procesos de reconfiguración urbana que experimenta el Polígono Roma-Condesa vinculada a lo que varios autores identifican como la "quinta ola de gentrificación" (Aalbers, 2018) y que en esta investigación situamos como gentrificación digital. Esta dimensión permite analizar cómo los cambios físicos del espacio urbano se entrelazan con mutaciones en el tejido social, alterando dinámicas de habitabilidad y produciendo nuevas formas de apropiación territorial.

Siguiendo la perspectiva de Davidson y Lees (2005), esta transformación socioespacial se manifiesta a través de múltiples vectores: la reinversión de capital tanto público como privado que reconfigura la infraestructura urbana; la entrada de grupos sociales con mayor capital económico y cultural que modifican los patrones de consumo y los estilos de vida del territorio; y los cambios en el paisaje urbano que incluyen desde la transformación del comercio local hasta la incorporación de industrias culturales y creativas como catalizadores de revalorización espacial.

En el contexto de la gentrificación digital, estos procesos adquieren características particulares donde las plataformas tecnológicas actúan como dispositivos de mediación que aceleran y amplifican las transformaciones tradicionales del espacio, generando nuevas formas de desplazamiento directo e indirecto de poblaciones de menores ingresos a través de mecanismos tanto económicos como simbólicos.

1.1 Cambios demográficos

1.1.1 Llegada de extranjeros y nómadas digitales

Uno de los fenómenos más evidentes en el polígono Roma-Condesa es la presencia creciente de extranjeros, intensificada notablemente en el período post-pandémico. Este proceso migratorio presenta características particulares que lo distinguen de patrones históricos de migración internacional en la Ciudad de México, tanto por su temporalidad como por su composición y concentración espacial, específicamente en estas zonas históricamente pobladas por una alta migración judía.

Múltiples testimonios coinciden en identificar 2020-2021 como un punto de inflexión en esta transformación demográfica. Los vecinos tradicionales expresan preocupación por la sustitución de habitantes locales, como señala Maricela Jasso, profesora jubilada de 73 años quien enfrenta desplazamiento tras 40 años viviendo en Roma Norte: "Ya no queda gente del barrio, sino puro extranjero" (entrevista con Maricela Jasso, 20 de septiembre de 2024).

La perspectiva desde el interior de esta comunidad transnacional es ofrecida por Ben Kertman, investigador estadounidense de 35 años y fundador de "Good Guest Collective", quien caracteriza este proceso como una "ola":

Vi que Condesa cambió mucho y súper rápido, especialmente durante la pandemia. Me mudé a Condesa en el principio de 2019. [...] La ola sí siguió y solo aumentó en 2021. Especialmente en 2021. Era como el momento cuando todos estaban cansados de estar en casa en los Estados Unidos y tuvieron el privilegio para mudarse (entrevista con Ben Kertman, 23 de agosto de 2024).

Incluso, Ben, desde su perspectiva como parte de este grupo migrante, ofrece una caracterización más crítica, identificando motivaciones particulares en esta migración:

...y esta ola estaba llena de gente que no quería reglas. Porque estaba escapando a las reglas de los Estados Unidos. [...] Entonces, estaban llegando aquí y no querían reglas, querían su libertad y hacer las cosas que querían hacer (entrevista con Ben Kertman, 23 de agosto de 2024).

Esta caracterización como migración "escapista", motivada por el deseo de eludir restricciones (particularmente sanitarias durante la pandemia), más que por un interés genuino en la integración cultural, constituye un elemento analítico significativo para comprender las posteriores tensiones en la convivencia vecinal. La visualización más tangible de este fenómeno se manifiesta en la presencia cotidiana de extranjeros en espacios públicos y establecimientos comerciales, como detalla Luis, trabajador con 4 años en puesto de café del Parque México: "Hay muchos extranjeros, si, ahorita son como las cuatro de aquí, a las siete vienen más, (entrevista con Luis, 7 de agosto de 2024).

Sin embargo, este tipo de migración también comienza a mezclarse con la población latinoamericana que llega mucho antes de la pandemia, pues el mismo actor comenta:

“...también hay muchos extranjeros, argentinos, brasileños, de todo” (entrevista con Luis, 7 de agosto de 2024).

De hecho, el surgimiento del "Good Guest Collective" responde precisamente a las tensiones socioespaciales entre residentes locales y migrantes privilegiados durante el confinamiento por COVID-19, iniciativa que llevó a Ben a desarrollar un proyecto de investigación sobre patrones y normas de convivencia en la zona, buscando comprender y mitigar las fricciones emergentes en este proceso de transnacionalización acelerada del espacio urbano (véase anexo A).

El impacto visual de esta transformación es vívidamente descrito por Álvaro, joven residente de la Roma Sur desde hace 21 años: “Me metí a mi casa y cuando salí, ir a correr a Ámsterdam era darse una vuelta, pues, en Estados Unidos, ¿sabes? Porque no veías a nadie diferente, ¿no? Y, pues, sí me... O sea, dije, esto no es normal, ¿no?” (entrevista con Álvaro, 21 años, estudiante, 7 de septiembre del 2024).

Y Mara, cineasta de 52 años y vecina de la Roma Norte desde hace 20 años, quien responde afirmativamente al ser cuestionada sobre si considera que hubo un aumento de comunidad extranjera y si es así desde cuándo:

A partir de la pandemia, ¿no? Que vienen y descubren este maravilloso rincón del cielo, pues, este, a decir, este lugar es increíble para vivir, ¿no? O sea, nos cuesta la mitad, vivimos como reyes, y ahora es una plaga de extranjeros impresionante, a donde salgas (entrevista con Mara, 52 años, 26 de agosto del 2024).

La percepción sobre la intensidad de este cambio varía entre colonias, pero muestra un patrón de crecimiento exponencial en tiempos recientes. En la colonia Roma Norte, Rafael, profesor de inglés de 50 años y residente desde hace 50 años, observa que: "en estos cuatro años que he estado yo aquí, he podido ver que mucha gente que vivía aquí, pues, tuvo que emigrar" (entrevista con Rafael, 24 de agosto de 2024).

Por su parte, Manuel, vecino de la Roma Norte desde hace 28 años y participante del “Frente Ciudadano Salvemos la Ciudad” sitúa temporalmente este fenómeno: “Es una colonia que se volvió turística, digamos, se empezó a hacer más comercial y turística desde más o menos 2013", pero señalando que: "definitivamente después de la pandemia sí están

llegando a vivir [extranjeros]... se quedan una temporada (entrevista con Manuel, 63 años, pensionado, 11 de septiembre del 2024).

Una distinción cualitativa respecto a las nuevas tensiones percibidas en los vecinos es señalada por el director de del Área de Participación Ciudadana de la Alcaldía Cuauhtémoc:

La percepción tiene que ver con el migrante norteamericano al que no estábamos acostumbrados porque toda la migración, todo el centro de la Ciudad de México, la migración italiana, francesa, portuguesa, está presente sí, pero no habíamos tenido norteamericana, claro, yo creo que lo que hizo ruido fue más [eso, la nacionalidad] norteamericana (entrevista con Agustín Jiménez, 7 de marzo del 2025).

Esta observación evidencia un cambio cualitativo en los patrones migratorios, donde la migración europea había sido naturalizada, mientras que la llegada masiva de comunidad norteamericana representa un fenómeno disruptivo. Pero, además, se suma un elemento adicional: (a) el tipo de actividad que viene a desempeñar y (b) el tipo de estancia que realiza, pues, el mismo funcionario agrega: “el que se viene a vivir, [el] norteamericano que se viene a vivir acá, es joven, o sea, lo que uno ve es el migrante joven, el migrante legal joven” (entrevista con Agustín Jiménez, 7 de marzo del 2024).

El perfil de estos nuevos habitantes no es homogéneo, pero destaca la figura del "nómada digital" como actor emergente. Cuando se le pregunta a un veterinario de la colonia Hipódromo desde hace cuatro años: “¿Has tenido clientes que se dedican a home office? Sí. ¿Como cuántos? O sea... Bueno, si les doy un porcentaje sería como un 20, 25%” (entrevista con Josué, 1° de agosto del 2024). El mismo entrevistado caracteriza este grupo como móvil y transitorio: “La mayoría de los que quedan en home office parecerían nómadas. Están un ratito aquí, al ratito se van aquí a la Roma, a un ratito se vienen para acá y después tal vez regresan a la Condesa” (entrevista con Josué, 1° de agosto del 2024).

Desde una perspectiva teórica, Hayes y Zaban (2020) sostienen que este fenómeno surge como respuesta al incremento del costo de vida en las urbes del Norte Global, impulsando a trabajadores remotos y "nómadas digitales" a reubicarse en ciudades con menor costo de vida en países en desarrollo (Navarrete et al., 2023). Incluso el nacimiento de Airbnb está intrínsecamente ligada a la problemática de la vivienda y las presiones económicas urbanas. Joe Gebbia concibió la idea fundacional durante la Convención Nacional Demócrata

de 2008, no como una visión empresarial disruptiva, sino como respuesta a una crisis personal: tras la partida de sus compañeros de apartamento, enfrentaba un incremento de renta superior a 1,000 dólares en su vivienda en Rauch Street, San Francisco.

Esta circunstancia revela cómo la financiarización inmobiliaria y las desigualdades económicas globales preceden —y paradójicamente fueron amplificadas por— el surgimiento de plataformas como Airbnb. Sofía, periodista argentina de 32 años y residente en la Colonia Hipódromo desde hace 1 año, observa patrones que sugieren estadías prolongadas:

Se ve mucha gente con maletas, que son de Airbnb. [...] Se ve mucha gente en pareja y se ve mucha gente con perros. O sea, creo que esa es una señal de que la gente como [que] si viene para quedarse al menos meses. No sé si años, pero que vienen meses (entrevista con Sofía, 2 de agosto de 2024).

Además, en un uno de nuestros encuentros, la misma entrevistada comentó que el dueño de una cafetería ubicado en la planta baja del edificio en el que vive actualmente posee un edificio dedicado a Airbnb. Por otro lado, cabe destacar que este tipo de migración también convive con el turismo en familia, Mara comenta que ha visto:

Muchísimos niños chiquitos, o sea, y muchos de ellos, como que se siento que vienen por temporadas, porque los veo seguido en el parque a los mismos niños. O, este, y veo a muchísimos chavos jóvenes que se nota que vienen, pues, a hacer su trabajo en línea, desde aquí (entrevista con Mara, cineasta, 52 años, 26 de agosto del 2024).

El análisis de estas narrativas permite identificar una tipología de nuevos habitantes extranjeros, compuesta principalmente por:

1. Nómadas digitales con estadías temporales pero recurrentes;
2. Profesionales expatriados vinculados a empresas internacionales; y
3. Turistas de corta y larga estancia

Esta diversidad comparte como elemento común su movilidad a través de plataformas como Airbnb, pues la mayoría de entrevistados pertenecientes a la comunidad extranjera declararon haberse instalado primeramente en Condesa, Roma o Hipódromo mediante Airbnb, además de ser zonas ya catalogadas como seguras para extranjeros, configurando lo que Navarrete et al. (2023) denominan gentrificación transnacional, caracterizada por una movilidad Norte-

Sur, el aprovechamiento de desigualdades globales y la búsqueda de estilos de vida específicos.

1.1.2 Desplazamiento de residentes locales

Como todo proceso de reconfiguración urbana que involucra una lógica de gentrificación, mediada por la llegada masiva de nuevos habitantes y formas de habitar —en este caso, denominados como población flotante—, se produce un paulatino desplazamiento directo e indirecto de los residentes locales, tal como lo evidencian los datos etnográficos. Este desplazamiento se manifiesta con distintas intensidades según la posición social y la capacidad de resistencia de los afectados, reproduciendo los patrones identificados por Davidson y Lees (2005) en contextos de gentrificación contemporánea. El fenómeno adquiere características particulares en el contexto de la gentrificación digital, donde las plataformas tecnológicas actúan como dispositivos de mediación que aceleran y amplifican las transformaciones tradicionales del espacio urbano.

Durante el trabajo de campo se observaron diversas manifestaciones (Figura 4.1) y actividades relacionadas con posicionamientos claros frente a una problemática que los propios actores ya identifican específicamente como "gentrificación". Entre estas expresiones destaca el bazar contra la gentrificación (véase Anexo B), un evento que tenía como principal finalidad recaudar fondos para la maestra Maricela Jasso y su nieto de 7 años, una residente de larga data recientemente desplazada de la colonia Roma después de 40 años de antigüedad. Este caso ejemplifica lo que Marcuse (1985) denomina como "last-resident displacement", donde los últimos residentes son forzados a abandonar el barrio debido a presiones económicas directas derivadas del proceso de gentrificación.

Las manifestaciones de resistencia incluyeron protestas organizadas por el Frente Ciudadano Salvemos la Ciudad (véase anexo B) y una amplia propaganda informativa adherida en distintos espacios del territorio. Esta propaganda abordaba temas centrales como gentrificación y desplazamiento, aunque también contenía elementos que incitaban a la xenofobia, culpabilizando a la población extranjera del desplazamiento experimentado en la zona. Este tipo de material se encontraba ubicado principalmente en Parque México, revelando las tensiones socioculturales que emergen en los procesos de transformación

urbana y que forman parte de las dinámicas conflictivas inherentes a los procesos de gentrificación contemporánea.

Figura 4.1. Protesta vecinal contra la corrupción y destrucción del patrimonio urbano



Autora: Karla Esquivel (2024, 22 de agosto)

Como ya mencionábamos, Peter Marcuse (1985) desarrolla una tipología de desplazamiento que incluye cuatro dimensiones: 1) "last-resident displacement" (desplazamiento del último residente, que cuenta las unidades de vivienda afectadas considerando el último residente forzado a salir del barrio); 2) "chain displacement" (desplazamiento eslabonado, que incluye todos los hogares que durante un proceso de gentrificación pueden haber sido desplazados sucesivamente por aumentos previos de alquiler o deterioro de la vivienda, edificio o barrio); 3) "exclusionary displacement" (desplazamiento por exclusión, que ocurre cuando los residentes ya no pueden acceder a una vivienda según las condiciones anteriores del mercado debido a la gentrificación); y 4) "displacement pressure" (presiones de desplazamiento, que incluye una serie de transformaciones más amplias que en muchos sentidos ya implican desplazamiento comercial y otros aspectos relacionados con la transformación del barrio).

El concepto de desplazamiento eslabonado resulta particularmente relevante para este caso, ya que introduce la profundidad del tiempo histórico y la posibilidad de distintas rondas de gentrificación, conectando con la idea de supergentrificación o hipergentrificación que

caracteriza territorios que han experimentado múltiples ciclos de transformación. Si bien el objetivo central de esta investigación es captar el fenómeno de forma multidimensional, el análisis etnográfico permite identificar manifestaciones de estas diferentes tipologías de desplazamiento en el territorio estudiado, particularmente las presiones de desplazamiento que se manifiestan a través de transformaciones comerciales, culturales y simbólicas del espacio urbano.

Maricela Jasso, a quien ya nos referimos anteriormente, ilustra de forma material un desplazamiento directo (por exclusión) debido al incremento desproporcionado de rentas, pero a nivel simbólico ejemplifica un sentimiento de borramiento de la experiencia y alienación del territorio habitado. La minimización de una problemática real de desplazamiento en la Ciudad de México que impacta negativamente en las condiciones performativas de la práctica social del habitar y la permanencia de los residentes de larga data. El acompañamiento que experimenta Maricela ante su inminente desplazamiento revela la dimensión colectiva del fenómeno, tal como ella misma lo describe:

Somos uno de los miles de desplazados [...] todo esto lo estamos padeciendo muchísimas personas, pero es como invisible, hasta que le toca a uno, es que se da cuenta de lo que es la gentrificación, los desplazamientos y todo (diario de campo, 31 de agosto de 2024).

Este testimonio revela múltiples dimensiones del fenómeno: la escala masiva del desplazamiento, la construcción social de una percepción compartida de "invisibilidad" entre los sujetos afectados, y el proceso de toma de conciencia que emerge cuando los residentes experimentan directamente las transformaciones del territorio. La narrativa de la invisibilidad se consolidó como patrón discursivo recurrente durante el trabajo etnográfico, manifestándose con particular intensidad en el denominado "Bazar contra la gentrificación". Este espacio funcionó como punto de convergencia para diversos actores sociales que experimentaron lo que Marcuse (1985) denomina *desplazamiento por exclusión* evidenciando cómo las transformaciones del entorno urbano generan no solo expulsión física, sino también procesos de organización y resistencia comunitaria frente a su desposesión.

Las estimaciones subjetivas del fenómeno varían, pero sugieren magnitudes significativas. En el ámbito comercial, un empleado con cuatro años de antigüedad en una

veterinaria de la Colonia Hipódromo, al ser cuestionado acerca de los impactos percibidos, afirma: "Sí, fácil, el 50% de mis clientes se fueron por el hecho de que subió el costo de la vivienda" (entrevista con Josué, 35 años, 1° de agosto de 2024).

Los mecanismos de desplazamiento incluyen tanto el incremento de rentas como estrategias sutiles de presión, según Victoria, empleada de 52 años con 33 años viviendo en Roma Sur, describe:

Una parte sí se ha ido por el precio, por el costo de la renta y otras porque la sacan a base de engaños. Engaños me refiero a que te dicen, oye, ¿qué crees? Que ya no voy a vivir aquí, ya me voy a dedicar a otra cosa y tengo que vender el edificio o el departamento (entrevista con Victoria, 52 años, 26 de agosto de 2024).

Estas situaciones no estas exentas de actos violentos, y amenazas directas: Ramiro, profesor de arte marcial y comerciante de 74 años, desplazado con 50 años en Hipódromo-Condesa, relata una experiencia de violencia extrema:

Para el 11 de enero, me llega un cateo a las 11:30 de la noche, 23 tipos con pasamontañas, súper armados, con armas de alto poder, queriendo sacarme de mi casa, no me dejaron ni sacar a mis animales, mis perritos se quedaron ahí por días, sin comer, sin beber agua (entrevista con Ramiro, 14 de septiembre de 2024).

El desplazamiento trasciende la dimensión habitacional, afectando el entramado completo de la vida cotidiana. Maricela Jasso desplazada de la Roma Norte con 40 años de antigüedad, ilustra cómo las redes de cuidado familiar se ven amenazadas:

Y no podemos irnos lejos porque tendríamos que irnos de la ciudad [su hija trabaja fuera de la ciudad] porque el niño está en la escuela de tiempo completo, ocho horas. No podía durar otros dos o cuatro horas de camino para venir. Tendríamos que sacarlo de la escuela y no es justo (entrevista con Maricela Jasso, profesora jubilada, 73 años, 20 de septiembre de 2024).

El contraste entre perspectivas es significativo cuando se comparan los vecinos tradicionales pero distinguiendo entre propietario y no propietario. Para los no propietarios, el desplazamiento de habitantes suele representar una crisis vital, mientras que para los propietarios, el desplazamiento puede ser identificado como oportunidades económicas.

Un propietario con raíces históricas en la Colonia Roma considera insertarse en la economía turística: “Si yo quisiera hacer algo de Airbnb Experience, me dirigiría a ese sector (población extranjera), porque normalmente lo pueden pagar” (entrevista con Ricardo Orrin, vecino tradicional, 40 años, 14 de febrero del 2025).

Ilustrando la tensión entre valor de uso y el valor de cambio del espacio habitado, materializando la contradicción que Lefebvre (2013) teoriza entre el espacio vivido y el espacio abstracto (del capital).

El fenómeno del desplazamiento presenta un patrón de selectividad que afecta predominantemente a inquilinos (no propietarios), adultos mayores, familias con niños y personas con mascotas, como señala Maricela Jasso con respecto a su posición socioeconómica:

Y con mascota y con un niño es difícil conseguir un espacio; [es] más caro y difícil. Y mayor de edad, he estado marcando a viviendas en renta y me piden cosas que es imposible conseguir, me piden tres avales, tres depósitos adelantados y con rentas de 25 mil pesos, es imposible (Maricela Jasso, 73 años, profesora jubilada, 20 de septiembre del 2024).

Estas expresiones evidencian que el desplazamiento constituye una experiencia traumática que trasciende lo meramente habitacional. Ben, estadounidense, ex habitante de la Colonia Condesa por 1 año corrobora este fenómeno desde su perspectiva como habitante extranjero:

...mis vecinos originalmente en el edificio; como después [de rentar] el Airbnb, ese edificio. Sí, nuestros vecinos se mudaron por la renta. [...] mis amigos ahora, pero los amigos que conocí entre mi novia también se mudaron desde su estudio que estaba en Condesa. Otro departamento en Condesa también, todos se mudaron por los precios (entrevista con Ben Kertman, estadounidense, 35 años, 23 de julio del 2024).

Como ya mencionábamos líneas atrás, más allá del desplazamiento directo, emerge el fenómeno que Moctezuma Mendoza (2016) denomina “desplazamiento en los horizontes populares de lo posible”, es decir, el “desplazamiento por exclusión” que plantea Marcuse que refiere a la una especie de restricción infligida a los sujetos para su ubicación en la oferta presente de lugares para los hogares de bajos ingresos, de modo que se trata de una

transformación en el espacio urbano que restringe el horizonte popular de lo posible. Como señala Alberto vecino tradicional en la Colonia Roma por 36 años sobre esta manifestación:

Pregunta: Sobre los vecinos, también me dijiste que se fueron muchas personas que eran tus amigos y conocidos, ¿cierto? ¿Esto más o menos cuánto tiene que se fueron?

Respuesta: Pues yo creo que ha sido paulatino a partir de 2018. Entonces, en estos últimos seis años, pongámoslo así [...] La mamá de un amigo, su esposo murió de COVID durante la pandemia, él, era fotógrafo y la señora tiene un departamento en la colonia Roma, pero aunque es propietaria, no puede costear la vida, no le da, se murió el esposo, la fuente de ingresos se fue, ahora ella se dedica ahora a vender fundas de celulares y cosas así. De una vida de lujo, porque el esposo tenía dos coches, tenía los estudios, cámaras, de una vida de lujo a una vida de pobreza (entrevista con Alberto, docente, 20 de septiembre del 2024).

De manera similar, Victoria identifica barreras específicas al comentar respecto a la dinámica de rentar en la zona: “Para no rentarte a ti como mexicano, pues te empiezan a pedir una serie de documentos que dices bueno pues ¿de dónde lo saco?” (diario de campo, 5 de octubre del 2024). Confirmando lo que Navarrete et al. (2023) documentan empíricamente este proceso, señalando un incremento del 74% en viviendas de Airbnb entre 2019 y 2023 (de 2,898 a 5,033), con aproximadamente 17% de las viviendas totales en Roma Norte convertidas en alojamientos turísticos, mientras las rentas aumentaron un 30% para departamentos de una habitación.

1.2 Modificaciones en el espacio urbano

1.2.1 Remodelación de edificios

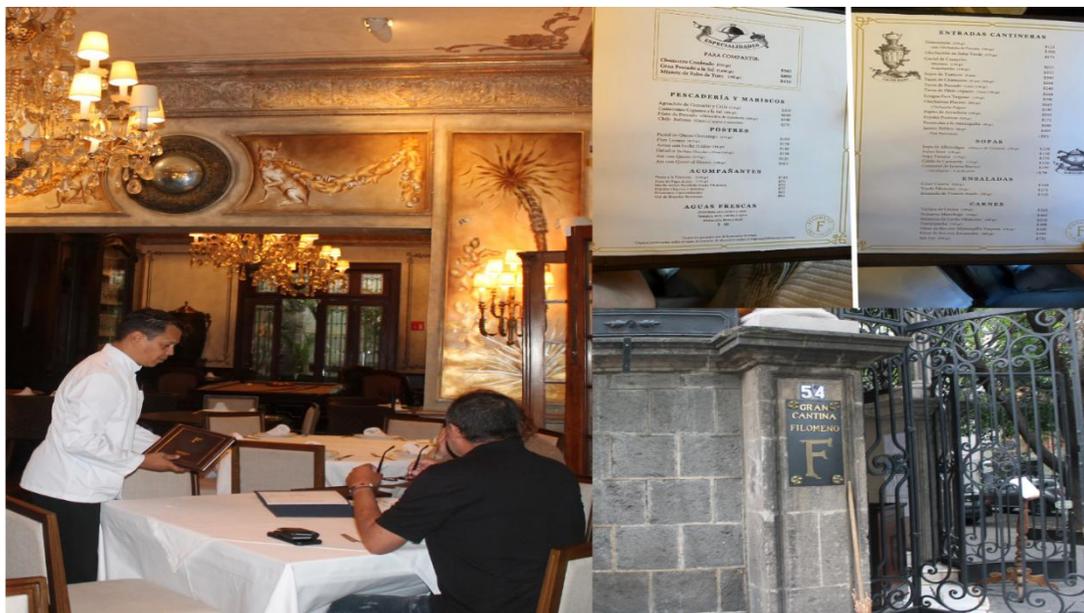
La transformación del paisaje físico constituye la manifestación más visible de la reconfiguración urbana en el polígono. Un caso emblemático es "La Casa Filomeno" (Figura 4.2) en Plaza Río de Janeiro 54, que ha transitado de ser sede fundacional de El Colegio de México a convertirse en un restaurante de alta gama, ilustrando la gentrificación comercial y cultural del área.

Durante décadas funcionó como epicentro de la vida intelectual mexicana: albergó las primeras oficinas de El Colegio de México bajo la presidencia de Alfonso Reyes, sirvió como espacio de trabajo del Nobel Octavio Paz, y posteriormente operó como la Galería OMR (1983-2015). La reconversión de 2020, ejecutada por el coleccionista Daniel Liebsohn,

marca un punto de inflexión en la mercantilización del patrimonio cultural. El proyecto transformó el inmueble en un museo-restaurante que estetiza el México porfiriano a través de 150 piezas (1880-1915), creando una experiencia de consumo nostálgico dirigida a sectores de alto capital cultural y económico.

Figura 4.2.

La Gran Cantina Filomeno: Interior de Casa Filomeno donde la nostalgia porfiriana se reinventa para el consumo contemporáneo



Autora: Karla Esquivel (2024, 27 de julio).

Las intervenciones físicas varían desde la remodelación hasta la demolición completa. Manuel, un vecino e integrante del "Frente Ciudadano Salvemos la Ciudad" identifica un proceso acelerado post-pandemia que afecta incluso inmuebles con valor patrimonial:

...antes de la pandemia, en la Roma, como era una zona protegida, que eso no sirve para nada, hoy lo estamos viendo, estaba casi prohibido construir torres grandes. [ahora] acá en San Luis Potosí están construyendo un par de torres grandes de condominios [ubicada en calle de San Luis Potosí, número 136, colonia Roma Norte] (entrevista con Manuel, 63 años, casado, 11 de septiembre del 2024).

Este señalamiento evidencia la percepción de un relajamiento en la aplicación de normativas urbanísticas que anteriormente limitaban ciertas intervenciones.

Leo, un joven de 21 años, residiendo toda su vida en la Roma Sur ofrece ejemplos concretos de estas transformaciones:

Un ejemplo es el Globo, la tiraron y ahora está un edificio como de unos 10 pisos aproximadamente, es un edificio nuevo [...] tengo aquí también en esta misma calle otro... antes había una central médica, una clínica, aquí sobre Chapultepec, antes de llegar a Valladolid y también ya la vendieron y ahora están haciendo un edificio de aproximadamente 6 pisos (entrevista con Leo, 21 años, estudiante, 24 de agosto del 2024).

Álvaro, un joven residente de la Roma Sur también señala la orientación específica de estas nuevas construcciones pero para alojamientos temporales: "acá cerca del parque Rio de Janeiro, hace poco construyeron uno que tenía como bastantes balconcitos... ese edificio lo hicieron solo para Airbnb's" (entrevista con Álvaro, 21 años, estudiante, 7 de septiembre de 2024).

Se identificaron también estrategias de abandono intencional de inmuebles para facilitar posteriores intervenciones. Raquel Nava, del comité vecinal de la colonia Hipódromo, señala los efectos del terremoto de 2017 como catalizador: "¿qué tenemos? Demolidos, un montón. Demolidos tenemos muchos, que después transforman en 10, 15 pisos [entre ellos se encontraban los ubicados en Amsterdam 25, Sonora 149, Puebla 280 y 282]" (entrevista con Raquel Nava, 74 años, jubilada, 6 de agosto del 2024).

A su vez, Victoria, residente con departamento en renta en la Roma sur desde hace 33 años, identifica una paradoja en el tratamiento del patrimonio arquitectónico afirmando: "justo de las casas que sé que hay y que además que son protegidas y que son casas que están catalogadas de patrimonio artístico, pues las venden baratas y las destruyen y hacen sus edificios enormes" (entrevista con Victoria, 52 años, 26 de agosto del 2024).

Una perspectiva contrastante, es ofrecida por el director del Área de Participación Ciudadana en la Alcaldía Cuauhtémoc, quien identifica aspectos positivos en estas intervenciones:

...de la parte positiva que se tienen que ver, es que se rescatan, porque la gente invierte en esos espacios, [los] mantiene limpios, pintados, impermeabilizados, tenemos un tema de edificios, de muchos edificios viejos en la Cuauhtémoc que se pueden colapsar en el sismo si no tienen mantenimiento [y] al menos esta posibilidad de hospedaje en línea te permite eso. Y son muchas empresas, no solamente la que me

menciona [Airbnb], sino eso, permite precisamente que haya mantenimiento (entrevista con Agustín, 7 de marzo del 2025).

Estos procesos de renovación física responden a lo que Aalbers (2018) identifica como característica distintiva de la quinta ola de gentrificación: la proliferación de viviendas altamente apalancadas orientadas a mercados específicos. Como señalan Jover y Barrero-Rescalvo (2024), el cambio en los paisajes urbanos constituye una característica definitoria de la gentrificación contemporánea, respondiendo intrínsecamente a la participación del capital financiero y la llegada de poblaciones con niveles de ingresos superiores.

La materialidad de estas transformaciones no es neutral, responde a nuevas lógicas de valorización y consumo del espacio (Figura 4.3). Las remodelaciones, no son meras intervenciones estéticas, constituyen la manifestación física la producción del espacio, donde las fuerzas del capital reconfiguran el entorno construido (espacio percibido) según sus intereses, alterando a su vez, las prácticas espaciales cotidianas de los habitantes, para adecuarlas a la llegada de una nueva demanda. Es por ello, que la complejidad de este fenómeno no reside en frenar o continuar incentivando el turismo, sino mantener un turismo sustentable, balanceado y regulado de forma equitativa.

Figura 4.3.

Adaptación comercial del patrimonio arquitectónico: Cafetería Caravanserai en la esquina de Álvaro Obregón y Orizaba



Autora: Karla Esquivel (2025, 8 de febrero).

1.2.2 Cambios en los tipos de negocios

Paralelo a la transformación residencial, el Polígono Roma-Condesa experimenta una profunda reconfiguración de su tejido comercial que modifica las dinámicas de sociabilidad y las prácticas cotidianas del habitar. Los testimonios revelan un patrón generalizado de sustitución de comercios tradicionales por establecimientos orientados a nuevos consumidores. Los testimonios revelan un patrón generalizado de sustitución de comercios tradicionales por establecimientos orientados a nuevos consumidores. Fernando, desplazado de la Colonia Hipódromo con 67 años viviendo en la Colonia Hipódromo observa:

Aquí hay varios edificios que ya en la planta baja, que eran departamentos, [por ejemplo] un local de Pardas, las divinas conchas, las altas conchas, en la esquina de Pardas y Avenida México, y ahora todos los departamentos de planta baja ya son restaurantes (entrevista con Fernando Fuentes, 70 años, guía turístico, 25 de julio del 2024).

La reconfiguración del uso del suelo representa uno de los indicadores más contundentes de la transformación urbana en curso. Josué, un médico veterinario establecido en La Condesa documenta este proceso desde su experiencia cotidiana: "porque muchos lugares que se han convertido, los usos de suelo en antros, en cafeterías o lo que se logren hacer en ese cambio de uso de suelo, pues la contaminación auditiva ya también está enorme" (Josué, 1 de agosto de 2024).

Este testimonio evidencia no solo la reconversión funcional del espacio —de habitacional a comercial y de servicios—, sino también las externalidades negativas que este cambio genera para los residentes permanentes. La transformación sistemática de unidades habitacionales en establecimientos orientados al consumo y hospedaje señala una reorientación deliberada de la vocación territorial hacia la economía de servicios turísticos.

Un caso emblemático de este fenómeno, documentado durante nuestro trabajo de campo, es la desaparición de una vecindad que tuvo sus orígenes en los años 1940s, ubicada en Avenida México 133. En 2016, la firma CCR Arquitectos transformó completamente restaurando y adaptando su patrimonio arquitectónico para convertirlo en infraestructura turística de alta gama.

Hoy en día, el hotel Parque México (Figura 4.4), es ofertado como más que un lugar de hospedaje: “un refugio artístico que permite huir de la estridencia nocturna de la zona”. Visitarlo es como “viajar en el tiempo a la época de la Escuela Mexicana de Pintura y Escultura de los años 40, donde el huésped más importante es el arte” (AD, 2016; Romo, 2017; Vázquez, 2016).

El caso evidencia cómo la patrimonialización selectiva puede funcionar como mecanismo de exclusión, transformando espacios de reproducción social popular en productos culturales para el consumo de élites. La desaparición de la vecindad documenta los efectos contradictorios de las políticas de rehabilitación urbana que, bajo el discurso de la conservación, facilitan la mercantilización del derecho a la ciudad y la expulsión de poblaciones vulnerables.

Figura 4.4.

Estética y gentrificación: La transformación de espacios tradicionales en nuevos centros de consumo turístico en Condesa



Autora: Karla Esquivel (2024).

La pérdida de comercios de proximidad aparece como una preocupación recurrente. Rafael, vecino tradicional de la Colonia Roma Norte, con 40 años residiendo en la zona, señala:

la vez pasada te comentaba un ejemplo en la colonia Roma Sur, Bajío y Anáhuac había un lugar donde vendían materias primas y bueno, ya lo quitaron, le subieron la renta, eso sí supe, y pues ahora tienen ahí una cafetería, [y añade]: “caminas un poquito más y en Bajío y Salina Cruz también había una pollería donde yo iba a comprar pollo, ya no está, ya desapareció, [porque] le suben la renta (entrevista con Rafael, 50 años, profesor de inglés, 24 de agosto del 2024).

Verónica, empleada en Organización de la Sociedad Civil de 56 años y residente de Roma Sur desde hace 12 años, describe la pérdida de comercios de proximidad:

Mira, en la esquina de mi casa, donde ahora hay un Tierra Garat, había una tiendita. A lo largo de mi calle había una lavandería que, además, era muy útil. Ya no está el recetario; ahora van a abrir una pastelería. A dos cuadras había un taller mecánico; ahora es un restaurante sumamente elegante (entrevista con Verónica, empleada en Organización de la Sociedad Civil, 56 años, 31 de julio de 2024).

El fenómeno afecta tanto la oferta como los precios y la estética predominante. En el trabajo de campo pudimos documentar como lo que se conoce como tianguis, han elevado considerablemente sus precios, una cuestión que es atribuida por los vecinos “a la llegada de extranjeros que pueden pagarlos” (diario de campo, 1 de agosto del 2024).

Ben, estadounidense, también observa: “...más y más veo letreros en inglés, menús en inglés, lugares con decoraciones enfocadas en las preferencias gringas” (entrevista con Ben Kertman, estadounidense, 23 de julio del 2024) (Figura 4.5). Esta observación coincide con lo documentado por Navarrete et al. (2023), quienes registraron un aumento del 30% en establecimientos con nombres en inglés entre 2020 y 2022 en el polígono.

Figura 4.5.
Signos de extranjerización en la Roma-Condesa



Autora: Karla Esquivel (2025, 6 de junio)

Desde la perspectiva de Giglia (2012), estos cambios reconfiguran profundamente la experiencia del habitar, entendida como la relación cotidiana que establecen los sujetos con los espacios donde despliegan sus prácticas. La desaparición de comercios de proximidad se traduce en cambios sustanciales en los itinerarios cotidianos, transformando los espacios tradicionales de sociabilidad e impactando en la "competencia práctica" de los habitantes para usar efectivamente su entorno inmediato.

1.3 Impacto en la dinámica comunitaria

Aunque superficialmente las transformaciones analizadas parecen afectar únicamente al entorno físico y la composición demográfica, en realidad evidencian alteraciones sustanciales en las relaciones sociales y los vínculos comunitarios. Los testimonios recabados revelan un progresivo deterioro del tejido social vecinal, caracterizado por la pérdida de familiaridad entre quienes comparten un mismo territorio y la disminución de interacciones vecinales.

1.3.1 Disminución de la interacción social

Se manifiesta una disminución generalizada de la interacción social cotidiana. Esta disminución no implica necesariamente la ausencia de personas en el espacio público, sino

una transformación en la calidad y naturaleza de los intercambios. Durante el trabajo de campo en Roma-Condesa, se observó una paulatina reconfiguración de espacios públicos. Una constante en Parque México, La Romita, La Fuente de Cibele, Plaza Rio de Janeiro, entre otros es la presencia de: artistas callejeros con personal de seguridad delimitando áreas de actuación. En los alrededores más próximos: proliferación gastronómica invadiendo banquetas y una creciente socialización mediada por el consumo turístico en detrimento de la interacción vecinal cotidiana.

Dado el aumento de hoteles boutique, hostales, alojamiento mediado por plataformas digitales, tiendas de souvenirs, restaurantes de comida rápida internacional, bares, galerías de arte, y tiendas de lujo o especializadas en productos turísticos, en sustitución de negocios tradicionales como tiendas de abarrotes, carnicerías y ferreterías. La disminución de la interacción social entre locales es evidente, y esto no solo se debe a su desplazamiento, sino también a la disminución de sus visitas a estos espacios. Alberto, propietario de departamento en la Roma Norte desde hace 36 años, comenta al respecto:

Se rompieron los lazos sociales, ¿no? Ya no está el puesto de periódicos, ya no está la tienda de la esquina, ahora es una tienda de *sneakers*, boutique, donde unos no bajan de cinco mil pesos. Ya no está la verdulería, ahora es una cafetería de, no sé, de café de origen, es un café. [ahora ya] no conozco al barista, no conozco al mesero, no sé cómo se llaman (entrevista con Alberto, 36 años, docente, 20 de septiembre del 2024)

Ahora, la interacción en estos espacios ocurre entre grupos de turistas, comerciantes y comunidad extranjera, entre oferta gastronómica y comensales nacionales e internacionales. Sin embargo, es importante mencionar los contrastes entre calles de las distintas colonias estudiadas.

Es verdad que los fines de semana no se percibe un ambiente doméstico en los parques, es más de carácter turístico, pero no transnacional, sino de provincia. Entre semana, por otro lado, la zona adopta el ambiente de un parque de diversiones como Six Flags, puesto que la presencia de cuidadoras de infantes paseadores de perritos, parejas de extranjeros jugando con sus hijos y una amplia oferta de gastronomía de cadena le inyectan esa esencia.

Así es como estas nuevas dinámicas de apropiación y uso del espacio público van desdibujando las practicas cotidianas del vecino común de la zona. Los puntos de convergencia más presentes entre mis entrevistados se dio entre vecinos tradicionales adultos mayores y jóvenes de entre 20 – 30 años sobre el desdibujamiento del vecindario o figura del vecino : "Ya no existen estas reuniones de vecinos de posadas o de Halloween, bueno Halloween, Día de Muertos, o poner la ofrenda; ya no hay como esta parte de tradición ni el interés en general de unirnos para llevar a cabo esto [...] Había un tianguis cultural que se ponía en el camellón de Álvaro Obregón. No recuerdo durante qué gobierno lo quitaron, pero desapareció [...] Creo que ha habido una reducción como de actividades vecinales en la colonia. Yo antes, tengo recuerdos que se hacían día de reyes, que se hacían las posadas, que se celebraban ciertas cosas aquí, íbamos a la romita y convivíamos vecinos, y [ahorita] esas cosas ya no son tan usuales, ya no se hacen." (entrevista con Leo, 21 años, 9 de septiembre del 2024).

Actualmente, muchos de los vecinos expresan sentirse inhibidos por las proliferación de internacionales, incluso incómodos. En casos extremos, existe quien ha dejado de frecuentar estos lugares. Un veterinario de la colonia Hipódromo confirma esta tendencia al ser cuestionado sobre si consideras que ha cambiado la convivencia en los parques o espacios públicos, pero sobretudo permite ilustrar un sentido de extrañamiento por la convivencia vecinal cercana, familiar e íntima entre vecinos con intenciones de arraigo:

Pregunta: ¿Crees que hay cambiado la interacción en la zona?

Respuesta: Sí, en todo, porque pues no hay interacción realmente (refiriéndose a la pérdida de interacción vecinal), a no ser que se conozcan (habla de visitantes, ya sea nacionales o extranjeros que no residen allí). Pero no hay como que llegue tan fácil, pues sí lo hay, pero no es de que llegue un tercero de que, ah, ¿qué están haciendo? (cuándo el visitaba a sus familiares en la zona de niño, si se daba esto con facilidad). Y se puedan unir, no es lo mismo (Josué, veterinario, 1° de agosto del 2024).

Paradójicamente, los recorridos turísticos han emergido como nuevos espacios de socialización que sustituyen la interacción tradicional entre vecinos, evidenciando una transformación profunda en las dinámicas comunitarias del territorio. Durante los recorridos organizados por el maestro Fernando Fuentes resultaba sumamente común escuchar comentarios como: "Nadie se conoce [particularmente cuando los asistentes conversaban

entre ellos y descubrirían que eran vecinos]. Aquí en el tour es donde nos conocemos. Sí, ¿verdad? En este recorrido puedes conocer en un mes a más personas que en diez años viviendo en el barrio" (diario de campo, 27 de octubre de 2024).

Este tipo de comentarios resultan particularmente significativos porque evidencian una inversión fundamental en las dinámicas sociales: los vecinos que permanecen en el territorio establecen más conexiones significativas en actividades organizadas —como los tours turísticos— que en la convivencia cotidiana dentro de su propio edificio o entorno inmediato.

En el caso específico del tour dirigido por el maestro Fernando Fuentes Ducoing, esta dinámica funciona simultáneamente como medio de contacto entre vecinos desplazados y habitantes que permanecen en la zona y como práctica de resistencia que mantiene a los sujetos conectados con su sentido de pertenencia y arraigo territorial. De esta manera, los recorridos trascienden su función turística para convertirse en espacios de reconstitución del tejido social fragmentado por los procesos de gentrificación, operando como mecanismo de preservación de la memoria colectiva y la identidad barrial.

Ahora bien, Nora, una vecina de larga data en la Roma Sur desde hace 43 años y con trayectoria residencial en la Colonia Hipódromo durante su niñez, comparte una perspectiva sustancialmente diferente respecto a la supuesta disminución o transformación en la interacción vecinal que otros residentes perciben como problemática en la misma Colonia Roma Sur, al respecto comenta:

Hay dos saloncitos de belleza bellísimos, los dos saloncitos. Y la chica que tiene dos localitos es muy linda persona, está su hermana. Entonces, por ejemplo, ponen una mesita fuera y pasa uno y se puede sentar a platicar un ratito [...] Esta misma cafetería es muy amistosa [...] Pero aquí lo que tienes es como un pueblito. Porque pasas y saludas al de la tortillería. Pasas y saludas al de la tintorería. O sea, todo el tiempo haces amistades" (entrevista con Nora, 75 años, 12 de enero de 2025).

El testimonio de Nora revela una experiencia contrastante que cuestiona las narrativas homogéneas sobre la pérdida del tejido social barrial. Su percepción del territorio como "un pueblito" donde persisten las interacciones comerciales tradicionales y los vínculos de proximidad sugiere que los efectos de la gentrificación no son uniformes ni afectan de igual

manera a todos los sectores y zonas de la población residente, aún en la misma colonia. Esta diferencia perceptual puede estar relacionada tanto con su larga trayectoria de arraigo territorial como con su posición específica dentro de las redes sociales locales, evidenciando la complejidad y heterogeneidad de las experiencias vecinales en contextos de transformación urbana.

Rafael, vecino de la Roma Norte desde hace 50 años, señala la distancia entre el discurso de Airbnb y la realidad social:

El lema hasta hace poco de Airbnb es como que era: "vive como si fueras parte de la comunidad". La realidad no es así, ¿eh? [...] Desafortunadamente no se integran, sea porque no les interesa, sea porque a lo mejor se encuentran ante una cultura que no es la que ellos les llaman la atención (entrevista con Rafael, profesor de inglés, 50 años, 24 de agosto del 2024).

Esta observación cuestiona la narrativa de "vivir como un local" promovida por las Airbnb, pues, el mismo vecino comenta sobre como la transformación de las formas de interacción se manifiesta incluso en los saludos cotidianos,

antes la colonia era un poquito, digamos, mucho más familiar, podías a la vuelta de la cuadra, dos cuadras, conocías al vecino de siempre, se saludaban y ahora los que llegan ni saludan [...] actualmente es gente extranjera que viene y en eso ha cambiado mucho, que la población es flotante y ya no hay tanta convivencia con la gente (entrevista con Rafael, profesor de inglés, 50 años, 24 de agosto del 2024).

Incluso los inmigrantes recientes como Mike, estudiante de español estadounidense de 31 años con un cuarto compartido en renta desde hace 9 meses en la Roma Sur, perciben esta dificultad de interacción. Al ser consultado: "¿Has tenido algún interés en hablar con tus vecinos, o es algo que no has pensado o que simplemente no se ha dado?", responde: "Perdón. Ah... No. De hecho, no" (entrevista con Mike, 15 de febrero de 2025).

1.3.2 Pérdida de familiaridad entre vecinos

Estrechamente vinculada con la disminución en la interacción social, los vecinos tradicionales expresan una profunda nostalgia por un tipo de vínculo social que perciben en acelerado declive. Fernando, desplazado de la Colonia Hipódromo (después de haber vivido 67 años en la zona) y guía de recorridos turísticos, lo señala enfáticamente:

La Roma, la Condesa, éramos una familia, éramos puros cuates. Ahora ya no conoces a nadie, te doy mi palabra, dos o tres que vivían ahí yo los conocía [...] imagínate tú, en donde naciste, donde conociste a toda la gente, ya eres un extraño. Ya no son ellos los extraños; ellos están en su ambiente (entrevista con Fernando, 79 años, 25 de agosto del 2024).

Esta percepción de extrañamiento en el propio territorio constituye una experiencia traumática para los habitantes de larga data, quienes experimentan un doble desplazamiento: no solo se ven presionados económicamente para abandonar sus viviendas, sino que quienes permanecen sufren un desplazamiento simbólico al convertirse en "extraños" dentro de su propio espacio vital. Incluso los recorridos organizados por este mismo entrevistado reflejan un mecanismo de resistencia, una forma de mantenerse en contacto con parte de sus raíces, pues la familiaridad y cariño con la que comparte experiencias propias en los recorridos, reflejo este sentir compartido entre los asistentes que anhelan La Condesa de su infancia y juventud.

La presencia de alojamientos temporales dificulta el establecimiento de relaciones estables entre vecinos. Manuel participante del Frente Salvemos la Ciudad y habitante de la Roma Norte desde hace 16 años confirma esta tendencia:

Yo considero que sí hay, que en sí los vecinos poco conviven... Con las nuevas torres, los nuevos inquilinos, etcétera, poco conviven, por ejemplo, en la torre donde vivo son como nueve departamentos, nueve o diez. Y de los que tenemos detectados o que yo tengo detectados, dos son de Airbnb (Manuel, 63 años, pensionado, 11 de septiembre del 2024).

Esta presencia de alojamientos temporales dificulta el establecimiento de relaciones estables entre vecinos.

Verónica, vecina tradicional en varias zonas del polígono desde hace 36 años, y actualmente habitante de la Roma Sur, explica:

No es lo mismo llegar a una privada donde conoces a tus vecinos, a llegar a una privada donde no tienes ni idea quién es, ¿no? Cada semana o cada día, ¿no? [...] Entonces, ves continuamente extranjeros ahí dentro, que pueden ser, digo, norteamericanos o europeos incluso, en la misma privada... Y que claro que no es la misma seguridad de que tú ubiques a tus vecinos a que te encuentres con "X" personas que no tienes ni idea quiénes son y que no sabes cuándo se van a ir ni cuándo van a entrar (Verónica, 56 años, puesto en organización civil, 56 años, 31 de julio del 2024).

Esta rotación constante genera incertidumbre y desconfianza. Victoria, residente permanente desde hace 33 en modalidad de renta en la Roma Sur, resume esta sensación: “O sea, ya ves tanto [extranjero] que ya el raro eres tú aquí. [...] A lo que eran mis espacios, a los que yo estaba acostumbrada a caminar y a ir libremente y disfrutarlos, ya no se puede” (Victoria, 56 años, 31 de julio del 2024).

Esta fragmentación vecinal afecta a todos los habitantes, independientemente de su origen o tiempo de residencia. Mike, residente temporal estadounidense, señala respecto a sus vecinos: "No, no tengo ningún tipo de relación con mis vecinos. Lo único es que uno de ellos tiene cierta reputación en el edificio. Es alguien... alguien considerado excéntrico" (Mike, estadounidense, 29 años, estudiante de español, 23 de julio de 2024).

Asimismo, en un testimonio recogido durante el bazar contra la gentrificación, un participante señala: “Hay una frase que decía: venía por mi vecino y no hice nada. Venía por el otro, no hice nada. Ahora vienen por mí y nadie va a hacer nada por mí” (diario de campo, 31 de agosto del 2024).

Fernando, desplazado de la Roma-Condesa, amplía esta perspectiva:

Los mismos vecinos no se conocen ya, entonces no sabes qué problema. Nosotros sabíamos que ese muchacho tenía dos hermanas guapísimas. Nosotros conocíamos que esta familia, su papá es doctor. Ahora, aquí en la pandemia no hubo intercambio de vecinos, de palabras, no se conocen (entrevista con Fernando, desplazado, 79 años, 25 de julio del 2024).

Esta ausencia de conocimiento interpersonal según Keller (1979), socava las bases de reciprocidad vecinal.

1.3.3 Fragmentación del tejido comunitario: impactos de la turistificación en la vida vecinal

La proliferación de alojamientos tipo Airbnb y la intensificación turística han reconfigurado las relaciones vecinales en el Polígono Roma-Condesa, transformando las comunidades estables en "comunidades contingentes" que se activan principalmente ante situaciones de crisis. Esta transformación se manifiesta en tres ámbitos principales:

- Primero, en la seguridad vecinal: "En WhatsApp se está todo el tiempo monitoreando. Si hay algo extraño en la colonia, ya mandan un coche de patrulla" (entrevista con Nora, jubilada, 75 años, 12 de enero del 2025).
- Segundo, en la presión sobre la infraestructura: "Los edificios reconvertidos en Airbnb generan una sobrecarga en los sistemas hidráulicos que no fueron diseñados para esta intensidad de uso" (entrevista con Rafael, profesor de inglés, 50 años, 24 de agosto del 2024).
- Tercero, en la alteración de ritmos de vida: "Los turistas vienen a divertirse, no tienen que ir a trabajar al día siguiente, y eso choca con los ritmos de los vecinos" (entrevista con Manuel, pensionado, 63 años, 7 de agosto del 2024).

El fenómeno ha transformado el "habitus socio-espacial" de los residentes, forzándolos a redefinir el concepto mismo de "vecino", que ya no implica estabilidad ni reciprocidad: "Ya no espero conocer a quien vive al lado, porque probablemente la semana que viene será otra persona" (entrevista con Laura, marketing digital, 42 años, 29 de julio del 2024).

Esta reconfiguración del espacio social erosiona lo que Lefebvre (2013) denomina el "espacio vivido":

...me ha dado cierto sentimiento de desconexión porque al principio muchas caras que conocía ya no las he vuelto a ver y lo más probable es que hayan sido desplazadas o se hayan cambiado de lugar [...] Todo el tiempo me encuentro personas que no conozco en el portón de mi casa [...] Ya no hay esa cosa de 'nos vemos en el parque', porque el parque ahora es un espacio turístico, no un lugar de encuentro vecinal (entrevista con Álvaro, estudiante, 21 años, 7 de septiembre del 2024).

El resultado, es una forma de despojo que trasciende el desplazamiento físico: implica la pérdida de las condiciones necesarias para desarrollar comunidad y pertenencia territorial, elementos fundamentales del derecho a la ciudad.

Figura 4.8.

La dualidad del espacio urbano: Intersección entre nuevos estilos de vida y economías informales en proceso de desplazamiento



Nota. Fotografía tomada por la activista Yuriko (2024, 9 de octubre). Tomada en el marco de la organización de bazar contra la gentrificación en la Colonia Roma.

Figura 4.6.

Nuevas tendencias comerciales: La oferta de productos orgánicos y saludables como reflejo de la transformación del consumo en Campeche 227 Colonia Hipódromo



Autora: Karla Esquivel (2025, 7 de marzo).

Figura 4.7.

Cuando las palabras no bastan: Performance sobre el desarraigo urbano

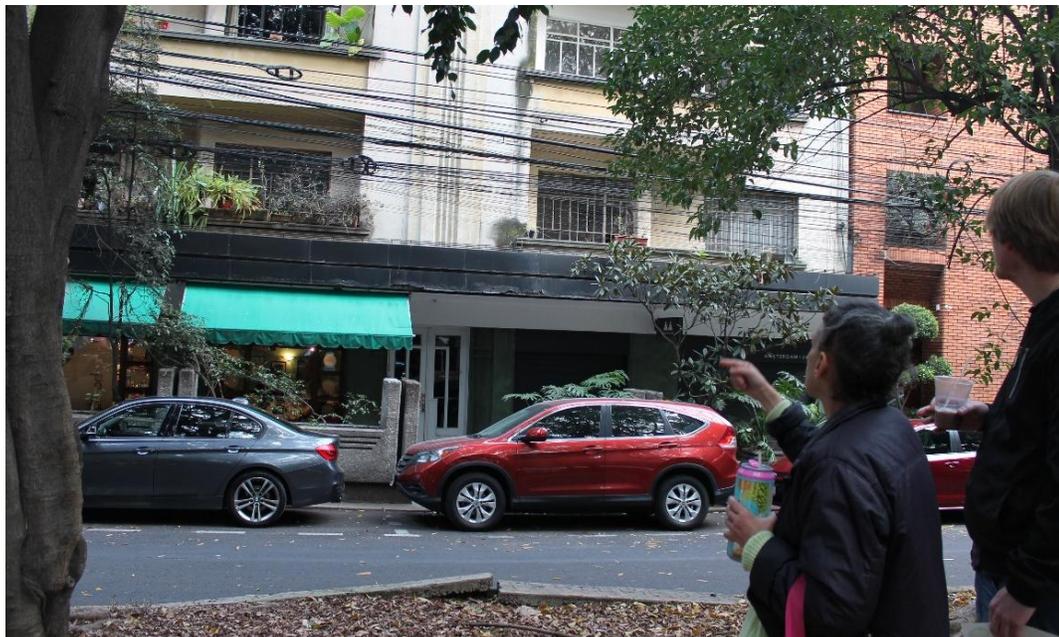


Nota. La dimensión intergeneracional de esta problemática se evidencia en la ruptura de la trayectoria educativa de los más jóvenes. Durante el bazar contra la gentrificación, Maricela Jasso y su nieto escenificaron un acto teatral que transformaba la normalidad de un día cualquiera en el drama del desalojo inminente.

Autora: Karla Esquivel (2024, 31 de agosto).

Figura 4.9.

Cartografía del desalojo: Testigo señala su antigua vivienda en el proceso de transformación de la Colonia Hipódromo



Nota. Elaboración propia (2024, 27 de octubre).

2. Impacto económico y desplazamiento cultural

Esta dimensión analiza las transformaciones económicas generadas por la turistificación y la proliferación de alojamientos temporales, así como los procesos de desplazamiento cultural que experimentan los habitantes del Polígono Roma-Condesa. Los indicadores analizados revelan la complejidad del fenómeno, donde se entrelazan aspectos materiales (aumento de costos, transformación comercial) con elementos culturales y simbólicos (tensiones identitarias, percepciones de extranjería y alteraciones en las prácticas cotidianas).

2.1 Aumento del costo de vida

2.1.1 Incremento en los precios de renta

El aumento exponencial en los precios de renta emerge como uno de los efectos más visibles y consistentemente documentados del proceso de turistificación en el Polígono Roma-Condesa. Este indicador presenta una notoria homogeneidad en las percepciones de los diversos actores entrevistados, independientemente de su posición social, condición de propiedad o tiempo de residencia en la zona. Las entrevistas muestran un consenso respecto a la magnitud, velocidad y carácter "anormal" de este incremento en comparación con otras zonas de la ciudad.

A través de las entrevistas en profundidad se revela un entendimiento colectivo sobre tres aspectos: la magnitud inusitada del incremento, la rapidez con que se ha manifestado y su carácter "disruptivo" en el contexto habitacional de la ciudad. En paralelo, durante el trabajo de campo se observó la creciente presencia de prácticas inmobiliarias especulativas, manifestadas en la proliferación de anuncios de venta y renta (Figura 4.10) que se intensificó a lo largo del periodo de inmersión etnográfica; particularmente significativa resultó la aparición de mensajes que explícitamente promocionaban espacios "acondicionados para Airbnb", evidenciando así la reconfiguración del habitar cotidiano hacia lógicas de mercantilización turística del espacio doméstico.

la velocidad del cambio, como señala el empleado de un local de reciente apertura, quien expresa mucha sorpresa sobre el local en donde trabaja:

Respuesta: "Y pues llegó un momento que pues ya de repente subió a 25 mil [...]"

Pregunta: "¿Cuándo fue eso?"

Respuesta: "...hace como tres años, después de la pandemia" (entrevista con empleado de local de productos de cannabis, 3 de agosto del 2024).

Ben Kertman, investigador estadounidense de 35 años que vivió un año en la Condesa antes de mudarse a Del Valle Norte, reconoce los efectos del fenómeno desde su perspectiva como extranjero: "Era más o menos lo mismo de la renta de la zona al principio. Y ahora es como cuatro veces más alto" (entrevista con Ben Kertman, 27 de julio del 2024).

Esta percepción del aumento post-pandémico aparece de manera recurrente en los testimonios, consolidando la idea de un punto de inflexión temporal concreto. Además, la dolarización de las rentas emerge como un fenómeno particularmente sintomático de la transformación, como comentaban varios asistentes de los recorridos turísticos o desplazados de la zona: "acabo de preguntar en la Condesa y me dicen, no, no, mejor ni pregunte porque aquí piden renta en dólares" (diario de campo, 27 del 2024). Esta conversión monetaria simboliza la reorientación del mercado inmobiliario hacia una clientela internacional, excluyendo explícitamente a la población local asalariada en moneda nacional.

2.1.2 Alza en los precios de servicios y productos

El incremento en los precios trasciende el ámbito inmobiliario para permear toda la estructura del consumo cotidiano, generando lo que puede conceptualizarse como una "cadena de encarecimiento" que opera a múltiples niveles. La transformación urbana y la introducción de nuevos establecimientos y servicios reconfiguran profundamente la experiencia cotidiana del habitar para los residentes de larga data, alterando tanto las prácticas sociales como las posibilidades materiales de permanencia territorial.

La exploración etnográfica reveló una reconfiguración significativa de la oferta cultural, recreativa y comercial, que ahora está más orientada hacia prácticas de consumo tradicionalmente asociadas con las clases media-alta. En el caso específico del Polígono Roma-Condesa, esta transformación responde principalmente a las demandas de una

creciente comunidad internacional, cuyos patrones de consumo y ocio se inscriben en lo que podría denominarse un "turismo cosmopolita".

Este tipo de consumidor se distingue del turista convencional —que visita esporádicamente una ciudad por períodos limitados— por su frecuencia de desplazamiento y su búsqueda intensiva de experiencias "auténticas". Este consumo posmoderno se alinea con lo que Vollmer (2019) conceptualiza como la *cosmopolitan consumer class* (clase consumidora cosmopolita), caracterizada por un capital cultural elevado y patrones de movilidad transnacional (Figura 4.11).

Figura 4.11.

Bienestar, espiritualidad y consumo cultural en espacios gentrificados



Nota. La imagen muestra un tablón de anuncios con publicidad de clases de yoga, *afroyoga*, ceremonias, festivales holísticos, búsqueda de *roomies veganas*, actividades culturales y bazares alternativos. Estos elementos reflejan prácticas de consumo asociadas a procesos de gentrificación y a la reconfiguración sociocultural del espacio urbano.
Autora: Karla Esquivel (2024, 13 de abril).

La materialización de esta transformación se evidencia a través de la proliferación de servicios de bienestar "premium", oferta educativa vinculada a la movilidad internacional, establecimientos especializados en *wellness*, actividades de ocio con alto contenido de capital cultural, y espacios de consumo enmarcados en discursos de "conciencia" y "sustentabilidad". Esta nueva geografía comercial no solo modifica el paisaje urbano, sino

que redefine los códigos socioculturales del territorio, estableciendo nuevas formas de inclusión y exclusión basadas en el capital económico y cultural.

Esta nueva configuración comercial constituye lo que podríamos denominar un "paisaje de consumo distintivo", el cual no solo responde a nuevas formas de habitar el espacio urbano, sino que también las produce, asociándose con estilos de vida cosmopolitas y privilegiados. La presencia de estos servicios opera simultáneamente como indicador y acelerador de los procesos de gentrificación, ya que la transformación de la estructura comercial busca satisfacer tanto las demandas del turismo como las de las nuevas clases acomodadas que se establecen en el territorio.

Además, vale la pena resaltar que este tipo dinámica resulta sumamente ilustrativa para distinguir entre diferentes tipos de actores urbanos que configuran y diferencian cada proceso de transformación territorial. Por un lado, se encuentra el residente nuevo con intenciones de arraigo y vinculación territorial; por otro, el habitante efímero que busca únicamente un consumo "auténtico" —la experiencia de "vivir como un local"— sin intención de permanencia ni de construcción de vínculos vecinales. Esta tipología de actores constituye un elemento fundamental para comprender las modalidades específicas que adopta cada ola de gentrificación o la emergencia de nuevos procesos urbanos que tienen efectos diferenciados en la reconfiguración del tejido social urbano.

Los cambios en la oferta gastronómica ejemplifican claramente esta transformación. Mara, residente desde hace 20 años en la Roma Norte, describe un proceso que podría caracterizarse como una "elitización de lo cotidiano":

Decides tomar un café, y ahora ya es un café con un croissant, que te cuesta 50 o 60 pesos el cuernito, ¿no? Que dices, pues, sí, está muy rico, y que dices, sí, es de mantequilla, de almendra, de una francesa, delicioso, y sí, es así, pero, pues, ¿quién te puede pagar todos los días un croissant de 60 pesos, ¿no? Y un café de otros 50, o sea, una sentada, un café, son 120 pesos, ¿no? (Mara, 52 años, cineasta, 26 de agosto del 2024).

Esta inflación se extiende a bienes básicos, como señala un policía de la colonia Hipódromo: "La zona es muy cara. El café cuesta \$40, yo prefiero comprarme el de 12 pesos. [...] Entonces, se nota que es mucho más caro, por ejemplo, en el mercado de Medellín hay un

pan que te cuesta 50 pesos, una sola pieza, chiquita" (entrevista con policía 2, Colonia Roma, 7 de marzo del 2025).

Simbólicamente, la transformación de la oferta comercial implica también un cambio en las prácticas de consumo cotidiano que funcionan como marcadores identitarios. Las comidas "tradicionales" modifican su naturaleza, precio y presentación, representando no solo un cambio económico sino también cultural, como sugiere Mara:

Ves un tamal que lo ponen así súper delicatose, ¿no? Tamal de, de este, frijol bañado en mole de no sé qué con un grillo, por decir algo, y vale trescientos pesos el tamal, ¿no? O sea, doscientos noventa y tantos cenarte un tamalito en un restaurante (entrevista con Mara, 26 de agosto del 2024).

Por otro lado, las narrativas de dos residentes: Verónica y Laura, residentes de larga data en la Roma Sur, ofrecen una visión matizada que complementa el panorama general descrito anteriormente, revelando estrategias de adaptación y resistencia específicas que emergen entre los habitantes que han permanecido en la zona a pesar de las transformaciones. Laura, especialista en marketing digital de 42 años con 13 años de residencia en Roma Sur, reconoce beneficios potenciales en la transformación urbana:

Más que afectado, la modifica y en muchos sentidos también la modifica para bien. O sea, sí siento que es más notorio que hay más Uber y más Didi disponible. Pues la seguridad está súper bien [...] O sea, sí beneficia la plusvalía, beneficia el darle el valor al lugar en el que estamos [...] Si en algo también me modificó es el ver con otros ojos. No solamente lo que ya no me interesa que los lugares nocturnos o los restaurantes, sino que padre que toda esta zona es esa zona que yo en otro país o en otra ciudad. Digo, ay, qué padre, me gustaría quedarme y vivir aquí (entrevista con Laura, 29 de julio del 2024).

De manera similar, Verónica, trabajadora de organización de la sociedad civil de 56 años con 12 años de residencia en Roma Sur, expresa esta ambivalencia:

La verdad es que también puede hacerlo más pintoresco de pronto, ¿no? O sea, si lo quieres ver así, pues sí, también está, así como que dices, ay, mira cuántas personas nuevas hay por aquí [...] Siempre todas las cosas, siempre tienen sus cosas buenas y sus cosas no tan buenas ¿no? [...] Si pláticas con un comerciante, igual te va a decir, sí, qué bueno que haya más extranjeros porque tengo más derrame económico, ¿no? (entrevista con Verónica, 31 de julio del 2024).

Un elemento distintivo y particularmente valioso de estos testimonios es la descripción detallada de estrategias de adaptación económica y social que los residentes desarrollan para

permanecer en el barrio a pesar de las transformaciones. Laura, por ejemplo, describe lo que podría caracterizarse como una "estrategia de desplazamiento selectivo para consumo":

Lo que me ha hecho modificar es voltear a ver los centros comerciales que no hay aquí y las tiendas departamentales [...] Sí prefiero ahorrar, ir a unos kilómetros a encontrar otros precios, pero que me rinda más y hacer compras en línea con más cuidado también, parar y comparar (entrevista con Laura, 29 de julio del 2024).

2.2 Efectos en los negocios locales

2.2.1 *Adaptación de servicios para nuevos clientes*

La llegada masiva de población extranjera no solo ha traído nueva oferta comercial, también ha generado procesos de adaptación en los negocios locales, que transforman desde su imagen y comunicación hasta sus productos y servicios para atender las preferencias y necesidades de la nueva clientela. Este fenómeno presenta variaciones según el tipo de negocio, su antigüedad y su ubicación específica dentro del polígono.

Un empleado de "La paletina artesanal" ubicada en la Colonia Hipódromo, destaca el proceso de adaptación lingüística como estrategia comercial:

Pregunta: "¿Han cambiado algún aspecto del negocio para atender la nueva oferta internacional?"

Respuesta: "Sí, lo vamos a modificar en el aspecto del menú, lo queremos hacer en inglés, porque tenemos algunos chicos que no hablan inglés y queremos también facilitarles a ellos como dar el servicio al cliente" (entrevista con Daniela, 27 de marzo del 2024).

El cambio lingüístico aparece de manera recurrente en los testimonios como símbolo visible de la transformación. Un puesto de café en el Parque México describe su estrategia de comunicación:

Yo siempre que llega una persona con otro idioma, intento [hablarle en inglés], ¿no? o hablo un poquito más lento o señalo esto, porque ellos hacen el intento por hablar [en español o en inglés pero más lento], eso sí. Y al momento que hacen el intento, yo sí lo hago. Ah, qué bueno, por lo menos están intentándolo. Incluso me salen unas palabras en inglés de café o algo así. Y ya hay más comunicación (entrevista con Javier, 24 de julio del 2024)

Más allá del idioma, en nuestras visitas de campo pudimos documentar una significativa reconfiguración de la oferta cultural, de ocio y servicios, sumamente orientada a las demandas de una creciente comunidad internacional ubicada como turística, cuyos patrones

de consumo y ocio reflejan un habitus cosmopolita. Esta transformación se manifiesta a través de la proliferación de:

1. Servicios de bienestar y autocuidado corporal "premium" (pilates, yoga, entrenamiento personalizado)
2. Oferta educativa vinculada a la movilidad internacional (clases de inglés para locales, clases de español para extranjeros)
3. Establecimientos dedicados al "wellness" y la cultura del cuerpo (estudios de fitness boutique, spas urbanos)
4. Actividades de ocio con alto capital cultural (talleres de arte, cursos de fotografía, catas de vino)
5. Espacios de consumo "consciente" y "saludable" (tiendas orgánicas, cafeterías de especialidad)

Se observa una adaptación profunda de los productos y servicios. Este fenómeno resulta particularmente notable en los establecimientos gastronómicos, como señala Mara residente de la Roma Norte desde hace 20 años:

hay taquerías que están haciendo ya los, o sea, las salsas sin chile, o sea, en un, hay como la leyenda negra que lo leí en el periódico, que, que, que decía en una de mis notas estas que voy guardando, que, en la taquería, no sé qué, de la calle de Puebla ya hacen el pico de gallo, pero sin chile para los extranjeros" (entrevista con Mara, 56 años, 26 de agosto del 2024).

Esta modificación de un elemento constitutivo de la gastronomía mexicana resulta simbólicamente relevante, pues representa la alteración de un rasgo identitario clave para satisfacer preferencias extranjeras.

Otros negocios desarrollan estrategias de adaptación orientadas específicamente al nuevo perfil de cliente, incluso lo consideran positivo. Daniela, la gerente de "La Paletina Artesanal" describe sus posibilidades de negociación frente a esta nueva demanda:

Sí, yo creo que aquí a diferencia de las otras sucursales que tenemos, esta es como la que más recibe extranjeros. [...] Pues sí, la verdad yo creo que sí es positivo [...] porque pues al final cuidan de la zona y también creo que pues ya es como crecer y globalizar como el lugar (entrevista con Daniela, 27 de marzo del 2024).

Esta reconfiguración no se limita a aspectos superficiales, sino que puede implicar transformaciones sustanciales en la forma de entender y operar el negocio. Adela, empleada de boutique con un año trabajando en este negocio ubicado en la Colonia Hipódromo, señala diferencias en la interacción comercial:

Es más labor de venta con un nacional que con un extranjero [...] Los extranjeros se interesan en la cultura mexicana, entonces se vende solo el producto realmente [...] Pero con esos clientes ya no es tanto explicar como el diseño, la historia, para ellos es nada más, me gusta este y ya, o sea, es más rápida la venta con ellos (entrevista con Adela, 27 de marzo del 2024).

En este testimonio permite reflejar, cómo la cultura local se convierte en un producto objetivado para el turista, parte de la experiencia que venden plataformas como Airbnb, de "vivir como un local" y que paradójicamente se encuentra disociado de sus significados y contextos originales.

2.2.2 Pérdida de clientela tradicional

Sin embargo, así como algunos establecimientos logran adaptarse, muchos otros experimentan procesos de desplazamiento o pérdida de viabilidad económica. Las entrevistas revelan una tendencia a la desaparición de negocios tradicionales que prestan servicios básicos a la comunidad local, configurando un proceso de "sustitución comercial" que replica y refuerza la transformación demográfica y la estructura del vecindario. Mara describe un caso emblemático que manifiesta la humanidad detrás de las estadísticas:

te puedo decir, así como rápidamente, la historia de un zapatero que yo amo y que quiero hacer un retrato de él, de un señor que tiene una zapatería, que era un taller de zapatos, ¿no?, que era una belleza el lugar cerca del mercado de Medellín, tenía muchísimo trabajo, el señor era como el rey de su lugar genial, ¿no? Pues, ¿qué pasó?, que le subieron la renta, no pudo pagar, lo sacaron y el señor está afuera de la boutique, como a dos locales más para acá, en la calle, con su máquina de coser y con su maletero de zapatos, ¿no?, dando el servicio que daba y la gente lo sigue buscando y sigue teniendo muchísimo trabajo (entrevista con Mara, 26 de agosto del 2024) (Figura 4.12).

Este relato ejemplifica un patrón recurrente donde oficios tradicionales con valor social para la comunidad han perdido su espacio físico, revelando una práctica de resistencia para conservar su clientela, pero evidenciando también la gradual pérdida de presencia hasta su eventual desaparición o sustitución por negocios orientados a la demanda turística.

Figura 4.12.

Resistencia artesanal: Zapatero sobrevive en las calles de la Colonia Roma.



Fuente: Imagen extraída del video "Extranjeros desplazan a mexicanos en la Colonia Roma / Condesa - Ruido Social" de Eva María Beristain, fecha de estreno: 31 mar 2024, disponible en: <https://youtu.be/5TEyirYIveQ?si=1TkNenV6L1hfBJwY>

El testimonio del encargado de un puesto ambulante de café, ubicado estratégicamente en la zona del Parque México junto a la escultura de la mujer de los cántaros, ilustra de manera elocuente las dinámicas de desplazamiento económico que caracterizan el territorio. Su presencia en el espacio público se debe al incremento desproporcionado de las rentas de locales comerciales durante la pandemia, situación que obligó a su patrón a cerrar el establecimiento fijo y reconvertir el negocio en un puesto rodante como estrategia de supervivencia económica.

Este caso revela un patrón de relocalización forzosa de la oferta de cafeterías que emergió con el proceso de gentrificación de principios de siglo, evidenciando lo que Marcuse (1985) denomina "chain displacement" o desplazamiento eslabonado. Esta dinámica trasciende el mero cambio económico en el carácter del vecindario urbano para manifestarse como un desplazamiento de prácticas culturales y estéticas locales correspondientes a las primeras olas de gentrificación. De esta manera, se configura un proceso de gentrificación

superpuesta donde las transformaciones más recientes desplazan no solo a los residentes originales, sino también a los establecimientos y prácticas que caracterizaron las fases iniciales de la reconfiguración territorial, generando capas sucesivas de exclusión que afectan tanto a los sectores populares tradicionales como a los primeros gentrificadores.

Un habitante de la Colonia Roma Norte con 36 años de residencia cuantifica esta transformación:

Muchos locales y otras cosas han tenido que irse, incluso desde sectores económicos muy altos. Una muy famosa, La Carreta, pues también, locales que han sido históricos. Yo creo que el más trágico para mí fue La Bella Italia. Esta heladería que tuvo aquí 80, 90 años que aparece en el libro de Batallas en el Desierto, de José Emilio Pacheco, y se tuvo que ir (entrevista con Alberto, 29 de septiembre del 2024).

Así, aunque algunos establecimientos como la Bella Italia cerraron a principios del 2020 como resultado del proceso de gentrificación previo, se percibe un avance sostenido de este proceso a partir de la pandemia, incluso del sismo de 2017, donde muchos locales no logran adaptarse a la nueva estética del consumo.

2.3 Tensiones culturales

2.3.1 Choque entre costumbres locales y extranjeras

El encuentro entre residentes locales y la creciente población extranjera genera tensiones culturales significativas que trascienden el ámbito meramente económico, manifestándose en percepciones de "alteridad" y conflictos por los usos y significados atribuidos al espacio. Estas tensiones evidencian que la transformación urbana no es únicamente material, sino profundamente simbólica y relacional.

Durante el trabajo de campo se encontró una actitud notablemente cooperativa por parte de los vecinos para participar en entrevistas, la gran mayoría accedía a darme su contacto en la primera interacción. Lo que indica, que el fenómeno estudiado se encuentra en un momento de intensa polémica, donde converge un profundo sentimiento de desarraigo, un creciente descontento social y un evidente hartazgo frente a una problemática que los propios residentes ya identifican explícitamente como "gentrificación".

Esta nueva ola de gentrificación digital que ha desembocado en un proceso consistente de turistificación del lugar, amenaza con deteriorar significativamente la calidad de vida que tradicionalmente ha caracterizado a colonias como La Roma, La Condesa y La

Hipódromo — condiciones privilegiadas de habitabilidad (buena ubicación, transporte, conexión estratégica, servicios, oferta cultural y áreas verdes) y que no disfruta la mayoría de la población capitalina.

Los diversos procesos urbanos actuales no solo amenazan con disminuir estas ventajas territoriales, sino potencialmente con hacerlas desaparecer por completo, generando así una paradoja, en donde los residentes de los barrios más codiciados de la ciudad experimentan un progresivo deterioro en su experiencia cotidiana del espacio.

Los entrevistados expresan percepciones de extrañeza y distancia respecto a los nuevos habitantes. Mara manifiesta explícitamente sus sentimientos negativos:

A mí me caen re-gordos, la verdad, yo creo que yo estoy de muy mal humor con este tema de los extranjeros. Por eso te digo que me apena contarte que salí de mi casa y había así, todos los días veo extranjeros caminando sobre mi calle y tomándole fotos a mi casa, y yo digo como ¿Qué onda? (entrevista personal con Mara, 26 de agosto del 2024).

Esta narrativa refleja la incomodidad que está generando la presencia extranjera. La turistificación de lo cotidiano representa un patrón recurrente en el lugar, una cuestión que se adapta de forma significativa con la narrativa de Airbnb con la que compite como servicio diferenciado “una experiencia local”.

Ben Kertman, investigador estadounidense de 35 años, confirma la existencia de estas tensiones desde su experiencia como extranjero:

Y como la actitud de los mexicanos en esas colonias estaba cambiando mucho de los gringos y entendí completamente por qué [...] Recientemente hay personas que están manejando y desde la ventana gritan, vete, vete a los Estados Unidos (entrevista con Ben, 23 de julio del 2024).

Estas manifestaciones explícitas de rechazo evidencian la intensificación de tensiones sociales derivadas del proceso de turistificación. Las diferencias culturales se manifiestan en prácticas cotidianas que generan fricciones. Un veterinario describe cómo las normas sociales básicas se ven alteradas:

O si tú quieres saludar a tu vecino que es extranjero, ellos no saben, o no se identifican con nuestro tipo de cultura, porque nosotros somos de una cultura diferente [...] Con el simple hecho de que a lo mejor aquí es normal que llegemos [y digamos:] hola,

¿cómo estás? Te doy un beso, y allá en Estados Unidos te tratarán diciendo que es acoso (entrevista con Josué, 1° de agosto del 2024).

Un evento específico emerge como símbolo de estas tensiones culturales en varios testimonios: la controversia sobre los organilleros. En marzo de 2024, la modelo estadounidense Breanna Claye, residente en la Ciudad de México, desató una intensa controversia al criticar públicamente a los organilleros mexicanos a través de redes sociales, calificando su música como "contaminación auditiva" y "el sonido más molesto número uno" de México. Tras las críticas recibidas, Claye arremetió contra los comentarios, refiriéndose a los mexicanos como "patéticos e hipócritas". La controversia escaló hasta el despido de la modelo por parte de la agencia Queta Rojas y su posterior disculpa pública, aunque el daño reputacional ya estaba consumado. Este incidente generó un intenso debate sobre respeto cultural, gentrificación y la presencia de extranjeros en barrios tradicionales mexicanos (Figura 4.13).

Figura 4.13

Entre la tradición y la molestia: El organillero como símbolo de disputa cultural



Nota. Imagen extraída del artículo "Video: Modelo extranjera vive en CDMX y se queja de los organilleros" publicado por Excelsior (2023). Recuperado de: <http://excelsior.com.mx/trending/video-modelo-extranjera-vive-cdmx-se-queja-organilleros/1641446>

Yuriko recuerda:

Me acuerdo cuando pasó lo de los organilleros, unió mucha gente y fue, sí, como que detonó algo en la gente así de, pero con eso no te metas, ¿no? O sea, porque pues esto

es parte de la ciudad y eso está en cualquier, bueno, en algunas zonas, ¿no? En específico. Y la gente pues ya empezó, así como de, no, pues claro, es que no te puedes meter, no puedes llegar a cambiar algo" (entrevista con Yuriko, activista, 9 de septiembre del 2024).

Una artesana vendedora ambulante en el Parque México profundiza en las tensiones relacionadas con los perros:

Hay mucho, hay una explosión demográfica fuera de control con respecto a los perros. O sea, es mucha la contaminación que generan los perros y no hay nada de control ni cuidado al respecto [...] Las autoridades construyeron su espacio particular a los perros. Tienen sus zonas y todo, pero nadie se encarga de vigilar que eso se encuentre en regla [...] O sea, no, los perros pueden andar sueltos aquí en todo el parque, aunque no está bien. Los perros pueden hacer pipí en todos lados y los dueños nunca, nunca, nunca traen un algo con agüita para echarle (entrevista con Mary, 30 de julio del 2024).

Estas observaciones reflejan cómo prácticas cotidianas aparentemente triviales adquieren una carga simbólica significativa como marcadores de diferencia cultural. Un policía de la colonia Hipódromo confirma esta percepción: "Hay muchos perritos que los tratan como si fueran sus hijos. Hay espacios especiales para perros. Y aun así hay quejas por no levantar la popo" (entrevista con policía 2, 30 de julio del 2024).

Un empleado de café en el Parque México describe conflictos específicos por el uso del espacio:

Sí, sí, apenas me enteré de eso, este, he visto conflictos con los perritos, que luego se ponen a jugar este, chavos, fútbol, y luego los perritos van atrás de la pelota y ya ha habido conflictos que les pegan, de repente los perritos y los dueños se enojan y así, los chavos alegan que el espacio para los perritos es allá, ellos dicen que es un lugar, y los que traen los perritos que es un lugar libre y que incluso no deben estar jugando... (entrevista personal con Luis, 30 de julio del 2024).

2.3.2 Cambios en el uso del espacio público

La transformación del espacio público constituye un aspecto particularmente sensible del proceso de turistificación, pues implica la alteración de los espacios compartidos donde históricamente se han desarrollado las prácticas colectivas que definen la identidad barrial. Este fenómeno se manifiesta tanto en cambios físicos como en nuevas prácticas de uso y apropiación del espacio urbano vecinal. Mara describe su percepción de la transformación del espacio público:

Verlos en bici a dos cuadras haciendo tours por toda la colonia, así como, ya sabes, este, pues es como una cosa que ellos no tienen la culpa, o sea, yo soy la resentida, ¿no?, pero es como diciendo, ya descubrieron mi rincón de tesoro, o sea, ¿qué hacen aquí?, o sea, váyanse a su casa, ¿no? [...] Yo salí el otro día, y ya unos gringos fotografiando mi casa, ¿no?, y yo así con el espanto de decir, no, o sea, ¿qué es esto? (entrevista con Mara, 26 de agosto del 2024).

Esta turistificación de lo cotidiano transforma la experiencia básica de habitar desde una posición de vecino, convirtiendo actividades rutinarias en potenciales espectáculos para el consumo turístico. La intensificación del uso nocturno del espacio y las prácticas de ocio generan conflictos específicos, como señala esta misma entrevistada:

Tener a unos Airbnbs al lado, en pachanga todo el tiempo, ¿no? Este, en una terraza, cielo abierto que da con la habitación del cuarto de tu hijo, pues, vamos a ver qué pasa, es como si te metieras a este, bueno, básicamente va a ser ruido, va a ser gente que no conoces (entrevista con Mara, 9 de septiembre del 2024).

Un elemento recurrente en los testimonios es la percepción de una "invasión" del espacio público por actividades comerciales orientadas al turismo. Un habitante de la Colonia Roma Norte de 36 años señala:

Hay una apropiación del espacio por parte de los agentes económicos muy fuerte. Es decir, las calles están diseñadas para ser anchas y los comercios se han aprovechado de esos espacios en beneficio propio y en perjuicio de los peatones (entrevista con Alberto, 20 de septiembre del 2024).

Más allá de los usos comerciales, los testimonios revelan la percepción de un cambio sobre a "quién pertenece" el espacio público, evidenciando tensiones sobre la legitimidad de presencia y uso. Un habitante de la Colonia Roma Sur con más de 40 años de residencia observa:

Creo que es una sensación mixta por ejemplo sábados y domingos no salgo mucho a la colonia porque está muy llena de gente que viene de otras colonias y de turistas como que está saturado [...] Que se disfruta más un 25 de diciembre cuando no hay nadie hacer un paseo por avenida Ámsterdam" (entrevista con Alfredo, 25 de julio del 2024).

Esta preferencia por momentos de ausencia turística revela cómo el espacio público, originalmente concebido como lugar de encuentro, se convierte en fuente de evitación para algunos residentes tradicionales.

2.4 Xenofobia y discursos extremos: narrativas de resistencia y rechazo

Las transformaciones socioespaciales generadas por la turistificación han propiciado la emergencia de discursos y posturas que manifiestan diversos grados de xenofobia, desde expresiones moderadas de incomodidad hasta narrativas más estructuradas de rechazo al extranjero. Estas expresiones revelan las ansiedades sociales provocadas por los cambios acelerados en el tejido urbano y responden a percepciones de amenaza a la identidad cultural y al derecho a la ciudad.

El colectivo "Mexicanos en Defensa de la Nación" articula su posición desde un marco nacionalista explícito:

"Consideraría que lo mejor para describir no sería el mismo nombre. Mexicanos en defensa de la nación. Una serie de jóvenes. No sé de personas. Que hemos visto como se descarrila el país hacia una homogenización cultural. Como el connacional ya no ve esperanza en su cultura, sino que aspira a parecerse al extranjero" (entrevista con Colectivo "Mexicanos en Defensa de la Nación", 28 de febrero de 2025) (Figura 4.14).

Figura 4.14.

Simbolización del Colectivo "Mexicanos en Defensa de la Nación"



Fuente: Fotografía proporcionada por el propio colectivo (2025).

Este colectivo desarrolla una narrativa sobre la "dilución" de la identidad nacional como consecuencia de la presencia extranjera:

Justamente la dilución. La dilución y aspiración del mexicano de parecerse a un extranjero [...] Consideraría que eso es de los principales problemas, este aspirar a ser

como un extranjero. Y este, el capitalismo (entrevista con Colectivo "Mexicanos en Defensa de la Nación", 28 de febrero de 2025).

Su posicionamiento explicita una defensa territorial y cultural que prioriza a la población mexicana como: "El mexicano en México, debe tener prioridad (entrevista con Colectivo "Mexicanos en Defensa de la Nación", 28 de febrero de 2025). Además, esta perspectiva nacionalista establece criterios específicos para la aceptación condicional de extranjeros:

Consideraría que esos son los 2 escenarios perfectos o los 2 escenarios ideales en los cuales se podría interactuar con el extranjero: cuando se viene únicamente como turista, o cuando realmente se naturaliza y, este provee. Y se preocupa por la comunidad mexicana (entrevista con Colectivo "Mexicanos en Defensa de la Nación", 28 de febrero de 2025).

Incluso integrantes del colectivo reconocen explícitamente la existencia de elementos xenófobos en sus posiciones y los justifican como parte de una estrategia política:

Hay muchas personas que generan odio contra los extranjeros por el mero hecho de ser extranjeros sin tener una buena motivación para odiarlos. A nosotros eso nos ayuda porque es más fácil que alguien odiando a un extranjero ayude a un mexicano [...] Toda persona en el mundo tiene su grado de xenofobia. La xenofobia es algo que viene intrínseco del ser humano. Porque odiamos lo diferente (entrevista con Colectivo "Mexicanos en Defensa de la Nación", 28 de febrero de 2025).

Esta naturalización de la xenofobia aparece acompañada de una instrumentalización consciente de estos sentimientos para fines políticos: "Si este sabemos que en ocasiones nuestra publicidad o nuestra propaganda puede generar el odio hacia ciertos sectores. Pero siempre y cuando ese odio apoye a que un mexicano vea por los suyos antes que por un extranjero. Creemos que es un costo, aceptable" (entrevista con Colectivo "Mexicanos en Defensa de la Nación", 28 de febrero de 2025) (Figura 4.15).

Estas narrativas extremas contrastan con las expresiones más ambiguas de otros entrevistados, como un habitante finlandés de la colonia Roma Sur desde hace 10 años:

Hay ese movimiento de fuera gringos y no sé cómo llamarle, pero es un tipo de xenofobia porque hay personas que están diciendo que a los que son blancos hay que cobrarle doble de renta de servicios de todo y que no tienen derecho a nada y que están echando a perder la colonia [...] Sí, es que por la apariencia [refiriéndose a sí mismo] por ejemplo, hace poco caminé aquí en la Roma... pasan dos mujeres y dicen: tanto pinche extranjero, me dicen cuando yo paso [...] Y han pintado por ejemplo ahí donde está el sitio de taxis aquí en avenida Ámsterdam, en Parque España, allá

pintaron fuera gringos y se ven esas leyendas, hay stickers (entrevista con Samuel, 11 de enero de 2025).

Figura 4.15

Creciente antagonismo hacia los extranjeros: Manifestaciones gráficas del descontento vecinal urbano



Autora: Karla Esquivel (2024, 12 de abril).

Este testimonio evidencia la presencia de discursos extremos en el espacio público, manifestados tanto en expresiones verbales como en intervenciones gráficas en el paisaje urbano, que, de hecho, fueron confirmadas en los recorridos etnográficos, el alto contenido de propaganda con leyendas en contra de los “gringos” fue constante durante todas nuestras visitas.

Las perspectivas institucionales sobre las tensiones xenófobas revelan ambivalencias significativas. La directora de Turismo de la alcaldía Cuauhtémoc reconoce el fenómeno de gentrificación y sus impactos:

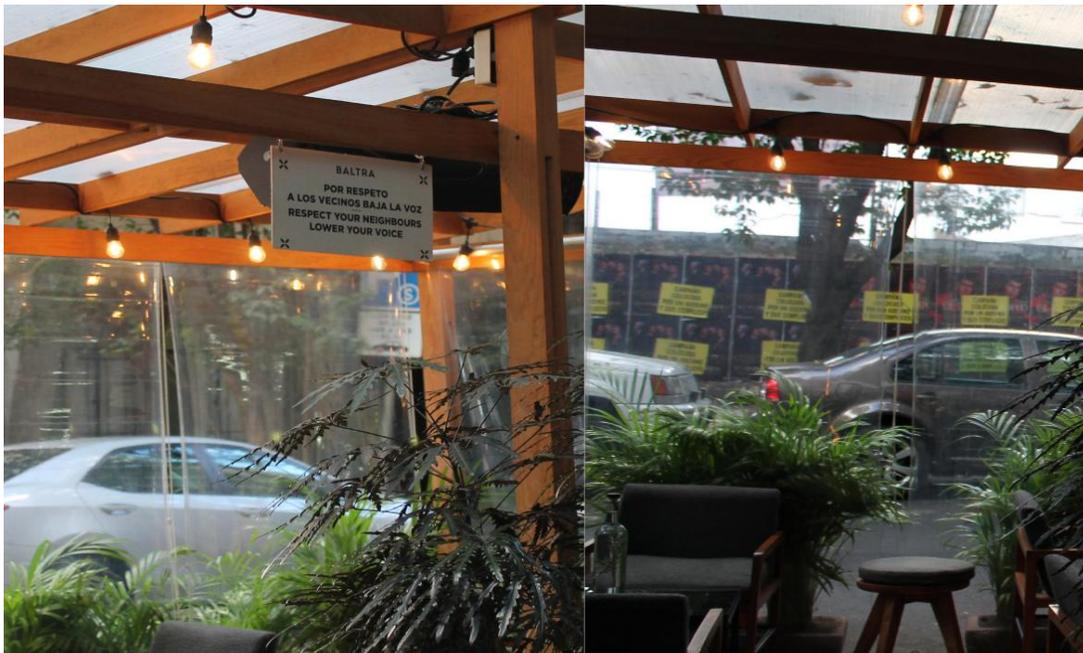
El impacto que ha tenido en las colonias ha sido tremendo. La gentrificación es una palabra real, es una circunstancia real con la que tenemos que vivir. Pero es una consecuencia del aumento del turismo en la demarcación y en esas colonias, en particular [...] Y el encarecimiento que han tenido ha sido brutal (entrevista con Claudia Bertín, 13 de marzo de 2025).

Sin embargo, su posicionamiento evidencia también la contradicción institucional entre reconocer un problema de gentrificación y continuar promoviendo este mismo modelo turístico: "Se vienen a México. La derrama económica que están dejando es enorme, lo cual aplauden. Lo aplaudimos y agradecemos. Pero también tiene su lado oscuro [...] Empiezan a encarecer las colonias" (entrevista con Claudia Bertín, 13 de marzo de 2025).

Este vacío regulatorio es percibido como un espacio que permite la intensificación de las tensiones sociales y la emergencia de discursos extremos como respuesta a la ausencia de mediación institucional efectiva.

Figura 4.16

La etiqueta del recién llegado: Adaptaciones comerciales ante la presión residencial.



Autora: Karla Esquivel (2025, 11 de enero)

Figura 4.17.

El conflicto social detrás de la protesta por el derecho a la ciudad



Autora: Karla Esquivel (2025, 11 de enero)

3 Regulación política vs. Liberalización del mercado

En el corazón de la transformación del Polígono Roma-Condesa se encuentra la tensión persistente entre las fuerzas del mercado y los mecanismos de regulación política. Si bien nuestro análisis no pretende abordar exhaustivamente la producción del espacio concebido —vinculado principalmente a agentes institucionales y mercantiles—, resulta imprescindible incorporar esta tensión desde las percepciones de quienes habitan cotidianamente este espacio como urbano-residencial bajo tal lógica. Esta dimensión examina cómo residentes, comerciantes y funcionarios interpretan dicha dinámica, revelando las contradicciones inherentes al proceso de turistificación acelerada. El debate trasciende las cuestiones abstractas de política urbana para materializarse en las experiencias cotidianas que configuran el habitar de estos espacios en disputa.

3.1 Rol de las autoridades locales

3.1.1 Percepción de vacíos regulatorios

Una de las narrativas más consistentes entre los habitantes y comerciantes de la zona es la percepción de un vacío regulatorio que ha permitido la transformación acelerada del entorno. Este vacío no se presenta como una ausencia total de normativas, sino como una falta de aplicación efectiva de las existentes, sumada a una estructura institucional que dificulta la gestión integral del territorio. La sensación de abandono institucional se hace evidente en el testimonio de Luisa, desplazada de la colonia Hipódromo:

Mientras otra cosa es que es cierto como dijeron hace poco que el negocio de rentar es un giro negro. Parecida a venta de drogas y prostitución. No hay ninguna regla y no está como reglamentado (diario de campo, 27 de octubre del 2024).

Esta comparación entre el mercado inmobiliario y actividades ilícitas revela la percepción de un sector que opera fuera del control efectivo del Estado.

Asimismo, Pepe, un reparador de calzado con 40 años en el que es su negocio propio, con local en renta, comenta:

Pregunta: ¿Alguna vez han enfrentado problemas por esto del ruido de que los quieran quitar o mover o así?

- **Respuesta:** “Este, una vez sí, por parte del INVEA, de la delegación.”

Pregunta: ¿Y cuáles eran los motivos por eso, por el ruido?

- **Respuesta:** Por el ruido, porque pues ya te piden ya, una vez que checan que si tienes letreros, que si tienes extinguidor, que si tienes los papeles, todo en regla.”

Pregunta: ¿Y con eso se arregló? O sea, ¿ya no tuvieron mayor problema?

- **Respuesta:** “Lo que pasa que sí, bueno, se tuvo que hacer un proceso como de cuatro meses, que fue el que nos suspendieron, pues... Nos suspendieron, porque pues también la alcaldía se busca en ese pretexto para pedir. Si te das dinero, pues, te arreglan rápido tus papeles. Si no das dinero, pues, se hacen, se hacen.”(entrevista con pepe, reparador de calzado, 3 de agosto del 2024)

Asimismo, Natasha, desplazada de nacionalidad rusa con 20 años en la zona, padece grandes conflictos debido a que la despojaron de su departamento, pero también de su lugar de trabajo en la Colonia Hipódromo. A pesar de que nunca logramos concretar una entrevista con esta informante, pudimos enterarnos de su caso mediante la corta conversación que sostuvimos. Ella se encontraba en la acera, justo a un lado del que era su hogar, ofreciendo prendas de ropa en un *rack* rodante, específicamente comentó: “El lugar fue suspendido, tiene los sellos

[señala los sellos del local y edificio], nos desalojaron hace unos días, estamos en litigio. (diario de campo, 12 de abril del 2024).

En contraste, desde la perspectiva institucional, la directora de Turismo de la alcaldía Cuauhtémoc reconoce la existencia del problema, pero lo atribuye a limitaciones estructurales:

La alcaldía Cuauhtémoc, nada más la alcaldía tiene 530,000 habitantes, nada más. Pero todos los días tiene una población fluctuante de más de 6,000,000 seres humanos [...] ¿Y qué crees? El presupuesto está para 530, pero tenemos que darle servicios a 6,000,000 (entrevista con Claudia Bertín, 13 de marzo de 2025).

Esta tensión entre responsabilidad administrativa y capacidad operativa constituye una justificación institucional recurrente. La idea del "vacío regulatorio" como espacio de oportunidad para la especulación también aparece en el testimonio de María Silvia Emanuelli, coordinadora de la Coalición Internacional para el Hábitat con 20 años de experiencia: "El Estado ha hecho poco, ha abdicado muchas responsabilidades y las ha dejado desde por lo menos los noventa, con el Consenso de Washington, en mano del mercado" (entrevista con María Silvia Emanuel, 21 de febrero del 2025).

Esta percepción de abandono regulatorio se materializa claramente en el ámbito residencial, como expresa Alberto, habitante de 36 años, docente residente en la colonia Roma por 36 años: "Existe un, no sé, no es un vacío legal, pero más bien es un vacío respecto a la administración o las administraciones de los condominios" (entrevista con Alberto, 20 de septiembre de 2024).

En este sentido, las organizaciones vecinales han respondido a este vacío regulatorio mediante la movilización colectiva. El surgimiento de iniciativas como el Frente Ciudadano Salvemos la Ciudad y, más recientemente, el "Frente Aquí Somos por el Arraigo y la Inclusión Vecinal", además de los comités vecinales que operan desde hace varios años, constituyen respuestas organizadas ante la percepción de insuficiencia institucional.

Por su parte, el Frente ciudadano Salvemos la Ciudad ha planteado demandas específicas como la revisión de construcciones y permisos, así como la declaratoria de las colonias Roma Norte y Roma Sur como Zonas de Monumentos Artísticos (diario de campo,

22 de agosto de 2024), mientras que el "Frente Aquí Somos por el Arraigo y la Inclusión Vecinal" es una iniciativa que aglutina a vecinas y vecinos de las alcaldías Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo. Este movimiento busca específicamente combatir la especulación inmobiliaria y el desplazamiento por blanqueamiento, alzando la voz por políticas que protejan el derecho a la vivienda. Entre sus iniciativas destaca la campaña "Tarjeta Roja a Airbnb"(Cuenca, 2025), que busca concientizar tanto a vecinos como a turistas sobre los efectos negativos de estas plataformas.

Recientemente, el Frente Aquí Somos por el Arraigo y la Inclusión Vecinal está desarrollando una investigación con metodología vecino-barrial que revela que, para 2023, solo 84 anfitriones concentraban 1,206 unidades de las 2,226 listadas en Airbnb para la CDMX, evidenciando la naturaleza corporativa y monopólica de un negocio presentado como "economía colaborativa" (entrevista con Raquel Nava, 5 de abril de 2025).

3.1.2 El tranvía turístico como mediador entre tradición y cambio

Un elemento relevante en la dinámica entre regulación y mercado es el tranvía turístico de la alcaldía Cuauhtémoc, una iniciativa institucional que opera en la intersección entre la política pública cultural y la creciente turistificación del área. Antonio Peña, responsable de guía histórica del tranvía con 11 años de experiencia, describe cómo esta infraestructura pública ha evolucionado.

Pregunta: ¿Cuál diría que es la función principal del tranvía?

Respuesta: "Cultivar, cultural, cultivar la información histórica" (entrevista con Antonio Peña, 17 de febrero de 2025) (Figura 4.18).

Este servicio, financiado con recursos públicos de la alcaldía, representa un intento institucional de mediar entre la preservación de la memoria barrial y las presiones del mercado turístico. "Yo prácticamente te cultivo, te hablo de palabras náhuatl, es cultivarte con nuestras raíces" (Antonio Peña), evidenciando cómo el tranvía funciona como repositorio móvil de la memoria colectiva en un contexto donde el tejido social tradicional se fragmenta bajo la presión inmobiliaria.

Este servicio, financiado con recursos públicos de la alcaldía, representa un intento institucional de mediar entre la preservación de la memoria barrial y las presiones del mercado turístico. "Yo prácticamente te cultivo, te hablo de palabras náhuatl, es cultivarte con nuestras raíces" (entrevista con Antonio Peña, 17 de febrero del 2025), añade el guía, evidenciando cómo el tranvía funciona como repositorio móvil de la memoria colectiva en un contexto donde el tejido social tradicional se fragmenta bajo la presión inmobiliaria.

Figura 4.18
Turistificación del entorno cotidiano



Autora: Karla Esquivel (2025, 8 de febrero)

Según el testimonio de este servidor público, el esfuerzo por levantar el proyecto del turibus representa un intento institucional de mediar entre la preservación de la memoria barrial y las presiones del mercado turístico. Sin embargo, el tranvía también refleja las contradicciones de la gestión pública del espacio turistificado pues agrega:

No es lo mismo recibir una propina de \$50 pesos en la Zona Rosa, o La Roma-Condesa que recibir una propina de \$5 pesos en la Colonia Guerrero o Buenavista (entrevista con Antonio Peña, 17 de febrero del 2025).

Esta disparidad en la valoración económica revela cómo incluso las iniciativas culturales públicas tienden a reproducir las asimetrías creadas por la lógica de mercado, privilegiando

rutas en áreas gentrificadas de mayor atractivo turístico. La experiencia del tranvía ilustra cómo las autoridades locales intentan navegar entre la preservación patrimonial y la promoción turística, a menudo sin resolver las tensiones entre ambos objetivos. "Siempre han sido turísticas [refiriéndose a la zona Roma-Condesa]. Son turísticas de antaño", (entrevista con Antonio Peña, 17 de febrero del 2025) sobre las colonias, reflejando la naturalidad de un proceso que, como hemos analizado, se ha intensificado notablemente en años recientes bajo nuevas lógicas de mercado global.

3.1.3 Enfoque en beneficios económicos a corto plazo

Las narrativas recogidas sugieren un patrón consistente en la orientación de las políticas locales hacia los beneficios económicos de corto plazo, particularmente aquellos derivados del turismo y la inversión inmobiliaria, en detrimento de la planificación a largo plazo y las necesidades de los habitantes permanentes del espacio. Esta tendencia se evidencia claramente en las declaraciones de la propia directora de Turismo:

El mayor impacto, el primer generador de empleo en la alcaldía, es la hospitalidad. Hospitalidad llámate hoteles, restaurantes, agencias de viajes. La mayor parte de la actividad turística de esta ciudad la tiene Cuauhtémoc y es el primer generador de empleos (entrevista con Claudia Bertín, 13 de marzo del 2025).

La justificación económica del turismo como motor principal del desarrollo local se presenta como incuestionable, aun cuando sus efectos negativos son reconocidos por la misma funcionaria: "Entonces, esta moda y este auge. Sí, sin lugar a duda vino de eso. Vino de ahí, y ahí viene otro lado claroscuro, aumentó la renta por plataformas" (entrevista con Claudia Bertín, 13 de marzo del 2025).

Mary, artesana y comerciante del parque México de nacionalidad mexicana por alrededor de 15 años, identifica claramente esta priorización:

Y le han invertido mucho al turismo, o sea, por ejemplo, esos camioncitos no venían. Esos hacen recorridos, eso es nuevo [...] A lo que le han invertido mucho aquí este gobierno actual, tanto en la alcaldía como el gobierno local, porque trabajan en conjunto, es a eso, al turismo (entrevista con Mary, 30 de julio del 2024).

La activista Raquel Nava, jubilada de 74 años, miembro del comité vecinal de la colonia Hipódromo, lo sintetiza con claridad:

"Yo entiendo que después de la pandemia no se podía quedar paralizada la ciudad. Se dio todas las facilidades al desarrollo económico, las construcciones, no se pusieron a ver en dónde estaban ubicados, el entorno, el daño, el agua, en fin, zona sísmica y demás, ¿pero después?" (entrevista con Raquel Nava, 6 de agosto de 2024).

Este testimonio revela cómo la emergencia económica post-pandémica sirvió como justificación para flexibilizar aún más los controles urbanos.

Un aspecto particularmente revelador de esta orientación es la conexión directa que algunos entrevistados establecen entre autoridades y agentes del mercado. La Coordinadora de la Coalición Internacional para el Hábitat señala:

la Jefa de Gobierno ha hablado de la lucha contra la gentrificación, pero en general, no era una demanda [...] de las clases organizadas populares (entrevista con María Silvia Emanuel, 21 de febrero del 2025),

sugiriendo que incluso el discurso anti-gentrificación es adaptada a los intereses dominantes.

Esta percepción se radicaliza en el testimonio recogido en el Bazar contra la Gentrificación cuando un asistente y víctima de los procesos de reconfiguración urbana declara: "El cartel inmobiliario es gente de la política, es gente empresarial, es gente de dinero y es gente de gobierno" (diario de campo, 31 de agosto del 2024).

3.1.4 Fragmentación y descoordinación institucional

Un elemento recurrente en las narrativas analizadas es la fragmentación y descoordinación entre distintas instancias gubernamentales, que genera traslapes, omisiones y contradicciones en la gestión del territorio urbano. Esta percepción se radicaliza en el testimonio recogido en el bazar contra la gentrificación cuando un asistente y víctima de los procesos de reconfiguración urbana declara: "El cartel inmobiliario es gente de la política, es gente empresarial, es gente de dinero y es gente de gobierno" (diario de campo, 31 de agosto de 2024).

La reciente iniciativa del Frente Aquí Somos por el Arraigo y la Inclusión Vecinal evidencia esta percepción al "exponer su preocupación ante la reciente propuesta (de diputado del PAN) para suspender la regulación de plataformas como Airbnb con el pretexto

del Mundial 2026" (Cuenca, 2025), argumentando que levantar esa regulación agravaría la crisis de vivienda en la CDMX.

Un tipo de denuncia que se suma a las ya antes expuestas por el "Frente Ciudadano Salvemos la Ciudad", quien denunció que "el Congreso de la Ciudad de México realizó en julio tres cambios de uso de suelo, sin consulta ciudadana, para permitir 3 hoteles de lujo en la Roma Norte" (diario de campo, 22 de agosto de 2024). Este tipo de decisiones políticas, realizadas sin los procesos participativos que la propia normativa establece, refuerzan la percepción de un favoritismo institucional hacia el desarrollo turístico e inmobiliario por encima de las necesidades habitacionales.

Las entrevistas con vecinos revelan la frustración que genera esta fragmentación institucional. Raquel Nava describe la multiplicidad de instancias que intervienen en la regulación del espacio público:

La Procuraduría Ambiental y Ordenamiento Territorial. Entonces ahí uno pone su denuncia por el ruido de ese restaurante, especialmente se va sobre el ruido de lugares cerrados [...] Pero ¿te imaginas qué número de personal tiene para atender toda la ciudad? [...] Entonces para evitar eso se crea después el INVEA, que es el Instituto Nacional de Verificación Administrativa. Y entonces ellos tienen personal en cada alcaldía" (entrevista con Raquel Nava, 6 de agosto del 2024).

Esta proliferación de instituciones paradójicamente no resulta en una mayor eficacia regulatoria, sino en una dilución de responsabilidades. La descoordinación entre niveles de gobierno también se manifiesta en el caso de los inmuebles con valor patrimonial, como señala Luisa:

Es que necesitamos un programa de concientización aquí también del INBAL y sus valores de un registro porque nuestro edificio es de año 1950 y yo tarde o temprano si lo voy a registrar como patrimonio porque ya es primeras obras de ese tipo aquí (diario de campo, 27 de octubre del 2024).

Este testimonio revela cómo la protección patrimonial, que depende de instancias federales como el INBAL, no se articula adecuadamente con las políticas de desarrollo urbano a nivel local.

Según los datos presentados por el Frente Aquí Somos por el Arraigo y la Inclusión Vecinal, "la Alcaldía Cuauhtémoc es la que mayor número de denuncias tiene en la Ciudad con 15.4% de las denuncias". Este volumen de denuncias contrasta con la capacidad de respuesta institucional, revelando una brecha significativa entre la demanda ciudadana de regulación y la capacidad efectiva de las instituciones para implementarla.

Esta descoordinación institucional refleja lo que Lefebvre (2013) caracteriza como una contradicción fundamental en la producción del espacio bajo el capitalismo: el Estado, a través de su fragmentación burocrática, contribuye paradójicamente a crear las condiciones para que el mercado pueda operar con mayor libertad en los intersticios y contradicciones de la regulación, esto respondiendo a las nuevas dinámicas e innovaciones del capital global.

3.2 Impacto de la economía de plataformas

3.2.1 Proliferación de Airbnb

La irrupción y rápida expansión de Airbnb y otras plataformas similares emerge como uno de los factores más disruptivos en la transformación reciente del Polígono Roma-Condesa. Como ya mencionábamos anteriormente, resulta impresionante visualizar que ya se ofertan edificios diseñados para ser Airbnb (Figura 4.19). Las narrativas recogidas revelan su impacto profundo en la reconfiguración del espacio habitado. Los datos cuantitativos de Navarrete et al. (2023) señalan un aumento del 74% en viviendas de Airbnb entre 2019 y 2023 (de 2,898 a 5,033), y esta aceleración se refleja en las percepciones de los entrevistados.

Leo, estudiante de 21 años residente en Roma Norte desde hace 10 años, expresa:

La llegada masiva de Airbnb a mí me impresionó muchísimo [...] ¿viste el último?, bueno, sacaron un artículo en el país donde básicamente los números dicen que un tercio de las viviendas de la Condesa ya son hoteles" (entrevista con Leo, 9 de septiembre de 2024).

Esta proliferación no se percibe solo como un fenómeno cuantitativo, sino como una transformación cualitativa del entorno habitado. Álvaro, estudiante de 21 años que ha vivido toda su vida en la Roma Norte, describe:

En mi edificio hay varios [alojamiento Airbnb], porque cada rato me encuentro a personas diferentes en el portón de mi casa, o en el estacionamiento, o bajando las escaleras, en la azotea (entrevista con Álvaro, 7 de septiembre de 2024).

Figura 4.19

La vivienda como producto turístico: Lofts diseñados para plataformas de alquiler temporal y su impacto en la gentrificación local



Autora: Karla Esquivel (2025).

La velocidad de esta transformación es destacada por múltiples testimonios como un elemento particularmente disruptivo. Rafael, maestro de inglés y español para extranjeros de 50 años, residente en Roma Norte por 50 años, comenta:

Anteriormente, por ejemplo, antes de la pandemia, no se hacían contratos anuales. Esto de Airbnb es nuevo, o sea, aquí en mi edificio tiene dos años (entrevista con Rafael, 24 de agosto de 2024).

Lo mismo con el testimonio de Leo:

Recuerdo un cartel que habían puesto... que incitaban a la compra de departamentos en un edificio nuevo para la renta de Airbnb, o sea, era de plano, el cartel era: invierte en Airbnb, compra estos departamentos, ponían precio, y decían que era una gran inversión" (entrevista con Leo, 9 de septiembre del 2024) (Figura 4.18).

El fenómeno ha alcanzado tal magnitud que los entrevistados identifican edificios completos dedicados a esta modalidad. Verónica, trabajadora de organización de la sociedad civil de 56 años, residente en Roma Sur por 12 años, observa:

En la esquina de nuestra casa pusieron un edificio que es únicamente de Airbnb, ¿no? [...] No es que sea un edificio de departamentos. No es para renta, es solo para Airbnb" (entrevista con Verónica, 31 de julio de 2024).

Esta observación coincide con los hallazgos de Aalbers (2018) sobre la quinta ola de gentrificación, donde los inversionistas corporativos adquieren inmuebles enteros para dedicarlos exclusivamente al alojamiento temporal.

Un aspecto cotidiano, pero profundamente significativo de la disrupción causada por Airbnb se manifiesta en los espacios de transición entre lo público y lo privado. Verónica describe vívidamente esta experiencia:

Pregunta: ¿Qué cambios han experimentado con la presencia de alojamientos Airbnb?

Respuesta: "[hay] una entrada y salida de personas que ni conocemos, que eso para empezar nos ha impactado en nuestra privada, ¿no? Que dejan la reja abierta. ¿A quién le dices? Si entra mil gentes que no conoces" (entrevista con Verónica, 31 de julio del 2024).

Este testimonio ilustra cómo algo tan básico como el control de acceso a un espacio compartido se vuelve problemático cuando los residentes temporales desconocen los códigos implícitos de convivencia vecinal. Como ella misma señala: "No es lo mismo llegar a una privada donde conoces a tus vecinos, a llegar a una privada donde no tienes ni idea quién es, ¿no? Cada semana o cada día"(entrevista con Verónica, 31 de julio del 2024).

Esta falta de familiaridad no solo genera incomodidad social, sino que modifica significativamente las prácticas de seguridad: "Nuestra privada es muy segura y si antes podías dejar que fuera, no sé, quien sea, el perro, el niño tal, allí libre, pues ahorita no, porque no sabes quién va a dejar la reja abierta, no sabes quién está afuera" (entrevista con Verónica, 31 de julio del 2024).

La llegada de esta modalidad habitacional ha generado reacciones diversas. Un importante contraste aparece entre testimonios que señalan un impacto negativo y aquellos que observan ciertos beneficios. Laura, propietaria de 42 años especialista en marketing

digital, residente en Roma Sur por 13 años, reconoce: "Hay Airbnb donde llegan personas que se ven que vienen del otro lado del mundo, parejas mayores... muy respetuosos, además, casi no hablan con nadie [...] Y ese tipo de vecinos, o sea de Airbnb que llegan, la verdad es que pues hasta nutren" (entrevista con Laura, 29 de julio del 2024).

Sin embargo, esta postura contrasta con la preocupación manifestada por la directora de Turismo, quien reconoce el problema desde una perspectiva regulatoria: "Tengo empresarios, constructores que hacen un edificio, y lo rentan todo en Airbnb. ¿Oye, perdóname y por qué no te haces hotel? ¿por qué no pagas los mismos impuestos que un hotelero?" (entrevista con Claudia Bertín, 13 de marzo del 2025).

La naturaleza disruptiva de Airbnb se manifiesta también en su capacidad para alterar las dinámicas comunitarias tradicionales. Rafael comenta: "El lema hasta hace poco de Airbnb es como que era, vive como si fueras parte de la comunidad, la realidad no es así, ¿eh?" (entrevista con Rafael, 24 de agosto del 2024).

Esta observación evidencia la brecha entre el discurso promocional de la "autenticidad" y "experiencia local" y la realidad de un sistema que, como señala Olmedo Neri (2020), comercializa una experiencia urbana sin generar vínculos reales con la comunidad, incluso confirmando "el mito de los orígenes" que desarrolla Gainsforth en donde explica que como cada héroe, religión o ideología, en la era del capitalismo de las start-up, plataformas y corporaciones, también necesitan de historias convincentes sobre mitos fundacionales que parten desde lo más humilde posible, en el caso de Airbnb: garage, colchones de aire, tres amigos hambrientos y dispuestos al ascenso (Gainsforth, 2021).

3.2.2 Efectos en el mercado inmobiliario local

La irrupción de las plataformas de alojamiento temporal ha generado transformaciones significativas en el mercado inmobiliario local. El incremento en los precios inmobiliarios aparece como el efecto más inmediato y reconocido. Laura, una habitante de la Roma Sur lo confirma:

Pregunta: ¿Ha percibido un aumento en los precios de las viviendas en la zona?

Respuesta: "Sí, mucho.

Pregunta: ¿A qué lo atribuirías?

Respuesta: A eso. ¿Sí? Totalmente. Sí, influyó mucho Airbnb" (entrevista con Laura, 29 de julio del 2024).

Este testimonio coincide con los datos de Navarrete et al. (2023), que señalan un aumento del 30% en las rentas para departamentos de una habitación, y un incremento del precio por metro cuadrado de 53,006 MXN en 2019 a 67,998 MXN en 2023. Aunado a este evento, la escasez de vivienda asequible emerge como una consecuencia directa:

Los únicos precios como estos que hemos encontrado es un solo cuarto y no hay lugar para el arenero del gato o para que él esté a gusto, y este, y pues no podemos estar en un solo cuarto nosotros dos (entrevista con Maricela Jasso, 20 de septiembre del 2024).

Un aspecto particularmente relevante es cómo esta transformación afecta diferencialmente a distintos segmentos de la población. La directora de Turismo lo expresa con contundencia: "Si tú, en este momento, quieres rentar para ti para vivir con tu novio y tu perro, un departamento en la Roma; creo que, si no ganas arriba de 100,000 pesos, no lo vas a poder hacer" (entrevista con Claudia Bertín, 13 de marzo del 2025).

La conversión de viviendas de uso permanente a alojamientos temporales ya es identificada como un proceso sistemático: "Al lado de mi casa, pues había, hay un edificio que nunca había visto [...] empezaron a llegar solo personas con maletas, ¿no? Y ya no había personas que no fueran esos" (entrevista con Álvaro, 7 de septiembre del 2024).

Algunos testimonios revelan la sofisticación de este modelo de negocio: "Si, eso lo tenemos en los círculos más grandes de los adquirientes de bienes para Airbnb, estamos hablando de 50, 60 personas que son dueñas de 200, 300, mil propiedades" (diario de campo, 31 de agosto del 2024).

Esta concentración contradice el discurso de la "economía colaborativa" frecuentemente asociado a estas plataformas. Por el contrario, la economía de plataformas no solo ha transformado el mercado inmobiliario del Polígono Roma-Condesa, sino que ha introducido nuevas formas de intermediación y gobernanza del espacio urbano que desplazan los mecanismos tradicionales de control social y las formas locales de gestión del espacio. Este fenómeno representa lo que Srnicek (2018) denomina "capitalismo de plataformas",

donde las empresas tecnológicas actúan como intermediarias que reorganizan sectores económicos enteros a través de la captura y control de datos.

La sustitución de intermediarios tradicionales por plataformas digitales es percibida por varios entrevistados como una pérdida de control comunitario sobre el espacio habitado. La habitante y activista Raquel Nava, contrasta las formas tradicionales de alquiler con la nueva intermediación digital:

Había una vecina que les rentaba recámara a estudiantes de La Salle, pero en trato directo, ¿no? Ya no es por Airbnb. Ajá, pero no como Airbnb (entrevista con Raquel Nava, 6 de agosto del 2024).

Este testimonio evidencia cómo hay una concientización por parte de los vecinos respecto a utilizar este tipo de plataformas como mediadoras en este tipo de transacciones, en donde no solo se trata de la sustitución de las relaciones personales y directas entre arrendadores y arrendatarios por interacciones mediadas algorítmicamente, sino la repercusión en el vecindario urbano.

3.2.3 Movilización vecinal y nuevas formas de acción política

Frente a la percepción de abandono regulatorio y la creciente presión del mercado inmobiliario, han emergido diversas formas de organización y acción colectiva. Estas iniciativas representan lo que Lefebvre (2013) denomina la lucha por el "derecho a la ciudad", incluso, el Frente Ciudadano Salvemos la Ciudad se auto reconoce como activistas preocupados por el desarrollo de la Ciudad en general, no solo de la zona que habitan.

Las estrategias de resistencia adoptadas por los vecinos incluyen desde manifestaciones públicas hasta formas creativas de protesta. El testimonio de Maricela Jasso ilustra esta creatividad mediante la creación de piñatas: "Entonces pues a nosotros se nos ocurrió una forma pues original de protestar, creativa, para pues desahogar y hacer visible el problema y ver qué se puede hacer, qué nos puede ayudar. Y Vero nos apoyó en eso. De tomar nuestro caso y ayudarnos" (entrevista con Marisela Jasso, 20 de septiembre del 2024).

La elaboración de "piñatas de la gentrificación" representa un ejemplo de cómo las prácticas culturales tradicionales son resignificadas como herramientas de protesta (véase anexo B).

Ahora bien, la organización del bazar contra la gentrificación constituye otra estrategia que combina la visibilización con la generación de espacios de encuentro:

Ya no me siento tan sola, cuando eso pasó, me dio mucha nostalgia, porque pues al principio sí me sentía como sola con este problema, hasta con la familia o amigos cercanos (diario de campo, 31 de agosto de 2024).

La creación de frentes vecinales formales representa un nivel más estructurado de organización política. Estas formas de organización vecinal enfrentan múltiples desafíos, incluyendo la fragmentación y la escasa participación. Raquel Nava explica:

Pregunta: ¿Ahorita la organización que ustedes tienen del colectivo, hay muchos participantes? ¿Hay una líder?

Respuesta: “No, no, no, no. El colectivo Cabeza somos seis. Sí, son muy poquitos. Pero somos los que organizamos, somos los que promovemos, somos... Pero la gente no se quiere comprometer” (entrevista con Raquel Nava, 6 de agosto del 2024).

La digitalización también ha modificado las formas de acción política, pues la misma entrevistada comenta: "Y la poca participación ciudadana se dio desde que apareció la tecnología. El que ponga su queja en el chat, creen que ya resuelven todo" (entrevista con Raquel Nava, 6 de agosto del 2024).

A pesar de estos desafíos, las iniciativas vecinales han tenido compensaciones significativas como comenta Maricela de un caso similar al suyo: "Este Carlos (desplazado en la colonia Escandón), el que te digo a él, si lograron, logró que le dieran un año de renta y es lo que yo quisiera" (diario de campo, 31 de agosto de 2024).

Asimismo, la creación de frentes vecinales formales representa un nivel más estructurado de organización política. "El Frente Ciudadano Salvemos la Ciudad" y el más reciente "Frente Aquí Somos por el Arraigo y la Inclusión Vecinal" constituyen ejemplos de cómo la sociedad civil busca articularse para incidir en las políticas públicas. Este último frente, conformado en abril de 2025, ha planteado demandas específicas dirigidas a distintos niveles de gobierno, incluyendo la declaratoria de las colonias como Zonas de Monumentos Artísticos y la revisión de permisos de construcción, pero sobre todo en la insistencia por una regulación efectiva de Airbnb (Cuenca, 2025).

Figura 4.20.

Diálogo en la calle entre servidores públicos y activistas del Frente Ciudadano Salvemos la Ciudad en Avenida Álvaro Obregón



Autora: Karla Esquivel (2024, 22 de agosto)

La emergencia de estas formas de organización vecinal representa una lucha por el derecho a participar en la producción del espacio urbano:

El barrio, la colonia, la cuadra, tiene una memoria ahí guardada que está presente en su territorio. Lo que la señora Maricela sabe del barrio de La Roma, tiene un valor, un valor que a lo mejor no es económico, pero hay un valor del barrio" (diario de campo, 31 de agosto del 2024).

Este reconocimiento del valor social y simbólico del espacio, irreductible a su valor de mercado, constituye el núcleo ideológico que articula estas resistencias.

4 Diversidad del tejido social y visibilidad cultural

Esta dimensión examina las transformaciones en la composición poblacional del Polígono Roma-Condesa, así como los cambios en las expresiones culturales y los significados asociados al espacio habitado a raíz de las transformaciones más tangibles del fenómeno. Analiza cómo la turistificación y airbnbificación han reconfigurado las relaciones sociales y

las prácticas culturales en estas colonias, produciendo nuevas formas de habitar el espacio que entran en tensión con los modos tradicionales de vida vecinal.

4.1 Transformación de la identidad barrial

4.1.1 Pérdida de la "esencia" de la colonia

Un tema recurrente en las entrevistas es la percepción de que las colonias han perdido su "esencia" o carácter distintivo a raíz de las transformaciones recientes. Este concepto, aunque difícil de operacionalizar en términos estrictamente sociológicos, emerge como una categoría nativa significativa que condensa múltiples dimensiones del cambio socio-espacial. Josué, veterinario de 32 años con cuatro años laborando en la colonia Hipódromo, articula esta sensación de pérdida:

Digo, yo no tengo nada en contra de ellos, pero si siento que La Condesa ya no es lo que era hace 10 años, definitivamente. Digo, llevo toda la vida conociendo la colonia, aunque no vivo por aquí, pero tengo familiares que vivían aquí cerca, entonces veníamos a paseos cuando yo era niño y todo, y no, La Condesa dejó de ser la Condesa [...] Más que nada es de que, pues sí, se perdió la esencia y el tipo de gente con la que tratas (entrevista con Josué, 1° de agosto del 2024).

Esta forma de expresar la pérdida resulta particularmente significativa, pues articula con claridad la inversión de la relación de pertenencia: de sentirse "en casa" en el propio barrio, el habitante tradicional pasa a sentirse "extraño" mientras los nuevos residentes ocupan cómodamente el espacio. Esta transformación en las relaciones de familiaridad constituye, según Keller (1979), uno de los elementos fundamentales de la erosión del sentido comunitario en entornos urbanos.

Manuel, habitante desde hace 16 años en la Colonia Roma Norte, vincula la pérdida de la esencia barrial directamente con la disminución de vecinos tradicionales y la transformación comercial:

Esto tiene que ver con que ya no hay casi vecinos [...] También han generado otro tipo de negocios que nada tienen que ver con lo que era la colonia hace 20 años, hace 15 años [...] Cambiaron por completo los negocios (entrevista con Manuel, pensionado, 67 años, 11 de septiembre del 2024)

Fernando Fuentes Ducoing, habitante desplazado de 79 años con 67 años residiendo en la Hipódromo y actualmente guía de recorridos locales, ofrece un testimonio preciso sobre esta

reconversión comercial: "Aquí hay varios edificios que ya en el apartamento de planta baja, que era un departamento, ya es un local [...] ahora todos los departamentos de planta baja ya son restaurantes" (diario de campo, 25 de julio del 2024).

Esta observación coincide con el análisis de Contreras Juárez et al. (2024) quienes documentaron que, de 156 establecimientos comerciales analizados en La Condesa, 76% son ahora de "alto impacto" (restaurantes gourmet, cafeterías, boutiques y servicios para turistas), mientras solo 24% son de "bajo impacto" (comercios tradicionales para residentes).

La noción de "pérdida de esencia" puede interpretarse desde la perspectiva de Lefebvre (2013), como una transformación en la dialéctica del espacio: el espacio percibido (prácticas espaciales) mantiene cierta continuidad física, donde se evidencia particularmente la tensión entre arraigo, resistencia y desplazamiento; pero se han modificado sustancialmente el espacio concebido (representaciones del espacio), al proyectarse la zona como importante enclave turístico, y especialmente el espacio vivido (espacios de representación), donde el habitar cotidiano, la interacción cara a cara y, con ello, la habitabilidad van cediendo terreno.

Así, los nuevos habitus se interiorizan modificando tanto el entorno como la forma de habitar predominante en la zona. El distanciamiento entre estas dimensiones genera una experiencia de alienación espacial en los habitantes tradicionales.

4.1.2 Nuevas dinámicas sociales y culturales

Simultáneamente a la percepción de "pérdida de esencia", emergen nuevas dinámicas sociales y culturales que reconfiguran el paisaje urbano. Un elemento distintivo es la orientación hacia el consumo internacional. Un empleado de la Nevería Roxy describe cómo su negocio tradicional se ha adaptado para atraer clientela extranjera: "Sí, vendemos fotos, playeras, chamarras. ¿Quién más lo compra? [...] Todos los turistas lo compran. Los que vienen de Estados Unidos, los que vienen, franceses, italianos. De todos los países" (diario de campo, 5 de octubre del 2024) (Figura 4.21).

Figura 4.21.

Nevería Roxy: Tradición que se reinventa para el turismo contemporáneo



Autora: Karla Esquivel (2024, 10 de octubre).

El director de Participación Ciudadana identifica cambios en las prácticas culturales, incluyendo nuevas formas de uso del espacio público:

La mayoría de las veces estas rentas en línea son para jóvenes y hacen fiestas, entonces son las tres de la mañana y siguen en la fiesta, entonces el vecino que no estaba acostumbrado a la fiesta porque ahí vivía una familia, ahora tiene muchos chicos de muchas nacionalidades o del interior del país que vienen se aprovechan para hacer fiesta en ese espacio entonces todo eso altera el orden (entrevista con Agustín Dany Jiménez, 7 de marzo del 2025).

Alfredo Castellanos vecino de la Roma Sur desde hace 40 años, señala la transformación en las formas de socialización y el paulatino desvanecimiento de las prácticas vecinales tradicionales:

Pregunta: ¿A qué le atribuiría? O sea, ¿qué causa sería la principal que usted diría que ha hecho que se pierda esto?

Respuesta: "Desconfianza. Hay muchos vecinos tanto nacionales como extranjeros que son nuevos en la zona. Se desconocen, se desconfía [...] Pero también me ha

pasado varias veces que, buenas tardes, ¿lo puedo o la puedo ayudar en algo? No, no, no, y me dan la espalda y se van, desconfianza" (entrevista con Alfredo Castellanos, vecino tradicional Roma Sur, 25 de julio del 2024).

Esta observación evidencia cómo las transformaciones no solo modifican el entorno físico sino también las normas implícitas de interacción social. El saludo vecinal, práctica tradicionalmente esperada, es reemplazado por el anonimato típico de espacios urbanos despersonalizados.

Figura 4.22.

La otra cara del turismo



Nota: Propaganda “Gringo go home” en el contexto de transformación urbana de la zona Roma-Condesa

Autora: Karla Esquivel (2024, 12 de abril)

Un vendedor de chocolates ofrece una perspectiva sobre la transformación de los ritmos cotidianos en el vecindario: “Aquí yo paso a las 3, 4 de la mañana, como si nada. Porque jueves, viernes, sábado, trabajo hasta la madrugada, hasta las 3, 4 de la mañana [...] Como te dije, ese vato aquí camina en 3, 4 de la mañana con sus perritos como si nada (diario de campo, 24 de julio del 2024).

Este testimonio revela un aspecto significativo: la modificación de los ritmos temporales del barrio. La intensificación de la vida nocturna ha generado nuevos patrones de uso del espacio público que contrastan con los ritmos típicos de una zona predominantemente residencial.

Álvaro, joven residente mexicano de 21 años nacido y criado en Roma Norte, observa una problemática transformación en las normas de comportamiento público:

Lo que me preocupa mucho es cómo ha aumentado el consumo de drogas a plena luz del día. Antes eso era algo que no veías tan abiertamente y ahora cualquier fin de semana puedes ver a grupos de extranjeros consumiendo cocaína en las mesas exteriores de los restaurantes de moda en Álvaro Obregón, como si estuvieran en sus propios países donde quizás eso es más tolerado" (entrevista con Álvaro, 7 de septiembre del 2024).

Este testimonio revela la importación de prácticas que modifican las normas sociales implícitas que regulaban el comportamiento en espacios públicos, alterando fundamentalmente lo que Lefebvre denomina el "espacio vivido".

Frente a esta transformación, algunos vecindarios han desarrollado estrategias adaptativas. Laura, habitante mexicana de 42 años dedicada al marketing digital con 13 años residiendo en Roma Sur, describe cómo en su edificio han establecido normas específicas para los usuarios de Airbnb:

Se hizo como una especie de reglamento precisamente para esos departamentos, tanto los dueños que se adapten como ellos a las reglas, todo este tema [...] Fue en dinámica de vecinos. Sí, o sea, con base a las necesidades de lo que estaba sucediendo, pues ya se hicieron lineamientos" (entrevista con Laura, 42 años, 29 de julio del 2024) (Figura 4.23).

Los jóvenes residentes también experimentan transformaciones en sus dinámicas sociales. Álvaro describe cómo estas modificaciones afectan sus prácticas cotidianas:

Pregunta: ¿Has asistido a ese tipo nueva oferta comercial en la colonia?

Respuesta: No, no a todos. O sea, no como si fuese un fervor como de ir a la novedad, sino a ciertos lugares, a algunas cosas que me permite mi nivel económico" (entrevista con Álvaro, 7 de septiembre del 2024).

Este testimonio revela la adaptación selectiva de los jóvenes locales a la nueva oferta cultural, mediante estrategias de negociación entre sus prácticas tradicionales y las nuevas posibilidades, incluso se corresponde con los grupos de WhatsApp entre nacionales y extranjeros que Sofía menciona en la entrevista, reflejando lo que Zukin (2020) denomina "la mercantilización de la experiencia urbana", donde el valor de un barrio no reside principalmente en su funcionalidad como espacio de vida cotidiana sino en su capacidad para ofrecer experiencias culturales distintivas y comercializables.

Figura 4.23.

Guía de convivencia para alojamientos temporales en comunidad residencial

TJ DEPARTAMENTOS EN RENTA Y AIRBNB O PLATAFORMAS SIMILARES.

T.1. Departamentos en renta.

1. En el caso de todos los departamentos que sean rentados o arrendados bajo cualquier modalidad, el propietario de dicho departamento deberá:

- a) Acreditar por correo electrónico la propiedad del inmueble a la Administración en turno.
- b) Notificar con al menos 48 horas de anticipación por correo electrónico a la Administración en turno, la entrada de todos los inquilinos o huéspedes, no sólo una parte de ellos o sólo los datos de quien haya celebrado el contrato conforme al apartado del censo de habitantes.
- c) Con conocimiento y autorización de los arrendatarios, se deberá incluir nombre completo, copia de identificación oficial de todos los inquilinos o huéspedes y el tiempo que habitarán el departamento.
- d) Cualquier asunto de queja, sanción o incumplimiento de los lineamientos por parte del inquilino, será notificado inmediatamente tanto al inquilino como al propietario y se atenderá con ambas partes. En caso de que el inquilino no se responsabilice de daños y perjuicios derivados del incumplimiento a este apartado, será el propietario quien asuma dicha responsabilidad y además será sancionado con una pena convencional por \$2,000.00 (Dos mil pesos 00/100 m.n.).
- e) Para el caso que el propietario no envíe la información a la Administración respecto de sus inquilinos o huéspedes dentro del término establecido en el inciso a) se hará acreedor a una pena convencional por \$2,000.00 (Dos mil pesos 00/100 m.n.).

T.2 Airbnb y plataformas similares:

Los propietarios de alguna unidad de propiedad privativa que participen en esta plataforma deberán:

- a) Adicional a haber enviado por correo electrónico a la Administración copia de las identificaciones oficiales de todos los inquilinos o huéspedes que habitarán el departamento, deberán entregar a vigilancia sus identificaciones cada vez que ingresen al edificio y las podrán recoger cada vez que salgan.
- b) De no cumplirse cualquiera de los puntos anteriores, no se les dará acceso al edificio.
- c) Por ningún motivo se permitirá la entrada a los inquilinos o huéspedes por notificación telefónica al vigilante en turno.
- d) El propietario deberá tener una entrevista personal (no se permite telefónica ni por correo) con todos los inquilinos o huéspedes para entregarles copia de los lineamientos y explicarles las reglas generales del condominio. De igual forma les entregará una Carta con las siguientes consideraciones, la cual deberá ser firmada de recibido por todos los inquilinos o huéspedes y la Administración deberá entregar dicho acuse de recibido al Comité de Vigilancia:

"Estimado(a) [nombre completo del inquilino o huésped responsable],
Ante todo, le damos la más cordial bienvenida al departamento No. [número del departamento] del Condominio CAOBA.

Por medio de la presente aprovechamos para hacer énfasis en que este edificio es un Condominio donde habitan familias y personas de todas las edades, desde bebés recién nacidos hasta adultos mayores, es decir, **no es un Hotel**.

Para tener una sana convivencia con las personas que viven en colindancia con este departamento, le compartimos algunos consejos y reglas adicionales a las que se encuentran en los lineamientos del Condominio el cual debió entregársele como Anexo a esta carta, misma que debió haber firmado de recibido al momento de haber realizado su registro de entrada. Es importante aclararle que este

Se les invita que no arrastren los muebles u otros objetos pesados dentro de particularmente por las noches y,

Se les invita a no arrotar objetos en el piso particularmente por las noches.

Si pones música, deberá ser a un volumen bajo, es decir, a un máximo de 65 permite poner música a partir de las 22:00 horas, ni antes de las 9:00 horas. Se amable y cortés con los residentes de este condominio, así como con seguridad y de limpieza, A partir de ser reportados por segunda ocasión con la Administración y/o Condominio por incumplir algún apartado a los lineamientos del condominio a algún habitante de este Condominio, el dueño del departamento será acrí que corresponda por cada queja que no sea atendida y resuelta.

amos que su estancia sea la mejor y que la disfrute al máximo, es por esto qí estas simples reglas.

amente,

Administración y Comité de Vigilancia del Condominio Caoba".

a) Adicional a haber enviado por correo electrónico a la Administración copia de las identificaciones oficiales de todos los inquilinos o huéspedes que habitarán el departamento, deberán entregar a vigilancia sus identificaciones cada vez que ingresen al edificio y las podrán recoger cada vez que salgan.

b) De no cumplirse cualquiera de los puntos anteriores, no se les dará acceso al edificio.

c) Por ningún motivo se permitirá la entrada a los inquilinos o huéspedes por notificación telefónica al vigilante en turno.

d) El propietario deberá tener una entrevista personal (no se permite telefónica ni por correo) con todos los inquilinos o huéspedes para entregarles copia de los lineamientos y explicarles las reglas generales del condominio. De igual forma les entregará una Carta con las siguientes consideraciones, la cual deberá ser firmada de recibido por todos los inquilinos o huéspedes y la Administración deberá entregar dicho acuse de recibido al Comité de Vigilancia:

"Estimado(a) [nombre completo del inquilino o huésped responsable],

Ante todo, le damos la más cordial bienvenida al departamento No. [número del departamento] del Condominio CAOBA.

Por medio de la presente aprovechamos para hacer énfasis en que este edificio es un Condominio donde habitan familias y personas de todas las edades, desde bebés recién nacidos hasta adultos mayores, es decir, **no es un Hotel**.

Para tener una sana convivencia con las personas que viven en colindancia con este departamento, le compartimos algunos consejos y reglas adicionales a las que se encuentran en los lineamientos del Condominio el cual debió entregársele como Anexo a esta carta, misma que debió haber firmado de recibido al momento de haber realizado su registro de entrada. Es importante aclararle que este

Autora: Karla Esquivel (2024, 29 de julio)

4.1.3 Sentimientos de desarraigo y pérdida de pertenencia

Un aspecto crucial de las transformaciones socioespaciales es su impacto en la dimensión subjetiva y afectiva de los habitantes. Los testimonios revelan sentimientos profundos de desarraigo, nostalgia y alienación entre residentes tradicionales. Leo, estudiante mexicano de 21 años con 10 años residiendo en Roma Norte, expresa:

A veces no me siento cómodo, a veces me digo, uy, qué tal si nos mudamos, pero no queremos eso, porque esta colonia ha sido parte de mi vida, y tengo ciertos amigos, conozco cierta gente, no es tan fácil para mí decir hasta aquí [...] Es triste la verdad, o sea, si es como una tristeza, me preocupa, porque, al fin y al cabo, yo tengo un lugar aquí en la comunidad" (entrevista con Leo, 21 años, 9 de octubre del 2024).

Este testimonio ilustra la compleja experiencia emocional del habitante tradicional: reconoce el deterioro de su entorno, pero mantiene un vínculo afectivo que dificulta la decisión de partir. Esta ambivalencia remite al concepto de Giglia (2012) sobre el habitar como proceso de domesticación del espacio, donde el individuo establece una relación significativa con su entorno a través de la reiteración de prácticas cotidianas.

Alfredo expresa esta tensión entre arraigo y desplazamiento simbólico:

Extraña algo del vecindario que solía estar, el camellón de Juan Escutia. Lo extraño a horrores [...] Subirnos a las columnas del Redondel del Parque México cuando se podía uno subir hasta arriba, hasta arriba, hasta arriba (diario de campo, 25 de julio del 2024).

Su nostalgia por espacios y prácticas que ya no existen evidencia cómo la transformación física del entorno implica también la pérdida de hitos espaciales que funcionaban como anclajes de la memoria personal y colectiva. Como señalan Morris & Hess (1978), estos "espacios de memoria" son fundamentales para la construcción de identidades vecinales y su desaparición genera experiencias de discontinuidad biográfica.

En casos más extremos, los habitantes experimentan sentimientos de devastación emocional tras ser desplazados. Marisela Jasso, jubilada mexicana de 73 años desplazada tras 40 años residiendo en Roma Norte, expresa:

Pregunta: ¿Qué es lo que más te duele de irte?

Respuesta: "Pues yo digo que sería pues, dejar mi casa y mis amigos sí, tu casa y tus amigos de la escuela [...] No vamos a encontrar otra escuela como esa. Tiene todo [...] Y todo, todo, devastado, desmantelado, descontrolado porque afecta hasta la salud, la familia desintegrada todo [...]" (entrevista con Marisela Jasso, 20 de septiembre del 2024) (Figura 4.24 y 4.25).

Estos testimonios revelan lo que Walter Benjamin, citado por Cuervo Calle (2008), identifica como el trauma de perder el espacio donde se ha "dejado huella". El desplazamiento no implica solo la pérdida de un techo sino de todo un universo de significados y relaciones construidos a lo largo del tiempo.

Estos testimonios revelan lo que Walter Benjamin, citado por Cuervo Calle (2008), identifica como el trauma de perder el espacio donde se ha "dejado huella". El desplazamiento no implica solo la pérdida de un techo sino de todo un universo de significados y relaciones construidos a lo largo del tiempo.

Figura 4.24.

Anatomía de un desplazamiento: La materialidad de la expulsión urbana



Autora: Karla Esquivel (2024). Escena de mudanza de Maricela, obligada a abandonar su hogar en la Colonia Roma

Figura 4.25.

Voces de la resistencia: Testimonios compartidos contra el desplazamiento



Autora: Karla Esquivel (2024, 31 de agosto). Residentes desplazadas compartiendo sus experiencias durante el Bazar contra la gentrificación.

4.2 Contraste entre actores sociales: miradas diversas sobre la transformación

Las percepciones sobre la diversidad del tejido social y la transformación cultural del Polígono Roma-Condesa varían significativamente según múltiples factores posicionales: la *ubicación social* de los actores, su *temporalidad de residencia* en el territorio, y su *localización geográfica específica*. Esta última dimensión no se limita a destacar diferenciaciones entre colonias, sino que se extiende a *variaciones microterritoriales* entre calles más o menos próximas a los puntos de interés cultural o espacios de encuentro social frecuentados por los actores entrevistados.

Estas diferencias perceptuales espacialmente situadas, revelan cómo la experiencia de la gentrificación se articula de manera heterogénea y fragmentada dentro del mismo polígono urbano, donde la *distancia física respecto a los epicentros de transformación* incide directamente en las narrativas y valoraciones que los residentes construyen sobre los cambios territoriales. A continuación, se presenta un análisis que profundiza en esta disparidad perceptual según los tipos de uso y apropiación del espacio, evidenciando cómo las posiciones diferenciales en el territorio generan **experiencias divergentes** del mismo proceso de reconfiguración urbana.

4.2.1 La mirada nostálgica de los residentes tradicionales

Los habitantes de larga data tienden a construir narrativas marcadas por la nostalgia y el sentido de pérdida. Para ellos, la transformación representa principalmente un deterioro de la calidad relacional del vecindario. Raquel Nava, jubilada mexicana de 74 años con 40 años residiendo en la Hipódromo, expresa:

Antes era muy tranquila, ahora ya no. Ahora con tanto restaurante y yo entiendo, los músicos se tienen que ganar la vida, pero hay unos que vienen con micrófono, con amplificador y es una función que realmente te agota" (entrevista con Raquel Nava, 6 de agosto del 2024).

Esta mirada nostálgica no se reduce a un simple romanticismo del pasado, sino que articula una crítica sustantiva a la pérdida de prácticas comunitarias significativas, como señala Manuel:

El mayor reclamo sí es... el poco interés por..., porque los vecinos, la gente se quede viviendo en la zona donde vive, y la posibilidad de generar lazos comunitarios, y con

todo eso... toda la riqueza que, todo eso implica el rescate de tradiciones, conmemoraciones... la solución comunitaria de los problemas, de la zona, etcétera (diario de campo, 22 de agosto del 2024).

La experiencia de estos residentes tradicionales encarna lo que Giglia (2012) denomina "habitar sedentario", caracterizado por vínculos profundos con el territorio, conocimiento detallado del entorno y prácticas espaciales estables. Esta forma de habitar entra en crisis ante las transformaciones aceleradas del entorno.

4.2.2 La perspectiva pragmática de los comerciantes

Los comerciantes y proveedores de servicios locales presentan una visión más matizada, donde las transformaciones son simultáneamente oportunidad y amenaza. Un trabajador de larga trayectoria en la Nevería Roxy ejemplifica esta posición ambivalente: mantiene un discurso nostálgico sobre el pasado del barrio mientras adapta su rol en el negocio para aprovechar el turismo internacional. Josué, el veterinario de la colonia Hipódromo, refleja esta ambivalencia cuando menciona cómo ha tenido que adaptarse a la nueva clientela extranjera:

Pregunta: ¿Te hablan en inglés o en español?

Respuesta: "Pues yo les termino hablando en inglés porque como que no sé, no saben cómo explicar algunas cosas en español, entonces termino hablando con ellos en inglés (diario de campo, 5 de octubre del 2025).

Estos actores representan una forma híbrida de habitar que podríamos denominar, siguiendo a Giglia (2012), "habitar adaptativo". A diferencia del habitar sedentario de los residentes tradicionales, este modo de relacionarse con el espacio se caracteriza por una mayor flexibilidad y capacidad de negociación entre permanencia y cambio.

Estos actores representan una forma híbrida de habitar que podríamos denominar, siguiendo a Giglia (2012), "habitar adaptativo". A diferencia del habitar sedentario de los residentes tradicionales, este modo de relacionarse con el espacio se caracteriza por una mayor flexibilidad y capacidad de negociación entre permanencia y cambio.

4.2.3 La visión institucional: entre la celebración y la preocupación

Las autoridades locales presentan una perspectiva particularmente compleja, donde coexisten la celebración de ciertos aspectos de la transformación con preocupaciones sobre sus efectos disruptivos. El director del área de Participación Ciudadana de la Alcaldía Cuauhtémoc ejemplifica esta posición:

El mexicano es abusado, imagínense que no aprovechamos esa oportunidad porque quien te lo vende el dueño del negocio pues es moreno entonces pues está aprovechando la oportunidad claro, claro, bien o no desde el lado positivo ahora del lado del fenómeno social pues sí hay un desplazamiento y hay otras culturas (entrevista con Agustín Dany Jiménez, 7 de marzo del 2025).

Su discurso oscila entre el reconocimiento de los beneficios económicos y la preocupación por la ruptura del tejido social tradicional:

Los vecinos si se han manifestado contra la gentrificación porque ya no son los vecinos de siempre ya no los conocen hay mucha movilidad [...] cuando son familias que tienen pues en algunos casos décadas donde se organizaban para hacer las mejoras de la comunidad entonces ya no sabes con quién entenderte ya y esa impersonalidad en el tema del trato del vecino (entrevista con Agustín Dany Jiménez, 7 de marzo del 2025).

Esta ambivalencia institucional refleja las contradicciones inherentes al modelo de desarrollo urbano contemporáneo, donde el impulso a la competitividad económica entra en tensión con la preservación de la cohesión social y el patrimonio cultural intangible.

4.2.4 La perspectiva de los extranjeros: entre la integración y el consumo

Los residentes extranjeros ofrecen una mirada distintiva, marcada por la tensión entre el deseo de integración auténtica y la tendencia a relacionarse con el espacio desde la lógica del consumo. en Kertman, investigador estadounidense de 35 años que residió un año en la Condesa y posteriormente cinco años en Del Valle Norte, fundador del "Good Guest Collective", articula esta contradicción:

Ya llenó Condesa y Roma y todos con gringos y era más difícil usar español [...]. Es como si entro a un lugar de mexicanos y soy el único gringo. Me siento como "like a record scratch" ["como si el ambiente cambiara de repente"] (entrevista con Ben Kertman, 23 de julio del 2024).

Su metáfora del "rayón de disco" para indicar un momento de confusión o sorpresa o señalar un cambio drástico de ambiente o tono, revela la paradoja de su posición: busca una experiencia auténtica de inmersión cultural, pero se encuentra en un entorno donde su propia

presencia está transformando esa autenticidad. Es decir, ahora él experimenta lo que probablemente muchos mexicanos sintieron cuando esos barrios se llenaron de extranjeros.

Sofía, periodista argentina de 32 años con un año residiendo en la Hipódromo-Condesa, describe la formación de redes sociales entre extranjeros:

Los extranjeros se organizan en como grupos de WhatsApp [...] Hay un grupo de WhatsApp que se llama Hermanas... Entonces es un grupo donde entras y hay como 1500 personas. Y en ese grupo la gente como que se mandan, se piden datos todo el tiempo [...] Hay grupos de como gente que compra y vende cosas usadas.

Además, señala:

A través de un club de vinos que como que te mandan a tu casa, pero también tienen muchos eventos y así hemos hecho amigos y te diría que algo que me pareció súper interesante es que como la mitad de la gente son mexicanos y la mitad son extranjeros [...] Tanto los grupos de WhatsApp como cosas así, como el club de vinos o así, como muestran que, si hay un grupo de gente que viene con idea de quedarse por lo menos en un mediano plazo, y entonces si quieren armar como comunidad dentro de Ciudad México, tanto con mexicanos como con otros extranjeros (entrevista con Sofía, 2 de agosto del 2024)

Este testimonio da cuenta de nuestra clasificación de actores, es decir, aquí la variable dependiente no es tanto la nacionalidad, sino el arraigo y permanencia de los recién llegados, hay una especie de lazo social entre extranjeros y nacionales o locales. Sin embargo, la diferencia en el trato funciona como un vector de cambio en tanto el extranjero tenga intenciones de crear un vínculo con el espacio.

Además, estos testimonios revelan la emergencia de lo que Cocola-Gant y Lopez-Gay (2020) denominan "enclaves exclusivos para extranjeros": espacios donde se desarrollan prácticas culturales y redes sociales paralelas a las locales. Esta forma de relacionarse con el espacio corresponde a un habitar del "huésped", caracterizado por una relación más transitoria y menos comprometida con el entorno (De La Calle Vaquero, 2019).

4.2.5 El habitar de los jóvenes locales: navegando entre mundos

Los jóvenes habitantes locales han desarrollado formas específicas de navegar entre los códigos tradicionales del vecindario y las nuevas dinámicas impuestas por la gentrificación y turistificación. Álvaro señala:

Pregunta: ¿Has asistido a ese tipo nueva oferta?

Respuesta: "No, no a todos. O sea, no como si fuese un fervor como de ir a la novedad, sino a ciertos lugares, a algunas cosas que me permite mi nivel económico" (entrevista con Álvaro, 7 de septiembre del 2024).

Este testimonio revela una estrategia selectiva de participación en las nuevas ofertas culturales. El mismo entrevistado señala: "Ir al Parque México también es algo que ya no hago, este, porque, pues, te digo, me hace sentir como un poco fuera del lugar..." (entrevista con Álvaro, 7 de septiembre del 2024).

Esta autoexclusión de espacios emblemáticos evidencia lo que podríamos denominar, siguiendo la tipología de Giglia (2012), un "habitar resistente". Este modo particular de relacionarse con el espacio se caracteriza por desarrollar tácticas defensivas frente a transformaciones percibidas como amenazantes.

Lo que diferencia a estos jóvenes habitantes de los residentes tradicionales es que, mientras estos últimos experimentan principalmente una ruptura en su habitus socio-espacial, los jóvenes desarrollan un habitus más flexible que les permite navegar entre distintos códigos espaciales y sociales, aunque no sin experimentar tensiones y contradicciones en el proceso.

CONCLUSIONES GENERALES

La pregunta principal que orientó esta investigación fue: ¿Cómo perciben y significan los diversos actores sociales (habitantes, comerciantes, trabajadores y autoridades locales) las transformaciones en las condiciones de habitabilidad y las dinámicas socioespaciales del Polígono Roma-Condesa derivadas del proceso de turistificación y la proliferación de alojamientos temporales tipo Airbnb?

El análisis de las 43 entrevistas en profundidad realizadas durante siete meses de trabajo etnográfico revela que las percepciones y significaciones sobre las transformaciones urbanas se estructuran en función de tres variables fundamentales: la temporalidad de residencia en el territorio, la relación de propiedad con la vivienda y la posición ocupacional dentro del ecosistema urbano reconfigurado. Estas variables operan como ejes organizadores de marcos interpretativos diferenciados que revelan la complejidad multidimensional del fenómeno estudiado.

1. Temporalidad, propiedad y posición ocupacional

1.1 Percepciones diferenciadas según posición social y temporal

Los residentes tradicionales (más de 20 años de permanencia). Los residentes tradicionales construyen narrativas marcadas por lo que conceptualizamos como "nostalgia estructural", categoría que trasciende el romanticismo del pasado para articular una crítica sustantiva a la erosión de prácticas comunitarias específicas. Fernando Fuentes Ducoing, desplazado de la Colonia Hipódromo tras 67 años de residencia, sintetiza esta percepción: "La Roma, la Condesa, éramos una familia, éramos puros cuates. Ahora ya no conoces a nadie [...] imagínate tú, en donde naciste, donde conociste a toda la gente, ya eres un extraño. Ya no son ellos los extraños; ellos están en su ambiente." Esta inversión de la relación de extrañeza constituye un hallazgo central que evidencia cómo la turistificación no solo transforma el espacio físico, sino que reconfigura las relaciones de pertenencia y legitimidad territorial.

Maricela Jasso, profesora jubilada de 73 años desplazada tras 40 años en Roma Norte, expresa la dimensión colectiva de esta experiencia: "Somos uno de los miles de desplazados [...] todo esto lo estamos padeciendo muchísimas personas, pero es como invisible, hasta que

le toca a uno, es que se da cuenta de lo que es la gentrificación." Este testimonio revela la construcción social de una percepción compartida sobre la "invisibilidad" del desplazamiento, constituyendo evidencia de lo que Marcuse (1985) conceptualiza como "presión de desplazamiento" experimentada colectivamente.

Los comerciantes locales. Desarrollan percepciones caracterizadas por lo que denominamos "ambivalencia pragmática", donde las transformaciones representan simultáneamente oportunidades económicas y amenazas a la sostenibilidad de sus prácticas tradicionales. Daniela, gerente de "La Paletina Artesanal" ubicada en la Colonia Hipódromo, articula esta tensión: "Sí, yo creo que aquí a diferencia de las otras sucursales que tenemos, esta es como la que más recibe extranjeros [...] Pues sí, la verdad yo creo que sí es positivo [...] porque pues al final cuidan de la zona y también creo que pues ya es como crecer y globalizar como el lugar." Esta perspectiva contrasta con testimonios como el de Mara, quien describe el desplazamiento del zapatero tradicional: "le subieron la renta, no pudo pagar, lo sacaron y el señor está afuera de la boutique [...] en la calle, con su máquina de coser." Estos contrastes evidencian cómo el mismo proceso genera efectos diferenciados según el tipo de actividad comercial y la capacidad adaptativa de cada negocio.

Los residentes extranjeros y nuevos habitantes. Manifiestan percepciones atravesadas por lo que identificamos como "tensión entre integración y consumo". Ben Kertman, investigador estadounidense fundador del "Good Guest Collective", reconoce esta contradicción: "El lema hasta hace poco de Airbnb es como que era: 'vive como si fueras parte de la comunidad'. La realidad no es así, ¿eh? [...] Desafortunadamente no se integran, sea porque no les interesa, sea porque a lo mejor se encuentran ante una cultura que no es la que ellos les llama la atención." Su testimonio evidencia una autocrítica que reconoce la brecha entre el discurso de autenticidad promovido por las plataformas digitales y las prácticas efectivas de integración comunitaria.

Sofía, periodista argentina con un año de residencia en Hipódromo-Condesa, describe la formación de redes sociales paralelas: "Los extranjeros se organizan en como grupos de WhatsApp [...] Hay un grupo de WhatsApp que se llama Hermanas... Entonces es un grupo donde entras y hay como 1500 personas." Esta descripción evidencia lo que Cocola-Gant y

Lopez-Gay (2020) denominan "enclaves exclusivos para extranjeros", revelando dinámicas de autoaislamiento que contradicen narrativas oficiales sobre integración cultural.

Las autoridades locales. Presentan percepciones caracterizadas por lo que conceptualizamos como "ambivalencia institucional", donde coexisten el reconocimiento de beneficios económicos con la preocupación por efectos disruptivos. Claudia Bertín, directora de Turismo de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejemplifica esta contradicción: "El impacto que ha tenido en las colonias ha sido tremendo. La gentrificación es una palabra real, es una circunstancia real con la que tenemos que vivir [...] Y el encarecimiento que han tenido ha sido brutal", mientras simultáneamente afirma: "El mayor impacto, el primer generador de empleo en la alcaldía, es la hospitalidad." Esta ambivalencia institucional refleja las tensiones inherentes al modelo de desarrollo urbano neoliberal, donde la promoción de competitividad económica entra en conflicto con la preservación de cohesión social.

2. Significaciones sobre la transformación del habitar

Los diversos actores significan las transformaciones como una reconfiguración fundamental de las modalidades del habitar, evidenciando la emergencia de lo que conceptualizamos como "hibridación de habitus espaciales". Siguiendo la propuesta teórica de Giglia (2012) sobre el habitar como proceso sociocultural, identificamos tres modalidades predominantes:

Habitar sedentario (residentes tradicionales). Caracterizado por vínculos profundos con el territorio, conocimiento detallado del entorno, prácticas espaciales estables y expectativas de reciprocidad vecinal a largo plazo. Rafael, maestro de inglés con 50 años en Roma Norte, expresa esta modalidad: "antes la colonia era un poquito, digamos, mucho más familiar, podías a la vuelta de la cuadra, dos cuadras, conocías al vecino de siempre, se saludaban y ahora los que llegan ni saludan." Este testimonio evidencia la importancia de rituales de reconocimiento mutuo en la construcción del habitar sedentario.

Habitar efímero (turistas y nómadas digitales). Marcado por la transitoriedad, la relación de consumo con el espacio y la ausencia de compromiso comunitario. Esta modalidad se manifiesta en lo que Josué, veterinario de la Colonia Hipódromo, describe: "La mayoría de los que quedan en home office parecerían nómadas. Están un ratito aquí, al ratito se van aquí

a la Roma, a un ratito se vienen para acá y después tal vez regresan a la Condesa." La rotación constante impide el establecimiento de vínculos territoriales estables, configurando una forma de presencia sin arraigo.

Habitar adaptativo (comerciantes y algunos nuevos residentes). Que negocia entre códigos tradicionales y nuevas dinámicas urbanas. Laura, especialista en marketing digital con 13 años en Roma Sur, ejemplifica esta modalidad: "Lo que me ha hecho modificar es voltear a ver los centros comerciales que no hay aquí y las tiendas departamentales [...] Sí prefiero ahorrar, ir a unos kilómetros a encontrar otros precios." Esta estrategia de "desplazamiento selectivo para consumo" evidencia capacidades adaptativas que permiten la permanencia territorial mediante la flexibilización de prácticas cotidianas.

3. Cumplimiento de objetivos específicos

Primero. Identificar cambios percibidos en la composición social, el costo de vida, el paisaje urbano y la interacción comunitaria

Transformaciones en la composición social: Los testimonios convergen en identificar el período 2020-2021 como punto de inflexión en la transformación demográfica del polígono. Ben Kertman sitúa temporalmente este proceso cuando comenta que "la zona de la Condesa cambió mucho y súper rápido, especialmente durante la pandemia [...]. Marcando la apertura de una ola [que] continuó aumentando en 2021. Especialmente en 2021." Este discurso se corresponde con los datos cuantitativos de Navarrete et al. (2023), que documentan un incremento del 74% en viviendas Airbnb entre 2019 y 2023.

El patrón de sustitución poblacional afecta selectivamente a inquilinos, adultos mayores y familias con niños. Los tres casos documentados a lo largo de la investigación cumplían con estos perfiles demográficos. Josué, veterinario con cuatro años de residencia en la Colonia Hipódromo, cuantifica que aproximadamente el 50% de sus clientes se desplazaron debido al incremento en el costo de la vivienda.

El caso de la maestra Maricela Jasso ilustra las complejidades específicas que enfrentan las poblaciones desplazadas, particularmente aquellas con dependientes y mascotas. Su trayectoria de desplazamiento, documentada hasta el 28 de junio de 2024,

evidencia la naturaleza continua del proceso: después de su desalojo, concretado a finales de 2023, encontró un departamento en la Colonia San Rafael, donde solo pudo permanecer tres meses debido al costo de más de 16,000 pesos mensuales, además de los servicios y abusos por parte de la arrendadora.

Actualmente, la maestra Maricela renta en la Colonia Country Club por 12,000 pesos mensuales, monto que continúa siendo desproporcionado respecto a sus ingresos de jubilada. La situación ha tenido consecuencias familiares devastadoras: se ve obligada a separarse de su nieto Gibrán, quien se mudará a San Luis Potosí para vivir con su madre y su pareja. Esta separación familiar representa una dimensión adicional del impacto social que genera el proceso de gentrificación, extendiendo sus efectos más allá del ámbito puramente económico hacia la fragmentación de redes familiares y de cuidado.

Incremento en el costo de vida. Se documentó un aumento exponencial en precios de renta que varios testimonios sitúan en incrementos de hasta 300%. Alberto, residente desde hace 36 años en Roma Norte, describe esta transformación cuando comenta que "más o menos por 2018, las rentas podían oscilar entre los 6 y los 8 mil pesos, pero después del sismo, las rentas se triplicaron. El mismo espacio que antes estaba en 8 mil 500, 9 mil pesos, pasó a 25, 30 mil pesos."

La "dolarización" de rentas emerge como fenómeno sintomático documentado en conversaciones durante recorridos turísticos. Entre los asistentes siempre se comentaba que los arrendadores pedían alrededor de tres rentas por adelantado más un depósito en dólares. Esta práctica constituye una clara señal de cómo el mercado se está reorientando hacia la clientela internacional, excluyendo explícitamente a la población local asalariada en moneda nacional.

El encarecimiento trasciende el ámbito inmobiliario para permear la estructura completa del consumo cotidiano, proceso que conceptualizamos como "elitización de lo cotidiano". Un residente ilustra este fenómeno: "Decides tomar un café, y ahora ya es un café con un croissant, que te cuesta 50 o 60 pesos el cuernito [...] Y un café de otros 50, o sea, una sentada, un café, son 120 pesos." Un policía de la Colonia Hipódromo confirma esta inflación en bienes básicos: "La zona es muy cara. El café cuesta \$40, yo prefiero comprarme el de 12

pesos [...] en el mercado de Medellín hay un pan que te cuesta 50 pesos, una sola pieza, chiquita."

Transformaciones del paisaje urbano. Los entrevistados identificaron una reconfiguración sistemática del entorno construido orientada hacia el consumo turístico. Fernando Fuentes describía constantemente los cambios estructurales reflejados en "la transformación de varios edificios en la planta baja a restaurantes." Álvaro, joven residente de Roma Norte, identificó claramente "construcciones específicamente diseñadas para Airbnb: sobre todo cerca de las zonas más visitadas como el parque Río de Janeiro, parque México, etc." Estas observaciones confirman los datos de Navarrete et al. (2023): aumento del 30% en establecimientos con nombres en inglés entre 2020 y 2022, y de 156 establecimientos comerciales analizados en La Condesa, donde 76% son ahora de "alto impacto" (restaurantes gourmet, cafeterías, boutiques) versus 24% de "bajo impacto" (comercios tradicionales).

Fragmentación de la interacción comunitaria. Los testimonios evidencian una transformación cualitativa en las formas de socialización vecinal. La mayoría de los habitantes declaraban una ruptura de los lazos sociales entre vecinos, comentando que cuando miraban a su alrededor ya no estaban los establecimientos que les eran familiares, como librerías de viejo, puestos de periódicos, las tienditas de la esquina: "Ya no está la verdulería, ahora es una cafetería [...] no conozco al barista, no conozco al mesero, no sé cómo se llaman."

Mientras que los recorridos turísticos emergieron como nuevos espacios de socialización entre vecinos: "Aquí en el tour es donde nos conocemos [...] En este recorrido puedes conocer en un mes a más personas que en diez años viviendo en el barrio."

Segundo. Caracterización de modificaciones en usos del espacio público y comercial

Mercantilización del espacio público. El análisis revela una transformación sistemática de espacios tradicionalmente comunitarios hacia lógicas de consumo turístico. Los datos de Navarrete et al. (2023) documentan 698 nuevas terrazas comerciales en la zona durante la pandemia, evidenciando lo que Alberto describe como "apropiación del espacio por parte de los agentes económicos muy fuerte."

La presencia turística modifica las dinámicas espaciales tradicionales, generando lo que conceptualizamos como "turistificación de lo cotidiano". Un residente ilustra este proceso: "Verlos en bici a dos cuadras haciendo tours por toda la colonia [...] ya unos gringos fotografiando mi casa, y yo así con el espanto de decir, no, o sea, ¿qué es esto?" Esta transformación convierte actividades rutinarias en potenciales espectáculos para consumo turístico, alterando la experiencia básica del habitar desde la posición de vecino.

La intensificación del uso nocturno genera conflictos específicos con residentes permanentes. Un habitante describe estas tensiones: "Tener a unos Airbnbs al lado, en pachanga todo el tiempo [...] en una terraza, cielo abierto que da con la habitación del cuarto de tu hijo [...] va a ser ruido, va a ser gente que no conoces."

Reconfiguración del espacio comercial. Los testimonios documentan una sustitución sistemática de comercios tradicionales por establecimientos orientados a clientela internacional. Algunos ejemplos compartidos por los vecinos incluyen: "en la colonia Roma Sur, Bajío y Anáhuac había un lugar donde vendían materias primas y bueno, ya lo quitaron, le subieron la renta [...] y pues ahora tienen ahí una cafetería" o "en la esquina de mi casa, donde ahora hay un Tierra Garat, había una tiendita. A lo largo de mi calle había una lavandería [...] A dos cuadras había un taller mecánico; ahora es un restaurante sumamente elegante."

La adaptación de establecimientos tradicionales incluye modificaciones culturales significativas, sobre todo en la gastronomía local: "hay taquerías que están haciendo ya [...] las salsas sin chile [...] en la taquería [...] de la calle de Puebla ya hacen el pico de gallo, pero sin chile para los extranjeros." Esta modificación de elementos constitutivos de la gastronomía mexicana evidencia la presión adaptativa hacia preferencias extranjeras.

Incluso habitantes extranjeros confirmaron la orientación hacia clientela internacional: "más y más veo letreros en inglés, menús en inglés, lugares con decoraciones enfocadas en las preferencias gringas." Los comerciantes, por otro lado, desarrollan estrategias específicas de adaptación lingüística: "Yo siempre que llega una persona con otro idioma, intento [hablarle en inglés] [...] Y ya hay más comunicación" o bien, mediante la adquisición de traductores inteligentes o contratación de personal bilingüe, como la implementación de la policía turística en la zona.

Tercero. Examinar estrategias de adaptación, resistencia y negociación

Estrategias de adaptación de residentes tradicionales. Los habitantes desarrollan tácticas específicas para permanecer en el territorio a pesar de las transformaciones. Una de estas estrategias es el "desplazamiento selectivo para consumo", como ilustra un residente: "Lo que me ha hecho modificar es voltear a ver los centros comerciales que no hay aquí [...] Sí prefiero ahorrar, ir a unos kilómetros a encontrar otros precios, pero que me rinda más y hacer compras en línea con más cuidado también."

Algunos residentes también implementan estrategias de "auto-exclusión territorial": "Ir al Parque México también es algo que ya no hago [...] porque, pues, te digo, me hace sentir como un poco fuera del lugar." De manera complementaria, desarrollan adaptaciones a preferencias temporales específicas: "sábados y domingos no salgo mucho a la colonia porque está muy llena de gente que viene de otras colonias y de turistas [...] Se disfruta más un 25 de diciembre cuando no hay nadie hacer un paseo por avenida Ámsterdam."

Estrategias de resistencia organizada. La emergencia de frentes vecinales formales constituye la respuesta más estructurada ante las transformaciones urbanas. El "Frente Ciudadano Salvemos la Ciudad" y el "Frente Aquí Somos por el Arraigo y la Inclusión Vecinal" articulan demandas específicas que incluyen la declaratoria de Zona de Monumentos Artísticos y la revisión de permisos de construcción.

La organización del "Bazar contra la Gentrificación" ejemplifica estrategias que combinan visibilización, generación de recursos y construcción de redes de apoyo. El impacto subjetivo documentado fue significativo, como expresa una participante: "Ya no me siento tan sola, cuando eso pasó, me dio mucha nostalgia, porque pues al principio sí me sentía como sola con este problema."

Se documentaron formas creativas de protesta que incluyeron la elaboración de "piñatas de la gentrificación", las cuales resignifican prácticas culturales tradicionales como herramientas de resistencia política: "se nos ocurrió una forma pues original de protestar, creativa, para pues desahogar y hacer visible el problema." Más recientemente, se realizó una exposición que retrata la gentrificación de la colonia, montada con las cajas de cartón que sirvieron para la mudanza de Maricela Jasso.

Estrategias de negociación institucional. Algunos edificios desarrollan mecanismos de autorregulación, como reglamentos específicos para usuarios de Airbnb: "Se hizo como una especie de reglamento precisamente para esos departamentos, tanto los dueños que se adaptan como ellos a las reglas [...] Fue en dinámica de vecinos."

Sin embargo, las organizaciones vecinales enfrentan desafíos significativos de participación. Raquel Nava, del comité vecinal de Hipódromo, identifica estas limitaciones: "El colectivo Cabeza somos seis. Sí, son muy poquitos [...] Pero la gente no se quiere comprometer." La digitalización modifica las formas de participación ciudadana, como explica: "Y la poca participación ciudadana se dio desde que apareció la tecnología. El que ponga su queja en el chat, creen que ya resuelven todo."

Cuarto. Analizar tensiones entre lógicas habitacionales tradicionales y nuevas dinámicas

Se identificó una tensión fundamental entre dos concepciones del habitar urbano que operan con lógicas contradictorias y que configuran formas diferenciadas de apropiación del espacio:

Paradigma tradicional residencial. Fundamentado en permanencia, familiaridad, conocimiento profundo del entorno, reciprocidad vecinal y compromiso territorial a largo plazo. Keller (1979) caracteriza esta modalidad a través de expectativas de ayuda mutua, control social informal y socialización comunitaria." No es lo mismo llegar a una privada donde conoces a tus vecinos, a llegar a una privada donde no tienes ni idea quién es [...] Cada semana o cada día."

Paradigma turístico-digital. Caracterizado por transitoriedad, consumo de experiencias, vinculación selectiva con el espacio, individualismo y ausencia de compromiso comunitario. Esta modalidad corresponde a lo que De La Calle Vaquero (2019) conceptualiza como "habitar del huésped", donde prima la relación funcional sobre la construcción de vínculos territoriales. Conflictos por normas de comportamiento: Las diferencias culturales se materializan en fricciones cotidianas: "Ni saludan, ni dicen buenos días o buenas tardes", "esta nueva migración no buscaba adaptarse a los códigos sociales de la zona", "son unos cochinos", o el aumentó en el consumo de drogas en la zona.

El incidente de los organilleros (marzo 2024) emerge como símbolo de estas tensiones: cuando pasó lo de los organilleros, unió mucha gente y fue, sí, como que detonó algo en la gente así de, pero con eso no te metes [...] porque pues esto es parte de la ciudad." Este conflicto evidencia disputas por la legitimidad de prácticas culturales tradicionales.

Tensiones por uso del espacio compartido. Los testimonios documentan conflictos específicos en la gestión de espacios comunitarios, como alteraciones en la seguridad: "Nuestra privada es muy segura y si antes podías dejar que fuera [...] el perro, el niño tal, allí libre, pues ahorita no, porque no sabes quién va a dejar la reja abierta."

Mary, artesana del Parque México, identificó conflictos por normativas implícitas: "Hay mucho, hay una explosión demográfica fuera de control con respecto a los perros [...] los perros pueden andar sueltos aquí en todo el parque, aunque no está bien. Los perros pueden hacer pipí en todos lados y los dueños nunca, nunca, nunca traen un algo con agüita para echarle."

4. Airbnb como catalizador de transformaciones socioespaciales: una interrelación compleja

Uno de los hallazgos más significativos es el papel de Airbnb como articulador sociotécnico que integra, acelera y reconfigura dinámicas preexistentes de gentrificación. Siguiendo a Srnicek (2018), la plataforma opera como intermediaria que reorganiza sectores económicos enteros mediante la captura y control de datos, introduciendo nuevas lógicas de valorización espacial en el marco de la economía digital.

Transformación del valor y sentido de la vivienda. Airbnb modifica radicalmente la concepción tradicional de la vivienda como espacio de habitación permanente, introduciendo una lógica de valorización que prioriza la rentabilidad a corto plazo sobre la función residencial estable. Como señala un informante: "Antes se buscaba construir departamentos para familias que vivieran ahí décadas, ahora se diseñan espacios para gente que se queda días o semanas.

Esta transformación se manifiesta en la conversión sistemática de unidades residenciales hacia el alojamiento turístico. Un residente describe este proceso: "En la esquina de nuestra casa pusieron un edificio que es únicamente de Airbnb [...] No es que sea

un edificio de departamentos. No es para renta, es solo para Airbnb." Los datos de Navarrete et al. (2023) confirman esta tendencia, evidenciando que aproximadamente 17% de las viviendas totales en Roma Norte han sido convertidas en alojamientos turísticos.

Articulación entre capital global y espacio local. La plataforma facilita nuevas formas de inversión inmobiliaria transnacional que reconfiguran las dinámicas del mercado habitacional local. Los testimonios del Bazar contra la Gentrificación revelan la sofisticación de este modelo de acumulación: "estamos hablando de 50, 60 personas que son dueñas de 200, 300, mil propiedades." Esta concentración de la propiedad contradice el discurso de "economía colaborativa" y evidencia lo que Aalbers (2018) identifica como característica distintiva de la quinta ola de gentrificación: la emergencia de propietarios corporativos respaldados por mercados de capital transnacional.

Se documenta, asimismo, la promoción explícita de estas inversiones en el territorio. Un informante recuerda: "Recuerdo un cartel que habían puesto... que incitaban a la compra de departamentos en un edificio nuevo para la renta de Airbnb, o sea, era de plano, el cartel era: invierte en Airbnb, compra estos departamentos." Esta evidencia empírica contradice las narrativas predominantes sobre el aprovechamiento ocasional de espacios subutilizados y revela, en cambio, una estrategia sistemática de mercantilización del espacio urbano.

Comercialización de la experiencia local como valor agregado. La plataforma mercantiliza la experiencia cotidiana del habitar mediante la promesa de "vivir como un local", transformando prácticas sociales ordinarias en productos de consumo turístico. Sin embargo, los habitantes identificaron la brecha estructural entre discurso corporativo y práctica social efectiva. Como señala un residente: "El lema hasta hace poco de Airbnb es como que era: 'vive como si fueras parte de la comunidad'. La realidad no es así."

Esta mercantilización de la autenticidad corresponde a lo que Zukin (2020) denomina "producción cultural del espacio", donde elementos culturales selectos son estetizados para consumo turístico, despojándolos de su contexto social originario. Este proceso de turistificación opera transformando actividades rutinarias en espectáculos potenciales para consumo, alterando fundamentalmente la experiencia del habitar y convirtiendo el espacio vivido en escenario performativo para el turismo.

5. Contribuciones teóricas y aplicabilidad del estudio

Conceptualización de la "quinta ola de gentrificación digital". Esta investigación propone conceptualizar la convergencia de procesos de turistificación, transnacionalización y airbnbificación como una nueva fase evolutiva de la gentrificación, caracterizada por la mediación tecnológica de plataformas digitales, la participación de capital financiero transnacional, la fragmentación de marcos regulatorios y la aceleración post-pandémica de transformaciones socioespaciales previas.

Esta conceptualización actualiza la teoría evolutiva de la gentrificación propuesta por Aalbers (2018), demostrando que el Polígono Roma-Condesa ejemplifica la quinta ola donde "el Estado mantiene su papel central, pero es complementado significativamente por las finanzas globales" y donde emerge "el surgimiento del capitalismo de plataforma, ejemplificado por Airbnb." Los hallazgos evidencian cómo la "naturalización progresiva de la gentrificación patrocinada por el Estado" opera mediante vacíos regulatorios que facilitan la operación de plataformas digitales en territorios urbanos específicos.

Ampliación del concepto de habitabilidad. Asimismo, conectando la propuesta de Giglia (2012) sobre el habitar como "conjunto de prácticas y representaciones que permiten al sujeto colocarse dentro de un orden espacio-temporal, y al mismo tiempo establecerlo" con el concepto integral de vecindario urbano de Keller (1979) y la teoría hegemónica de Lefebvre de espacio social nos permitió construir una conceptualización multidimensional que captara las distintas formas que puede desenvolver el ser urbano en su proceso de apropiación y domesticación. Constituyendo si nuevas dimensiones relacionales, simbólicas y temporales del habitar, que trasciendan las condiciones materiales de vivienda y paisaje social establecidas. El análisis evidencia cómo la turistificación transforma estas cuatro dimensiones del habitar:

- i. Dimensión material: modificaciones del entorno construido, cambios en la oferta comercial y alteraciones en la infraestructura urbana orientadas hacia consumo turístico.

- ii. Dimensión relacional: alteración de vínculos vecinales, transformación de formas de interacción cotidiana y fragmentación del tejido comunitario tradicional.
- iii. Dimensión simbólica: transformación de significados atribuidos al espacio, alteración de identidad barrial y mercantilización de elementos culturales locales.
- iv. Dimensión temporal: modificación de ritmos cotidianos, alteración de proyecciones temporales del habitar y tensiones entre permanencia y transitoriedad.

6. Implicaciones para la política pública

Regulación de plataformas digitales de hospedaje. Los hallazgos evidencian la insuficiencia de marcos regulatorios actuales para gestionar efectivamente los efectos de Airbnb en el mercado inmobiliario local y el tejido social vecinal. La regulación implementada en 2024, que establece un límite del 50% de ocupación anual (182 noches), es percibida como inadecuada tanto por especialistas como por habitantes afectados.

María Silvia Emanuelli, coordinadora de la Coalición Internacional para el Hábitat, evalúa estas políticas como "más laxas que las aplicadas en otras ciudades del mundo", mientras Máximo Jaramillo del Instituto de Estudios sobre Desigualdad señala que "el tope de 50% es un margen tan amplio que solo afectará a un pequeño porcentaje de las propiedades", considerando que "únicamente el 17% de los anuncios se alquilan más de 182 días al año."

Recomendaciones específicas fundamentadas en hallazgos empíricos:

- i. Establecimiento de límites más restrictivos: Implementar límites de 30-90 noches anuales, similar a Ámsterdam (30) y Londres (90), dados los efectos documentados de concentración espacial y desplazamiento residencial.
- ii. Diferenciación regulatoria efectiva: Distinguir entre economía colaborativa genuina (aprovechamiento ocasional de espacios subutilizados) y operaciones comerciales (múltiples propiedades administradas empresarialmente), dado que los hallazgos revelan alta concentración en pocos operadores.

- iii. Implementación de padrones efectivos: Fortalecer la operación del Padrón de Anfitriones, actualmente no funcional según el diputado Guijosa, mediante sistemas de monitoreo y verificación sistemática.
- iv. Prohibición de conversión de edificios completos: Establecer restricciones específicas para desarrollos inmobiliarios diseñados exclusivamente para alojamiento temporal.

Protección del derecho a la vivienda. La investigación documenta múltiples modalidades de desplazamiento que requieren respuestas diferenciadas según la tipología de Marcuse (1985). Los hallazgos evidencian la operación simultánea de desplazamiento directo (incrementos de renta insostenibles), por exclusión (imposibilidad de acceso para nuevos residentes locales) y simbólico (alienación cultural que impulsa la autoexclusión).

Recomendaciones específicas fundamentadas en hallazgos empíricos:

- i. Creación de fondos públicos para inquilinos en riesgo: Establecer programas de apoyo económico temporal para casos como los documentados en esta investigación.
- ii. Programas de vivienda social en zonas centrales: Desarrollar oferta habitacional asequible que contrarreste la tendencia documentada que permita contrarrestar el encarecimiento de la vivienda y el derecho a la ciudad.
- iii. Regulación de incrementos de renta: Implementar controles específicos en áreas declaradas en riesgo de gentrificación, dados los incrementos documentados de hasta 300% en períodos de 2-3 años.
- iv. Protección especializada para poblaciones vulnerables: Desarrollar mecanismos específicos para adultos mayores y familias con niños, quienes enfrentan barreras adicionales.

7. Líneas de investigación futuras

Hipótesis sobre reconfiguración de fronteras simbólicas. La evidencia empírica sustenta la hipótesis de que los discursos xenófobos y nacionalistas surgidos como respuesta defensiva a la turistificación generan delimitaciones socioespaciales que no corresponden con fronteras físicas tradicionales. El Colectivo "Mexicanos en Defensa de la Nación" articula esta reconfiguración. Esta dinámica abre la necesidad de un estudio etnográfico de nómadas digitales que permita comprender las experiencias subjetivas de estos actores mientras

navegan espacios urbanos caracterizados por tensiones territoriales crecientes y pertenencias contestadas.

Hipótesis sobre emergencia de mercados duales. Los hallazgos sugieren que la turistificación consolida sistemas paralelos de provisión de servicios: uno orientado a población local (generalmente informal y menos visible) y otro dirigido a población transnacional (formal y prominente). Esta evidencia justifica un análisis comparativo entre distintos polígonos urbanos para identificar patrones estructurales y variaciones contextuales, complementado por investigación sobre dinámicas corporativas de Airbnb que revele cómo actores empresariales instrumentalizan narrativas de economía colaborativa.

Hipótesis sobre fragmentación institucional estructural. El análisis de políticas públicas da origen a la hipótesis de que la descoordinación entre niveles gubernamentales no representa deficiencia técnica sino un mecanismo estructural que facilita la penetración de lógicas mercantiles mediante intersticios regulatorios. Esta proposición fundamenta la necesidad de análisis sistemático de marcos regulatorios que se complemente con estudio sobre resistencias y formas emergentes de acción colectiva frente a transformaciones urbanas aceleradas.

Reflexión final

El desarrollo de esta investigación reveló la complejidad de un fenómeno que trasciende sus manifestaciones más visibles para constituirse en una transformación profunda de las formas de producir, experimentar y significar el espacio urbano. El proceso que hemos caracterizado como "quinta ola de gentrificación digital" evidencia la articulación entre dinámicas globales —financiarización inmobiliaria, economía de plataformas, movilidad transnacional— y condiciones locales específicas configuradas por trayectorias históricas, marcos regulatorios y prácticas culturales sedimentadas.

Un aspecto particularmente significativo de nuestros hallazgos es la centralidad de la dimensión experiencial y relacional en la comprensión de estas transformaciones. Mientras que gran parte de la literatura sobre gentrificación y turistificación ha priorizado análisis centrados en indicadores económicos, morfológicos o demográficos, nuestra investigación

evidencia que estos procesos adquieren su significación más profunda en la experiencia cotidiana de quienes habitan el territorio.

La "pérdida de esencia" referida recurrentemente por los habitantes no constituye simplemente una percepción subjetiva o nostalgia romántica, sino la expresión de transformaciones concretas en las condiciones que hacen posible un habitar significativo, caracterizado por la familiaridad, el reconocimiento mutuo y la construcción de vínculos sociales estables.

La turistificación y airbnbificación del Polígono Roma-Condesa constituyen, en este sentido, no solo una transformación del uso del suelo o de la composición demográfica, sino fundamentalmente una reconfiguración de las posibilidades mismas del habitar urbano. El "derecho a la ciudad" teorizado por Lefebvre (2013) aparece amenazado no solo por desplazamientos materiales directos, sino también por formas más sutiles de exclusión que operan mediante la transformación de significados, ritmos y códigos que estructuran la experiencia urbana.

Esta investigación no solo documenta un proceso específico de transformación urbana, sino que nos invita a reflexionar sobre los tipos de ciudades que se están construyendo y para quiénes, en un contexto donde la lógica del mercado y la valorización turística adquieren protagonismo creciente en la configuración de nuestros espacios urbanos. Frente a la turistificación acelerada de nuestras ciudades, la perspectiva sociológica adquiere relevancia fundamental para visibilizar dimensiones del fenómeno frecuentemente invisibilizadas en debates públicos centrados en aspectos económicos o administrativos.

Al evidenciar cómo estos procesos transforman no solo el espacio físico sino también el tejido social que lo habita, la investigación sociológica puede contribuir a informar políticas públicas más integrales que reconozcan la complejidad multidimensional de lo urbano y la centralidad de la experiencia habitacional en la producción de ciudades más justas, inclusivas y habitables. Resulta fundamental rescatar la dimensión política del habitar como práctica transformadora que puede contribuir a la construcción de formas más democráticas y participativas de producción del espacio urbano, donde el derecho a la ciudad se materialice no solo como acceso a la vivienda, sino como posibilidad efectiva de participar en la construcción colectiva de los territorios que habitamos.

Bibliografía

- Aalbers, M. (2018). Introduction to the forum: From third to fifth-wave gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 110, 1-11.
<https://doi.org/10.1111/tesg.12332>
- Architectural Digest. (2016, noviembre 22). Arquitectura de restauración: Hotel Parque México. *Architectural Digest*. <https://www.admagazine.com/iconos-ad/iconos-del-diseno-2016-hotel-parque-mexico-20161122-2553-articulos>
- Aguado-Moralejo, I., Echebarria, C., & Barrutia, J. M. (2021). Airbnb: Sharing economy or a new business model? Recent empirical evidence from a medium-sized city like Bilbao. *Investigaciones Geográficas*, 76, 97–118.
<https://doi.org/10.14198/INGEO.18910>
- Aguilar, A. G. (2000). Localización geográfica de la cuenca de México. En *La ciudad de México en el fin del segundo milenio* (p. 766). El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano.
- Airbnb. (2025, enero 29). Airbnb presenta un amparo contra la regulación de estancia turística eventual en la Ciudad de México. *Airbnb Newsroom*.
<https://news.airbnb.com/ea/airbnb-presenta-un-amparo-contr-la-regulacion-de-estancia-turistica-eventual-en-la-ciudad-de-mexico/>
- AirDNA. (2024, julio 10). *Data analytics platform* [Plataforma de análisis de datos].
<https://app.airdna.co/data/mx/23?tab=performance>
- Alfaro, Y. (2022, noviembre 4). Airbnb y los costos de las rentas, ¿cómo los frenan las grandes urbes del mundo? *Bloomberg Línea*.
<https://www.bloomberglinea.com/2022/11/03/airbnb-y-los-costos-de-las-rentas-como-los-frenan-las-grandes-urbes-del-mundo/>
- Anselm, S., & Corbin, J. (1990). *Basics of qualitative research: Grounded theory procedures and techniques*. Sage Publications.
- Astillero, J. (Director). (2022, octubre 28). Fiebre de rentas a "nómadas digitales" por Airbnb impacta no solo a CDMX: Jaramillo [Video]. YouTube.
<https://www.youtube.com/watch?v=5bV14tG74n4>
- Balampanidis, D., Maloutas, T., Papatzani, E., & Pettas, D. (2021). Informal urban regeneration as a way out of the crisis? Airbnb in Athens and its effects on space and society. *Urban Research and Practice*, 14(3), 223–242.
<https://doi.org/10.1080/17535069.2019.1600009>
- Borja, J., & Castells, M. (2006). *Local y global: La gestión de las ciudades en la era de la información*. Taurus.

- Brossat, I. (2019). *Airbnb: La ciudad uberizada*. Katakarak.
- Cabanas Oyarzun, S. (2019). *El capitalismo de plataformas*. Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales (ICADE).
- Castells, M. (2001). *La galaxia internet*. Areté.
- Castillo-Oropeza, O. A., Delgado-Hernández, E., & García-Morales, Á. (2018). Gentrificación y desastre en la zona de La Condesa. *Bitácora Urbano Territorial*, 28(2), 35–43. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v28n2.70157>
- Cocola-Gant, A. (2018). Tourism gentrification. En *Handbook of gentrification studies* (pp. 281-293). Edward Elgar Publishing. <https://www.elgaronline.com/edcollchap/edcoll/9781785361739/9781785361739.00028.xml>
- Cocola-Gant, A., & Lopez-Gay, A. (2020). Transnational gentrification, tourism and the formation of 'foreign only' enclaves in Barcelona. *Urban Studies*, 57(15), 3025–3043. <https://doi.org/10.1177/0042098020916111>
- Contreras Juárez, Y., Villar Calvo, A. J., & Cruz García, L. A. (2024). Cambiando la vida del vecindario: Gentrificación y turismo en la colonia La Condesa, CDMX. *Quivera Revista de Estudios Territoriales*, 26(1), 17-36. <https://doi.org/10.36677/qret.v26i1.20891>
- Cresswell, T. (2004). *Place: A short introduction*. Blackwell Publishing.
- Cruz, J. (2024, mayo 6). Guía práctica para cumplir con la regulación de Airbnb en CDMX. *IDC Online*. <https://idconline.mx/corporativo/2024/05/06/guia-practica-para-cumplir-con-la-regulacion-de-airbnb-en-cdmx>
- Cuenca, A. (2025, abril 4). Crean el Frente Aquí Somos por el Arraigo y la Inclusión Vecinal. *Capital CDMX*. <https://capital-cdmx.org/crean-el-frente-aqui-somos-por-el-arraigo-y-la-inclusion-vecinal/>
- Cuervo Calle, J. J. (2008). Habitar: Una condición exclusivamente humana. *Iconofacto*, 4(5), 43–51.
- Damián, A. (2019). La ciudad, nuestra habitación. *Otros Diálogos*. <https://otrosdialogos.colmex.mx/la-ciudad-nuestra-habitacion>
- Davidson, M. (2009). Displacement, space and dwelling: Placing gentrification debate. *Ethics, Place & Environment*, 12(2), 219–234. <https://doi.org/10.1080/13668790902863465>

- Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A*, 37(7), 1165–1190. <https://doi.org/10.1068/a3739>
- De La Calle Vaquero, M. (2019). Touristification of urban centres: An attempt to clarify the debate. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83, 2829. <https://doi.org/10.21138/bage.2829>
- Delgadillo, V. (2016). Selective modernization of Mexico City and its historic center: Gentrification without displacement? *Urban Geography*, 37(8), 1154–1174. <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1145524>
- Delgadillo, V. (2017). Plan integral de manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, un instrumento de gestión neoliberal. En *Gentrificación: Miradas desde la academia y la ciudadanía* (pp. 97-118). Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura.
- Díaz Parra, I. (2017). La gentrificación entre la ecología urbana y la teoría de la renta. En *Gentrificación: Miradas desde la academia y la ciudadanía* (pp. 55-78). Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura.
- Emprendedor. (2023, febrero 17). Las colonias preferidas de los nómadas digitales en la CDMX y el problema de la gentrificación. *Emprendedor*. <https://emprendedor.com/colonias-preferidas-nomadas-digitales-cdmx-problema-gentrificacion/>
- Flick, U. (2004). *Introducción a la investigación cualitativa*. Morata.
- Gainsforth, S. (2021). *Airbnb ciudad mercancía: Historias de resistencia a la gentrificación digital*. Marmol Izquierdo.
- García Delgado, I. (2024, octubre 3). Congreso de la CDMX aprueba regulación al alojamiento por aplicación: Así será el tope de la "Ley Airbnb". *Infobae*. <https://www.infobae.com/mexico/2024/10/03/congreso-de-la-cdmx-aprueba-regulacion-al-alojamiento-por-aplicacion-asi-sera-el-tope-de-la-ley-airbnb/>
- García, G. (2014). Construir, habitar y pensar: Martin Heidegger. *Fotocopioteca*, 39, 12-25.
- Garza, G., & Damián, A. (1991). Ciudad de México: Etapas de crecimiento, infraestructura y equipamiento. En *Espacio y vivienda en la Ciudad de México* (pp. 89-112). El Colegio de México. <https://www.jstor.org/stable/j.ctv3f8qq2.5>
- Garza Villarreal, G. (1988). Gustavo Garza (comp.). *Atlas de la ciudad de México*. México: Departamento del Distrito Federal : El Colegio de México, 1987. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 3(2), 353-355. <https://doi.org/10.24201/edu.v3i2.682>

- Geertz, C. (1973). *The interpretation of cultures*. Basic Books.
- Giglia, A. (2012). *El habitar y la cultura: Perspectivas teóricas y de investigación*. Siglo XXI Editores.
- Gold, A. (2019). Community consequences of Airbnb. *Alabama Law Review*, 70(4), 645-694. https://scholarship.law.ua.edu/fac_articles/475
- Gómez Hernández, S. (2014). *Vivir en la hipódromo: Discursos y motivaciones para habitar la ciudad central* [Tesis de maestría, Universidad Nacional Autónoma de México].
- González Loyde, R. (2024). Mi casa es tu casa: Sobre los anfitriones de Airbnb en la Ciudad de México. En *La vivienda: Uso, usufructo y transferencia generacional* (pp. 187-215). El Colegio de México. <https://libros.colmex.mx/tienda/la-vivienda-uso-usufructo-y-transferencia-generacional/>
- Guadarrama Olivera, R. (2019). Espacios culturales alternativos: La Roma-Condesa en la Ciudad de México. *Alteridades*, 29(58), 73–85. <https://doi.org/10.24275/uam/izt/dcsh/alteridades/2019v29n58/Guadarrama>
- Guitart, O. (2006). Regeneración urbana, espacio público y sentido de lugar: Un caso de estudio en la ciudad de México. *Anuario de Espacios Urbanos*, 13, 45-62. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=55501503>
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217. <https://doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>
- Hannonen, O., Aguiar-Quintana, T., & Lehto, X. Y. (2023). Los nómadas digitales desde la perspectiva de la comunidad local: ¿Qué opinan las partes interesadas? *Emprendimiento y Negocios Internacionales*, 8(1), 10–16. <https://doi.org/10.20420/eni.2023.640>
- Harvey, D. (2005). El "nuevo" imperialismo: Acumulación por desposesión. *Socialist Register*, 40, 99-129. <http://biblioteca.clacso.org/clacso/se/20130702120830/harvey.pdf>
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Akal.
- Hayes, M., & Zaban, H. (2020). Transnational gentrification: The crossroads of transnational mobility and urban research. *Urban Studies*, 57(15), 3009–3024. <https://doi.org/10.1177/0042098020945247>

- Hiernaux, D., & González, C. I. (2014). Turismo y gentrificación: Pistas teóricas sobre una articulación. *Turismo y Sociedad*, 15, 55–70.
- Inmobiliare. (2024, febrero 9). Gentrificación y la radiografía inmobiliaria Condesa-Roma-Juárez. *Inmobiliare*. <https://inmobiliare.com/gentrificacion-y-la-radiografia-inmobiliaria-condesa-roma-juarez/>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2017). *Estadísticas sobre las afectaciones de los sismos de septiembre de 2017 en las actividades económicas* (Comunicado de prensa núm. 419/17). INEGI.
- Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America: A critical dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234–1265. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12030>
- Jover, J., & Barrero-Rescalvo, M. (2024). When tourism disrupts it all: An approach to the landscapes of touristification. *Journal of Urban Affairs*, 46(6), 1161–1179. <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2237144>
- Keller, S. (1979). *El vecindario urbano: Una perspectiva sociológica* (2ª ed.). Siglo XXI Editores.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge. <https://www.routledge.com/Gentrification/Lees-Slater-Wyly/p/book/9780415950374>
- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Capitán Swing.
- Lezama, J. L. (2014). *Teoría social espacio y ciudad* (3ª ed.). El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales.
- Lofland, L., & Lofland, J. (1995). *Analyzing social settings: A guide to qualitative observation and analysis*. Wadsworth Publishing Company.
- López-Gay, A., Madrigal-Montes de Oca, Á., Sales-Favà, J., & Pinto da Cunha, J. M. (2019). Apartamentos turísticos, ciudad y población en América Latina. *Revista Latinoamericana de Población*, 13(25), 5–35. <https://doi.org/10.31406/relap2019.v13.i2.n25.1>
- Luz Juárez, G. de la, Sánchez Daza, A., & Zurita González, J. (2015). La crisis financiera internacional de 2008 y algunos de sus efectos económicos sobre México. *Contaduría y Administración*, 60(1), 128–146. <https://doi.org/10.1016/j.cya.2015.09.011>

- Marcuse, P. (1986). Abandonment, gentrification, and displacement: The linkages in New York City. En N. Smith & P. Williams (Eds.), *Gentrification of the city* (pp. 153-177). Routledge.
- Méndez, D. (2023, febrero 7). Sismos más devastadores en México: Recuento de 1985 y 2017. *Diario AS*. <https://mexico.as.com/actualidad/sismos-mas-devastadores-en-mexico-recuento-de-1985-y-2017-n/>
- Mermet, A.-C. (2022). Can gentrification theory learn from Airbnb? Airbnbification and the asset economy in Reykjavík. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 54(6), 1147–1164. <https://doi.org/10.1177/0308518X221094616>
- Michael O'Regan, D., & Choe, J. (2017). Airbnb: Turning the collaborative economy into a collaborative society. En D. Dredge & S. Gyimóthy (Eds.), *Collaborative economy and tourism: Perspectives, politics, policies and prospects* (pp. 153–168). Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-319-51799-5_9
- Mínguez, C., Piñeira, M. J., & Fernández-Tabales, A. (2019). Social vulnerability and touristification of historic centers. *Sustainability*, 11(16), 4478. <https://doi.org/10.3390/su11164478>
- Moctezuma Mendoza, V. (2016). El desplazamiento de lo posible: Experiencia popular y gentrificación en el Centro Histórico de Ciudad de México. *Íconos: Revista de Ciencias Sociales*, 56, 83–102. <https://doi.org/10.17141/iconos.56.2016.2120>
- Moctezuma Mendoza, V. (2017). *El desvanecimiento de lo popular* [Tesis de maestría, Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social]. Repositorio Institucional CIESAS. <https://ciesas.repositorioinstitucional.mx/jspui/bitstream/1015/597/1/TE%20M.M.%202017%20Vicente%20Moctezuma%20Mendoza.pdf>
- Montejano-Escamilla, J. A. (2015). ¿Es la ciudad de México policéntrica? Nuevos datos y algoritmos para la detección de centralidades urbanas. *Economía, Sociedad y Territorio*, 15(48), 333–361.
- Morales, J. T. (2022, octubre 6). ¿Qué está pasando con Airbnb en México? *Expansión*. <https://expansion.mx/empresas/2022/10/06/airbnb-pandemia-deja-mas-viajeros-de-larga-estancia-mexico>
- Morris, D., & Hess, K. (1978). *El poder del vecindario: El nuevo localismo*. Gustavo Gili.
- Navarrete, D. (2018). Turismo y gentrificación en ciudades patrimoniales mexicanas: Exclusiones sociales a través de las transformaciones urbanas y arquitecturales en Sitios Patrimonio de la Humanidad. *Anais Brasileiros de Estudos Turísticos*, 8(2), 32–46. <https://doi.org/10.34019/2238-2925.2018.v8.13871>

- Navarrete, D., Whitney, R., & Krstikj, A. (2023). Gentrificación transnacional y nómadas digitales en la zona central de la Ciudad de México. *EURE*, 51(152), 1–23. <https://doi.org/10.7764/eure.51.152.10>
- Navarrete, S. (2024, octubre 16). Regulación de Airbnb en CDMX: ¿Una solución real al problema de fondo? *ADN Político*. <https://politica.expansion.mx/cdmx/2024/10/15/regulacion-airbnb-cdmx-solucion-problema-de-fondo>
- Neri Flores, 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, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales]. Repositorio FLACSO. <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/xmlui/handle/10469/2034>
- Obras, R. (2019, marzo 26). El mercado inmobiliario de Roma y Condesa se estabiliza tras el 19S. *Obras*. <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2019/03/26/el-mercado-inmobiliario-de-roma-y-condesa-se-estabilizan-tras-el-19s>
- Ojeda, A. B., & Kieffer, M. (2020). Touristification: Empty concept or element of analysis in tourism geography? *Geoforum*, 115, 143–145. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2020.06.021>
- Oliveira, B. S. de, Bauer, J. E., Tomelin, C. A., & Sohn, A. P. L. (2019). Economía compartida: Un estudio sobre Airbnb. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, 28(3), 636–651.
- Olmedo Neri, R. A. (2020). La gentrificación turística de Airbnb: Análisis socioespacial de dos monumentos en la Ciudad de México. *Persona y Sociedad*, 34(1), 45-72. <https://doi.org/10.53689/pys.v34i1.305>
- Olson, G. (2025, enero 20). Gobierno de la CDMX y arrendadores alistan cambios a la Ley Airbnb. *Excélsior*. <https://www.excelsior.com.mx/comunidad/gobierno-cdmx-alistan-cambios-ley-airbnb/1695267>
- Porrás Padilla, J. (2001). *Condesa Hipódromo*. Clío, Libros y Videos.
- Quezada, J. (2022, septiembre 16). Reconstrucción del patrimonio del siglo XX dañado en sismo de 2017 enfrenta burocracia. *El Universal*. <https://www.eluniversal.com.mx/cultura/reconstruccion-del-patrimonio-del-siglo-xx-danado-en-sismo-de-2017-enfrenta-burocracia/>
- Renau, L. (2018). Touristification, sharing economies and the new geography of urban conflicts. *Urban Science*, 2(4), 104. <https://doi.org/10.3390/urbansci2040104>
- Romo, E. (2017, marzo 17). Un hotel en Parque México. *Food & Travel*. <https://foodandtravel.mx/hoteles/un-hotel-en-parque-mexico/>

- Rubin, H., & Rubin, I. (2012). *Qualitative interviewing: The art of hearing data* (3^a ed.). SAGE Publications.
- Salinas Arreortúa, L. A. (2013). La gentrificación de la Colonia Condesa, Ciudad de México: Aporte para una discusión desde latinoamérica. *Revista Geográfica de América Central*, 51(2), 145–167.
- Salinas Arreortúa, L. A. (2014). Transformaciones urbanas en el contexto neoliberal: La colonia Condesa en Ciudad de México: Un proceso de gentrificación. *Cuadernos de Investigación Urbanística*, 93, 93. <https://doi.org/10.20868/ciur.2014.93.2951>
- Sequera, J. (2015). A 50 años del nacimiento del concepto "gentrificación": La mirada anglosajona. *Biblio3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 20(1127). <https://revistes.ub.edu/index.php/b3w/article/view/26116>
- Sequera, J. (2024). Introducción: Una historia breve sobre la plataformización de la vida urbana. En *La ciudad de las plataformas: Transformación digital y reorganización social en el capitalismo urbano* (pp. 15-42). Icaria Editorial. <https://www.researchgate.net/publication/379670992>
- Sequera, J., & Nofre, J. (2018). Shaken, not stirred: New debates on touristification and the limits of gentrification. *City*, 22(5-6), 843–855. <https://doi.org/10.1080/13604813.2018.1548819>
- Serrano, L., Sianes, A., & Ariza-Montes, A. (2020). Understanding the implementation of Airbnb in urban contexts: Towards a categorization of European cities. *Land*, 9(12), 522. <https://doi.org/10.3390/land9120522>
- Shabrina, Z., Arcaute, E., & Batty, M. (2019). *Airbnb's disruption of the housing structure in London*. arXiv. <http://arxiv.org/abs/1903.11205>
- Sigler, T., & Wachsmuth, D. (2016). Transnational gentrification: Globalisation and neighbourhood change in Panama's Casco Antiguo. *Urban Studies*, 53(4), 705–722. <https://doi.org/10.1177/0042098015601593>
- Smith, N. (2001). Nuevo globalismo, nuevo urbanismo. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 38, 15–32.
- Solís, A. (2023, noviembre 13). Ciudad de México regulará a Airbnb y otras plataformas de alojamiento por gentrificación. *Bloomberg Línea*. <https://www.bloomberglinea.com/latinoamerica/mexico/ciudad-de-mexico-regulara-a-airbnb-y-otras-plataformas-de-alojamiento-por-gentrificacion/>
- Srnicek, N. (2018). *Capitalismo de plataformas* (A. Giacometti, Trad.). Caja Negra Editora.

- Symons, A. (2023, junio 12). ¿Qué países están tomando medidas contra los alquileres tipo Airbnb? *Euronews*. <https://es.euronews.com/viajes/2023/06/12/que-paises-estan-tomando-medidas-contralos-alquileres-tipo-airbnb>
- Tavares López, E. (1996). *Colonia Roma*. Clío.
- Tavares López, E. (2005). *The Hipódromo neighborhood: A flavor all its own*. Centro de Investigaciones Sobre América Del Norte, UNAM.
- Unikel, L. (1972). El crecimiento de la Ciudad de México. *Diálogos: Artes, Letras, Ciencias Humanas*, 8(6), 6–8.
- Vázquez, G. (2016, septiembre 21). Visita el Hotel Parque México, donde el mayor huésped es el arte. *Chilango*. <https://www.chilango.com/ciudad/un-hotel-donde-el-mayor-huesped-es-el-arte/>
- Vega, A. (2024, noviembre 11). ¿La nueva regulación bastará para controlar a Airbnb en la CDMX? Especialistas responden. *N+*. <https://www.nmas.com.mx/ciudad-de-mexico/la-nueva-regulacion-bastara-para-controlar-a-airbnb-en-la-cdmx-especialistas-responden/>
- Vollmer, L. (2019). *Estrategias contra la gentrificación*. Katakarak.
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A*, 50(6), 1147–1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>
- Wong, A. P. (2024, octubre 8). Aprueban en comisiones regulación de servicios tipo Airbnb en CdMx. *Milenio*. <https://www.milenio.com/politica/aprueban-comisiones-regulacion-servicios-tipo-airbnb-cdmx>
- Zukin, S. (2009). *Naked city: The death and life of authentic urban places*. Oxford University Press.
- Zukin, S. (2020). *The innovation complex: Cities, tech, and the new economy*. Oxford University Press. <https://doi.org/10.1093/oso/9780190083830.001.0001>

ANEXOS

Anexo A

“Good Guest Collective”: Materialización de las tensiones entre residentes locales y extranjeros en espacios gentrificados de la Ciudad de México en el marco de la pandemia por COVID-19



Figura A1. Campañas de concientización durante la pandemia: Goodguestcollective y su mensaje dirigido a turistas en zonas gentrificadas de CDMX

Nota. De la cuenta de Instagram @goodguestcollective, 2021, 13 de agosto (<https://www.instagram.com/p/CSgS9FuLPCR/>). Recuperado el 5 de mayo de 2025.

Figura A2. "El Colectivo del Buen invitado" pegando carteles.



Nota. Fotografía de @goodguestcollective. (2021, 17 de agosto). ¡Trabajamos duro para llevar nuestro mensaje a más paredes! @neveria_postre_frut #covid19 #begoodguest #cdmxcovid #RestaurantesCdmx #sanadistancia #usacubre bocas #wearmask #restauranteconsciente #lugareslibresdecovidx [Fotografía de Instagram]. Recuperado el [4 de abril del 2025] de [https://www.instagram.com/p/\[identificador del post\]/](https://www.instagram.com/p/[identificador del post]/)

Figura A3. Carteles sobre vacunación en La Cervecería de Barrio



Nota. Fotografía de @goodguestcollective. (2021, 25 de agosto). Recuperado el [4 de abril del 2025] de [https://www.instagram.com/p/\[identificador del post\]/](https://www.instagram.com/p/[identificador del post]/)

Figura A4. #BEAGOODGUEST: Ilustración de conflicto socioespacial durante la pandemia en zonas gentrificadas de Ciudad de México



Nota. De la cuenta de Instagram @goodguestcollective, 2021, 29 de septiembre (<https://www.instagram.com/p/CUacQ7orggT/>). Recuperado el 5 de mayo de 2025.

Figura A5. Intervención en un co-working como parte de campaña del uso del cubrebocas



Nota. Fotografía de @goodguestcollective. (2021, 25 de agosto). Recuperado el 5 de mayo de 2025. La imagen muestra un establecimiento de coworking, donde se han colocado carteles azules con el mensaje "#BEAGOODGUEST" visible en la parte superior.

Figura A6. Intervenciones digitales ante la gentrificación: La campaña de concientización sobre normas sanitarias dirigida a turistas en Roma-Condesa



Nota. De la cuenta de Instagram @goodguestcollective, 2021, 5 de agosto (<https://www.instagram.com/p/CSMz9rILk->). Recuperado el 5 de mayo de 2025. Esta pieza representa un ejemplo de activismo digital y presencial local que aborda las tensiones entre turistas y residentes durante la pandemia en zonas turísticas gentrificadas de la ciudad.

Figura A7. #BeAGoodGuest: Documentación visual de las tensiones socio-espaciales entre nuevos consumidores y habitantes tradicionales



Nota. De la cuenta de Instagram @goodguestcollective, publicado aproximadamente en septiembre de 2021 (<https://www.instagram.com/stories/highlights/17972216245413082/>). Recuperado el 5 de mayo de 2025

Anexo B

La organización comunitaria frente al desplazamiento: Primer Bazar contra la Gentrificación en apoyo a la maestra Maricela Jasso



Figura A1. Convocatoria ilustrada: Cartel del Primer Bazar contra la Gentrificación en apoyo a Maricela Jasso en Casa Chicha

Nota. Rodríguez, D. (2024, agosto 17). Cartel de convocatoria al Bazar contra la Gentrificación en apoyo a la maestra Maricela Jasso, realizado el 31 de agosto de 2024 en Casa Chicha, colonia Roma Norte, Ciudad de México: <https://piedepagina.mx/bazar-contra-la-gentrificacion/>.

Figura. B1. Resistencia colectiva ante el desplazamiento: Bazar solidario en apoyo a Maricela Jasso, vecina desalojada de la colonia Roma



Autora: Karla Esquivel (2024, 31 de agosto).

Figura B2. La vida en venta: Objetos personales como testimonio del desalojo forzado en la colonia Roma



Autora: Karla Esquivel (2024, 31 de agosto).

Figura B3. Materialidad de la resistencia: Pulseras artesanales y objetos personales ofertados por Maricela Jasso ante su desplazamiento



Autora: Karla Esquivel (2024, 31 de agosto). Se muestran artículos personales y pulseras elaboradas por la propia maestra como parte de su estrategia de subsistencia ante el inminente desalojo de su vivienda de más de 40 años en la colonia Roma.

Figura B4. Objetos con memoria: Pertenencias personales en venta como respuesta al desplazamiento habitacional



Autora: Karla Esquivel (2024, 31 de agosto). Se muestran artículos personales de la maestra Maricela como parte de su estrategia de subsistencia.

Figura B7. Maricela Jasso exhibiendo las artesanías que elabora como estrategia ante el desplazamiento



Autora: Karla Esquivel (2024, 31 de agosto). La imagen muestra a Maricela Jasso, maestra jubilada de 70 años, probándose unos aretes elaborados por ella misma que formaban parte de los productos artesanales ofertados durante el bazar organizado ante su inminente desalojo

Figura B8. Visibilización del conflicto urbano: Cartel de bienvenida al Bazar organizado ante el desplazamiento de Maricela Jasso



Autora: Karla Esquivel (2024, 31 de agosto). Primer Bazar contra la Gentrificación en apoyo a Maricela Jasso, colonia Roma, Ciudad de México.

Figura B9. La comunidad presente: Asistentes al Primer Bazar contra la Gentrificación mostrando su apoyo a través de compras solidarias



Autora: Karla Esquivel (2024, 31 de agosto). Colonia Roma, Ciudad de México.

Figura B10. Narrativas encarnadas: Representación teatral de Maricela y su nieto como testimonio del impacto psicoemocional del desplazamiento



Autora: Karla Esquivel (2024, 31 de agosto). La imagen captura un momento de la representación teatral realizada por Maricela Jasso y su nieto durante el bazar, donde escenificaron el día que recibieron la notificación de desalojo y las pesadillas subsiguientes experimentadas por el menor, evidenciando el impacto emocional del desplazamiento habitacional en diferentes generaciones.

Figura B11. Testimonios del desarraigo: Taller de Crónica de barrio como estrategia de preservación de la memoria local en zonas gentrificadas



Autora: Karla Esquivel (2024, 31 de agosto). La imagen muestra el "Taller de Crónica de barrio: Historias hiperlocales" impartido por Carlos Acuña, periodista previamente desplazado y editor en medios como Corriente Alterna, quien ha recibido reconocimientos como el Premio a la Excelencia Periodística de la SIP (2014) y el Premio Nacional Rostros de la Discriminación (2017)

Figura B12. Redes de solidaridad familiar: El hermano de Maricela presentando rehiletes alegóricos al 15 de septiembre como parte del evento



Autora: Karla Esquivel (2024, 31 de agosto). La imagen muestra al hermano de Maricela Jasso explicando el proceso de elaboración de rehiletes de papel con motivos alusivos a las festividades patrias del 15 de septiembre, como parte de las actividades culturales realizadas durante el bazar.

Figura B13. *Transmisión de saberes contra el olvido: Momento inaugural del Taller de Crónica de barrio como actividad paralela al bazar*



Autora: Karla Esquivel (2024, 31 de agosto). La imagen muestra a Carlos Acuña, periodista, y Yuriko, activista y organizadora del evento, durante la presentación del "Taller de Crónica de barrio: Historias hiperlocales", explicando a los asistentes la metodología a seguir para documentar experiencias vecinales frente a los procesos de gentrificación.

Figura B14. *Dimensión jurídica de la resistencia: Conversatorio sobre herramientas legales frente al desplazamiento en Roma-Condesa*



Autora: Karla Esquivel (2024, 31 de agosto). La imagen muestra el panel "Diálogo sobre el derecho a la vivienda" con la participación de María Silvia Emanuelli de la Coalición Internacional del Hábitat-América Latina (HIC-AL), Daniela Sánchez Carro de la Clínica Jurídica María Luisa Marín, y Maricela Jasso, maestra jubilada amenazada de desalojo tras 42 años de residencia en la colonia Roma.

Figura B15. *Creencias y resistencia urbana: Gesto de fe de Maricela Jasso en el contexto de su lucha contra el desalojo*



Autora: Karla Esquivel (2024, 31 de agosto). La imagen captura un momento íntimo donde Maricela Jasso, maestra jubilada de 70 años amenazada de desalojo, se persigna en señal de agradecimiento por el apoyo recibido durante el evento organizado en solidaridad con su situación.

Figura B16. *Performance colectivo: Maricela Jasso y asistentes participando en la ruptura de la piñata como acto simbólico contra la gentrificación*



Autora: Karla Esquivel (2024, 31 de agosto). La imagen captura el momento de clausura del evento con la ruptura de la "Piñata contra la gentrificación", actividad en la que participaron tanto niños como adultos como acto simbólico de resistencia frente a los procesos de desplazamiento en zonas gentrificadas.

Figura B17. Cooperativismo periodístico como herramienta: Proyección del Capítulo 4 de 'La Fiscalía del Despojo' realizado por la reportera Eliana Gilet



Autora: Karla Esquivel (2024, 31 de agosto). La imagen muestra la proyección del Capítulo 4 de la serie documental "La Fiscalía del Despojo", trabajo realizado por Eliana Gilet, reportera independiente uruguaya, colaboradora del Semanario Brecha, donde se documenta el caso de Rufina Galindo y el papel de la Fiscalía Especializada en Delitos Ambientales y de Protección Urbana (FEDAPUR) en procesos de despojo.

Figura B18. Redes de solidaridad: Retrato grupal de organizadores, participantes y Maricela Jasso



Autora: Karla Esquivel (2024, 31 de agosto). La imagen muestra el momento de cierre del evento con Maricela Jasso (vestida de negro) junto a las organizadoras y niños participantes, posando frente al logo del colectivo tras la ruptura de la piñata que clausuró las actividades del bazar.

Anexo C

"Ni un edificio más": Registro visual de las estrategias de visibilización y resistencia ante la transformación urbanística en Roma-Condesa



¡NI UN EDIFICIO MÁS, NI UN CAMBIO DE USO DE SUELO MÁS!
¡DEFENDAMOS NUESTRO PATRIMONIO Y NUESTRA COLONIA!

¡Atención vecinos de la Roma Norte y Sur!

Vecinos que estamos afectados por las construcciones y los cambios de usos de suelo -legales e ilegales- que TODAS las autoridades y Diputados han permitido sin preguntarnos a los que vivimos aquí, estamos convocando a manifestarnos para exigir:

Que se suspendan las construcciones actuales hasta la revisión de permisos, ya que muchas sabemos que son ilegales, y muchos antros y restaurantes (terrazas) no cuentan con permiso de uso de suelo.

Permitir más construcciones y antros significan menos agua, más delincuencia y la destrucción de nuestra colonia.

¡Pedimos la Declaratoria de Zona de Monumentos Artísticos para proteger nuestras colonias!

**TE INVITAMOS A MANIFESTARTE
ESTE PRÓXIMO
JUEVES 22 DE AGOSTO A LAS 8:00 AM
EN ÁLVARO OBREGÓN Y MONTERREY**

**!Lleva tus cartulinas y la
dirección de las construcciones
o antros que te afectan!**



¡Difunde este volante y convoca a tus vecinos!
@moratoriaurbana FB Frente Ciudadano Salvemos la Ciudad

Figura C1. Convocatoria a la acción colectiva: Volante del Frente Ciudadano Salvemos La Ciudad llamando a la manifestación contra el desarrollo inmobiliario irregular en Roma-Condesa"

Nota. Frente Ciudadano Salvemos La Ciudad. (2024, agosto). Convocatoria a manifestación vecinal [Publicación de Facebook]. Facebook. https://www.facebook.com/photo/?fbid=525339676730853&set=pb.100077644741718.-2207520000&locale=es_LA. Recuperado el 5 de mayo de 2025.

Figura C1. Articulación de resistencias urbanas: Manifestación del Frente Ciudadano Salvemos La Ciudad contra desarrollos inmobiliarios irregulares en Roma-Condesa



Autora: Karla Esquivel (2024, 22 de agosto). Manifestación del Frente Ciudadano Salvemos La Ciudad, avenida Álvaro Obregón y Monterrey, colonia Roma, Ciudad de México. La imagen muestra a Mayela, líder del colectivo, dirigiéndose a los asistentes mientras manifestantes sostienen carteles con mensajes de protesta

Figura C2. Movilización vecinal contra la especulación inmobiliaria: Manifestantes del Frente Ciudadano Salvemos La Ciudad exigiendo la protección del patrimonio arquitectónico en Roma-Condesa



Autora: Karla Esquivel (2024, 22 de agosto). Manifestación del Frente Ciudadano Salvemos La Ciudad, avenida Álvaro Obregón, colonia Roma, Ciudad de México.

Figura C3. Resistencia ante la turistificación: Manifestante sosteniendo pancarta contra la proliferación de Airbnbs en la colonia Roma



Autora: Karla Esquivel (2024, 22 de agosto). Manifestación del Frente Ciudadano Salvemos La Ciudad, avenida Álvaro Obregón, colonia Roma, Ciudad de México.

Figura C4. Articulación de demandas colectivas: Vecinos organizados solicitando la declaración de zonas patrimoniales como Monumentos Artísticos para frenar su destrucción



Autora: Karla Esquivel (2024, 22 de agosto). Manifestación del Frente Ciudadano Salvemos La Ciudad, avenida Álvaro Obregón, colonia Roma, Ciudad de México.

Figura C5. Confrontación al poder inmobiliario: Manifestantes con carteles exigiendo alto a la especulación y privatización del espacio público en Roma-Condesa



Autora: Karla Esquivel (2024, 22 de agosto). Manifestación del Frente Ciudadano Salvemos La Ciudad, avenida Álvaro Obregón, colonia Roma, Ciudad de México.

Figura C6. Documentación como estrategia: Periodista registrando testimonios durante la protesta contra el desarrollo inmobiliario desregulado en la colonia Roma



Autora: Karla Esquivel (2024, 22 de agosto). Manifestación del Frente Ciudadano Salvemos La Ciudad, avenida Álvaro Obregón, colonia Roma, Ciudad de México.

Figura C7. Organizadoras: Líder del Frente Ciudadano Salvemos La Ciudad, dirigiéndose a los manifestantes y medios durante la protesta



Autora: Karla Esquivel (2024, 22 de agosto). Manifestación del Frente Ciudadano Salvemos La Ciudad, avenida Álvaro Obregón, colonia Roma, Ciudad de México.

Figura C8. Institucionalización de la protesta: Manta principal de la manifestación exigiendo al presidente y al INBAL la declaración de las colonias Roma Norte y Sur como Zona de Monumentos Artísticos



Autora: Karla Esquivel (2024, 22 de agosto). Manifestación del Frente Ciudadano Salvemos La Ciudad, avenida Álvaro Obregón, colonia Roma, Ciudad de México. La imagen muestra la manta principal con la exigencia dirigida a las autoridades para detener la destrucción del patrimonio arquitectónico mediante su declaratoria como zona protegida.

Anexo D

GUIONES PARA REALIZAR ENTREVISTAS EN PROFUNDIDAD

Guion de entrevista para residentes del polígono Roma-Condesa

Introducción

Hola, buenas tardes. Soy Karla Esquivel, investigadora del Colegio de México. Actualmente estoy realizando un estudio sobre la vida vecinal y los cambios en la colonia Roma-Condesa y sus alrededores. Me gustaría conocer tu experiencia viviendo en esta zona durante tanto tiempo y cómo has percibido los cambios en el barrio. Agradezco mucho tu disposición para participar en esta entrevista. Te aseguro que toda la información que compartas será tratada con confidencialidad y puedes optar por no responder cualquier pregunta si así lo deseas. ¿Podemos comenzar?

Preguntas

1. Datos Generales:

- ¿Cuál es tu nombre?
- ¿Cuánto tiempo llevas viviendo en la colonia Roma-Condesa?
- ¿Qué te motivó a vivir en esta zona inicialmente?

2. Experiencia de Vida:

- ¿Cómo describirías tu experiencia viviendo aquí durante todos estos años?
- ¿Qué es lo que más te gusta del barrio y por qué?
- ¿Qué es lo que menos te gusta del barrio y por qué?

3. Percepción de Cambios:

- Desde que llegaste, ¿has notado algún cambio significativo en la colonia? ¿Podrías describir esos cambios?
- ¿Cómo percibes la llegada de nuevos residentes, tanto nacionales como extranjeros, a la zona?
- ¿Crees que la dinámica social del barrio ha cambiado en los últimos años? Si es así, ¿cómo describirías esos cambios?

4. Eventos Específicos:

- ¿Podrías identificar cambios en la colonia a partir de algún evento específico que puedas compartir?
- ¿Cuándo podrías afirmar que todos estos cambios que has mencionado se hicieron presentes? ¿Consideras que han aumentado desde esa fecha hasta hoy?

5. Interacciones y Comunidad:

- ¿Cómo describirías tu relación con los vecinos locales?
- ¿Participas en actividades comunitarias o eventos locales? ¿Cuáles?
- ¿Sientes que hay un sentido de comunidad fuerte en la zona?

6. Impactos de la Gentrificación y Turistificación:

- ¿Has sentido que han aumentado los precios en la zona? ¿En qué cosas o lugares? ¿Cómo te ha afectado personalmente?
- ¿Percibes que hay aumento en los precios de las viviendas y servicios?
- ¿Percibe que hay mucha presencia de extranjeros, turistas, o ambos
- ¿Considera que hay dinámicas que antes no había? Podrías mencionarme cuáles

- ¿Considera que aumentaron restaurantes, bares o locales de comida en general? ¿complejos de departamentos? ¿vecinos que se han mudado?
 - ¿Ha observado si han pavimentado, aumentado la presencia policial, colocado más alumbrado o mejorado los parques o espacios públicos?
 - ¿Conoce el servicio de alojamiento de una plataforma llamada Airbnb? ¿Tienen información sobre si hay mucha presencia de este tipo de plataformas?
 - ¿Consideraría que eso es un factor para que lleguen extranjeros? ¿O que otro fenómeno consideraría que fomenta la llegada de extranjeros o turistas?
- 7. Estrategias y Adaptación:**
- ¿Has tenido que adaptar tu estilo de vida o tus hábitos debido a los cambios en el barrio?
 - ¿Qué estrategias has utilizado para mantener tu calidad de vida en un entorno cambiante?
 - ¿Hay algo que harías para mejorar la calidad de vida en la colonia?
- 8. Vivienda:**
- ¿Rentas la vivienda por medio de Airbnb o alguna otra plataforma?
 - ¿Compartes la vivienda con alguien?
 - ¿Consideras que la renta es barata?
 - ¿Cuál sería un aproximado en la renta que pagas?
- 9. Opiniones y Sugerencias:**
- ¿Qué modificarías en la colonia si tuvieras la oportunidad?
 - ¿Cuáles son las cosas que consideras que se podrían mejorar?
 - ¿Tienes un lugar favorito dentro de la zona?
 - ¿Extrañas algo del vecindario que solía estar aquí antes?
- 10. Percepción del Futuro:**
- ¿Cómo ves el futuro de la colonia Roma-Condesa?
 - ¿Te gustaría quedarte en esta zona a largo plazo? ¿Por qué o por qué no?
 - ¿Qué cambios positivos y negativos anticipas para el barrio en los próximos años?

Cierre

Gracias por tu tiempo y por compartir tus experiencias y percepciones. Tu participación es muy valiosa para entender mejor cómo los cambios en la colonia Roma-Condesa afectan a sus residentes. ¿Hay algo más que te gustaría agregar o alguna pregunta que te gustaría que te hubiera hecho? Si tienes alguna duda o quieres saber más sobre los resultados de esta investigación, no dudes en contactarme. ¡Gracias de nuevo!

Guion de entrevista para Autoridades Policiales en el Polígono Roma-Condesa

Introducción

Hola, buenas tardes. Soy Karla Esquivel, investigadora del Colegio de México. Actualmente estoy realizando un estudio sobre la vida vecinal y los cambios en la colonia Roma-Condesa y sus alrededores. Me gustaría conocer tu perspectiva como autoridad policial en esta zona y cómo has percibido los cambios en el barrio. Agradezco mucho tu disposición para participar en esta entrevista. Te aseguro que toda la información que compartas será tratada con confidencialidad y puedes optar por no responder cualquier pregunta si así lo deseas. ¿Podemos comenzar?

Preguntas

1. Datos Generales:

- ¿Cuál es su nombre y cuál es su cargo?
- ¿Cuánto tiempo lleva trabajando en la zona?
- ¿Podría describir brevemente su rol y responsabilidades en esta área?

2. Percepción de Cambios:

- Desde que comenzó a trabajar aquí, **¿Ha notado cambios en la colonia? ¿En qué aspectos? ¿Desde cuándo?**
- ¿Considera que han llegado nuevos residentes? ¿A partir de cuándo?
- ¿De qué nacionalidad son?
- ¿Su estancia es larga o corta?
- ¿Podría distinguir si llegan en familia, en pareja, amigos o individualmente?
- ¿Cuál es su comportamiento?
- ¿Cómo es su convivencia con ellos?
- ¿Consideraría que son turistas o como los llamaría usted?
- ¿Cómo ha afectado la llegada de nuevos residentes y turistas a la seguridad y dinámica del barrio?
- ¿Ha habido un aumento o disminución en los incidentes de seguridad en los últimos años?
-

3. Seguridad y Orden Público:

- ¿Cómo ha cambiado la naturaleza de los delitos o incidentes reportados en la zona?
- ¿Qué medidas se han implementado para abordar estos desafíos?
- ¿Ha tenido que modificar su comportamiento ante la nueva dinámica?

4. Impactos de la Gentrificación y Turistificación:

- ¿Considera que han aumentado los precios en productos o servicios?
- ¿Considera que se han presentado cambios en la convivencia con vecinos, turistas, visitantes en los parques o espacios públicos?
- ¿Ha habido aumento de denuncias en los últimos años? ¿Esas denuncias de que son?
- ¿Considera que hay menor o mayor seguridad o cambios en el orden público en la colonia?

- ¿Sabe si hay mucha presencia de alojamiento o renta mediante plataformas como Airbnb? ¿
 - ¿Percibe algún cambio en el comportamiento de los residentes y la dinámica debido a la llegada de visitantes o Airbnb?
 - ¿Qué desafíos específicos ha traído el aumento en la actividad turística para las autoridades policiales?
- a) ¿Consideras que han aumentado los precios para rentar viviendas aquí en la colonia? ¿A que lo atribuyes?
 - b) ¿Hay residentes que se han ido por el aumento de precios o por otros motivos?
 - c) ¿Considera que han aumentado los precios en productos o servicios?
 - d) Desde tu perspectiva, y conforme a lo que has visto, ¿qué es lo que está causando todos estos cambios (la llegada constante de extranjeros, los cambios en negocios, puestos, vecinos, etc.)?
 - e) Finalmente, ¿Consideras que esto ha afectado tu vida cotidiana? ¿La vida aquí en los parques?
-
5. **Estrategias y Adaptación:**
 - ¿Qué estrategias se han implementado para adaptarse a los cambios en la colonia?
 - ¿Existen programas específicos para manejar la seguridad durante eventos o festivales locales?
 - ¿Cómo se está abordando la seguridad en áreas públicas como parques, plazas y zonas comerciales?
 6. **Colaboración y Coordinación:**
 - ¿Cómo colaboran con otras agencias gubernamentales y organizaciones comunitarias para mejorar la seguridad en la colonia?
 - ¿Existen iniciativas de coordinación con autoridades locales para abordar problemas específicos de seguridad?
 - ¿Qué tan efectiva considera que ha sido esta colaboración?
 7. **Percepción del Futuro:**
 - ¿Cómo ve el futuro de la seguridad en la colonia Roma-Condesa?
 - ¿Qué cambios positivos y negativos anticipa para el barrio en los próximos años?
 - ¿Qué recomendaciones haría para mejorar la seguridad y la calidad de vida en la colonia?

Cierre

Gracias por su tiempo y por compartir sus experiencias y percepciones. Su participación es muy valiosa para entender mejor cómo los cambios en la colonia Roma-Condesa afectan a la seguridad y el orden público. ¿Hay algo más que le gustaría agregar o alguna pregunta que le gustaría que le hubiera hecho? Si tiene alguna duda o quiere saber más sobre los resultados de esta investigación, no dude en contactarme. ¡Gracias de nuevo!

Guion de entrevista para comerciantes en el Polígono Roma-Condesa

Introducción

Hola, buenas tardes. Soy Karla Esquivel, investigadora del Colegio de México. Actualmente estoy realizando un estudio sobre la vida vecinal y los cambios en la colonia Roma-Condesa. Me gustaría conocer tu experiencia como [restauranero, locatario, empleado, etc] en esta zona y cómo has percibido los cambios en el barrio. Agradezco mucho tu disposición para participar en esta entrevista. Te aseguro que toda la información que compartas será tratada con confidencialidad y puedes optar por no responder cualquier pregunta si así lo deseas. ¿Podemos comenzar?

Preguntas

1. Datos Generales:

- ¿Cuál es tu nombre y cuál es el nombre de tu restaurante?
- ¿Cuánto tiempo llevas operando este restaurante en la colonia Roma-Condesa?
- ¿Qué te motivó a abrir un restaurante en esta zona?

2. Experiencia de Negocio:

- ¿Cómo describirías tu experiencia operando un restaurante aquí?
- ¿Cuál ha sido el mayor desafío que has enfrentado como restauranero en la Roma-Condesa?
- ¿Qué es lo que más disfrutas de tener un restaurante en este barrio?

3. Percepción de Cambios:

- Desde que abriste el restaurante, ¿has notado algún cambio significativo en la colonia? ¿Podrías describir esos cambios?
- ¿Cómo han afectado estos cambios a tu negocio?
- ¿Cómo percibes la llegada de nuevos residentes y turistas a la zona?

4. Cliente y Demografía:

- ¿Puedes describir el perfil típico de tus clientes?
- ¿Has notado un cambio en el tipo de clientes que recibes en los últimos años?
- ¿Identificas una mayor presencia de clientes extranjeros? Si es así, ¿cómo ha afectado esto a tu negocio?

5. Impactos de la Gentrificación y Turistificación:

- ¿Has sentido algún impacto que tu atribuyas a la llegada de extranjeros?
- ¿Cómo ha afectado a tu negocio?
- ¿Consideras que han aumentado los precios en servicios o productos que consumes aquí? ¿percibes aumento en los precios de los servicios y suministros para tu restaurante?
- ¿Conoces la plataforma Airbnb?
- ¿Sabes si la gente internacional o extranjera se aloja por medio de este tipo de alojamiento?
- ¿Consideras que la presencia de plataformas como Airbnb ha influido en la dinámica de tus clientes y tu negocio?

6. Adaptaciones y Estrategias:

- ¿Has tenido que adaptar tu menú o el diseño del restaurante para atraer a una nueva clientela?
 - ¿Qué estrategias has utilizado para mantener y atraer clientes en un entorno cambiante?
 - ¿Has realizado algún cambio en el restaurante (muebles, decoración, iluminación, etc.) para adaptarte a las nuevas tendencias?
- 7. Relaciones Comunitarias:**
- ¿Cómo describirías tu relación con otros comerciantes y restauranteros en la zona?
 - ¿Participas en alguna asociación de comerciantes o actividades comunitarias? ¿Cuáles?
 - ¿Cómo percibes la cooperación y competencia entre negocios en la colonia?
- 8. Percepción del Futuro:**
- ¿Cómo ves el futuro de la colonia Roma-Condesa?
 - ¿Qué cambios positivos y negativos anticipas para el barrio en los próximos años?
 - ¿Qué acciones crees que podrían mejorar el entorno para los restauranteros en la zona?

Cierre

Gracias por tu tiempo y por compartir tus experiencias y percepciones. Tu participación es muy valiosa para entender mejor cómo los cambios en la colonia Roma-Condesa afectan a los negocios locales. ¿Hay algo más que te gustaría agregar o alguna pregunta que te gustaría que te hubiera hecho? Si tienes alguna duda o quieres saber más sobre los resultados de esta investigación, no dudes en contactarme. ¡Gracias de nuevo!

Propuesta de Entrevista para Población Extranjera en el Polígono Roma-Condesa

Introducción

Hola, buenas tardes. Soy Karla Esquivel, investigadora del Colegio de México. Actualmente estoy realizando un estudio sobre la vida vecinal en la colonia Roma-Condesa y sus alrededores. Me gustaría conocer tu experiencia viviendo en esta zona, tus percepciones sobre el barrio y cómo has visto sus cambios a lo largo del tiempo. Agradezco mucho tu disposición para participar en esta entrevista. Te aseguro que toda la información que compartas será tratada con confidencialidad y puedes optar por no responder cualquier pregunta si así lo deseas. ¿Podemos comenzar?

Preguntas

1. Datos Generales:

- ¿Cuál es tu nombre y de dónde eres originario?
- ¿A qué te dedicas?
- ¿Vives aquí o en alguna colonia aledaña? ¿Cuánto tiempo llevas viviendo en la colonia Roma-Condesa?
- ¿Por qué elegiste vivir en esta zona?
- ¿Por cuánto tiempo tienes pensado vivir aquí?

2. Experiencia de Vida:

- ¿Cómo describirías tu experiencia viviendo aquí?
- ¿Qué es lo que más te gusta del barrio y por qué?
- ¿Qué es lo que menos te gusta del barrio y por qué?

3. Vivienda:

- ¿Rentas la vivienda por medio de Airbnb o alguna otra plataforma?
- ¿Compartes la vivienda con alguien?
- ¿Consideras que la renta es barata?
- ¿Cuál sería un aproximado en la renta que pagas?

4. Interacciones y Comunidad:

- ¿Cómo describirías tu relación con los vecinos locales?
- ¿Participas en actividades comunitarias o eventos locales? ¿Cuáles?
- ¿Sientes que hay una comunidad acogedora para población internacional en la zona?

5. Percepción de Cambios:

- Desde que llegaste, ¿has notado algún cambio significativo en la colonia? ¿Podrías describir esos cambios?
- ¿Cómo percibes la llegada de nuevos residentes, tanto nacionales como internacionales, a la zona?
- ¿Crees que la dinámica social del barrio ha cambiado en los últimos años? Si es así, ¿cómo?

6. Impactos de la Gentrificación y Turistificación:

- ¿Crees que la presencia de turistas o comunidad internacional es mucha? ¿Te sientes acogido por ello?
- ¿Desde tu perspectiva considerarías que este es un lugar turístico?
- ¿Cómo percibes los precios de las viviendas y servicios?

- ¿Crees que la presencia de plataformas como Airbnb ha influido en que llegue población internacional?
- 7. **Estrategias y Adaptación:**
 - ¿Has tenido que adaptar tu estilo de vida o tus hábitos a las dinámicas del vecindario?
 - ¿Qué estrategias has utilizado para integrarte en la comunidad local?
 - ¿Hay algo que harías para mejorar la calidad de vida en la colonia?
- 8. **Percepción del Futuro:**
 - ¿Te gustaría quedarte en esta zona a largo plazo? ¿Por qué o por qué no?

Cierre

Gracias por tu tiempo y por compartir tus experiencias y percepciones. Tu participación es muy valiosa para entender mejor cómo los cambios en la colonia Roma-Condesa afectan a sus residentes. ¿Hay algo más que te gustaría agregar o alguna pregunta que te gustaría que te hubiera hecho? Si tienes alguna duda o quieres saber más sobre los resultados de esta investigación, no dudes en contactarme. ¡Gracias de nuevo!

Registro guía para realizar etnografía

<i>Nombre</i>	<i>Fecha Hora:</i>	<i>Lugar</i>	<i>Duración</i>	<i>Objetivo</i>	<i>Descripción, Clima</i>	<i>Edad, género, vestimenta, etc.</i>	<i>Eventos clave:</i>