

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA

UNIDAD XOCHIMILCO

División de Ciencias Sociales y Humanidades

Gentrificación en el eje Roma Condesa: Percepciones y experiencias de los diferentes residentes de la zona

Elaboró

Itzel Abigail Gómez Nieto

David Bonilla Hernández

Asesores

Jerónimo Repoll Luis

Sara Ester Makowski Muchnik

Héctor Javier Cortés Maldonado

Índice

Introducción	3
Capítulo I: Enfoques Teóricos de la Gentrificación en el eje Roma-Condesa	6
Capítulo II: Metodología de la Investigación	22
Capítulo III: Resultados	31
Capítulo IV: Discusión	34
Capítulo V: Conclusiones	37
Referencias Bibliográficas	41
Anexo I	47
Anexo II	51

Introducción

La gentrificación es un fenómeno social, económico y urbano, que ha emergido como un tema de interés en la investigación contemporánea. Este proceso de transformación urbana ha sido objeto de atención debido a su impacto en las comunidades locales, los cambios en la estructura socioeconómica y la revitalización de los espacios urbanos.

En el presente estudio abordaremos las zonas que comprenden al eje Roma-Condesa de la Ciudad de México, para entender parte del fenómeno de la gentrificación.

Este es un proceso complejo que afecta a diversos niveles socioeconómicos, para comprender esto, es imperativo analizar las percepciones y experiencias de los diferentes tipos de residentes que conforman este tejido urbano. Desde los nómadas digitales que buscan una atmósfera creativa y cosmopolita, hasta los residentes locales que han forjado vínculos profundos con la zona a lo largo de décadas, y los trabajadores que contribuyen a la esencia económica y cultural de la región; cada uno aporta una perspectiva única a este complejo escenario.

Por lo que la pregunta de investigación que guía este estudio es: ¿Cuáles son las percepciones y experiencias de los diferentes tipos de residentes frente al fenómeno de la gentrificación en el Eje Roma Condesa? Este cuestionamiento busca trascender más allá de las meras observaciones superficiales y penetrar en la riqueza de las narrativas personales, permitiendo una comprensión profunda de cómo la gentrificación ha podido afectar a diferentes grupos de la zona.

La idea de cuestionarnos la importancia del problema de la gentrificación en el Eje Roma-Condesa nace debido a la creciente y generalizada problemática respecto a la elevación en la compra y renta de inmuebles en la Ciudad de México, sin embargo, estas colonias de las que hablaremos se han posicionado como el referente principal acerca de este fenómeno. Evidenciando que la exclusividad característica del lugar, ha vuelto de esta en los últimos años un recorrido poco accesible para la gran mayoría de la población. Por lo cual, es preocupante

definir cuál es el límite de este intercambio cultural que se da en estos espacios y cómo este puede llegar a expresarse como una clase de efecto mariposa que culmina en la situación actual, en la que gran parte de la población local parece inclinarse a la postura de que esto es una expresión de un sistema hiper gentrificado que no se sostiene debido a una serie de problemas no abordados como lo son la falta de regulación en el uso de suelo, en la planeación territorial, en la regulación de impuestos que no se les exige a los grupos que en gran medida son los causantes de este acontecimiento. Sin embargo, es necesario considerar que no se pueden justificar actos xenófobos o de rechazo hacia migrantes, turistas o foráneos que visitan por diferentes periodos de tiempo estas zonas de la ciudad, debido a que la gentrificación es un fenómeno migratorio, es perentorio entender cómo se puede abordar esta situación para no negar este derecho.

Además, este estudio considera los efectos de factores históricos que han marcado la identidad de la zona marcando diferentes realidades debido a los sismos de 1985 y 2017, así como la reciente pandemia por COVID-19 que han dejado huellas en la memoria colectiva y en la estructura física y social del eje Roma-Condesa. Estos eventos traumáticos han influido en la forma en que los residentes perciben su entorno y cómo interactúan con él en el contexto de la gentrificación en curso.

Este estudio busca mostrar la intersección entre los cambios urbanos, las identidades individuales y la cohesión comunitaria. A través de un enfoque empírico, basado en la recopilación y análisis de datos cualitativos, se busca capturar las voces y experiencias de los residentes que han sido afectados por la gentrificación en el Eje Roma Condesa. Al explorar sus percepciones, preocupaciones y narrativas personales, se aspira a contribuir al diálogo más amplio sobre los efectos de la gentrificación en los tejidos urbanos y sociales, así como a informar futuras políticas urbanas y prácticas de desarrollo que promuevan la inclusión y la sostenibilidad en estas áreas en constante transformación.

Como objetivo de estrategia comunicativa vamos a presentar un documental que retrata precisamente las diversas percepciones y experiencias de los diferentes tipos de residentes frente a la gentrificación en el eje Roma Condesa, con el fin de promover el diálogo entre la comunidad y la participación ciudadana.

Capítulo I

1.1 Definición y concepto de gentrificación

El término gentrificación fue acuñado por la socióloga Ruth Glass¹ en 1964 en Inglaterra, hace referencia a un proceso de transformación urbana que tuvo sus raíces en la reapropiación de los centros urbanos de Londres por parte de las clases media y alta. Este proceso tuvo como resultado el desplazamiento de las clases trabajadoras que residían en estas áreas céntricas hacia la periferia de la ciudad. A lo largo del tiempo, la gentrificación ha evolucionado y se ha extendido a nivel global, siendo un fenómeno multifacético que abarca ámbitos sociales, económicos y urbanos.

La gentrificación comenzó a exteriorizarse de forma sistemática durante las décadas de los 60 y 70. Este fenómeno fue simultáneamente una serie de transformaciones globales, como el crecimiento económico global en los años 80, la reestructuración de las economías nacionales y urbanas en los países capitalistas desarrollados hacia sector de servicios, el entretenimiento y el consumo, y la formación de una jerarquía global de ciudades a nivel global, nacional y regional (Smith, 2012a, p. 38).

En su esencia, la gentrificación se manifiesta cuando áreas previamente degradadas o de bajos ingresos experimentan una revitalización. Esta renovación atrae a nuevos residentes con mayor poder adquisitivo, lo que puede tener efectos tanto positivos como negativos en la comunidad local (Coulomb, R. 2019, p.114). Este fenómeno se caracteriza por desarrollarse en espacios urbanos altamente transitados y centrados, que se convierten en puntos de convergencia para una diversidad de actores sociales y actividades económicas. La interacción entre estas dinámicas poblacionales y la estructura urbana establece el escenario propicio para la

¹ En su libro *London: Aspects of Change*, utilizó el término "gentrificación" para definir los cambios en la estructura social del mercado inmobiliario en zonas de bajos ingresos del centro de Londres. Sin embargo, el enfoque analítico utilizado por Glass es consistente con el trabajo de la llamada "Escuela de Chicago" de hace 40 años, utilizando los conceptos de "herencia", "dominación" e "invasión" para analizar el crecimiento.

emergencia y evolución de la gentrificación como respuesta a cambios en la demanda, inversión y percepción de valor en el entorno construido.

Existen diversas interpretaciones sobre las causas de la gentrificación. Algunos argumentan que se debe a cambios en la estructura industrial de las ciudades, donde el crecimiento de las industrias de servicios ha llevado a un aumento de la clase media profesional y gerencial. Otros sostienen que también ha habido cambios en las preferencias culturales de esta nueva clase media, que ahora elige vivir en el centro de la ciudad en lugar de los suburbios. Además, se plantea la idea de que la gentrificación es impulsada por la brecha entre los valores de propiedad y los valores subyacentes del suelo en el centro de la ciudad, lo que permite a agentes inmobiliarios y desarrolladores explotarla para obtener beneficios económicos.

La gentrificación es un fenómeno complejo que ha sido objeto de estudio desde diversas perspectivas por expertos en la materia. En este análisis, se destacan dos enfoques clave, ambos influenciados por la teoría económica de oferta y demanda², que es fundamental en la microeconomía, ya que ilustra la dinámica entre consumidores y productores en un mercado particular, considerando el precio y las ventas del producto en cuestión.

Desde esta perspectiva, un grupo de expertos argumenta que la gentrificación se desarrolla principalmente debido a factores de demanda. Lidia Diappi (2009) es una autora destacada que ha abordado el tema de la gentrificación desde este punto de vista y ha utilizado el término

² Según este modelo económico, en un mercado libre y competitivo, el precio se determina mediante la interacción entre la demanda de los consumidores y la oferta de los productores, creando un punto de equilibrio en el cual los consumidores están dispuestos a comprar toda la cantidad que los productores ofrecen al precio establecido en dicho punto (De Jesús y Salcido, 2008) (Zamorano et al., 2008).

"demanda de ciudad"³ para referirse al aumento de la demanda de centralidad, calidad de vida urbana y accesibilidad que determina la atracción residencial del centro de las ciudades.

La "demanda de ciudad" impulsa a una población diversa a buscar viviendas en áreas urbanas céntricas, lo que a menudo conlleva a la revitalización y transformación de esas áreas, un proceso que conocemos como gentrificación. Este enfoque nos permite comprender cómo la atracción hacia la vida urbana y la centralidad de la ciudad juegan un papel crucial en el proceso de gentrificación.

Otros autor que comparte el mismo espacio teórico es David Ley (1978), desarrolló la idea de que la gentrificación se origina a partir de los cambios económicos y demográficos en el entorno urbano, ya que las mejoras urbanas, como la ampliación de calles o la optimización de servicios públicos, provocan un aumento en los impuestos sobre la propiedad urbana, lo que beneficia a un conjunto particular de la población. Ley, sostuvo que la gentrificación debería ser pensada como el reflejo espacial de esa nueva economía de servicios y que sus beneficiarios, liberales deseosos de practicar un estilo de vida distinto a la norma, abandonan sus confortables residencias suburbanas para instalarse en espacios céntricos, las antiguas inner cities⁴ de las que hablaba el sociólogo Burgess (Perren & Cabezas, 2016b, p. 9).

La gentrificación comienza, según la teoría de la oferta, cuando los desarrolladores inmobiliarios revitalizan un área mediante proyectos de construcción, lo que impulsa el mercado inmobiliario y lo transforma en un lugar atractivo para grupos específicos de personas.

³ La "demanda de ciudad" se refiere a la creciente demanda de vivir en los distritos centrales de las ciudades por parte de las nuevas clases sociales post-industriales, que buscan satisfacer sus necesidades de mejor calidad de vida urbana, accesibilidad y una serie de beneficios que antes se obtenían en las zonas alejadas (Perren & Cabezas, 2016b, p. 9).

⁴ El modelo de las antiguas inner cities de Burgess, se utilizó para explicar las estructuras sociales urbanas. En este modelo, Burgess dividió la ciudad en anillos concéntricos que se expanden desde el centro hasta los suburbios. Burgess utilizó este modelo para explicar por qué ciertos grupos de personas viven en ciertas áreas de la ciudad. La zona de clase trabajadora, que se encuentra en el centro de la ciudad, es a menudo la zona más afectada por la gentrificación, ya que es la más cercana al distrito central de negocios y, por lo tanto, atractiva para los inversores inmobiliarios.

El autor con mayor referencia a la teoría es Neil Smith sostiene que difícilmente podría ser explicado a partir del deseo, convertido en demanda, de las “nuevas clases medias” o, como gusta llamarlos, de los “pioneros urbanos⁵” (Smith, 2012a, p.19).

Smith, propone una teoría de la gentrificación que se centra en la producción del espacio urbano y en la relación entre el capital y el espacio. La gentrificación es el resultado de la inversión de capital en el espacio urbano, que a su vez produce una revalorización del espacio y un aumento de los precios de la vivienda. Esta inversión de capital puede ser impulsada por el Estado, por empresas privadas o por inversionistas individuales, y puede tomar la forma de proyectos de renovación urbana, construcción de nuevas viviendas o mejoras en la infraestructura urbana. Smith argumenta que la gentrificación no es simplemente un proceso de mercado, sino que está impulsada por la intervención activa del capital en la producción del espacio urbano. (Smith, 2012a, p. 19).

Para comprender la complejidad del proceso de gentrificación, es esencial analizar las múltiples perspectivas y experiencias de los residentes y grupos que componen el entramado urbano de una zona delimitada. En el presente estudio, nos enfocamos en comprender la relevancia del eje Roma-Condesa, situado en la alcaldía Cuauhtémoc de la Ciudad de México, como un epicentro reconocido a nivel internacional para la residencia, tanto temporal como permanente.

Estas colonias, Condesa y Roma, que se remontan a su establecimiento en el año 1902, han sido testigos de una serie de transformaciones socioculturales significativas a lo largo del tiempo. Su origen se relaciona estrechamente con los esfuerzos de modernización y occidentalización impulsados durante el régimen de Porfirio Díaz. Lo que hace particularmente

⁵ Se habla de "pioneros urbanos" o "colonos urbanos" para referirse a los primeros residentes de clase media que se mudan a un barrio en proceso de gentrificación. Estos residentes a menudo son vistos como los impulsores del proceso de gentrificación y pueden ser criticados por su papel en la expulsión de los residentes originales de bajos ingresos.

relevante el surgimiento de estas colonias es que representaron los primeros desarrollos habitacionales que contaban con todos los servicios públicos e infraestructura necesaria en ese momento (Modo, 2019).

La colonia Condesa, por ejemplo, fue concebida bajo la dirección de 166 socios que conformaron la compañía Condesa S.A. Entre estos socios se destacan nombres influyentes en la política de la época, como José Yves Limantour, José Luis Requena, Guillermo de Landa y Escandón, Enrique C. Creel y Porfirio Díaz hijo (Modo, 2021). En contraste, la Colonia Roma tuvo su génesis a través de la compra del terreno conocido como Potrero de Romita por parte de la compañía De Terrenos Calzada de Chapultepec, S. A. (Modo, 2019).

Es importante destacar que este texto se compone a partir de paráfrasis de autores válidos para ofrecer una visión comprensiva de la historia y relevancia de estas colonias en la Ciudad de México en el contexto de la gentrificación.

1.2 La Romita

Los orígenes de la Colonia Roma se remontan al Barrio de Romita, cuyo nombre original en idioma indígena era "Aztacalco," que significa "la casa de las garzas." Este barrio formaba parte de los pueblos circundantes de Tenochtitlán y se ubicaba en un islote rodeado por canales, cerca del Bosque de Chapultepec. En el siglo XVII, este lugar adquirió el nombre de "Romita" debido a un hermoso paseo arbolado que conectaba sus tierras con Chapultepec, que se denominó "Tívoli," en referencia a un lugar similar en la ciudad de Roma (López, 1995, p. 33).

Durante el siglo XVI, Hernán Cortés recibió grandes extensiones de tierra en la zona en 1529, por mandato de Carlos V, rey de España y Alemania. El templo de Santa María de la Natividad de Aztacalco se construyó en 1550 bajo la supervisión de fray Pedro de Gante, marcando un hito en la historia religiosa de la zona. El antiguo pueblo de Romita se encontraba en el cruce

de las calzadas de Chapultepec y la Piedad (hoy Cuauhtémoc). Junto a sus tierras se encontraba el "Potrero de Romita," que más tarde albergaría la nueva colonia que adoptó el nombre del antiguo pueblo: Roma (López, 1995, p. 33).

Con el tiempo, el pueblo de Romita se transformó en un barrio popular, adquiriendo una reputación de ser un lugar conflictivo, peligroso y maldito. A menudo se describía en las novelas como un lugar sucio y corrupto, donde los niños estaban en peligro y albergaba a personas de dudosa reputación (López, 1995, p. 34).

En 1902, Edward Walter Orrin, gerente de la Compañía de Terrenos de la Calzada de Chapultepec, S.A., notificó al ayuntamiento la adquisición de un terreno denominado "Potrero de Romita," que posteriormente se convertiría en la Colonia Roma. Esta zona originalmente formaba parte de los terrenos de la Hacienda de la Condesa, que se extendían hasta Tacubaya (López, 1995, p. 33).

La creación de la colonia Roma implicó la subdivisión de los terrenos de Romita, conservando inicialmente los límites del barrio. Sin embargo, esto generó descontento entre sus habitantes, quienes en 1921 presentaron una solicitud al municipio para evitar la urbanización de este sitio según el plano de la compañía de Orrin (López, 1995, p. 33).

Los lotes originales de la colonia Roma eran de dimensiones variadas y se destinaron a diferentes tipos de construcción. Los lotes grandes de esquina eran ideales para casas de familias de altos ingresos o para edificios de departamentos con amplios jardines y caballerizas. Los lotes medianos, más pequeños, estaban diseñados para residencias urbanas y se adaptan a familias de clases medias emergentes. Los lotes más pequeños eran apropiados para casas unifamiliares destinadas a un sector aún más amplio de la población (López, 1995, p. 25).

El trazado urbano de la Roma incluía avenidas centrales, un parque central, calles internas arboladas, manzanas regulares y la ausencia total de edificios comerciales, oficinas y equipamientos para servicios. Esta concepción urbanística diversificada permitió la coexistencia de familias de diversos orígenes y posiciones sociales y económicas en la colonia (López, 1995, p.26).

El estilo Art Nouveau, surgido en las últimas décadas del siglo XIX en Bélgica y extendido por varios países europeos, tuvo un impacto significativo en la arquitectura de la Colonia Roma. Caracterizado por la estilización de líneas flexibles y elementos inspirados en la naturaleza, como hojas, tallos, flores y motivos zoomorfos, este estilo dejó una huella distintiva en la estética de la colonia (López, 1995, pp. 55 y 56).

1.3 La Condesa

En 1908, uno de los compradores más destacados del "Jockey Club de México" adquirió un lote de 300,000 m² con el propósito de establecer un hipódromo en terrenos que en parte pertenecían a María Campa y Coss, y a La Condesa de Santiago de Valparaíso. Sin embargo, se requería cambiar el uso de suelo, y como condición para esta modificación, se debía donar una extensión de 60,000 m² para la creación de un parque público. Esta adquisición marcó el inicio de diversas transformaciones en el uso de suelo y las actividades económicas en la zona (Ayala, 1996).

La dinámica habitacional en La Condesa, Hipódromo e Hipódromo Condesa se divide en tres períodos iniciales. Desde 1920 hasta 1930, se construyeron viviendas unifamiliares dirigidas a sectores medios y altos. En 1924, la Sociedad Jockey Club dividió sus terrenos, lo que llevó a la creación de las colonias Hipódromo e Hipódromo Condesa (Medina Colin, 2007). Desde sus inicios, esta zona se catalogó como residencial (Castillo, Delgado, García p. 37).

A partir de la década de 1940, se inició un proceso de desplazamiento de las familias de altos ingresos hacia el poniente de la Ciudad de México, mientras que el Estado intervino en la construcción de viviendas en alquiler con rentas congeladas. Entre 1970 y 1980, se experimentó una saturación y densificación mediante el uso comercial y de servicios. Se demolieron casas porfirianas para dar paso a la construcción de edificios de oficinas y pequeñas unidades habitacionales. Luego del terremoto de 1985, la inversión inmobiliaria se interrumpió (Castillo, Delgado, García p. 38).

Posteriormente, aumentaron los locales comerciales, oficinas, giros negros y la prostitución, lo que hizo que las colonias perdieran atractivo y que las clases medias y medias altas abandonaran la zona. Esto llevó a una disminución de las rentas y transformó una vez residencial en un área habitada por familias de menos recursos económicos. Esta transformación estuvo marcada por la decadencia, el proceso de terciarización y los cambios sociales y estructurales resultantes de la migración de población, la pérdida de viviendas y la disminución de la seguridad (Castillo, Delgado, García p. 38).

En 1996, la dinámica urbana en La Condesa, Hipódromo e Hipódromo Condesa se reactivó cuando el Gobierno del Distrito Federal implementó un plan de conservación patrimonial y mejora urbana llamado "Centro Histórico Ampliado." Este programa tenía como objetivo repoblar varias colonias, incluyendo La Roma Norte, La Roma Sur, La Condesa, Santa María de la Ribera, San Rafael y Juárez, consideradas como barrios burgueses (Díaz, 2016).

La implementación de este proyecto de regeneración urbana fue posible gracias al capital privado, en particular, el empresario Carlos Slim. El plan incluyó la renovación de la infraestructura, la reubicación de comercios en vías públicas, la mejora de la imagen urbana mediante la remodelación de espacios públicos, la promoción de actividades culturales y la

intervención de agentes inmobiliarios (Gobierno del Distrito Federal, 2011) (Castillo, Delgado, García p. 38).

El uso del espacio en la zona se volvió mixto, destinado a la construcción de conjuntos habitacionales, oficinas y comercios de alto impacto para las clases medias y altas (Rothe y Hernández, 2015; Salinas, 2013). En el año 2000, se implementó el programa "Bando Informativo Número Dos" con el objetivo de repoblar las cuatro delegaciones centrales: Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez, mediante la oferta de viviendas y desarrollos comerciales (Medina Colin, 2007).

En términos de la producción de viviendas, las autoridades gubernamentales permitieron la construcción de edificios en terrenos anteriormente destinados para viviendas unifamiliares y en lugares catalogados como de alto valor patrimonial. Esto resultó en el desplazamiento de viviendas unifamiliares a favor de edificios de viviendas múltiples. Algunos de estos edificios se remodelaron para albergar restaurantes, boutiques, bares y otros comercios orientados a las clases medias y altas (Salinas, 2013).

Sin embargo, en este proceso, tanto los actores estatales como los privados pasaron por alto el hecho de que muchas de estas construcciones se ubicaban en áreas con amenaza sísmica, lo que aumentó la vulnerabilidad socioambiental y el riesgo de desastres. El terremoto del 19 de septiembre de 2017 fue el resultado de esta concatenación de factores (Castillo, Delgado, García p. 38).

Parte del misticismo que engloba a este lugar es que a lo largo de la historia del Eje Roma-Condesa, esta zona ha sido el hogar de innumerables figuras ilustres de la cultura mexicana. Entre ellos se destacan el poeta Ramón López Velarde, cuyos versos y escritos han enriquecido la literatura mexicana. Otros notables incluyen a Fernando Benítez, autor de "Los Indios", quien exploró la riqueza de las tradiciones indígenas de México. Juan José Arreola, José Emilio

Pacheco, poeta y ensayista Andrea Palma, actriz mexicana o David Alfaro Siqueiros, el famoso pintor y muralista, entre otros.

1.4 Impacto de la gentrificación en las colonias Roma y Condesa: de barrios locales a barrios mágicos y la aparición de los "nómadas digitales"

Hacia las décadas 1950 y 1960 las colonias Roma y Condesa dejaron de ser barrios residenciales de lujo. Las élites comenzaron a desplazarse a Polanco, Anzures y Lomas de Chapultepec y después a La Herradura. Se comenzaron a construir edificios con menor calidad y seguridad para lograr satisfacer las necesidades de vivienda de una población creciente, así como escuelas, cines, comercios, servicios y tiendas departamentales (Martínez & Delgadillo, 2014b, p. 126).

Según Gustavo Prado, CEO de la agencia de tendencias Trend.mx, nos comenta cómo era vivir en estas zonas durante esa época (Entrevista personal, 2023) "Entonces, no te puedo explicar para los años 60s y 70s lo cochambrosa que era la zona. O sea, el haber nacido aquí, era una zona de clase media popular, o de clase menos que media media. Entonces, eso es muy curioso porque ahorita son zonas increíblemente caras, pero en ese entonces, antes del terremoto la colonia Roma era exactamente igual que la Doctores, igual de insegura, igual de descuidada, igual de poco brillante. Entonces, algo que sucedió con el tiempo, es que por supuesto viene el terremoto de 1985 y cambia radicalmente la dinámica de la zona de la Roma-Condesa."

Las consecuencias de los sismos de 1985 aceleraron su despoblamiento y abandono, se evidencia que varios edificios se habían convertido en vecindades (Martínez & Delgadillo, 2014b, p. 126).

Según Mayela Delgadillo, ex constitucionalista de la alcaldía Cuauhtémoc (Entrevista personal, 2023) menciona una realidad que se desconoce en estas zonas. "Hay muchas formas de ver el territorio. Hay varios compañeros con predios Otomíes que viven una realidad muy diferente y son pequeños guetos que no terminamos de incluirlos en la colonia porque son indígenas. Además existe un racismo, y también están las vecindades que ustedes no ven cuando pasan

por aquí, que se ven súper bonitas las fachadas, pero que en verdad son gente que tiene 40-50 años, de la tercera edad que se ha sostenido en esta zona con un salario mínimo, con condiciones distintas a cuando llegó a vivir aquí, y hoy es la gente que está siendo desplazada.”

Ambos entrevistados coinciden en que después del terremoto de 1985, las colonias sufrieron daños graves y experimentaron un declive, empresas y comercios cerraron, habitantes abandonaron la zona por miedo y las propiedades perdieron valor. Sin embargo, la Roma y Condesa seguían conservando su estructura y elementos arquitectónicos constituidos por el estilo *Art Decó*, *Art Nouveau* y *Ecléctico*.

En 1982 en México tomó el poder político la fracción “tecnócrata”, desde donde se legitimó la ideología del mercado como la “única vía” para el desarrollo, implementando políticas neoliberales. Desde entonces, se ha reestructurado el Estado y se han impulsado un conjunto de reformas políticas, económicas, urbanas para permitir las nuevas formas de acumulación de capital, posibilitar el libre flujo de capitales en escala global y garantizar el libre mercado en su más amplia expresión (Martínez & Delgadillo, 2014c).

Cada colonia comenzó a expandirse y transformarse de forma diferente. En 1900 la Condesa experimentó una revitalización que no fue programada por el gobierno sino que fue una acción en conjunto de nuevos residentes e inversionistas, quienes localizaron precios accesibles, además de un entorno llamativo para vivir, invertir y trabajar. Con posterioridad, esto atrae a más consumidores e interesados en comprar (Martínez & Delgadillo, 2014b, p. 127).

Según Prado, (Entrevista personal, 2023) “A principios de la década de los noventas, la gente empieza a poner restaurantes, y esto realmente se convirtió en la fondesa, y captó mucho la atención de la ciudad, porque todo el mundo venía aquí como a agarrarlo de su patio de recreo, o sea, tú podías ir a comer a estos restaurantes, y había bares. Entonces, había todo esto que era como la cultura de la música lounge de los noventas, y entonces en estos bares tú te preparabas

ya para ir a la noche más pesada de baile, antro y demás, pero entonces todo el mundo pasaba por la condesa y ya luego regresaban a sus zonas, y con eso la descubrieron.”

La colonia Roma inició su revalorización a mediados de 1990 con el apoyo de proyectos: la apertura de la Casa Lamm, un centro cultural privado y la rehabilitación del edificio Balmori con departamentos de lujo. A ello se suma el Corredor Cultural, con cuatro galerías de arte hacia 1995. Estos recorridos pretendían atraer a la gente a consumir cultura y entretenimiento (Martínez & Delgadillo, 2014b, p. 127).

La explicación de las transformaciones de estas colonias, el creciente número de edificios de departamentos en construcción o terminados, muchos de ellos a costos elevados, la congestión de vialidades y la falta de estacionamientos, son algunas de las problemáticas que se intensificaron por la política urbana del Bando 2, que se usó como instrumento para evitar el despoblamiento de las colonias centrales de la CDMX. Ante esta perspectiva el gobierno ha implementado diferentes intentos para favorecer procesos de revitalización urbana en zonas céntricas como la Roma y Condesa. En 1996, el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal concebía a estas zonas centrales como “áreas con potencial de reciclaje”. La Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, cuya reforma fue publicada en la Gaceta Oficial el 23 de febrero de 1999, establecía acciones orientadas a propiciar el arraigo de la población que habita la Ciudad Central y fomentar la incorporación de nuevos pobladores (Duhau & Carrión, 2012, p. 168). Pero en el año 2000, con el jefe delegacional, Andrés Manuel López Obrador, inicia la aplicación de una serie de disposiciones para fomentar el repoblamiento del Distrito Federal y el aumento de la densidad en las zonas centrales, a través del Bando Informativo 2 y del Acuerdo número 3 sobre política habitacional (Duhau & Carrión, 2012, p. 169).

Según Mayela Delgadillo, ex constitucionalista de la alcaldía Cuauhtémoc (Entrevista personal, 2023) “Existen múltiples razones detrás de la gentrificación, pero una de las principales se

relaciona con la cuestión del costo del suelo, que está influenciada por una serie de variables. Entre esas variables se encuentra una decisión que a menudo toman los gobiernos locales y las autoridades municipales en colaboración con las empresas inmobiliarias. Su objetivo suele ser fomentar la inversión en la zona, y su enfoque principal para atraer inversiones suele ser la promoción de la construcción y el turismo”.

Ocurrieron cambios significativos en las colonias afectando la actividad inmobiliaria influenciados por la políticas de revalorización y Bando 2. Debido a la alta demanda de viviendas en la Condesa, comienza a expandirse a la Roma, que en ese momento presentaba costos de suelo más bajos que la Condesa. Este fenómeno provocó un aumento significativo en la presencia de comercios e inmuebles a precios elevados.

Derivado a estas políticas la población residente ha tenido conflictos con el gobierno, como: la instalación de parquímetros, la regulación del trabajo informal de los cuidadores de autos y la lucha por cancelar desarrollos inmobiliarios habitacionales y comerciales (Martínez & Delgadillo, 2014b, p. 128).

Según Mayela Delgadillo, ex constitucionalista de la alcaldía Cuauhtémoc (Entrevista personal, 2023) menciona “La gentrificación contribuye a la concentración de población en las ciudades, ya que las personas buscan vivir cerca de empleos y servicios. Esto puede generar cinturones de pobreza en áreas periféricas y aumentar la demanda en áreas céntricas”.

Se emprendió la política de impulso al turismo y se declararon 21 “barrios mágicos”, dentro de ellos La Merced, Garibaldi, en el Centro Histórico, asimismo Roma, Condesa-Hipódromo (Martínez & Delgadillo, 2014b, p. 128).

Las colonias Condesa y Roma han presentado cambios en los últimos 50 años, pues originalmente fueron colonias diseñadas para la clase media y el comercio local, pero pasaron rápidamente a convertirse en un zona turística, llena de restaurantes, bares y antros donde las casas con estilo art nouveau y art déco se iban desdibujando por comercios y construcciones

verticales que abarcaban la zona. Por tal motivo se han convertido en un destino favorito para los visitantes hacia la capital mexicana. Algunos extranjeros, antes de la pandemia ya habían pensado mudarse a la CDMX y con la llegada de la pandemia del COVID-19 en 2020 el estilo del trabajo se transformó para a manera remota, habiendo un incremento de “nómadas digitales⁶”, es el término con que la ex jefa de gobierno de la CDMX, Claudia Sheinbaum, se refirió a las personas extranjeras que vienen a la ciudad a trabajar de manera remota. Esta acción es el resultado de un convenio realizado entre la UNESCO y la empresa de hospedaje Airbnb⁷, desencadenando problemas de gentrificación en la Roma y Condesa, ocasionando que mucha gente que habita ahí desde hace décadas sean desalojados. Los arrendadores prefieren un pago diario aproximado de \$900 a \$1,500 la noche a una renta mensual de \$15,000. Mayela Delgadillo, ex diputada constitucionalista (entrevista personal, 2023) “Hay muchas posturas, pero a final de cuentas pues hay que hacer una resistencia generalizada que apenas se

⁶ Los nómadas digitales son personas que tienen la flexibilidad de vivir y trabajar en cualquier parte del mundo porque pueden trabajar de forma remota utilizando la tecnología digital. En la era de las tecnologías de la información y las comunicaciones, este estilo de vida se está volviendo cada vez más popular, ya que muchos trabajos permiten realizar tareas de forma remota a través de Internet.

⁷ Airbnb es una plataforma en línea que permite a las personas alquilar sus propiedades, ya sean habitaciones individuales, apartamentos completos o casas, a través de su sitio web o aplicación móvil. Esta empresa se ha convertido en un actor importante en la industria del hospedaje, ofreciendo una alternativa a los hoteles tradicionales y brindando a los viajeros opciones de alojamiento más económicas y personalizadas. Una de las características principales de Airbnb es su modelo de economía colaborativa, donde los anfitriones pueden aprovechar los espacios vacantes en sus propiedades y obtener ingresos adicionales, mientras que los huéspedes pueden disfrutar de una experiencia auténtica y local durante sus viajes. Este enfoque ha impulsado un crecimiento significativo de la plataforma, con millones de propiedades disponibles en diversos destinos alrededor del mundo.

No obstante, la expansión de Airbnb ha generado tanto beneficios como preocupaciones en las ciudades donde opera. Por un lado, se ha argumentado que la plataforma ha contribuido al turismo masivo, especialmente en áreas populares como centros urbanos y barrios históricos, lo que ha llevado a un aumento en el costo de vida, la gentrificación y la congestión turística. Además, algunos han expresado inquietudes sobre la falta de regulación y supervisión adecuada de las propiedades, lo que podría dar lugar a problemas de seguridad y cumplimiento normativo.

Frente a estos desafíos, algunos gobiernos y ciudades han implementado regulaciones más estrictas para controlar el impacto de Airbnb en sus comunidades. Entre las medidas adoptadas se encuentran la imposición de límites en la duración de las estancias, restricciones en el alquiler de propiedades completas y la exigencia de registros y licencias para los anfitriones. Además, se han establecido acuerdos y convenios entre Airbnb y algunas autoridades locales con el fin de compartir información y colaborar en la aplicación de regulaciones.

Es importante destacar que las respuestas de los gobiernos y ciudades ante Airbnb varían en diferentes partes del mundo. Mientras que algunas ciudades han abrazado la plataforma como una oportunidad para impulsar el turismo y la economía local, otras han adoptado enfoques más restrictivos para proteger el mercado de alquileres a largo plazo y preservar la identidad de sus barrios.

está conformando para oponerse a las decisiones del Gobierno. ¿Qué se está pensando? Pues, ¿hay iniciativas ¿cómo? que pueden y que se tiene que discutir muchísimo porque finalmente mal o bien parte de los gentrificadores más allá de quién llega y compra el edificio, están los Airbnb.”

Melina Guerrero, editora y escritora de la revista Artes de México (entrevista personal, 2023) “Esto provoca un efecto dominó. Y entonces, no es que solamente se encarezca en estos ejes, es como un riego. Lo que sucede aquí entonces tiene complicaciones alrededor. Entonces cada vez la gente se va desplazando más y más y más y más, pero no solamente porque quiera vivir en la Roma o en la Condesa, porque todo conlleva, es una cadena de efectos”. “Ya se percibe claramente el impacto. Los costos de alquiler han experimentado un notorio aumento, no solo en esta área, sino en toda la ciudad. Esta tendencia es altamente evidente y, en mi opinión, está estrechamente relacionada con el proceso de gentrificación, así como con las especulaciones que rodean al mercado inmobiliario”.

Gustavo Prado, CEO de Trendo.mx (entrevista personal, 2023) “Un precio exorbitante se encuentra en toda la colonia Roma y en la Condesa, y es muy probable que te lo soliciten pronto debido a que planean convertirlo en un Airbnb. Entiendo perfectamente la situación. ¿Por qué recibir 12 mil pesos de alquiler cuando podría obtener 120 mil pesos a través de Airbnb? Sin embargo, en última instancia, ¿beneficia esto al edificio? No. ¿Beneficia a las ciudades? No. ¿Beneficia a alguien? Solo a las personas que lo está alquilando.”

La gentrificación ha contribuido a la concentración de la población en el centro de la ciudad, creando cinturones de pobreza en las áreas periféricas y aumentando la demanda en las zonas céntricas. Aunque el turismo ha sido impulsado y se han declarado "barrios mágicos", la realidad es que la gentrificación ha generado tensiones y desafíos significativos para los habitantes originales de la Roma y la Condesa.

Capítulo II. Metodología

2.1 Diseño de investigación

Este apartado tiene como objetivo presentar el enfoque metodológico que se implementó para responder a la pregunta de investigación en el Eje Roma Condesa. Nuestro enfoque se centra en identificar, analizar y comparar las experiencias y perspectivas de los variados perfiles de habitantes (nativo, comerciante, extranjeros y expertos) para identificar diferencias, afinidades y posibles desigualdades con el fin de obtener una visión integral de los efectos económicos y socioculturales frente al fenómeno de la gentrificación.

La estrategia metodológica que emplearemos será cualitativa, con el propósito de obtener una comprensión más completa de la pregunta de investigación: “¿Cuáles son las percepciones y experiencias de los diferentes tipos de residentes frente al fenómeno de la gentrificación en el Eje Roma Condesa?” Se va aplicar un modelo de entrevistas para obtener información detallada de las vivencias y opiniones de los habitantes. A través de este método, podremos comprender la diversidad de opiniones y poder analizar los patrones y tendencias que existen en los entrevistados. Además, vamos a realizar un análisis de contenido de documentos y textos, examinar documentos escritos como informes, registros para extraer información relevante, análisis de casos y análisis de contenido temático y visual.

2.2 Selección de la muestra

La muestra en esta investigación es un paso relevante, que determinará la representatividad de la selección y la autenticidad de los resultados adquiridos. En este apartado, describiremos los criterios de inclusión utilizados para identificar a los participantes en las entrevistas como parte de la investigación y justificamos su importancia para el estudio de la zona.

Uno de los criterios de inclusión utilizados para identificar a los individuos es el lugar de residencia, los individuos son residentes de la zona del Eje Roma Condesa, dado que el enfoque de estudio se dirige a las perspectivas y experiencias de esta población en específico.

La edad es otro criterio significativo en la elección de nuestros colaboradores, debido a que las cuestiones que analizamos en la investigación son particularmente relevantes para adultos jóvenes y adultos de mediana edad. Además, se buscó incluir de manera equitativa a hombres y mujeres en nuestras entrevistas para captar diversas opiniones dentro de la zona.

Otro factor relevante fue incluir colaboradores de diferentes niveles socioeconómicos y así poder analizar cómo estos influyen en las actividades sociales y culturales.

Se consideró identificar e incluir a residentes de larga data como a recién llegados, esto para proporcionar una visión más completa de las transformaciones que se han experimentado en la zona.

2.3 Métodos de recopilación de datos

En este apartado, vamos a presentar los métodos usados para recabar datos en la investigación. Las técnicas a aplicar serán entrevistas, análisis de documentos, observación y recorridos al Eje Roma Condesa.

Entrevistas:

El objetivo fundamental de llevar a cabo entrevistas es la obtención de información cualitativa que permita comprender la percepción de distintos sectores de habitantes de las colonias Roma Condesa. Estas entrevistas se enfocan en cuatro perfiles: nativos, extranjeros (nómadas digitales), comerciantes y expertos en el tema.

1. Nativos, Se centra en los residentes de larga data en la zona. Este perfil proporciona una perspectiva histórica.
2. Extranjero (nómadas digitales): Se pretende indagar y comprender la razón por la que deciden vivir y trabajar en estas colonias, así como las diferencias y similitudes con su lugar de origen.
3. Comerciantes: Sus opiniones sobre la actividad económica y social del Eje Roma Condesa nos brinda información relevante sobre los cambios en la zona y la alza de rentas. Expertos en el tema: Es indispensable incluir la visión y análisis de expertos en áreas relevantes como economistas, políticos, escritores, investigadores y curadores. Su opinión y conocimientos van a fortalecer nuestra percepción de la zona.

Se va a implementar una guía de entrevistas semiestructurada donde se incluyen preguntas abiertas para obtener datos relevantes y así lograr una conversación con el entrevistado. Realizar las entrevistas en un entorno cómodo nos facilita la conexión con los participantes, por lo que nos permite obtener respuestas más profundas.

Una vez realizadas las entrevistas utilizamos Word e IA “Google Colaborador” con el fin transcribir las grabaciones para identificar datos específicos que nos ayuden a profundizar y nutrir nuestra investigación (ubicadas en la carpeta de producción).

Por medio de la inteligencia artificial “Chat GPT” se van a realizar preguntas enfocadas para cada perfil. Las preguntas fueron modificadas para la mejora de su redacción y enfoque.

“Actúa como un experto en investigación social. Estamos desarrollando una tesis acerca de la gentrificación en la Ciudad de México. Haremos una entrevista a 4 perfiles de personas: Habitantes nativos de la zona, nómadas digitales (extranjeros que se han mudado a la zona en los últimos años), comerciantes de la zona y profesionales que estudian este tipo de fenómenos. Desarrolla un cuestionario para cada perfil con 20 preguntas cada uno, donde se toquen temas personales, sociales, económicos, laborales y de estilo de vida con el objetivo de descubrir la experiencia de vivir en el

eje Roma Condesa de la Ciudad de México. Desarrollarlos en una tabla de 4 columnas”. (OpenAI, 2023)

Para obtener detalles de las preguntas que nos arrojó a IA Chat Gpt, se proporciona una Guía de entrevistas en el Anexo A de esta investigación.

Recorridos:

Los recorridos en el Eje Roma Condesa surgen con el objetivo de conocer y explorar la zona. Este método va a permitir adentrarse en el lugar de estudio y recolectar datos relevantes a través de la observación. Por medio de este método se han identificado espacios de gran afluencia, el cambio que ocurrió en los restaurantes, el imaginario que existe en la zona debido a que las personas que transitan este eje les resulta atractivo considerando en este fenómeno al perfil del extranjero.

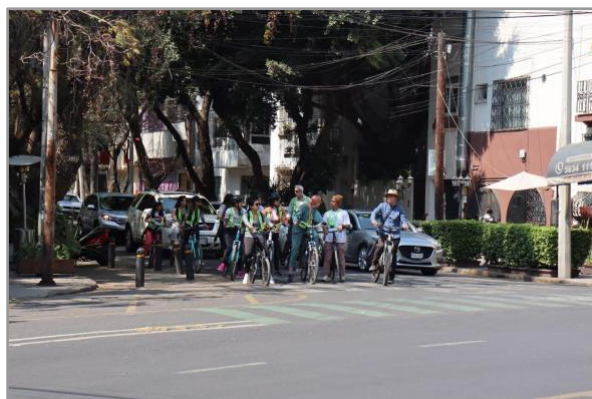
Colonia Condesa

El recorrido se llevó a cabo un domingo, alrededor de las 12:00 hrs. Este día, se organiza el paseo en bicicleta “Muévete en bici” por el gobierno de la CDMX que pasa por esta colonia.



Comienza a las 8:00 y termina a las 14:00 hrs. Esto conlleva al cierre de varias calles.

Durante el recorrido, logramos observar a varias personas disfrutando del paseo en bicicleta, patines y scooters.



Además, observamos que las calles de estas colonias cuentan con un carril exclusivo para bicicletas y ECOBICI.

ECOBICI es el sistema de bicicletas públicas de la Ciudad de México, inaugurado en 2010, que cuenta con más de 6,500 bicicletas y 480 cicloestaciones distribuidas en 55 colonias de las alcaldías Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo en un polígono de 38 km². Actualmente, el sistema genera 30,000 viajes diarios y acumula más de 65 millones de viajes en toda su historia (Renovación y Expansión ECOBICI, 2021). La zona promueve este medio de transporte para desplazarse de manera eficiente y segura en un corto período de tiempo.



Continuamos con el recorrido en la esquina de Culiacán y Baja California, que se encuentra en Hipódromo Condesa, donde lo primero que llama la atención es un complejo habitacional parcialmente nuevo. En la planta baja de este edificio, se encuentran dos establecimientos, uno de ellos es “Alianza”, una tienda donde venden bebidas alcohólicas. La Condesa es llamativa por su vida nocturna, lo que explica la alta demanda de negocios de esa índole.



La Condesa se inspira en estilos europeos como el Art Decó y el Art Nouveau, pero desarrolla su propio modo en particular. Lo que destaca son sus plazas y parques. Sin embargo, es visible el cambio que ha experimentado debido a la construcción de edificios, muchos de los cuales aún no están habitados. Ha surgido un nuevo estilo retro entre los residentes de esta zona, que parece haber disminuido la rigidez y el estrés que se vive en gran parte de la ciudad. Este estilo disfruta la relajación y la tranquilidad. Además, la mayoría de sus restaurantes y bares llevan nombres inspirados en lugares extranjeros, mientras que las calles implementan nombres de ciudades europeas, como Viena o Ámsterdam.

Durante nuestro recorrido, notamos la extensa variedad de comercios que hay en la zona, caracterizados por su infraestructura de alta calidad.



De manera continua observamos numerosos inmuebles en venta, abandonados y en construcción.



Colonia Roma

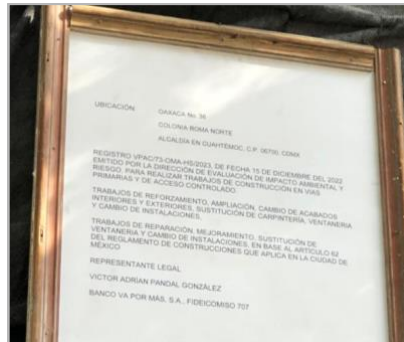
Exploramos la Colonia Roma, donde la arquitectura expone toques de Art Nouveau y Art Deco, compatible con la estética de la Colonia Condesa. Durante nuestro recorrido, nos encontramos con inmuebles, algunos abandonados, otros en venta, edificios en construcción y construcciones recientes que aún no estaban habitadas. Una característica particular de ambas colonias es la presencia de establecimientos en la planta baja de los edificios, mientras que en los pisos superiores viviendas u oficinas.



Nos dirigimos a una vivienda en restauración e interrogamos a los trabajadores si conocían al propietario y el propósito de dicho inmueble. Nos informaron que la propiedad pertenecía al INVI⁸, pero desconocían su uso futuro.

⁸ El Programa de Vivienda en Conjunto ha sido diseñado con el objetivo de otorgar financiamientos para proyectos de vivienda, con cero intereses, otorgando ayudas de beneficio social a la población residente en la Ciudad de México, prioritariamente a la de bajos recursos económicos, en condición de vulnerabilidad (indígenas, adultos mayores, madres solteras, mujeres jefas de familia y personas con discapacidad) o que habitan en sitios de alto riesgo, así como a población asentada en campamentos o en inmuebles con valor patrimonial, incentivando al mismo tiempo la producción social de vivienda mediante el uso óptimo del suelo habitacional en delegaciones que cuentan con servicios y equipamiento urbano, a fin de coadyuvar a la realización del derecho humano a la vivienda, reconocido en la Constitución Política de los Estados

Varios inmuebles presentaban daños debido al sismo del 19 de septiembre de 2017. Es importante destacar que muchos de estos edificios fueron restaurados para uso de oficinas después del sismo de 1985, que fue uno de los más devastadores en la historia de la CDMX.



Nos sentimos atraídos por la calle Durango, una ubicación céntrica con comercios exclusivos con gente adinerada y extranjeros disfrutando del lugar. En contraste, las zonas periféricas cerca de las estaciones del metro insurgentes, metrobús y trolebús, muestran espacios menos atractivos. En estas áreas, pudimos observar puestos de comida económica y vendedores ambulantes, frecuentados por trabajadores cerca de la zona. Lo que realmente llamó nuestra atención fue la presencia de personas de oficina, hombres en trajes y mujeres elegantes, consumiendo comida en estos puestos.

Observaciones durante el recorrido.

Durante el recorrido, que duró aproximadamente 60 minutos, llevamos a cabo un conteo de los establecimientos presentes en la zona. En total, identificamos 106 restaurantes, 5 comercios locales y encontramos 58 departamentos en la misma área.

Análisis de documentos.

El análisis de documentos va a desarrollar un papel importante en la recopilación de información. El proceso que se llevará a cabo será: La identificación de fuentes, obtención y registro de datos y sondeo de contenido.

Software de Análisis de Datos

Para facilitar estos procesos de análisis, exploramos diversas herramientas de inteligencia artificial. Esto nos permitió ver que hay una gran cantidad de *softwares* disponibles que nos ayudan como investigadores para optimizar la forma en la que recopilamos, estructuramos y sintetizamos la información para poder redactar el texto de manera más eficiente. Entre ellas destacan los buscadores inteligentes *CHATGPT 3.5* y *PERPLEXITY AI* que facilitó la categorización, codificación y exploración de patrones temáticos en las entrevistas y documentos analizados, además nos ayudaron a abordar una mayor información debido a la especificidad del tema.

Procedimientos éticos.

Todas las entrevistas fueron grabadas con el consentimiento de los entrevistados, al ser conscientes que la grabación con audio y video es para un documental. En algunas entrevistas, solo nos concedieron la autorización para grabar con audio, por lo que se les ha protegido de manera confidencial.

La confidencialidad, la autorización informada, la protección de los derechos de los entrevistados y el cumplimiento de las normas éticas son primordiales en nuestra investigación. Se llevarán a cabo todas las medidas necesarias para garantizar que se respeten estos principios en la investigación.

Capítulo III: Resultados

La gentrificación es un fenómeno social de gran relevancia, ya que no solo se relaciona con la segregación social, sino también con la falta de planificación urbana en la CDMX, la desigualdad y la carencia de políticas urbanas adecuadas en nuestra ciudad.

Nuestros objetivos consistieron en dar a conocer las percepciones y experiencias de los diferentes residentes del eje Roma Condesa frente al fenómeno de la gentrificación. Para lograrlo, llevamos a cabo entrevistas y recorridos en el área para poder comprender las percepciones y experiencias de cada entrevistado y poder encontrar similitudes o tendencias en los diferentes estratos de la población, como a los nativos, extranjeros, expertos y comerciantes. Haremos un muestreo de los resultados comenzando por las percepciones de los diferentes perfiles en relación con la gentrificación. Posteriormente, se va a realizar el análisis de las experiencias específicas que han surgido de estas percepciones. Emplearemos citas directas de los participantes que formaron parte del estudio.

3.1 Presentación de las fuentes directas en el trabajo de campo

El eje Roma Condesa son zonas que destacan por su uso habitacional, financiero y de ocio. Estas colonias tienen su origen en el Porfiriato, dirigidas para la clase media y media alta. A lo largo de los años, ha experimentado una evolución constante, sin embargo durante la pandemia comenzó a surgir un fenómeno diferente con la aparición de “nómadas digitales” y el convenio de la ex jefa de gobierno, Claudia Sheinbaum, la UNESCO y Airbnb⁹.

⁹ El convenio firmado entre la Ciudad de México, Airbnb y la UNESCO tiene como objetivo convertir a la ciudad en la capital del turismo creativo. El acuerdo busca atraer a los nómadas digitales para que vean a la ciudad como un destino atractivo para realizar su trabajo remoto. Además, Airbnb abrirá su plataforma para que los residentes mexicanos creen experiencias turísticas alrededor de sus actividades diarias. La jefa de gobierno de la Ciudad de México, Claudia Sheinbaum, ha negado que la presencia de Airbnb eleve los precios de las rentas y ha señalado que los anfitriones son quienes determinan los precios de los espacios que se alquilan. La alianza entre la Ciudad de México, Airbnb y UNESCO es respaldada por la agencia cultural de las Naciones Unidas.

Los habitantes de estas colonias han sido testigos de estos cambios, desde los residentes de larga data como los inquilinos de poco tiempo y los comerciantes, así como los investigadores que han analizado estas zonas. La gentrificación ha impactado de manera diferente a cuatro perfiles seleccionados para la investigación (residentes de larga data, extranjeros, comerciantes e investigadores del tema) y comprender su perspectiva nos brinda una imagen completa de lo que significa vivir en Roma y Condesa en pleno 2023.

En un principio encontramos un anuncio titulado “Te invito a conocer la historia de la colonia Hipódromo” en el Parque México, dirigido por un guía llamado Fernando Fuentes Ducoing. Logramos asistir a los recorridos todos los sábados y domingos.

Durante estas excursiones, entablamos una amistad con el Señor Ducoing, quien accedió a ser entrevistado. Además conocimos a extranjeros que se hospedaban en la zona por un tiempo determinado. Logramos conseguir entrevistas con tres de ellos, Lee, residente de Los Angeles, Tim y Jennyfer, residentes de New York.

Aunado a estos recorridos guiados, exploramos el *corredor*, logrando conocer diferentes personas significativas para la historia de estas colonias, en los últimos años como el señor Sergio, dueño de una tienda de abarrotes ubicada cerca de la plaza Luis Cabrera, se convirtió en un amigo y aliado del trabajo de investigación, accedió a ser entrevistado y nos proporcionó el contacto de la ex constitucionalista Mayela Delgadillo, quien aportó una visión completa de lo que significa gentrificación en la zona. Posterior a estas entrevistas, nos llamó la atención un edificio antiguo ubicado en la colonia Roma, Córdoba número 69. En esta edificación construida durante el porfiriato se encuentran ubicadas las oficinas de la revista *Artes de México* junto a la agencia de tendencias *Trendo.mx*, en dónde logramos entrevistar a la editora de redacción Melina Guerrero y al periodista y erudito Gustavo Prado. Quiénes compartieron su experiencia como víctimas de la gentrificación. En uno de los puntos religiosos más

significativos de la Roma Norte, en la *Parroquia de Nuestra Señora del Rosario* ubicada en avenida Cuauhtémoc número 185, encontramos a un costado un negocio familiar de artículos para mascotas, Christofer vendedor del negocio familiar,, el cual ha sufrido de igual manera las diversas transformaciones que acarrea la gentrificación. Esto nos lo narra Christofer quién es la tercera generación.

Para entender un poco el estilo de vida de las poblaciones jóvenes quienes son característicos de esta zona debido al atractivo del lugar, entrevistamos a Natalia Motsch, que cumple con el perfil de residente joven, activa en el lugar como entrenadora de ciclismo y estudiante, quien a pesar de pertenecer a la clase media alta se ve inclinada a mudarse a una de las colonias aledañas debido a la alza de precios en las viviendas.

Para complementar la perspectiva económica, logramos obtener una entrevista con el Dr. Carlos Muñoz, profesor e investigador de la Universidad Autónoma Metropolitana unidad Xochimilco.

Solicitamos una entrevista a la alcaldesa de la colonia Cuauhtémoc, Sandra Cuevas, sin embargo nos fue denegada, en su lugar nos concedió una entrevista el Director del departamento de Comunicación Social, Carlos Velasco, quien nos dejó sorprendidos debido a su falta de conocimientos sobre el tema de gentrificación ya que aseguraba el pago de impuestos por parte de la población extranjera, sin embargo de acuerdo a nuestras entrevistas no es así.

Con el fin de entender cómo funciona la plataforma de AIRBNB, conseguimos la entrevista con Bernardo, quien cuenta con dos departamentos que forman parte de la plataforma cerca de las colonias, nos comentó que el gobierno regula vía impuestos, como el IVA.

Capítulo IV: Discusión de resultados

4.1 Interpretación de los resultados en relación con la pregunta de investigación

Con base a la pregunta de investigación "*¿Cuáles son las percepciones y experiencias de los diferentes tipos de residentes frente al fenómeno de la gentrificación en el Eje Roma Condesa?*"

Nuestros hallazgos proporcionan una visión matizada de cómo la gentrificación ha influido en las vidas y percepciones de los diversos perfiles de residentes en esta zona. A medida que analizamos estos resultados, queda claro que nuestra investigación ha mostrado una serie de dinámicas y tendencias notables.

En lo que respecta a nuestros objetivos iniciales, podemos afirmar que, en su mayoría, los resultados respaldan las suposiciones que planteamos al comienzo de esta investigación. Por ejemplo, se encontraron evidencias sólidas que respaldan la idea de que la gentrificación ocurre por el aumento en la cantidad de edificios de apartamentos, algunos de los cuales ya están construidos y otros en proceso de construcción. La mayoría de estos edificios tienen precios elevados y al mismo tiempo, hemos sido testigos de una expansión significativa en las áreas periféricas de la ciudad, lo que ha llevado a cambios en el paisaje urbano. Como resultado, la vida cotidiana de las familias que optan por adquirir viviendas de interés social en municipios cada vez más alejados del centro de la ciudad se ha visto fuertemente afectada debido a la inversión de tiempo y dinero que deben hacer para desplazarse a la ciudad (Duhau & Carrión, 2012, p. 165).

Durante el análisis de nuestros datos, hemos identificado varios patrones y tendencias de gran relevancia. En particular, hemos notado un aumento sostenido en los precios de la vivienda en la zona del Eje Roma-Condesa, lo que ha suscitado preocupaciones acerca de la accesibilidad a la vivienda. Asimismo, hemos observado una transformación significativa en los espacios

culturales y comerciales locales, la cual ha ejercido una influencia palpable en la dinámica social y económica de la región.

Además, a través de nuestra investigación, hemos llegado a la conclusión de que la mayoría de los residentes, comerciantes y profesionales de la zona tienen la percepción de que los extranjeros que han llegado durante y después de la pandemia se caracterizan por su falta de conocimiento cultural y recursos limitados. En lugar de buscar un intercambio cultural, estos extranjeros parecen estar más enfocados en el consumo y el entretenimiento.

4.2 Limitaciones del proyecto.

Este proyecto inició durante el décimo trimestre de la carrera de Comunicación Social. Terminando los proyectos individuales, decidimos hacer equipo debido a nuestros intereses compartidos por el Marketing Comercial.

Debido a la naturaleza de nuestra carrera no se podía lucrar con nuestro proyecto comunicativo y tuvimos que cambiar nuestra perspectiva del marketing convencional y enfocarnos en la parte social del fenómeno. Esto lo unimos con el tema de la Gentrificación, una problemática que empezó a tener relevancia en la CDMX, específicamente en el Eje Roma Condesa. Además es una zona que frecuentamos ya que tomamos clases en Casa Rafal Galvan.

El área de concentración que cursamos fue transmedia¹⁰, y por esta razón decidimos abordar el tema de la Gentrificación, lo que nos permitirá expandir y enriquecer la problemática a través de diferentes medios.

¹⁰ Las narrativas transmedia son "un tipo de relato en el que la historia se despliega a través de múltiples medios y plataformas de comunicación y en el cual una parte de los consumidores asume un rol activo en ese proceso de expansión". Se trata de contar una historia a través de diferentes medios, como libros, películas, videojuegos, redes sociales, entre otros, y en cada uno de ellos se aporta información o se desarrolla una parte de la trama. Los consumidores pueden interactuar con la historia y participar activamente en su expansión. (Scolari, 2013, p. 247).

Como producto final, elegimos crear un documental con el objetivo de proporcionar una investigación detallada sobre la gentrificación en esa zona.

Este documental se propone como una herramienta para analizar y comprender diferentes tipos de percepciones y experiencias de los residentes sobre la gentrificación del eje Roma Condesa. Utilizando historias personales, datos y opiniones de expertos, buscamos comprender el impacto social, económico y cultural de este proceso.

En primera instancia teníamos la intención de realizar un proyecto relacionado con el marketing, sin embargo, posterior a diferentes observaciones decidimos realizar un proyecto comunicacional, en el que el tema de la gentrificación (desde una perspectiva social) se maneja como el eje principal de la investigación. Basándonos en el material adquirido, que incluye: entrevistas, recorridos y fotografías. Optamos por realizar un documental para difundir la información recopilada. Por consiguiente, creamos un perfil en Instagram "Gentrificación_roma_condesa_mx", en donde se publicó información relevante de las colonias con material llamativo y videos de las entrevistas. Para conseguir seguidores elaboramos stickers/pegatinas que tenían el QR de nuestro perfil de Instagram, los cuales fueron colocados en puntos estratégicos de las colonias, además compartimos el QR en diferentes grupos de WhatsApp y comunidades a las que pertenecemos, logrando conseguir más de 500 seguidores.

En nuestro Instagram hay un enlace donde te direcciona a una página central en donde se encuentra nuestro perfil de Instagram, nuestra página web, la cual contiene archivo fotográfico, artículos, periódicos y libros en PDF que logramos conseguir a lo largo de la investigación.

Finalmente, en la página central se encuentra nuestro canal de YouTube, donde se publicará nuestro documental.

Capítulo V: Conclusiones

5.1 Resumen de los principales hallazgos

La investigación sobre la gentrificación en el Eje Roma-Condesa ha arrojado una serie de hallazgos significativos, ya que, como nos comentó Gustavo Prado “lo que ya no ocupó en la Condesa, llegó a la Roma, pero lo que ya no cabía en la Roma, cayó en la Juárez, pero la propia Roma se empezó a desbordar, y ahorita misma, en el año 2023, estamos viendo cómo se está ya desbordando hasta la Doctores.”

Este fenómeno se está expresando en diferentes partes de la ciudad, el ejemplo más significativo que se ha observado relacionado a este eje, es la colonia doctores de la alcaldía Cuauhtémoc que colinda con el mismo. Aunado a ello se han hecho diversas investigaciones acerca de este fenómeno en Santa María la Ribera, Santa Fé, Nuevo Polanco o el Centro Histórico por mencionar algunos.

5.2 Respuesta a la pregunta de investigación

La pregunta central que orienta esta investigación fue: "¿Cuáles son las percepciones y experiencias de los diferentes tipos de residentes frente al fenómeno de la gentrificación en el Eje Roma-Condesa?" A lo largo de este estudio, se recopilaron y analizaron datos de diversas fuentes, incluyendo entrevistas, recorridos y análisis de documentos, con el objetivo de obtener una respuesta integral a esta pregunta.

Los datos y hallazgos derivados de esta investigación proporcionan una respuesta clara y multifacética a la pregunta de investigación. Los datos revelan que las percepciones de los diferentes tipos de residentes en el Eje Roma-Condesa hacia la gentrificación son similares.

Varios perfiles coinciden que la gentrificación en Roma y Condesa comenzó después de la pandemia: Fernando Ducoing, residente desde (entrevista personal, 2023) “Después de que la pandemia quedará atrás, todos se dirigieron a La Roma. Mis vecinos de allí me cuentan que es asombroso. Según lo que me dijeron, en tan solo un año, se instalaron alrededor de 100 restaurantes, adquiriendo un centenar de edificios. No solo edificios, sino también casas. La Roma, La Hipódromo y La Condesa experimentaron un auge. Aunque actualmente, La Condesa ya está prácticamente saturada, cada una de estas áreas posee sus propias características distintivas. Por ejemplo, La Condesa es más adecuada para socializar y hacer nuevos amigos, mientras que La Roma se destaca como un lugar para disfrutar de la comida. De hecho, de los 10 restaurantes más populares, 6 se encuentran en La Roma. Es impresionante cómo los restaurantes con diferentes especialidades pueden abrir sus puertas y llenarse rápidamente.”

Melina Guerrero, Escritora de Artes de México (Entrevista personal, 2023) “Cuando regresamos, nos encontramos que los vecinos ya no solamente son vecinos que hablan español, sino inglés” “Sí, era evidente que existía una población flotante, pero esta población flotante solía quedarse sola por algunas semanas, No por meses, como ocurre ahora. Creo que esta es una diferencia importante, ya que las personas que vienen ahora suelen quedarse durante varios meses. Al menos dos o tres meses. Antes, la situación era diferente. Solía haber un tipo de turismo más temporal y saludable. La gente venía, visitaba, consumía y, en consecuencia, el barrio se beneficiaba económicamente, y luego regresaba a su lugar de origen.”

Mayela Delgadillo, ex constitucionalista (entrevista personal, 2023) “Durante la pandemia, se le solicitó a la exjefa de gobierno que tomará medidas similares a las adoptadas por algunos países europeos, como la implementación de medidas migratorias. Sin embargo, decidió no hacerlo. En lugar de eso, permitió a los restauranteros utilizar las calles y vialidades sin imponer

ninguna contraprestación. Esto suscita la pregunta de si recibió financiamiento para su campaña a cambio de esta decisión.”

Los inquilinos a menudo se enfrentan a la incertidumbre en términos de estabilidad residencial debido a los aumentos en los precios de la vivienda. Los propietarios pueden experimentar ganancias financieras pero también sienten la transformación de su entorno. Los comerciantes locales ven una fluctuación en su clientela y en sus negocios.

Natalia Motsch, estudiante de 23 años (entrevista personal, 2023) “Empecé en cierto precio y ahorita ya subió bastante, como 5 mil pesos más en los años que llevo aquí. Como que todos los precios de todos, especialmente la renta, creo que ha aumentado mucho. Y también en los restaurantes. En algunos ha subido muchísimo. Y en algunos hasta te ofrecen pago en dólares. Hay cafés y así que puedes pagar en dólares. Digo, está bien, pero es muchísimo. Comparado, la gente que viene de Estados Unidos, que gana en dólares y viene aquí de visita, puede pagar eso y hasta se les hace barato. Pero pues la gente que vive en México, que no ganamos esa cantidad, sí se vuelve bastante caro.”

Gustavo Prado, CEO de Trendo.mx (Entrevista personal, 2023), “En un futuro cercano, no es probable que un extranjero llegue y adquiera la casa por 60 millones de pesos, sólo para ser desalojado nuevamente. La ironía es que esta situación se repite en todas estas áreas. Es decir, alquilas a un costo exorbitante en toda la Colonia Roma y en la Condesa, y es muy probable que en un futuro te pidan desocupar debido a su conversión en un Airbnb.” “Y esto se relaciona con un acontecimiento que ocurrió en relación a las políticas del gobierno de la Ciudad de México. Claudia Sheinbaum, tomó medidas que implican desalojar a personas que habían vivido en el centro de la ciudad durante 50 años, incluyendo a jóvenes que habían alquilado con mucho esfuerzo sus viviendas a través de Airbnb. Básicamente, estas acciones los dejaron en una situación puramente económica.”

5.3 Importancia de los resultados en el contexto de la gentrificación en el Eje Roma- Condesa

Los resultados obtenidos a lo largo de esta investigación sobre la gentrificación en el Eje Roma-Condesa poseen una relevancia significativa en el contexto más amplio de la gentrificación y sus efectos en las comunidades urbanas. Estos hallazgos no solo enriquecen nuestra comprensión de este fenómeno, sino que también tienen implicaciones que pueden influir en la toma de decisiones, las políticas urbanas y futuras investigaciones.

La investigación proporciona una contribución valiosa al conocimiento existente sobre la gentrificación. Al enfocarse en un área específica, el Eje Roma-Condesa, se ha enriquecido nuestra comprensión de cómo la gentrificación se manifiesta de manera única en diferentes contextos urbanos.

Conforme evolucionó este trabajo, encontramos que el eje Roma-Condesa en sí misma ya son una marca, por lo que decidimos hacer una estrategia comunicativa haciendo referencia de manera directa a estas colonias, ya que de esa manera podríamos tener mayor difusión y recepción de seguidores, con el fin de generar una conversación que motive a las personas a comentar sus experiencias personales, su visión de este eje y si bien proyectamos la página de Instagram para que sea muy llamativa y aborde de manera favorable el eje Roma-Condesa, con el fin de que en algún punto la conversación se transforme y se focalice en los puntos negativos de la gentrificación para buscar soluciones.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. AA.VV; (2021); Nuestra Historia. Colonia Condesa; Ed: Litho Signus; Ciudad de México, México, pp: 10-13. Recuperado a partir de <https://acortar.link/vW6ipV>
2. Admin, & Admin. (2019, 4 julio). Bando 2 - Martha Delgado - Una política con causa. Martha Delgado - una política con causa -. <https://martha.org.mx/una-politica-con-causa/bando-2/>
3. Autores que hablan de la gentrificación - Brano Tesi. <https://www.tesionline.it/tesi/brano/autores-que-hablan-de-gentrificaci%C3%B3n/14115>
4. Bataller, M. A. S. (2000). EL ESTUDIO DE LA GENTRIFICACIÓN. Biblio 3: revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales, 5. <https://doi.org/10.1344/b3w.5.2000.24820>
5. Before you continue to Google Maps. (s. f.). <https://www.google.com.mx/maps/place/Bodegas+Alianza+Xpress/@19.3262836,-99.1875966,13z/data=!4m10!1m2!2m1!1sALIANZA+BODEGAS+EXPRESS+CONDESA!3m6!1s0x85d1fe08dd048113:0x9d11e014ada547a9!8m2!3d19.3546586!4d-99.105749!15sCh9BTElBTlpBIEJPREVHQVMgRVhQUkVTUyBDT05ERVNBIGoIAQFaISifYWxpYW56YSBib2RlZ2FzIGV4cHJlc3MgY29uZGVzYZIBC3N1cGVybWFFya2V04AEA!16s%2Fg%2F1jkxb1wdy?entry=ttu>
6. Casgrain, Antoine; Janoschka, Michael “Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas El ejemplo de Santiago de Chile” en Andamios. Revista de Investigación Social, vol. 10, núm. 22, mayo-agosto, 2013, Universidad Autónoma de la Ciudad de México Distrito Federal, México, pp. 19-44
7. Dieterich, Heinz; (1996); Nueva guía para la investigación científica; Ed: Planeta Mexicana; Distrito Federal, México; pp: 7-8.

8. De Jesús-Mora, JE, Salcido-Vega, TFG y Zamorano-Armenta, DDJ (2008). Análisis de la oferta y la demanda del servicio de internet por cable empresarial de 1024 kbps. *Ra Ximhai* , 4 (2), 295-309.
9. Delgadillo, V. (2016). Ciudad de México, Quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida. *Revista Invi*, 31(88), 101-129. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582016000300004>
10. Delgadillo-Polanco, V. (2010). Aburguesamiento de barrios centrales, un proceso en expansión y mutación. https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S1405-84212010000300010&script=sci_arttext
11. De Movilidad De La Cdmx, S. (s. f.). Muévete en bici. Secretaría de Movilidad de la CDMX. <https://www.semovi.cdmx.gob.mx/tramites-y-servicios/mi-bici/muevete-en-bici>
12. Duhau, E., & Carrión, F. (2012). Ciudad de México: la construcción permanente de la metrópoli (Vol. 6).
13. Ecobici. (2023, 15 febrero). *Mapa - Ecobici*. Ecobici -. <https://ecobici.cdmx.gob.mx/mapa/>
14. Glass, R. (1964). London: Aspects of Change. MacGibbon & Kee
15. Hurtado-Cano, D., & Aguirre-Aguilar, G. (2017). La colonia La Condesa en Ciudad de México: Conceptos y productores de lugar. *Revista Bitácora Urbano Territorial* , 27 (3), 111-118.
16. Inzulza, J., Galleguillos, X. (2014). Gentrificación y polarización latina: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de Geografía Norte Grande* , (58), 135-159.
17. La gentrificación de las colonias céntricas genera desplazados de la ciudad a la periferia. (s. f.). https://www.dgcs.unam.mx/boletin/bdboletin/2015_750.html

18. Ley, D. (1980). The social context of urban gentrification: The case of Victoria, British Columbia. *Canadian Journal of Sociology*, 5(3), 371-394.
19. López, L. M. (2022). Disputed city. Urban policy, citizen mobilization, and new urban inequalities. *Anuario de espacios urbanos, historia, cultura y diseño*, 29, 191-196.
<https://doi.org/10.24275/lnze9362>
20. Martínez, P. E. O., & Delgadillo, V. (2014). Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México. *Norte Grande Geography Journal*, 58, 111-133. <https://doi.org/10.4067/s0718-34022014000200007>
21. Miranda, H. (2022, 26 octubre). CDMX y Airbnb pactan promover “turismo creativo”; Sheinbaum niega que eleve los precios en las rentas.
<https://www.animalpolitico.com/estados/cdmx-airbnb-turismo-creativo-sheinbaum-precios-rentas>
22. Modo, G. (2019). La fundación de las colonias Roma y Condesa. MODO.
<https://www.elmodo.mx/2017/la-fundacion-de-las-colonias-roma-y-condesa/>
23. Modo, G. (2021). La colonia Condesa. MODO. <https://www.elmodo.mx/2017/la-colonia-condesa-noticia/>
24. OpenAI. (2023). Actúa como un experto en investigación social. Estás desarrollando una tesis acerca de la gentrificación en la Ciudad de México. Haremos una entrevista a 4 perfiles de personas: Habitantes nativos de la zona, nómadas digitales (extranjeros que se han mudado a la zona en los últimos años), comerciantes de la zona y profesionales que estudian este tipo de fenómenos. Desarrolla un cuestionario para cada perfil con 20 preguntas cada uno, donde se toquen temas personales, sociales, económicos, laborales y de estilo de vida con el objetivo de descubrir la experiencia de vivir en el eje Roma Condesa de la Ciudad de México. Desarrollarlos en una tabla de 4

- columnas. En Chat GPT. Recuperado el 29 de agosto de 2023, de <https://chat.openai.com/c/31c1b6ed-445d-4b0a-a05d-f5638455a793>
25. OpenAI. (2023). Fue usada la IA para la obtención de información y la ayuda en la redacción en partes del texto.
 26. Perló C. Manuel. (1988). Historias de la Roma. Microhistoria de la ciudad de México. *Historias*, (19), 159–170. Recuperado a partir de <https://revistas.inah.gob.mx/index.php/historias/article/view/14944>.
 27. Perren, J., & Cabezas, S. (2016). Interpretando la gentrificación: antecedentes, problemas y deriva conceptual. Una mirada desde latinoamérica. *Revista Tempo, Espaço e Linguagem*, 7 (1). <https://doi.org/10.5935/2177-6644.20160007>
 28. Quiroz Rothe, H. (2013). Extranjeros en el barrio; inmigrantes, artífices y consumidores en la transformación reciente de la colonia Roma, ciudad de México. *Academia XXII*, 3(4).
 29. Renovación y Expansión ECOBICI. (2021). Secretaría de Movilidad. https://www.tianguisdigital.cdmx.gob.mx/ecobici/docs/ecobici_reporte.pdf
 30. Reuters. (2022, 27 octubre). Mexico City Govt joins Airbnb to lure «digital nomads», despite rising rent fears. Reuters. <https://www.reuters.com/world/americas/mexico-city-govt-joins-airbnb-lure-digital-nomads-despite-rising-rent-fears-2022-10-27/>
 31. Salinas Arreortua, Luis Alberto “La gentrificación de la colonia Condesa, Ciudad de México. Aporte para una discusión desde latinoamérica” en *Revista Geográfica de América Central*. N° 51 II Semestre 2013 Universidad Nacional Autónoma de México, Distrito Federal, México, pp. 145–167
 32. Sassen, S. (1991). *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton University Press.

33. Scolari, C. A. (2013). *Narrativas transmedia: cuando todos los medios cuentan*. Grupo Planeta (GBS).
34. Smith, N. (2012a). La Nueva Frontera Urbana: Gentrificación y ciudad revanchista. <https://doi.org/10.5935/2177-6644.20160007>
35. Semple, K. (2019, 3 enero). Una caminata por la Roma con Alfonso Cuarón. The New York Times. <https://www.nytimes.com/es/2019/01/03/espanol/cultura/alfonso-cuaron-roma.html>
36. The Burgess Urban Land Use Model | The Geography of Transport Systems. (2023, 27 marzo). The Geography of Transport Systems | The spatial organization of transportation and mobility. <https://transportgeography.org/contents/chapter8/urban-land-use-transportation/burgess-land-use/>
37. The Conversation. (2022, noviembre 1). Nómadas digitales: El fenómeno en CDMX que está modificando los barrios y encareciendo las rentas. El Financiero. <https://www.elfinanciero.com.mx/cdmx/2022/11/01/nomadas-digitales-el-fenomeno-en-cdmx-que-esta-modificando-los-barrios-y-encareciendo-las-rentas/>
38. Themelize.Me. (s. f.). Autores que hablan de la gentrificación - Brano Tesi. <https://www.tesionline.it/tesi/brano/autores-que-hablan-de-gentrificaci%C3%B3n/14115>
39. Universal, R. E. (2017b, octubre 7). Cuando la Roma y la Condesa eran colonias feas. El Universal. <https://www.eluniversal.com.mx/colaboracion/mochilazo-en-el-tiempo/nacion/sociedad/cuando-la-roma-y-la-condesa-eran-colonias-feas/>
40. Vollmer, L. (2019). Estrategias contra la gentrificación: por una ciudad desde abajo.
41. Zukin, S. (1987). Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core. *Annual Review of Sociology*, 13, 129–147. <http://www.jstor.org/stable/2083243>

Anexo I

Guía de entrevistas

Entrevistas:

Habitante nativo.

1. ¡Hola! ¿Cuál es tu nombre? ¿Cuántos años tienes? Cuéntame un poco sobre tu educación y a qué te dedicas en la vida.
2. ¿En qué colonia vives actualmente?
3. ¿Cuánto tiempo llevas viviendo en el Eje Roma-Condesa? ¿Qué fue lo que te hizo quedarte en esta zona?
4. ¡Dime! ¿Has notado algún cambio en la gente que anda por aquí? ¿Se ha vuelto más común ver a familias, a gente joven, extranjeros u oficinistas?
5. También me gustaría saber qué cambios has notado en los edificios de la zona. ¿Has notado la transformación de casas en departamentos, la presencia de alojamientos de Airbnb o la apertura de galerías de arte, por ejemplo?
6. Cuéntame un poco de los cambios que has visto en las calles, ¿qué tal está el pavimento, la iluminación y la señalización por aquí?
7. ¿Me gustaría escuchar tu opinión sobre los eventos culturales que se arman en el área! ¿Has participado en alguno? Sí sí, ¿cómo los describirías? Y si no, ¿acaso ya no se te han cruzado por el camino?
8. ¿Te ha tocado cambiar de trabajo o adaptarte a nuevos sectores laborales debido a los cambios en la zona?
9. Ahora dime, ¿cuáles son los aspectos positivos o negativos de rentar en el Eje Roma-Condesa? Cuéntame las ventajas o desventajas que has experimentado.
10. En términos de vida familiar, crianza de los hijos, estabilidad de las relaciones de pareja y el entorno en general, ¿qué aspectos positivos o negativos has observado en la zona?
11. ¿Cómo describirías el tipo de familias que predominan en la zona?
12. Por cierto, ¿has oído hablar de la "gentrificación"? ¿Qué crees que significa?
13. ¿Sabías que el Eje Roma-Condesa es un punto clave de gentrificación en la Ciudad de México? ¿Me podrías contar tu opinión y darme un poco de contexto sobre este tema?
14. ¿Crees que la descripción de la gentrificación se ajusta a lo que está pasando en la Roma-Condesa?

15. ¿Has tenido algún encuentro o has notado con mayor frecuencia la presencia de los llamados "nómadas digitales", a quienes la jefa de gobierno Claudia Sheinbaum se refirió recientemente? Son personas que pueden trabajar desde cualquier lugar gracias a la tecnología digital, lo que les permite tener una vida flexible sin estar atados a un sitio específico.
16. Como residente de la zona, ¿hay algo que cambiarías debido a la gentrificación?
17. ¿Cómo te sientes acerca de los cambios culturales que han ocurrido en tu vecindario?
18. Por último, ¿cómo te imaginas el Eje Roma-Condesa en unos 10 años? ¿Tienes alguna visión o expectativa?

Extranjeros:

1. ¿Cuál es tu nombre, edad, género, educación y ocupación?
2. ¿Actualmente en qué colonia resides?
3. ¿Cuánto fue que te mudaste aquí?
4. ¿Qué te trajo a México?
5. ¿Qué te trajo al eje roma-condesa para establecerte como nómada digital?
6. ¿Cómo ha sido tu experiencia viviendo en esta zona?
7. ¿Consideras que hay diferencia en el trato de extranjeros y nativos?
8. ¿Qué facilidades laborales te permiten vivir en el eje Roma Condesa?
9. Dar contexto sobre el concepto nómada digital
10. ¿Cuáles son las ventajas y desventajas de vivir en la zona como nómada digital?
11. ¿Has establecido alguna interacción amistosa o afectiva con alguien nativo de la zona?
12. ¿Cómo has notado la competencia por espacios de trabajo en esta zona gentrificada por nómadas digitales?
13. ¿Has participado en proyectos comunitarios o actividades sociales en la zona?
 Descríbelos
14. ¿Te has sentido discriminado o excluido por ser extranjero? (trato, acceso a lugares, comunicación, etc.).
15. ¿Cómo te ha afectado la subida de los precios en renta y costo de vida en la zona?
16. ¿Qué acciones consideras pertinentes para la integración de comunidad entre nómadas digitales como tú y la comunidad nativa de la zona?
17. ¿Qué cambios en la infraestructura y servicios has visto en la zona gentrificada?
18. ¿Hay más nómadas digitales viviendo cerca de tu lugar de residencia?
19. Si no es indiscreción ¿cuánto pagas de renta?

20. ¿Cuánto tiempo planeas vivir en el eje Roma Condesa?
21. ¿Cuáles son los beneficios de rentar en la zona?
22. ¿Cuáles son las desventajas de rentar en la zona?
23. Como nómada digital ¿cambiarías algo del eje Roma Condesa?
24. ¿Qué futuro crees que tenga el eje Roma Condesa con la gentrificación?

Comerciante:

1. ¿Cuál es su nombre, edad, género, educación y ocupación?
2. ¿Actualmente en qué colonia residen?
3. ¿Hace cuánto fue que se mudó ahí?
4. ¿En qué años vivió en el eje roma - condesa?
5. ¿Por qué decidió mudarse / quedarse?
6. ¿Cuánto tiempo lleva con su negocio en el eje Roma Condesa?
7. Dar contexto de la gentrificación
8. ¿Cómo ha afectado la gentrificación a su negocio?
9. ¿Ha tenido que cambiar sus productos o servicios por la demanda de los nuevos clientes?
10. ¿Ha notado algún cambio en el perfil de clientes desde que empezó la gentrificación?
11. ¿Qué ha pasado con los negocios tradicionales en la zona?
12. ¿Ha percibido un aumento en el precio de renta de su local?
13. ¿Ha tenido que mudarse o cerrar su negocio por el aumento de rentas?
14. ¿Ha sentido mayor competencia en su negocio en los últimos años?
15. ¿Han participado en iniciativas o proyectos con otros comerciantes para hacer frente a la gentrificación?
16. ¿Han tenido algún conflicto con los nuevos negocios de la zona?
17. ¿Cómo le ha pegado la gentrificación en ingresos y ganancias?
18. ¿Qué cree que se pueda hacer para apoyar a los comercios de la zona?
19. ¿Ha influido la gentrificación en la relación con sus empleados y proveedores?
20. ¿Ha notado cambios en la relación con sus empleados y proveedores debido a la gentrificación?
21. ¿Qué opinas sobre el futuro del eje roma - condesa en relación a la gentrificación?

Experto:

1. ¿Cuál es su nombre, edad, educación y ocupación?
2. ¿Cuál es su área de especialización en el estudio de la gentrificación?
3. Para usted ¿qué es la gentrificación y por qué ocurre este fenómeno?

4. ¿Cuál es su opinión acerca de la gentrificación en el eje roma-condesa?
5. ¿Cuáles son los principales factores que han contribuido a la gentrificación de esta zona?
6. ¿Cómo se ha desarrollado la gentrificación en el eje roma-condesa a comparación de otras áreas de la CDMX?
7. ¿Cuál es el papel del gobierno en la gentrificación de la zona?
8. ¿Cómo se han adaptado las instituciones y organizaciones locales a los cambios generados por la gentrificación?
9. ¿Cuáles son los principales desafíos sociales y económicos asociados con la gentrificación en esta zona?
10. ¿Cuáles son las posibles consecuencias a largo plazo de la gentrificación en el eje Roma Condesa?
11. ¿Cómo ha influido la gentrificación en la oferta de vivienda de la zona?
12. ¿Qué opinas de la pérdida del estilo arquitectónico en el eje roma-condesa?
13. ¿Has observado algún cambio en la estructura social y cultural de la zona?
14. ¿Qué oportunidades económicas se han generado a partir de la gentrificación?
15. ¿Qué medidas tomarías para preservar la identidad cultural e histórica de la zona en medio de este fenómeno?
16. ¿Qué recomendaciones darías a las autoridades y a la comunidad para abordar los desafíos de la gentrificación en el eje roma-condesa?
17. ¿Cuáles son las causas más importantes para que haya una expulsión de nativos?
18. ¿Cuáles son las consecuencias para los residentes en términos de desplazamiento?
19. Dar contexto del concepto “nómada digital”.
20. En tu experiencia ¿cuál sería el aporte que los nómadas digitales hacen al eje roma-condesa?
21. ¿Conoces el acuerdo entre AIRBNB y el gobierno?
22. ¿Qué opinas del acuerdo entre AIRBNB y el gobierno mexicano?
23. ¿Qué opinas sobre el futuro del eje Roma Condesa con relación a la gentrificación? (openai, 2023).

(Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc 7-9)

CONDESA. Inicia en el cruce del Circuito Interior José Vasconcelos y la Av. Chapultepec, de ese punto continúa en dirección nororiente hasta la calle Veracruz, continuando por su eje en sentido suroriente hasta llegar al Parque España, continúa rodeándolo hasta llegar a la Av. Tamaulipas, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Av. Michoacán, de este punto y sobre esta misma continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la calle Pachuca, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Av. Alfonso Reyes, de este punto y sobre esta misma continúa en dirección norponiente hasta llegar al cruce con el Circuito Interior José Vasconcelos; finalmente de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al punto de inicio.

HIPÓDROMO. Inicia en el cruce del Eje 4 Sur Av. Benjamín Franklin y Av. Tamaulipas, de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al cruce con el Eje 2 Sur Juan Escutia, de este punto y sobre esta misma continúa en dirección suroriente hasta llegar al cruce con la Av. Nuevo León, de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al cruce con la Av. Álvaro Obregón, de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al cruce con el Eje 2 Sur Av. Yucatán, de este punto continúa en dirección suroriente hasta llegar al cruce con la Av. Insurgentes Sur, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Av. Nuevo León, de este punto continúa en dirección norponiente hasta llegar al Eje 4 Sur, Av. Benjamín Franklin, continuando sobre esta misma hasta entroncar con la Av. Tamaulipas, punto de inicio.

HIPÓDROMO CONDESA. Inicia en el cruce del Circuito Interior, José Vasconcelos y Av. Alfonso Reyes, de este punto continúa en dirección suroriente hasta llegar al cruce con la Calle Pachuca, de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al cruce con la Av. Michoacán, de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al cruce con la Av. Tamaulipas, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Av.

Benjamín Franklin, de este punto continúa en dirección norponiente hasta llegar al cruce con el Circuito Interior José Vasconcelos; finalmente de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al punto de inicio.

ROMA NORTE. Inicia en el cruce de Av. Chapultepec y la calle de Veracruz, de este punto continúa en dirección nororiente rodeando el Ángel de la Independencia, hasta llegar al cruce con el Eje 1 Poniente Av. Cuauhtémoc, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Calle Antonio M. Anza, de este punto continúa en dirección poniente hasta llegar al cruce con la Av. Yucatán, de este punto continúa en dirección norponiente hasta llegar al cruce con la Av. Coahuila, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Av. Insurgentes Sur, de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al cruce con la Av. Yucatán, de este punto continúa en dirección norponiente hasta llegar al cruce con la Av. Álvaro Obregón, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Av. Nuevo León, continúa rodeando en Parque España hasta llegar al cruce con la Av. Veracruz; finalmente de este punto continúa en dirección norponiente hasta llegar al punto de inicio.

ROMA SUR. Inicia en el cruce de la Av. Insurgentes Sur y Coahuila, de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al cruce con la Av. Yucatán, de este punto continúa en dirección suroriente hasta llegar al cruce con la calle Antonio M. Anza, de este punto continúa en dirección nororiente continuando sobre este mismo eje hasta llegar al cruce con el Eje 1 Poniente, Av. Cuauhtémoc, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con el Viaducto Presidente Miguel Alemán, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Av. Insurgentes Sur; finalmente de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al punto de inicio.