

UACM

Universidad Autónoma
de la Ciudad de México

NADA HUMANO ME ES AJENO

COLEGIO DE CIENCIAS Y HUMANIDADES

MAESTRÍA EN ESTUDIOS DE LA CIUDAD

**¿Un proceso de gentrificación avanzada en la colonia Roma?
Los nómadas digitales como nuevos agentes gentrificadores**

TESIS QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
MAESTRO EN ESTUDIOS DE LA CIUDAD

PRESENTA

Edgar Rodrigo Hernández Rodríguez

Directora de la Tesis

Dra. Claudia Frisia Puebla Cadena

Ciudad de México, **junio 2026**

SISTEMA BIBLIOTECARIO DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE LA CIUDAD DE MÉXICO COORDINACIÓN ACADÉMICA

RESTRICCIONES DE USO PARA LAS TESIS DIGITALES

DERECHOS RESERVADOS[©]

La presente obra y cada uno de sus elementos está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor; por la Ley de la Universidad Autónoma de la Ciudad de México, así como lo dispuesto por el Estatuto General Orgánico de la Universidad Autónoma de la Ciudad de México; del mismo modo por lo establecido en el Acuerdo por el cual se aprueba la Norma mediante la que se Modifican, Adicionan y Derogan Diversas Disposiciones del Estatuto Orgánico de la Universidad de la Ciudad de México, aprobado por el Consejo de Gobierno el 29 de enero de 2002, con el objeto de definir las atribuciones de las diferentes unidades que forman la estructura de la Universidad Autónoma de la Ciudad de México como organismo público autónomo y lo establecido en el Reglamento de Titulación de la Universidad Autónoma de la Ciudad de México.

Por lo que el uso de su contenido, así como cada una de las partes que lo integran y que están bajo la tutela de la Ley Federal de Derecho de Autor, obliga a quien haga uso de la presente obra a considerar que solo lo realizará si es para fines educativos, académicos, de investigación o informativos y se compromete a citar esta fuente, así como a su autor ó autores. Por lo tanto, queda prohibida su reproducción total o parcial y cualquier uso diferente a los ya mencionados, los cuales serán reclamados por el titular de los derechos y sancionados conforme a la legislación aplicable.

Índice

	Pág.
Introducción.....	1
Capítulo 1. Marco teórico.....	9
1.1 Antecedentes de gentrificación.....	10
1.2 Proceso de gentrificación.....	12
1.3 Financiarización de la vivienda y gentrificación.....	14
1.3.1 El concepto de financiarización.....	14
1.4 Financiarización y su relación con la gentrificación.....	20
1.5 Super gentrificación y gentrificación de tercera ola	24
1.6 El capitalismo de plataformas.....	32
1.7 Investigación de la gentrificación	37
1.7.1 Entendiendo a la gentrificación.....	38
1.7.2 Líneas de investigación de la gentrificación.....	41
1.7.3 Gentrificación por estilos de vida	43
1.7.4 Gentrificación transnacional.....	45
1.7.5 Desplazamiento poblacional.....	48
1.7.6 Desplazamiento poblacional por gentrificación.....	50
1.7.7 El teletrabajo y los nómadas digitales.....	53
1.7.7.1 Características de los nómadas digitales.....	56
Capítulo 2. Historia y vivienda en renta en la colonia	
Roma.....	59
2.1 Historia de urbanización de la zona.....	59
2.2 Características actuales.....	71
2.2.1 Movilidad.....	72
2.2.2 Radiografía del paisaje urbano: Usos del espacio, ritmos cotidianos y contrastes en la Roma.....	74
2.2.3 Perfil de los pobladores.....	78
2.2.4 Comercio y uso de suelo	80
2.3 Condiciones actuales de la vivienda en renta.....	89
2.3.1 Condiciones de renta en la colonia Roma.....	98

2.4 Los nuevos modelos de vivienda en renta.....	123
2.4.1 Coliving.....	124
2.4.2 Coliving en CDMX y colonia Roma.....	127
2.4.3 Coliving en la Colonia Roma: Manifestación de la gentrificación avanzada.....	131
2.4.4 Coworking.....	133
2.4.5 Roomie.....	137
2.4.6 Airbnb.....	142
Capítulo 3. Políticas y programas urbanos de la Ciudad de México.....	147
3.1 El ordenamiento territorial en la CDMX.....	148
3.2 Bando informativo 2.....	150
3.3 Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2003).....	153
3.4 Evolución histórica, legislativa y normativa de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: Un análisis exhaustivo de su vigencia, reformas e impacto socio territorial (2010-2025).....	156
3.4.1 Análisis integral de los instrumentos de Desarrollo Urbano en la Ciudad de México: Artículo 41, Norma 26, Polígonos de Actuación y Sistemas de Actuación por Cooperación.....	165
3.4.2 El Artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano. La flexibilidad como mecanismo de excepción.....	166
3.4.3 Norma 26, de la vivienda social a la especulación inmobiliaria.....	173
3.4.4 Polígonos de actuación. La ciudad a la carta y la transferencia de potencialidad.....	177
3.4.5 Sistemas de Actuación por Cooperación (SACs). La privatización de la gestión urbana.....	180
3.4.6 La captura regulatoria de la ciudad.....	183
3.5 Constitución Política de la Ciudad de México (CPCM) e instrumentos de política pública y normativas para la regulación del ordenamiento territorial de la CDMX.....	185
3.5.1 Proyecto del Programa General de Ordenamiento Territorial (PGOT)	186

3.5.2 Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México.....	187
3.5.3 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano: Cuauhtémoc.....	189
3.6 Consecuencias de estas políticas en la ciudad y la gentrificación avanzada.....	192
Capítulo 4. Gentrificación avanzada en la Colonia Roma.....	207
4.1 La gentrificación en la colonia Roma: un análisis desde la perspectiva local	208
4.2 La colonia Roma frente a la gentrificación avanzada: particularidades	210
4.3 Conflictos vecinales actuales.....	222
4.4 Nómadas digitales.....	227
4.4.1 Contextos urbanos y los nómadas digitales.....	229
4.5 El caso mexicano.....	232
4.6 Nómadas digitales en la colonia Roma.....	233
4.7 Costos de vida y hábitos de consumo.....	235
Conclusiones.....	241
La colonia Roma como epítome de la gentrificación avanzada.....	241
La Roma Actual: Un Campo de Batalla Urbano.....	241
El Mercado de la Vivienda en Renta: Un Espejo de la Exclusión.....	243
Nuevos Modelos de Alojamiento y reconfiguración socioespacial. coliving, coworking y Airbnb.....	244
Políticas urbanas y el desafío de la regulación: un futuro incierto.....	246
Bibliografía.....	249
Anexos.....	267

Índice de Gráficos

Gráfico 1. Tipo de transporte que utiliza la población que vive en la colonia Roma.....	74
Gráfico 2. Escolaridad de la población de la colonia Roma.....	80
Gráfico 3. Tipos de inmuebles en la colonia Roma.....	101
Gráfico 4. Renta promedio por mes y año.....	105
Gráfico 5. Antigüedad de construcciones en oferta de departamentos en renta en CDMX (años).....	107
Gráfico 6. Alcaldías con mayor oferta de departamentos en renta en CDMX.....	107
Gráfico 7. Mayor oferta de casas por alcaldía.....	107
Gráfico 8. Renta colonia Roma Sur- Departamentos usados.....	110
Gráfico 9. Renta colonia Roma Norte- Departamentos usados.....	111
Gráfico 10. Renta colonia Roma Sur- inmuebles nuevos.....	113
Gráfico 11. Renta colonia Roma Norte- Inmuebles nuevos.....	114
Gráfico 12. Vivienda.....	121
Gráfico 13. Clase de vivienda donde residen los entrevistados.....	122
Gráfico 14. Porcentaje de Airbnb por alcaldía.....	142
Gráfico 15. Tipo de espacio que se renta más en la colonia Roma Norte..	144
Gráfico 16. Tipo de espacio que se renta más en la colonia Roma Sur....	144
Gráfico 17. Cambios en la colonia Roma.....	219
Gráfico 18. Percepción del valor de la vivienda.....	219
Gráfico 19. Características de los nuevos vecinos.....	221

Índice de Imágenes

Imagen 1. Bazar contra la gentrificación.....	118
Imagen 2. Renta de coliving en la colonia Roma.....	133
Imagen 3. Ley de vivienda.....	197
Imagen 4. Esquema de la gentrificación avanzada.....	214
Imagen 5. Oferta de comercios en ingles en la colonia Roma.....	220
Imagen 6. Cartel por demolición de edificio.....	225
Imagen 7. Invitación a manifestación del Frente Ciudadano.....	226
Imagen 8. Primera marcha contra la gentrificación.....	243

Índice de Mapas

Mapa 1. Colonia Roma.....	72
Mapa 2. Uso de suelo de la colonia Roma.....	81
Mapa 3. Tipos de comercio en la colonia Roma.....	83
Mapa 4. Años de construcción y remodelación de la colonia Roma.....	84
Mapa 5. Áreas verdes de la colonia Roma.....	85
Mapa 6. Zonas de riesgo en la CDMX ante riesgos sísmicos	86
Mapa 7. Riesgo por sismos en la colonia Roma.....	87
Mapa 8. Colonia Roma Norte.....	100
Mapa 9. Colonia Roma Sur.....	101

Mapa 10. Localización geográfica de Airbnb en la colonia Roma Norte y Localización geográfica de Airbnb Roma Sur.....	143
Mapa 11. Mapa de la percepción de los nomas digitales hacia la colonia Roma.....	234
Mapa 12. Espacios de coworking en la colonia Roma.....	237

Índice de Planos

Plano 1. Plano de una casa coliving.....	125
Plano 2. Distribución a color de espacio Coworking.....	135

Índice de Tablas

Tabla 1. Sectores económicos de la Colonia Roma.....	83
Tabla 2. México: oficinas de coworking (2021).....	137
Tabla 3. Comparativa de Instrumentos.....	182
Tabla 4. Denuncias del periodo de 2002 al 2024.....	224

Introducción

La Ciudad de México es una urbe en constante expansión que se encuentra en una encrucijada donde el dinamismo económico y el desarrollo urbano chocan con profundos desafíos sociales. En las últimas décadas, un fenómeno global ha cobrado particular relevancia en sus barrios centrales: la gentrificación. Este proceso, que implica la transformación socioeconómica y física de áreas urbanas, no solo remodela el paisaje arquitectónico, sino que reconfigura drásticamente la composición social y la habitabilidad para sus residentes. Lejos de ser un concepto estático, la gentrificación ha evolucionado, dando paso a una fase más intensa y compleja, que en esta investigación denominamos gentrificación avanzada.

Este trabajo de tesis se adentra en las entrañas de este fenómeno, buscando comprender sus múltiples dimensiones en un caso de estudio paradigmático: la Colonia Roma en el área de la ciudad central. Históricamente un crisol de estilos arquitectónicos y clases sociales, la Roma ha sido testigo de un ciclo de deterioro y revitalización que la ha posicionado en la vanguardia de las transformaciones urbanas. Sin embargo, en años recientes, factores como la financiarización de la vivienda y el auge del capitalismo de plataformas han acelerado este proceso, llevando a consecuencias que van más allá del simple encarecimiento del suelo y de sus distintos usos. La vivienda se ha convertido cada vez más en un activo financiero, desvinculándose de su función social y abriendo la puerta a nuevas lógicas de inversión y especulación que impactan directamente en la vida de sus habitantes.

En este contexto, la proliferación de nuevos modelos de renta y uso de vivienda, como el coliving, el coworking y, especialmente, el masivo crecimiento de Airbnb, juegan un papel crucial. Estas modalidades, impulsadas por las dinámicas del teletrabajo y la llegada de poblaciones con un poder adquisitivo distinto, como los llamados nómadas digitales, han intensificado la demanda y el encarecimiento de los precios en zonas céntricas y atractivas. La transformación de inmuebles residenciales en alojamientos temporales y la entrada de grandes actores

corporativos en el mercado de alquiler de corta estancia son evidencias claras de cómo la economía digital no solo facilita nuevas formas de vida y trabajo, sino que también ejerce una presión sin precedentes sobre la asequibilidad de la vivienda y la permanencia de la población original, así como de la población local que demanda vivir en las zonas centrales.

La presente investigación busca desentrañar estas complejas interacciones, analizando cómo las políticas y programas urbanos de la Ciudad de México han, deliberadamente o no, contribuido a moldear este escenario. A través de un análisis detallado del uso del suelo, los cambios sociodemográficos y los testimonios de quienes habitan y operan en la Colonia Roma. Esta tesis pretende ofrecer una comprensión profunda de las causas y factores de la gentrificación avanzada. Nuestro objetivo final es visibilizar las problemáticas inherentes a este proceso y sus implicaciones para el futuro de la capital, subrayando la urgencia de repensar las políticas urbanas para garantizar una ciudad más inclusiva y equitativa para todos. Por otra parte, si bien las agencias inmobiliarias no serán objeto de análisis en esta investigación, somos conscientes de su implicación en los procesos de gentrificación y del impacto que pueden tener en la transformación urbana.

Preguntas de investigación

En este contexto del incremento de precios de la renta y de la venta de la vivienda, así como de la oferta de inmuebles en alquiler y del probable desplazamiento de la población provocada por la gentrificación en la colonia Roma en la alcaldía Cuauhtémoc, resulta relevante plantear las siguientes interrogantes ¿Existe un proceso de gentrificación avanzada en la colonia Roma?, ¿De qué manera se generó este proceso?, ¿Cómo las plataformas digitales (de renta de alojamiento de corto plazo) incidieron en la generación del incremento del precios de los alquileres de vivienda provocando el desplazamiento directo e indirecto de la población demandante en la zona?

Preguntas específicas

¿Por qué la colonia Roma resulta atractiva para los nómadas digitales?; ¿Qué tipo de viviendas se ofrecen en arrendamiento o para alojamiento (Airbnb, Coliving) ?; ¿Las viviendas o departamentos son ofertados por un único dueño o por una sociedad o empresa inmobiliaria?

Hipótesis

La gentrificación avanzada en la Colonia Roma se manifiesta en la confluencia de varios factores clave: la llegada de nuevos residentes con mayores ingresos, notablemente los nómadas digitales, que impulsa la demanda de la apertura a mercados inmobiliarios que fomentan la construcción de nuevos desarrollos, alterando la arquitectura histórica y elevando el valor de las propiedades; el crecimiento del comercio establecido de alta gama; y el incremento sostenido en el precio de la renta de vivienda. A estos elementos se suma la proliferación de plataformas digitales como Airbnb, las cuales han contribuido significativamente al aumento de los costos de alquiler, al incentivar un nuevo modelo de negocio que convierte los espacios de vivienda en alojamientos temporales (renta a corto plazo) lo cual genera mayores ingresos a los dueños de estos espacios.

Recopilación

La Ciudad de México, como metrópolis global y en constante evolución, experimenta transformaciones urbanas complejas que reconfiguran su tejido social, económico y espacial. Dentro de estas dinámicas, el fenómeno de la gentrificación se ha consolidado como un proceso central, con implicaciones significativas en la habitabilidad y la equidad urbana. Esta tesis se enfoca en el estudio de la gentrificación avanzada en la Colonia Roma, un barrio céntrico emblemático que encarna las complejidades y tensiones de este proceso en el contexto contemporáneo de la capital mexicana.

En el Capítulo 1, se presenta el marco teórico que establece los pilares conceptuales que guían esta investigación. Se exploran los antecedentes y la evolución del proceso de gentrificación, para luego profundizar en la financiarización de la vivienda. Este concepto es crucial para entender cómo el capital financiero se inmiscuye en el mercado inmobiliario, transformando la vivienda de un derecho fundamental en un mero activo de inversión. Abordamos también las nociones de supergentrificación y gentrificación de tercera ola, que describen la intensificación y sofisticación de este fenómeno en contextos de ciudades globales. Además, se analiza el impacto del capitalismo de plataformas en las dinámicas urbanas y se presenta un estado del arte que contextualiza las diversas líneas de investigación sobre la gentrificación, incluyendo las relacionadas con estilos de vida, la gentrificación transnacional y el desplazamiento poblacional. Un apartado específico se dedica al teletrabajo y los nómadas digitales, dadas sus características y su influencia creciente en los procesos urbanos actuales.

El Capítulo 2, titulado "Vivienda en renta en la colonia Roma", tiene como objetivo analizar las transformaciones socio espaciales y económicas que han reconfigurado el mercado habitacional en este enclave histórico de la Ciudad de México. La colonia Roma no es solo un objeto de estudio por su valor patrimonial, sino que se erige como un caso paradigmático para comprender los procesos de gentrificación avanzada, financiarización del suelo urbano que atraviesan las centralidades latinoamericanas contemporáneas.

Para entender la situación actual, el capítulo inicia con un recorrido histórico que sitúa el origen de la colonia bajo los preceptos del higienismo y la modernidad porfiriana de inicios del siglo XX. Se examina su evolución desde ser el epítome de la planificación urbana burguesa, pasando por su declive y éxodo tras el sismo de 1985 (un punto de inflexión que desvalorizó el suelo y modificó el uso habitacional), hasta llegar a su actual etapa de revalorización especulativa. Este análisis diacrónico permite visibilizar cómo las intervenciones normativas y las dinámicas del mercado han transformado el tejido social de la zona.

Posteriormente, se aborda la dinámica actual del mercado de arrendamiento, evidenciando una marcada polarización entre la Roma Norte y la Roma Sur. A través del análisis de datos de plataformas inmobiliarias y trabajo de campo, se documenta cómo la "marca Roma" ha disparado los precios de renta muy por encima de la inflación acumulada, generando una barrera de acceso insalvable para la población originaria y de ingresos medios. Se pone de manifiesto cómo la ubicación, la seguridad y la oferta de servicios han dejado de ser atributos de calidad de vida para convertirse en factores de exclusión económica.

Finalmente, el capítulo profundiza en los nuevos modelos de vivienda y ocupación que han emergido como respuesta (y a la vez como catalizadores) de esta presión inmobiliaria. Se analiza críticamente la proliferación del coliving, el fenómeno de los roomies como estrategia de supervivencia habitacional, la influencia del coworking en el cambio de uso de suelo y, de manera crucial, el impacto de Airbnb. Se argumenta que estos modelos no solo atienden a una nueva demografía de "nómadas digitales" y población flotante, sino que aceleran el desplazamiento de residentes a través de la sustracción de vivienda del mercado tradicional para volcarla al circuito turístico y especulativo, consolidando así un ciclo de exclusión urbana en una de las zonas más codiciadas de la capital.

El Capítulo 3, analiza la configuración del marco político-normativo de la Ciudad de México y su incidencia directa en la producción del espacio urbano, utilizando como eje de análisis la tensión existente entre la planificación formal y las dinámicas de mercado que han derivado en procesos de gentrificación avanzada. La transformación de la capital en una entidad federativa autónoma con la promulgación de la Constitución Política de la Ciudad de México (CPCM) en 2017, marcó un hito jurídico al elevar el "Derecho a la Ciudad" y la función social del suelo a rango constitucional. Sin embargo, este apartado sostiene que existe una profunda discrepancia operativa: mientras la narrativa institucional aboga por la sustentabilidad y la equidad, la ciudad continúa regulada, en la práctica, por instrumentos desactualizados y una inercia de políticas neoliberales heredadas.

Para comprender la actual crisis de asequibilidad y desplazamiento en zonas centrales como la colonia Roma, es imperativo realizar una genealogía de las políticas públicas recientes. El capítulo examina críticamente instrumentos determinantes como el Bando Informativo Número 2 (2000) y el Programa General de Desarrollo Urbano (PGDU 2003). Se argumenta que, si bien estas medidas lograron su objetivo inicial de redensificar la "Ciudad Central" para frenar el despoblamiento, carecieron de mecanismos de control de precios, catalizando inadvertidamente una espiral especulativa que transformó la renovación urbana en exclusión social y expulsión de los sectores populares hacia la periferia. Asimismo, se aborda la parálisis institucional actual, evidenciada en la falta de vigencia del Programa General de Ordenamiento Territorial (PGOT) y la resistencia social ante los intentos de planificación sin participación efectiva. Finalmente, el análisis se sitúa en la coyuntura contemporánea, caracterizada por la financiarización de la vivienda y la irrupción de plataformas digitales como Airbnb. Se discuten las recientes respuestas gubernamentales (desde las reformas al Código Civil para topar rentas hasta el "Bando 1" de la actual administración) evaluando sus alcances y limitaciones frente a un mercado inmobiliario globalizado que ha convertido el suelo urbano en un activo financiero, desafiando la capacidad del Estado para garantizar el hábitat adecuado.

El Capítulo 4, Gentrificación avanzada en la Colonia Roma, presenta los hallazgos de la investigación empírica. Se profundiza en el concepto de gentrificación avanzada, destacando la expansión de la riqueza y la llegada de nuevos actores. Presentaremos las evidencias de la gentrificación avanzada recabadas a través de encuestas de percepción y testimonios de actores clave, visibilizando las transformaciones socioeconómicas, culturales y físicas que caracterizan esta fase del proceso. Un apartado clave se centra en los nómadas digitales y su impacto en el caso mexicano, incluyendo sus costos de vida y hábitos de consumo que influyen en el mercado local. Finalmente, se analizan las políticas y programas de desarrollo urbano en la Ciudad de México, como el Programa General de Desarrollo Urbano y el Plan de Desarrollo por Alcaldía (Alcaldía Cuauhtémoc), así como el impacto del Bando 2, para comprender cómo estas

intervenciones han generado consecuencias directas en la aceleración del proceso de gentrificación avanzada en la Roma. Las conclusiones de la tesis sintetizan los hallazgos principales, ofreciendo una comprensión integral de este fenómeno y sus implicaciones para el futuro urbano de la Ciudad de México.

Conclusiones. Este apartado final tiene como propósito sintetizar y discutir los hallazgos centrales de esta investigación, posicionando a la Colonia Roma no solo como un espacio físico de valor patrimonial, sino como el foco de la gentrificación avanzada y la financiarización de la vivienda en la Ciudad de México. A lo largo de estas páginas, se argumenta que las transformaciones observadas en la zona ya no responden únicamente a ciclos naturales de renovación urbana, sino a una reconfiguración estructural impulsada por la especulación inmobiliaria, la economía de plataformas y una gestión pública contradictoria.

El análisis comienza recapitulando la trayectoria histórica de la colonia, demostrando cómo los periodos de crisis (particularmente los sismos de 1985 y 2017) funcionaron paradójicamente como catalizadores de oportunidades para el capital, permitiendo una "destrucción disfrazada" del tejido barrial. Posteriormente, se examina la conflictividad actual, donde la resistencia vecinal y las protestas de 2025 evidencian la ruptura del tejido social frente a un desarrollo vertical agresivo y opaco.

Asimismo, se profundiza en los mecanismos económicos de exclusión, evidenciando cómo el mercado de arrendamiento se ha dissociado de la realidad salarial local, exacerbado por la irrupción de modelos como el coliving y la turistificación vía Airbnb. Se sostiene que estos fenómenos no son meras innovaciones de la "economía colaborativa", sino vectores de desplazamiento que sustraen vivienda del mercado residencial para volcarla al circuito turístico globalizado.

Finalmente, el capítulo cierra con una evaluación crítica de las políticas públicas, contrastando los recientes intentos regulatorios (como el "Bando 1" y las reformas de vivienda) frente a la inercia de décadas de urbanismo neoliberal y las

presiones inminentes de eventos globales, planteando la interrogante sobre la capacidad real del Estado para garantizar el derecho a la ciudad en un territorio en disputa.

Capítulo 1. Marco teórico

El presente capítulo se dedica a establecer las bases teóricas que sustentan la investigación sobre la gentrificación avanzada. Con el objetivo de comprender a profundidad el fenómeno de la gentrificación en el contexto contemporáneo se realiza un recorrido teórico por los antecedentes históricos, los procesos subyacentes y las dinámicas socioeconómicas que lo caracterizan.

Los temas que se abordan son en primer lugar, los antecedentes históricos de la gentrificación, rastreando sus orígenes y evolución a lo largo del tiempo. A continuación, se profundiza en el proceso de gentrificación en sí mismo, analizando las etapas y los actores involucrados en este complejo fenómeno. Especial atención se presta al papel de la financiarización como motor de la gentrificación en las décadas recientes, explorando el concepto de financiarización y sus implicaciones para las ciudades y sus habitantes.

Para comprender las últimas tendencias en el fenómeno de la gentrificación, se introducen los conceptos de “supergentrificación” y “gentrificación de tercera ola”, explorando las características y las implicaciones de estas nuevas formas de gentrificación. Además, se analiza el papel del capitalismo de plataformas en la aceleración y profundización de estos procesos.

Finalmente, se presenta un estado del arte de la investigación sobre gentrificación, revisando las principales teorías, debates y hallazgos empíricos en este campo. Esta revisión bibliográfica permitirá identificar los vacíos de conocimiento y las oportunidades de investigación que aún existen.

A través de este marco teórico, se busca proporcionar una comprensión sólida y actualizada del fenómeno de la gentrificación y de la gentrificación avanzada, sentando así las bases para el análisis empírico que se llevará a cabo en los capítulos posteriores.

1.1 Antecedentes de gentrificación

El concepto de gentrificación fue acuñado en principio por la investigadora Ruth Glass (1964) quien lo define como la lucha de clases en torno a la vivienda y la llegada de la “gentry” (población de altos ingresos) a zonas o barrios que en ese momento estaban habitadas por sectores obreros o de menos ingresos. Este proceso se venía dando en el entonces modelo “Fordista”, donde predominaban los métodos de producción en serie y de consumo de masas. Los impactos urbanos que menciona Glass fueron: la rehabilitación acelerada de las casas victorianas, la transformación del arrendamiento, el aumento de los precios de las propiedades, el desplazamiento que fomentó la fuerza del mercado a los trabajadores que residían allí tradicionalmente (Goicoechea M, 2021).

Posteriormente autores como Chris Hamnett (1991) mencionan que la gentrificación se ha convertido en un fenómeno muy interesante de estudiar ya que aporta una mayor capacidad analítica que las teorías tradicionales de la estructura social o de la localización residencial en la transformación urbana. Se puede considerar un problema político relevante que incluye la regeneración urbana y sus costes de desplazamiento, por lo que se constituye en uno de los procesos clave de la reestructuración de la metrópolis contemporánea (Hamnett, 1991).

Sequera (2020) señala que desde que surgió este concepto como herramienta explicativa de las transformaciones espaciales en las ciudades, emergieron tendencias que se dividieron epistemológicamente en dos grupos: las que analizaban la gentrificación desde la demanda (culturalistas) y los que se centraban en la oferta (neomarxistas), sin embargo, en la actualidad, estos grupos se han ido entremezclando progresivamente (Sequera, 2020).

Dentro del primer grupo se ubica a David Ley (1986) quien sostiene que la gentrificación es producto del consumo ideologizador y transformador de la clase media y de las sociedades posindustriales, lo que quiere decir que es el factor

determinante para revalorizar un espacio concreto (Ley, 1986). Para la segunda corriente se retoma a Neil Smith (1996) quien busca una explicación desde el punto de vista de la producción (y por tanto de una manera estructural) como una expresión de la reestructuración urbana la cual es impulsada por las demandas del capitalismo avanzado (Smith, 1996). Estas dos visiones que comenzaron como un debate desde una óptica excluyente acabaron por articularse hasta llegar a incorporarse en los estudios contemporáneos. Otra cosa que nos menciona Neil Smith (2002) es que la gentrificación se puede interpretar como una estrategia global aplicada por una parte al urbanismo revanchista¹, la cual abarca complejos procesos de lucha de clases en temas políticos, simbólicos y económicos. Por otra parte, la globalización y el neoliberalismo operan de un modo interdependiente a diferentes escalas (Smith, 2002).

Esto quiere decir que la integración de la cultura y del capital han sido vitales para el desarrollo del propio concepto de la gentrificación, ya que estas dos están cada vez más relacionadas y cada vez más difícilmente extrapolables (la oferta y la demanda, lo económico y lo cultural, la estructura y la agencia) (Sequera, 2020). Para Sequera (2020) la gentrificación es la expulsión de población, prácticas y saberes de un territorio concreto a través de la reinversión de capital público y/o privado además de la incorporación de una población con mayor poder económico o cultural. Este fenómeno se presenta en áreas urbanas populares cuya renovación está íntimamente relacionada con la especulación inmobiliaria, el desplazamiento de la población humilde y la conversión en zonas de moda frecuentadas por personas con un alto capital económico y cultural (Sequera, 2020).

¹ El concepto de "urbanismo revanchista" hace referencia a estrategias de planificación urbana que, bajo el discurso de modernizar y embellecer las ciudades, provocan el desalojo de comunidades, especialmente aquellas en situación de vulnerabilidad como los pueblos indígenas. Estas acciones buscan transformar los espacios urbanos en zonas "limpias" y atractivas para el turismo y la inversión internacional, sin atender las raíces de los problemas sociales. En lugar de resolverlos, los desplazan hacia otras áreas, lo que genera consecuencias como la pérdida de fuentes de sustento y el incremento de la migración transnacional, como se ha observado en el caso de Ecuador (Swanson, 2007).

Siguiendo con Sequera (2020), la gentrificación se presenta en áreas urbanas afectadas por una desinversión previa de infraestructura (sociales y urbanas) las cuales dejan vecindarios lucrativamente atractivos para este proceso de renovación (Sequera, 2020). Este fenómeno inicialmente se observó en barrios obreros en declive y su mecanismo central como nos lo menciona Smith (1996) es la “rent gap” (diferencial de renta). Esto quiere decir que cuando los barrios sufren desinversión (baja renta del suelo que puede extraerse en esa zona), por ende, descenden los precios de compra y de alquiler de inmuebles. Al continuar la desinversión, el abismo que separa la renta del suelo en esta zona podría revertirse en caso de remodelación, y crecer hasta el punto de que la reinversión comienza a ser rentable. Esto no ocurre por azar, si no bajo la injerencia fundamental de los agentes externos (gobierno, promotores inmobiliarios y entidades financieras) (Smith, 1996).

1.2 Proceso de gentrificación

La autora Vollmer (2019) sostiene que la gentrificación es la consecuencia de una revalorización capitalista en las ciudades, así mismo se desarrolla de acuerdo a diferentes patrones, los cuales se categorizan en diferentes tipos de desarrollos de las mismas, por lo que a continuación describe el desarrollo clásico del proceso de gentrificación y sus fases: en una primera etapa se habla del redescubrimiento de barrios de clase trabajadora urbana, estos suelen comenzar con una revalorización cultural durante la llamada fase pionera. En esta fase los pioneros de la gentrificación se mudan al barrio ya que encuentran alquileres baratos (Vollmer, 2019).

El término pioneros de la gentrificación lo utiliza esta autora refiriéndose a las personas que cuentan con algo de capital económico, pero sobre todo cultural, por ejemplo, algunos artistas que necesitan un taller, estudiantes que quieren abrir un bar, jóvenes que buscan donde vender ropa que fabrican o bien, buscan un lugar para vivir y trabajar en barrios con rentas bajas (Vollmer, 2019).

En una segunda fase de este proceso de gentrificación, existen prácticas de los pioneros que se mudan a dichos barrios y cambian la imagen del barrio y en consecuencia lo dan a conocer. Eso provoca que de ser considerado un barrio obrero/trabajador se perciba o pasa a ser un barrio joven y moderno. Otra característica que sucede en estos espacios es que los productores de cultura quienes pueden ser artistas, o gente cercana a los ámbitos del trabajo artístico y cultural hacen que se muden consumidores de cultura. Esta revalorización simbólica del espacio se refleja en una presencia mediática que contribuye a dicha revalorización. Ejemplo de esto es que los medios de comunicación, como los periódicos o revistas especializadas, informan sobre nuevos locales en la zona, por lo que esta revalorización cultural convierte la zona, que en su momento era residencia de clase más baja, en lugares interesantes para las clases medias. Los pioneros abren en estos espacios cafeterías y lugares culturales fomentando la infraestructura necesaria para el estilo de vida característico de la clase media, lo que atrae a los gentrificadores que llegan a estas zonas (Vollmer, 2019).

En la tercera fase de la gentrificación se puede observar que la revalorización simbólica se transforma en una revalorización económica, dando como resultado cambios de propiedad (atraídos por la subida de precios del suelo). Los propietarios individuales de la zona, que generalmente no han hecho reformas en la vivienda y tienen escasos recursos económicos, tienen que vender las propiedades a empresas inmobiliarias. Los nuevos propietarios utilizan estrategias de revalorización para amortizar su inversión mediante el aumento de las rentas o la venta de viviendas individuales. Por otro lado, para la subida de la renta de estas viviendas se recurre a la transformación de las viviendas ya que esta clase media alta no quiere vivir en casas que no han sido renovadas. De esta manera se expulsa a los habitantes de clase baja, a veces de forma rápida o a veces de forma paulatina; esto depende de la propiedad y de la presión existente. Así, en el proceso de revalorización, los inquilinos llegados en la fase pionera se convierten también en víctimas de la gentrificación. Como podemos observar los procesos de gentrificación no suelen ser lineales, sino circulares. En resumen, a una primera fase de

revalorización y expulsión le sigue una segunda fase en la que las personas que desplazaron son, a su vez desplazadas (Vollmer, 2019).

Ahora bien, de acuerdo a lo que nos dice esta autora, el punto de partida de un proceso de gentrificación está en el aumento de la ocupación de vivienda por parte de la clase media. Pero una vez que se identifica este mecanismo, el efecto de una revalorización cultural se puede promover intencionalmente. Otro actor o actores en este proceso de gentrificación son las empresas inmobiliarias y las instituciones públicas que promueven el asentamiento de espacios culturales en ciertas zonas o creando conscientemente una nueva imagen de ciertas zonas o barrios para que se desencadene así la siguiente fase de revalorización (Vollmer, 2019).

1.3 Financiarización de la vivienda y gentrificación

1.3.1 El concepto de financiarización

El concepto de Financiarización se utiliza desde temas financieros hasta en los estudios urbanos regionales. Sin embargo, para este trabajo utilizaremos el concepto en el plano de los estudios urbanos regionales. Pero antes debemos mencionar que este concepto nace cuando el dólar se convierte en la moneda patrón a nivel mundial y además que Estados Unidos apostó por consolidar a nivel mundial sus conglomerados financieros. Este proceso de consolidación lo realizó a partir de la liberalización del mercado de capitales y además rompiendo con sus compromisos de financiamiento industrial nacional. En ese sentido, la financiarización se puede interpretar como la ruptura de los lazos entre el capital financiero y el desarrollo de las empresas productivas. Giovanni Arrighi (1994) va más allá y nos dice que se pueden observar cambios de ciclos económicos (ciclos sistemáticos de acumulación). Esto quiere decir el traspaso de un régimen de acumulación centrado en la producción, a otro régimen de acumulación centrado en el rédito financiero, y esto no depende de las tasas de empleo sino de la deuda de

los hogares. Debemos mencionar que el concepto de financiarización se puede utilizar para caracterizar la forma en que el capitalismo se despliega. Esto se basa en una menor tasa de inversión real y crecimiento de la producción interna, y también en un desvío creciente de la plusvalía hacia mercados de activos financieros, con una buena parte de ellos que corresponden a títulos de deuda y derivados.

Por otra parte, el capital financiero o como se le denomina “capital ficticio”, es una representación de la financiarización (Carcanholo & Nakatani 2009; Chesnais 2015). Este término de capital ficticio lo utilizó Marx para dar cuenta de los activos financieros y también de todo tipo de activo que sea transado² de acuerdo a la capitalización de sus flujos de renta (Marx, 1976). Esto quiere decir que este tipo de capital no son las rentas ni su uso productivo, sino la magnitud de su valor. Lo cual significa que no existe valor real en ellas. Este análisis revela que las finanzas y el mercado inmobiliario convergen en un fenómeno común de redireccionamiento de capitales hacia la administración de activos. Los bienes raíces, en este sentido, funcionan como receptores de inversión directa (a través de la adquisición de inmuebles) y como respaldo indirecto en instrumentos financieros, especialmente en operaciones crediticias.

En el contexto de la gentrificación avanzada (este concepto se desarrolla más adelante) es importante hablar del urbanismo neoliberal, lo cual nos conduce a evidenciar el papel que juega el capital financiero transnacional en los mercados inmobiliarios locales; es decir, la financiarización de los bienes raíces. En ese sentido, Smith (1979) nos habla de cómo a finales de la década de los 70's la gentrificación era detonada por el regreso o la reinversión del capital en zonas urbanas desvalorizadas, más que por los nuevos residentes (Delgadillo, 2023).

Otro autor importante como lo es Pradilla (2004) explica que desde la década de los 90's ya se observaba y se reconocía la fusión del capital financiero e

² Significa llegar a un acuerdo o transacción, o avenirse con alguien

inmobiliario con el poder político en los megaproyectos y desarrollos inmobiliarios que se estaban realizando en las grandes ciudades latinoamericanas. En resumen, asumimos que la financiarización de la vivienda, es un proceso que convierte la vivienda de una necesidad social en un activo financiero y una mercancía. Como ejemplo tenemos que, al analizar el desarrollo de viviendas sociales en México, Ortiz (2007) halló que un pequeño monopolio de doce constructoras concentraba la producción de viviendas, lo que indica que el mercado no estaba motivado por un objetivo social, sino por el control y la rentabilidad. Además, Duhau (2008) señala la presencia de nuevos actores financiados por capital internacional, que se dedican a la producción masiva de viviendas en las periferias urbanas. Esto ilustra cómo la vivienda social se ha transformado en un producto de inversión global, priorizando la maximización de ganancias a través de la producción en masa en terrenos de bajo costo, sin considerar la calidad de vida de los habitantes ni la falta de infraestructura y servicios.

Víctor Delgadillo (2023) al realizar investigaciones en temas de gentrificación, encontró que en las áreas centrales de la CDMX había la presencia de capital financiero que estaba vinculado a inmobiliarias extranjeras y nacionales además de instrumentos financieros vinculados a la Bolsa Mexicana de valores. Sin embargo, quien ha visualizado en América Latina el estudio de financiarización fue Carlos De Mattos (2007) quien ayudó a entender y complejizar esta nueva escala de megaproyectos urbanos y la lógica de la vacancia inmobiliaria³. Por otra parte, De Mattos introdujo autores tanto europeos como norteamericanos para hablar y comprender la reestructuración urbana latinoamericana en el marco de la financiarización de la economía capitalista neoliberal (Delgadillo, 2023).

La reproducción de capitales financieros recurre a la producción de objetos materiales como vehículos de acumulación y multiplicación de riqueza. Para el caso de bienes raíces Lefebvre (2013) y Harvey (2008) nos mencionan que ciertos

³ La vacancia inmobiliaria se encuentra definida como el tiempo que tarda un inmueble en ser tomado en arriendo (Cámara de comercio de Bogotá, 2021).

excedentes del capital productivo son invertidos en negocios inmobiliarios y que cuando hay crisis del capital, estos se refugian en los negocios inmobiliarios. Este tipo de manejos les dan seguridad frente alguna devaluación, inflación de divisas etc. En ese sentido, el mercado inmobiliario y la industria de la construcción son quienes absorben de manera muy rentable los excedentes del capital del sistema productivo, lo cual tiene como resultado mantener y reproducir el capital financiero. El ejemplo de esto es lo que sucede en muchas ciudades, donde las viviendas pasan mucho tiempo sin rentarse o venderse, ya que se construyen como activos financieros que amparan inversiones bursátiles (Delgadillo, 2023). En ese sentido, podemos mencionar que los bienes inmuebles tienen un valor económico relativamente seguro y además no se deprecian con facilidad, lo cual ayuda a garantizar un alto valor. Estas características son valoradas ya que ofrecen una rentabilidad mayor que otras inversiones financieras y bancarias (De Mattos 2016 y Rolnik 2018).

En un ejemplo más particular, como lo es la Ciudad de México, Vázquez (2018) menciona que entre el año 2012 y el 2018 los precios de la vivienda tuvieron un aumento mayor al de los precios del consumidor (la inflación) y se equipararon al alza del dólar. Por otro lado, la revista Obras (2018) documentó que el mercado inmobiliario de México era uno de los más apreciados por las inversiones globales ya que los retornos de inversión estaban por encima del 8%, a diferencia de otros instrumentos internacionales.

Respecto a la financiarización de la vivienda, este concepto es parte de un régimen de acumulación dominado por las finanzas y aplicado a partir de la década de los 90. En este contexto, el predominio del capitalismo financiero, junto con la expansión del capital de inversión y la constante búsqueda de nuevas oportunidades de rentabilidad, se han convertido en factores clave que configuran la dinámica económica global. Como resultado, una parte significativa del capital se canaliza hacia los mercados financieros, privilegiando la especulación sobre la inversión productiva. Esta tendencia ha llevado a que, a nivel mundial, se destine

más dinero a operaciones financieras que a la generación efectiva de bienes y servicios (Aglietta, 2000). Esta reestructuración del capitalismo tiene efectos profundos en nuestra sociedad, pero también en la vivienda. La búsqueda de oportunidades de inversión para el capital sobre acumulado se ha expandido a nivel mundial por lo que los mercados inmobiliarios buscan el llamado “oro de hormigón” el cual se ha establecido como una inversión segura (Demirovic et al, 2012).

Se habla de la financiarización de bienes inmuebles cuando se convierte en “financial assets” o activos financieros. En ese sentido, la economía financiera ha sido importante para la construcción de vivienda, ya que las altas inversiones a largo plazo solo pueden ser financiadas mediante créditos. Sin embargo, la financiación de la vivienda no busca ofrecer créditos para la construcción de vivienda, sino canalizar flujos financieros globales. Debemos mencionar que los nuevos actores que invierten en el mercado inmobiliario no están involucrados en la construcción de vivienda, por lo que buscan réditos a un plazo más corto, además a estos nuevos actores que dominan el mercado financiero no le interesa una explotación a largo plazo de sus bienes, sino la gestión de cada segmento de forma individualizada, aplicando diferentes estrategias de revalorización. Como ejemplo de estos mecanismos se dan en ciertas viviendas (las que están bien ubicadas), las cuales se reforman para aumentar el alquiler o el precio del metro cuadrado en caso de reventa y se recupera la inversión. Por otro lado, las inmobiliarias aplican en las viviendas una estrategia de desinversión controlada, lo cual significa que no hay inversión de capital suficiente para el mantenimiento de los edificios, lo que supone un ahorro, dando como resultado a largo plazo que sus edificios pierdan valor y las condiciones de habitabilidad empeoren para los arrendatarios (Vollmer, 2019).

La financiarización de la vivienda se entiende como los cambios estructurales que han dado lugar a que la vivienda se considere como mercancía, una forma de acumulación de riqueza, y a menudo, una garantía de los instrumentos financieros (Farha, 2017).

Investigadores como Raquel Rolnik, Stephen Stiglitz, Saskia Sassen, Leilani Farha, David Madden, David Harvey y Peter Marcuse han identificado y demostrado que la financiarización de la vivienda produce impactos negativos en diferentes ámbitos como el ambiental, el económico y el respectivo a los derechos humanos (Infonavit, 2023). El concepto de financiarización tiene sus raíces en el concepto de mercantilización. Algunos autores mencionan que el concepto de financiarización de la vivienda nace como un fenómeno global durante la década de 1970 (Perucca, Freeman y Farha, 2023).

Un autor importante que aporta al concepto de financiarización de la vivienda es Manuel Aalbers, quien enuncia diferentes características para este concepto:

1. Es un proceso histórico recurrente el cual indica el decaimiento de poderes hegemónicos, lo cual se refiere al proceso por el cual una potencia dominante (ya sea en términos políticos, económicos, militares o culturales) pierde su capacidad de influir, controlar o liderar el sistema internacional o una región específica.
2. Se vincula con instituciones financieras distintas a los bancos;
3. Se habla de dominación económica del sector financiero;
4. Diversos sectores que no son financieros, son cada vez más dominados por la narrativa, prácticas y métricas propias del sector financiero;
5. El resultado es la asetización, es decir, la transformación de un rango amplio de mercancías (commodities) en activos financieros comerciables;
6. Se puede incluir la financiarización del estado, el sector público y de servicios además de otros sectores;
7. Como consecuencia se presenta la financiarización de los hogares, lo cual indica cómo el sector financiero domina la manera en la que la población y los hogares son evaluados (Aalbers, 2017).

Por otro lado, Raquel Rolnik (2015) señala que la financiarización, es la guerra de los lugares. En particular, ella define este concepto como un largo proceso de construcción de vivienda como un bien social y su transformación en una

mercancía y activo financiero. Otras características que menciona Rolnik (2015) sobre la financiarización son que la invasión del sector financiero no representa la apertura de otro campo de inversión, sino es una forma peculiar de almacenamiento de valor, en la medida en que relaciona la macroeconomía con los individuos y familias, lo cual permite mecanismos de financiamiento, una interconexión de diversos actores centrales del sistema financiero global (fondos de pensión, los bancos de inversión, instituciones crediticias e instituciones públicas) (Infonavit, 2024).

Leilani Farha (2017), por su parte, construyó una definición de financiarización de la vivienda más específica. Ella se refiere a los cambios estructurales en los mercados de la vivienda y financieros que han convertido a las casas en mercancías. Esto ha resultado en que la vivienda se vea como una forma de acumular riqueza y una garantía para instrumentos financieros que se negocian a nivel mundial. En consecuencia, los corporativos financieros, fondos de inversión y otras empresas se apropian de viviendas y propiedades inmobiliarias a un ritmo acelerado en muchas ciudades, convirtiendo el sector inmobiliario en su "producto de elección" (Farha, 2017).

1.4 Financiarización y su relación con la gentrificación

Sobre las consecuencias generadas por la gentrificación hay distintos enfoques. Algunos científicos sociales han decidido apostar por el estudio de los individuos y grupos sociales que deciden trasladarse a los barrios en proceso de rehabilitación o ya rehabilitados. Como advierte David Ley, la transformación del trabajo y su reubicación urbana se convierte en elemento clave para comprender este proceso. En las actuales sociedades modernas, compuestas por trabajadores especializados en altas tecnologías informática etc. (Ley en su momento los llamó los White collar) éstos son atraídos por la vida urbana y por las ventajas que proporcionan los centros de las ciudades. Otra cosa que menciona Ley (1996) refiere a que los distintos gobiernos aceleran el proceso mediante inversiones públicas, ventajas fiscales o

subsidios para la rehabilitación, lo que repercute en el aumento del precio del suelo y por consiguiente en las expectativas lucrativas de los propietarios (Ley, 1996). Este autor, en su momento no quiso integrar en su investigación el papel del mercado del suelo y de la vivienda y más bien, consideró como determinante, la demanda de potenciales gentrificadores en el devenir de un barrio. Esto tiene como consecuencia que los elementos determinantes de la nueva configuración del barrio sean tan solo las pautas culturales de estas nuevas clases medias (Ley, 1996).

Sequera (2020) nos menciona que esta corriente teórica de la “consumption-side” (perspectiva del consumo) sólo explica la gentrificación como consecuencia de los cambios en la estructura industrial y ocupacional de las urbes capitalistas avanzadas, por lo que este tipo de investigaciones son útiles para analizar a quiénes son los gentrificadores, de dónde vienen o porqué han elegido vivir en barrios previamente desvalorizados. Esto tiene una cierta complejidad y las razones varían de un lugar a otro. Por otra parte, así comenzó la corriente o tesis posindustrial y de profesionalización, la cual quería mostrar cómo se producía la gentrificación. Por lo que podemos decir que la gentrificación representa una nueva fase del desarrollo urbano en la que los factores del consumo, el gusto y la estética son clave para el desarrollo vital de esta clase media que abandonaba la sub urbanización por un urbanismo alternativo (Sequera, 2020).

En el caso mexicano, Víctor Delgadillo (2022) analiza en profundidad la transformación de la Ciudad de México, centrándose en dos conceptos clave: la gentrificación y la financiarización. En esencia, el autor argumenta que estos procesos están interconectados y son las principales fuerzas detrás de la reestructuración urbana que ha profundizado las desigualdades socioeconómicas y la segregación socioespacial en la capital mexicana. La gentrificación, entendida como el desplazamiento de la población de bajos ingresos por sectores de mayores recursos, es un resultado visible de una lógica económica más amplia, la financiarización, donde el capital financiero global impulsa el desarrollo inmobiliario para obtener ganancias, no para satisfacer necesidades de vivienda. El autor

explica que los estudios sobre la gentrificación han evolucionado hacia la financiarización del desarrollo urbano, un proceso más amplio impulsado por el capital financiero. En este marco, los bienes inmuebles no son solo espacios para vivir, sino "vehículos de acumulación" que se edifican como activos financieros. También señala que el mercado inmobiliario se ha convertido en una vía muy rentable para invertir excedentes de capital, ofreciendo rendimientos superiores a otras inversiones financieras. Esto se ha visto facilitado por políticas públicas y herramientas financieras específicas en México, como los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) y los Certificados de Capital de Desarrollo (CKD), que permiten canalizar las pensiones de los trabajadores y otras inversiones hacia el sector inmobiliario.

En el artículo llamado "gentrificación y financiarización del desarrollo urbano en la Ciudad de México", Víctor Delgadillo (2022) presenta dos casos de estudio que ilustran esta dinámica: la colonia Juárez y el pueblo de Xoco. En ambos lugares, los residentes se enfrentan a megaproyectos inmobiliarios que buscan transformar los barrios con torres de lujo, oficinas y centros comerciales. En la colonia Juárez, los desalojos de inquilinos han sido una constante, con la población sintiéndose amenazada por el aumento de alquileres y el impuesto predial. En Xoco, el megaproyecto "Mitikah Ciudad del Futuro" ha provocado una fuerte oposición por la tala de árboles, los problemas de tráfico y el riesgo de desabastecimiento de agua. Estas resistencias sociales demuestran que, aunque las autoridades y las inmobiliarias promuevan estos proyectos como progreso, las comunidades locales luchan por defender sus barrios de un modelo de desarrollo que no los beneficia.

En conclusión, el artículo sostiene que, a pesar del discurso oficial, las políticas urbanas en la Ciudad de México continúan favoreciendo un modelo de negocio inmobiliario-financiero que genera desplazamiento y exclusión. Los estudios sobre la gentrificación y la financiarización son herramientas conceptuales cruciales para desvelar esta lógica y proporcionar conocimientos para los actores sociales que buscan un cambio sustancial en sus comunidades (Delgadillo, 2022).

En el contexto latinoamericano, la investigación de Matthew Hayes y Daniela Celleri (2023) sobre la ciudad de Cuenca, Ecuador, revela cómo la gentrificación y la financiarización han remodelado el urbanismo. El fenómeno de la financiarización de la vivienda se entiende como el proceso en el que el derecho a la vivienda se transforma en una mercancía y una fuente de inversión. En 1998, la inestabilidad económica y financiera del país llevó al gobierno a desentenderse de la construcción de vivienda social y a transferir esta responsabilidad al sector privado mediante subvenciones. Tras la "dolarización" del año 2000, el Estado adoptó estrategias financieras "innovadoras" (como la titulización) que permitían a los promotores de vivienda acceder a los mercados internacionales de capital con tasas de interés más bajas, siguiendo el consejo de instituciones financieras internacionales. Esta política se enmarca en la teoría de la "financiarización subordinada", que explica cómo los mercados del Sur Global transnacionalizan sus bienes inmuebles para atraer ahorros de los países del Norte Global. Un hito clave en este proceso fue la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) en 2010, que gestionaba los fondos públicos de pensiones. El BIESS otorgaba préstamos hipotecarios con tasas preferenciales y plazos largos, beneficiando principalmente a los quintiles de ingresos medios y medio-altos con empleo formal y marginando a los trabajadores de bajos ingresos y del sector informal. La titulización permitió al BIESS vender carteras de préstamos a empresas fiduciarias, facilitando la concesión de hipotecas adicionales. Esto desvió la inversión hacia la construcción de apartamentos en condominios y casas de lujo, lo que no respondía a las necesidades de vivienda asequible para los grupos más vulnerables.

La gentrificación en Cuenca es un proceso "transnacional" impulsado por inmigrantes de altos ingresos del Norte Global. El gobierno ecuatoriano promovió activamente la canalización de las remesas de los emigrantes hacia el sector inmobiliario, lo que contribuyó a un notable aumento de los permisos de construcción entre 1998 y 2007, un período de auge de las remesas. La llegada de miles de jubilados norteamericanos y otros migrantes por "estilo de vida" aumentó

la demanda de propiedades, especialmente condominios de gran altura, y transformó el mercado local en uno transnacional. La especulación y la creciente demanda han disparado los precios de la vivienda y los alquileres, desplazando a los residentes de menores ingresos hacia la periferia y convirtiendo el centro histórico de la ciudad en un "objeto de deseo" para el consumo turístico y los nuevos estilos de vida, en lugar de un valor de uso para sus ciudadanos (Hayes & Cellery, 2023).

1.5 Super gentrificación y gentrificación de tercera ola

Existen diversas investigaciones sobre la supergentrificación en el contexto de las ciudades globales. Sin embargo, para el caso específico de las ciudades latinoamericanas, que se caracterizan por tener viviendas en sus áreas centrales, se propone el término gentrificación avanzada. Este fenómeno representa una segunda fase de gentrificación, que se manifiesta en las siguientes características: cambio significativo en la composición de las clases sociales y reemplazo social además de transformaciones significativas en las relaciones comunitarias. Otras características que podemos observar en este segundo proceso de gentrificación son la continuidad del proceso en la zona afectada, la renovación de los edificios y/o de las viviendas, el aburguesamiento de la zona, transformaciones culturales (como el idioma), cambio de comercio a uno más especializado y enfocado a la nueva población de altos recursos, la llegada de plataformas digitales enfocadas a la renta de espacios de vivienda, el desplazamiento de los residentes menos ricos (continúa el desplazamiento de la población de menos recursos), y la intervención del estado con la propuesta de políticas gubernamentales vinculadas al apoyo de iniciativas gentrificadoras. Por otro lado, también puede ser impulsada por trabajadores que están involucrados en actividades del sector financiero o trabajadores extranjeros de países desarrollados (nómadas digitales y empleados de empresas internacionales).

Todas estas características se tomaron a partir de investigaciones de diferentes autores que han estudiado este segundo proceso de gentrificación en países anglosajones y europeos.

Estas definiciones constituirán el sustento teórico de este trabajo y ayudarán a contextualizar la problemática que estamos estudiando en la colonia Roma. En ese sentido, la primera autora con la cual comenzamos es Loretta Lees (2004), quien habla de la llamada “supergentrificación”. Ella describe un proceso adicional de gentrificación que ocurre en Barnsbury, New York, Estados Unidos, desde mediados de la década de 1990. Este proceso incluye un cambio significativo en la composición de las clases sociales, y se observa un remplazo social (en lugar de desplazamiento), que en paralelo también configura una transformación significativa en las relaciones comunitarias. La autora nos dice que este proceso de supergentrificación está ocurriendo en áreas selectas de ciudades globales como Londres y Nueva York, las cuales se han convertido en el foco de intensas inversiones y consumos ostentosos por parte de generaciones dedicadas a las finanzas (super ricos los cuales tienen fortunas a través del sector financiero de servicios corporativos globales). La autora menciona que la supergentrificación es una transformación de barrios ya gentrificados, prósperos y sólidamente de clase media alta, en enclaves mucho más exclusivos y caros.

Estos procesos de supergentrificación (Lees), ya no son sólo exclusivos de ciudades norteamericanas, se han visto replicados en otras ciudades del mundo desde México hasta Israel. También nos menciona que estos procesos de supergentrificación ya no son exclusivos del centro de las ciudades, sino que se están presentando en los suburbios e incluso, en áreas rurales.

Las características de la supergentrificación que ella distingue son que en principio existía en la zona un fuerte sentido de comunidad en el barrio, sin embargo, después de una primera inversión de inmobiliarias y una primera gentrificación esto se perdió. En ese sentido, en su investigación menciona que en estas zonas hubo

especulación y un aumento de más del doble de la inversión. En el tema de vivienda, Loretta Lees comenta que hay una transformación de vivienda unifamiliar a vivienda multifamiliar. En el tema histórico del barrio, también se empezó a observar una transformación por parte de los nuevos gentrificadores provocando un cambio del entorno y del barrio, además de la construcción de nuevos edificios de apartamentos. En el tema de población, Lees encuentra que en los últimos 30 años también ha ido cambiando el tipo de población en el vecindario donde cada vez han llegado más ricos, con más educación y con un perfil laboral enfocado a los servicios financieros.

En cuanto al desplazamiento poblacional, Lees menciona que en la primera gentrificación en este barrio de Nueva York se ha ido desplazando a los hispanos de la zona (entre otra población). Por otro lado, los primeros gentrificadores fueron judíos los cuales tendían a mandar a sus hijos a escuelas privadas de la zona. El perfil de gentrificación de esta zona era “etno-religiosa”, sin embargo, en un segundo proceso de gentrificación llegaron americanos blancos ricos. Pero hay que puntualizar que en este segundo proceso de supergentrificación no hay desplazamiento (esto se manifiesta en la gentrificación) sino un reemplazo social ya que los que compran estas nuevas viviendas son como ya lo hemos mencionado antes, gente de alto recursos económicos que trabajan en el ámbito de servicios financieros. La causa de este reemplazo tiene que ver con los procesos que han venido ocurriendo en los últimos 40 años, donde en los países del norte global se observa una desindustrialización, es decir una contracción de la actividad industrial, combinada con proceso de jubilación, muerte, emigración y movilidad social de los antiguos dueños de la vivienda, y que a su vez se genera un crecimiento de una clase media o clase alta. Esto da como resultado un proceso clave en los centros urbanos llamado reemplazo de una clase urbana contraria por otra en expansión, lo cual resulta en un cambio en las bases económicas y productivas más que su desplazamiento (Mari-Costa et al, 2016),

Por otro lado, Jason Hackworth y Neil Smith (2001) en la publicación llamada “El estado cambiante de la hipergentrificación” mencionan que la gentrificación no es la misma en la década de los 70’s, que las de los 80’s e incluso a principios de los 90’s. La gentrificación ha ido evolucionando en cada una de sus etapas y está determinada por condiciones políticas y económicas. Estos autores toman la temporalidad de la gentrificación en distintas ciudades, pero en particular, New York para determinar en qué fase se encuentra el proceso de gentrificación y lo nombran como “olas de gentrificación”.

La gentrificación de la primera ola es esporádica y estatalizada (inicio de los 70’s). Los autores mencionan como primera característica, que en las zonas centrales de las ciudades había una desinversión que afectaba a las viviendas. Como segunda característica de esta primera ola, se implementa una reinversión financiada por sectores públicos. A este respecto, los gobiernos locales y nacionales fueron agresivos al ayudar a la gentrificación. El discurso de estos gobiernos para justificar la gentrificación era el mejoramiento para frenar el deterioro urbano. Esto tiene consecuencias para las clases trabajadoras que vivían en la zona, ya que iban a ser desplazadas, generándose el proceso de gentrificación.

Para la “segunda ola” los mercados que estaban deprimidos en el año 1970, comenzaron a revivir y, en consecuencia, aumentó la gentrificación, por lo que los nuevos barrios se convirtieron en “fronteras” inmobiliarias y las ciudades que no habían experimentado la gentrificación fueron alcanzadas por este fenómeno a través de las grandes inversiones. En paralelo, los esfuerzos estatales se centraron en estimular al mercado privado en lugar de orquestar directamente la gentrificación. La segunda ola duró hasta finales de los años 1980, y se caracterizó por la intensificación de la inversión de los mercados inmobiliarios.

La “tercera ola”, en principio se caracteriza por una pausa causada por una recesión y una posterior expansión de la inversión. La caída de los mercados en 1987 activó las alarmas para una recesión inminente, pero no fue hasta 1989 que

los mercados de suelo residencial del centro de las ciudades colapsaron junto con el resto de la economía americana. En consecuencia, la gentrificación se desaceleró. Para 1990 la gentrificación se detuvo en algunos vecindarios y se redujo severamente en otros. Esto causó que algunos expertos y críticos hablaran de una “des-gentrificación” o incluso de su desaparición provocada por el envejecimiento de los “baby boomers⁴”, la disminución de los ingresos reales y una reducción de la oferta de la vivienda en el centro de las ciudades. Pero para 1993, esta idea se diluyó, ya que se activó una nueva reinversión en estas zonas, comenzando la “tercera ola”.

Esta tercera ola se caracteriza por procesos económicos y de reinversión en las áreas urbanas desinvertidas, lo que las hace más atractivas para los inversores. Otra característica es que la gentrificación se expande en barrios que se ubican en el centro y alcanza a otros barrios que se sitúan más lejos del núcleo inmediato. La reestructuración y globalización de la industria inmobiliaria creó contextos para que los grandes promotores se involucren en la gentrificación de barrios. Se ha observado que el fenómeno de gentrificación ha disminuido a medida que las clases trabajadoras son desplazadas del centro de las ciudades y los grupos anti-gentrificadores más militantes de la década de los 80's se transformaron en proveedores de servicios de vivienda. Por último, no se puede dejar de lado el papel del estado, el cual está involucrado desde el proceso de la segunda ola, sin embargo, es más evidente en esta tercera ola de gentrificación.

Al revisar los conceptos anteriores para este trabajo se desarrollará el concepto de gentrificación avanzada, el cual es parte fundamental de esta tesis. A partir de los conceptos anteriormente consultados o desarrollados por parte de Neil Smith (gentrificación de tercera ola) y Loretta Lees (super gentrificación), nos damos a la tarea de construir este nuevo concepto de gentrificación avanzada, el cual parte en principio de que es un segundo proceso o un segundo ciclo, si lo ponemos en

⁴ Los baby boomers son las personas nacidas entre 1946 y 1964, durante la época del baby boom, un periodo de aumento de la natalidad en varios países anglosajones.

términos de Vollmer, para el fenómeno de gentrificación, pero es preciso preguntarnos ¿Cuáles son sus características?

Las características para la gentrificación avanzada son, en principio, los cambios sociales donde se observan cambios de idioma de la zona para comunicarse con la nueva población gentrificadora, la revalorización económica de los espacios, esto quiere decir que la zona experimenta un aumento en su atractivo. Esta revitalización puede llevar a una mayor inversión, aumentar el valor de la propiedad y atraer un nuevo flujo de residentes y negocios (Gracia et al, 2011); la reestructuración y globalización de la industria inmobiliaria, la cual incentiva el fenómeno de gentrificación avanzada en la zona a través de la nueva oferta de alojamientos por parte de aplicaciones de vivienda, lo cual provoca la subida de renta, llegada de una población con más recursos económicos (que desplaza a las clases medias o altas ya establecidas en la zona) y las políticas públicas que han incentivado este fenómeno en las últimas décadas en la Ciudad de México.

Con base en lo expuesto, la gentrificación avanzada se define como una fase intensificada y acelerada del proceso de cambio urbano que va mucho más allá de la simple renovación de un barrio. Se trata de una reconfiguración total del tejido social, económico y cultural de una zona, impulsada por fuerzas globales y la intervención activa de políticas gubernamentales. Una de las características más notorias de este fenómeno es el reemplazo social: la población de bajos, medianos y altos ingresos es sistemáticamente desplazada por una nueva demografía con mayor poder adquisitivo. Esta nueva clase social, que incluye a profesionales del sector financiero, empleados de empresas transnacionales y nómadas digitales, no solo eleva el precio de la vivienda, sino que transforma radicalmente el paisaje comercial. Los pequeños negocios (en algunos casos familiares) son reemplazados por boutiques, cafés de especialidad y restaurantes de lujo, haciendo que el costo de vida sea insostenible para los residentes originales.

Se produce una transformación cultural, en la que el idioma cambia para reflejar la nueva demografía. A diferencia de las fases iniciales, en este proceso avanzado, la intervención del Estado se vuelve un factor crucial. Los gobiernos (en este caso el de la CDMX y el de la Alcaldía Cuauhtémoc) facilitan el aburguesamiento a través de políticas que promueven la "regeneración urbana", permisos de construcción, cambios de uso de suelo, etc. Otro motor fundamental son las plataformas digitales de alquiler a corto plazo, como Airbnb, que convierten las viviendas en activos financieros, reduciendo drásticamente la oferta de alquiler a largo plazo para la población local. En esencia, la gentrificación avanzada es un proceso que mercantiliza el espacio urbano, convirtiendo a las comunidades en mercancías y a los hogares en simples inversiones.

Por otro lado, la gentrificación avanzada se diferencia de las propuestas de Loretta Lees (supergentrificación) y Neil Smith (tercera ola de gentrificación) en su alcance conceptual y contexto de aplicación. Las definiciones de Lees y Smith, aunque fundamentales, no son suficientes para analizar la gentrificación en la Colonia Roma por varias razones clave.

Existen Diferencias conceptuales ya que el concepto de gentrificación avanzada toma elementos de Lees y Smith, pero los adapta y fusiona para un análisis más holístico. Por una parte, Lees se centra en un fenómeno específico: la transformación de barrios ya gentrificados en enclaves de riqueza extrema. La "supergentrificación" es impulsada por una élite global de las finanzas, y Lees la estudia principalmente en Londres y Nueva York. Aunque tu definición comparte la idea de una segunda fase, Lees enfatiza la llegada de los "super ricos" y el reemplazo social en barrios ya de clase media alta. Neil Smith se enfoca en la temporalidad y la institucionalización de la gentrificación. La "tercera ola" se caracteriza por la reinversión a gran escala impulsada por promotores inmobiliarios globales y un Estado que facilita activamente el proceso. La gentrificación se expande del centro hacia las periferias. Por lo que la definición de gentrificación

avanzada coincide con el rol del Estado y los grandes promotores, pero se enfoca en un contexto más contemporáneo.

La gentrificación avanzada integra estos aspectos y añade elementos cruciales para el contexto actual. Mientras que Lees se enfoca en la super-élite financiera y Smith en la reestructuración del capital inmobiliario, este concepto incorpora la influencia de las plataformas digitales de vivienda (como Airbnb), la revalorización económica de los espacios y, de manera crucial, lo contextualiza en la Ciudad de México, donde las dinámicas de desplazamiento y el papel de las políticas públicas tienen características propias.

Las definiciones de Lees y Smith, por sí solas, no son suficientes para comprender la gentrificación en la Colonia Roma porque no capturan la complejidad y las particularidades del contexto mexicano. Las teorías de Lees y Smith se desarrollaron en el Norte Global, en ciudades con una historia de industrialización distinta a la de la Ciudad de México. En la Colonia Roma, el proceso no solo implica un reemplazo de clases bajas, sino también el desplazamiento de una clase media o media-alta preexistente por una población con aún más recursos, lo cual no es el foco principal en las teorías de Lees y Smith. Es importante el Rol de las Plataformas Digitales donde la gentrificación en la Colonia Roma está intrínsecamente ligada al auge de los nómadas digitales y a la proliferación de aplicaciones de vivienda. Este fenómeno, que acelera la subida de rentas de manera exponencial, es un motor contemporáneo que no fue un factor relevante en las épocas que Lees y Smith estudiaron originalmente. En el tema de políticas públicas Locales, han incentivado la gentrificación en la Ciudad de México (como la promoción de la inversión en el centro de la ciudad) tienen una lógica y una historia particular que no encajan directamente con los modelos desarrollados para Nueva York o Londres. La revalorización y transformación cultural es un aspecto clave de la gentrificación en la Colonia Roma. Este proceso va más allá de lo puramente inmobiliario, ya que implica un cambio en la identidad misma del barrio. Se observa una transformación lingüística, donde el idioma de los negocios y los nuevos residentes cambia,

reflejando una nueva demografía. Entender cómo la revalorización estética y económica del espacio redefine la identidad del barrio es crucial para comprender la magnitud del fenómeno.

Por último, debemos mencionar que el concepto de gentrificación avanzada no es un fenómeno exclusivo de la Ciudad de México, sino que se extiende a otras metrópolis de Latinoamérica, como Buenos Aires y Bogotá (por ejemplo). Si bien el concepto fundamental es universal, sus manifestaciones varían significativamente según las condiciones locales de cada ciudad. Estas particularidades incluyen el perfil de la población desplazada, el rol que desempeña el Estado, el impacto de plataformas digitales como Airbnb y las dinámicas socioeconómicas propias del contexto urbano. Por esta razón, el análisis de la gentrificación avanzada requiere una cuidadosa adaptación a las características específicas de cada lugar.

1.6 El capitalismo de plataformas

Natalia Radetich (2022) sostiene que la globalización capitalista se ha caracterizado por un creciente intercambio de procesos económicos, políticos, sociales, culturales y tecnológicos que trascienden las fronteras de estado nación. En ese sentido, a finales del siglo XX y principios siglo XXI se fortalece un proceso o/y un concepto que es relativamente nuevo, la llamada “revolución digital”, este proceso da cuenta del cambio radical en la economía y el impacto que se ha dado en la sociedad en general, este proceso está basado en el despliegue de la tecnología digital y computacional impactando en todos los ámbitos de la sociedad. Este proceso, como lo menciona Rifkin (2011) ya lo observan como una tercera revolución industrial, la cual es operada por el desarrollo de estas nuevas tecnologías de la comunicación las cuales hacen posible una transición hacia una época digital (computadores personales, teléfonos inteligentes etc.).

Esta tecnología se ha convertido en la actualidad en algo importante para la sociedad, lo cual impacta en su vida diaria ya que es utilizada para el trabajado

diario como lo pudimos observar en esta última pandemia que se suscitó a nivel global. Por otra parte, esta tecnología nos ayuda a comunicarnos a largas distancias, y es de suma importancia para la producción y circulación de bienes y servicios.

Este proceso digital ha ayudado a transformar al capitalismo contemporáneo, por lo que estamos en un cambio hacia el capitalismo digital (Schiller, 1999). El concepto de capitalismo digital busca desarrollar los procesos que ha tenido la economía global y la tecnología en estas últimas décadas después de la etapa fordista. Para Schiller (1999) el capitalismo digital se puede comparar en un desarrollo y dimensión empírica del concepto del capitalismo industrial y financiero cuyas fases de expansión abarcaron desde el siglo XIX hasta mediados del siglo XX. Por otra parte, este mismo autor nos dice que el capitalismo digital se podría integrar a los rasgos centrales de la economía política del posfordismo (la producción con costos y tiempos reducidos además del ascenso del mercado financiero y la globalización).

En la actualidad estas transformaciones nos han llevado a la creación de las plataformas digitales. Natalia Radetich (2022) argumenta que las empresas, a través de las plataformas digitales, han socavado los derechos laborales de las personas que trabajan para ellos, además de propiciar nuevas formas de ejercicio de poder y una vigilancia corporativa sobre los trabajadores. A este tipo de explotación se le ha nombrado de diferentes maneras, “capitalismo de plataforma”, “gig economy”, “uberización del trabajo”, “capitalismo electrónico-informático”, “economía virtual”, “capitalismo conectivo”, “economía de plataformas”, “capitalismo digital”, “siliconización del mundo”, “tecno-imperialismo”, “época del infratrabajo, del cibertariado o ciberproletariado” (Radetich, 2022).

Esta misma autora identifica que las sedes de estas empresas se sitúan en el norte global, particularmente en Estados Unidos, lo cual refleja la transferencia de la riqueza de países del sur hacia los países del norte, por lo que es este

capitalismo digital, al igual que el capitalismo industrial, deja fuera a los países no centrales. Por otro lado, los países periféricos dependen de la tecnología de los países centrales y además no controlan esta tecnología digital, sólo son consumidores brutos de estas tecnologías. Debemos de mencionar que estas ganancias privadas son trasladadas a paraísos fiscales para eludir cualquier regulación jurídica, en general, y fiscal de los países donde están presentes. Otra particularidad de estas plataformas digitales es que ocupan vacíos legales para generar ganancia y curiosamente los que sí están obligados a pagar impuestos son los trabajadores.

En México existen diferentes plataformas que ofrecen diferentes servicios. Por un lado, tenemos las plataformas de entretenimiento como Netflix, Amazon, HBO-MAX, etc., por otro lado, las plataformas que se dedican al comercio como Mercado Libre, Amazon, Facebook Market place, etc., y las aplicaciones de servicios como Didi food, Uber eats, Airbnb, etc. (Radetich, 2022).

La plataforma digital que nos interesa para este trabajo es Airbnb (de servicios), la cual está enfocada en la renta de alojamiento a corto y mediano plazo en la Ciudad de México. Esta plataforma digital nació en el año 2007 en San Francisco, Estado Unidos (Airbnb, 2024). Airbnb es una empresa enfocada en el alquiler vacacional y se ha convertido en una de las plataformas digitales más importantes a nivel mundial. Esta aplicación cuenta con más de 7 millones de alojamientos y en los últimos años ha sobrepasado a las cinco cadenas internacionales de hospedaje a nivel mundial (Hartmans, 2017). Airbnb está presente en aproximadamente 81,000 ciudades y más de 191 países, además acumula más de 400 millones de reservas. Por otro lado, las inversiones que ha obtenido son por alrededor de 4,400 millones de dólares y el valor de la empresa ya supera los 30,000 millones (Gil, 2020).

Airbnb sostiene que su modelo de hospedaje ofrece beneficios que superan a los de la industria turística tradicional. Según la empresa, estos impactos positivos se articulan en cuatro pilares fundamentales:

1. Nuevas oportunidades económicas: La plataforma permite a particulares generar ingresos adicionales, especialmente familias de clase media, jubilados y trabajadores precarios afectados por crisis económicas.
2. Redistribución del turismo urbano: Airbnb afirma que su modelo descentraliza la actividad turística, beneficiando zonas menos favorecidas al atraer visitantes fuera de los circuitos tradicionales.
3. Impulso a los pequeños negocios: Gracias a las recomendaciones de los anfitriones, los turistas descubren comercios locales, lo que fortalece la economía de barrio. Según la empresa, seis de cada diez huéspedes visitan establecimientos sugeridos por sus anfitriones.
4. Sostenibilidad habitacional: Airbnb promueve un uso más eficiente de las viviendas, presentando su modelo como una alternativa más ecológica frente al cambio climático y la sobreexplotación de recursos.

La investigación de Gil (2020) encuentra dos modelos que se contraponen: en principio, el modelo “redistributivo” (este modelo es el que anuncia Airbnb en su publicidad) “donde la oferta de hospedaje se distribuye de forma equitativa por la ciudad a particulares que se hospedan en la ciudad”. Este modelo se centra en permitir a la población obtener ingresos extra y a los comercios de la zona que no son turísticos beneficiarse del turismo. Por otro parte, la empresa menciona “que se reduce la aglomeración de turistas en zonas específicas y no impactan en el mercado residencial, por lo que este modelo permite a la población y a los negocios participar activamente en los beneficios económicos que genera el turismo” (Gil, 2020, pp. 97).

El otro modelo es el llamado “turistificador”, el cual se realiza de forma profesional y continuada en el tiempo; esto significa que un grupo pequeño de

usuarios (empresas y multi gestores) controlan una parte significativa de la oferta y la oferta se concentra en las zonas turísticas de la ciudad. Debemos mencionar que el hospedaje no se oferta sobre la residencia habitual de los anfitriones, sino sobre viviendas cuya función principal es ser alquiladas en Airbnb, por lo que este modelo dinamiza y amplía los procesos de turistificación y gentrificación que ya existen en las ciudades al margen de Airbnb (Gil, 2020). El tipo de espacio que renta Airbnb no son sólo viviendas completas o departamentos completos sino también rentan cuartos privados, cuartos compartidos y cuartos de hotel de corta estancia en su mayoría (Airbnb, 2024).

Rosalba González Loyde (2023) quien utilizó los datos de InsideAirbnb y analizó los datos relacionados a la Ciudad de México, destaca que en el periodo de 2019 a 2022 la oferta de habitaciones privadas y compartidas disminuyó de manera significativa, particularmente en la etapa de pandemia. Los datos que arrojó su investigación fue que la mayoría de habitaciones privadas en el 2019 pasó de 49.5% de la oferta a solo el 33.8% en 2022. Sin embargo, en lo que se refiere a la oferta de casas y departamentos completos hubo un aumento de 48.1% del 2019 a 64.3% en 2022 lo que significa que en el periodo de pandemia fueron más solicitados estos últimos espacios.

Por otra parte, en el tema de los anfitriones de Airbnb podemos resaltar que la plataforma permite administrar varios espacios de manera simultánea por lo que es posible tener registro de oferentes que administran varios espacios. Los resultados en torno a este tema nos dicen que los oferentes unitarios (los que cuentan con un solo espacio ofertado) disminuyeron considerablemente durante la pandemia, sin embargo los oferentes múltiples (que ofertan varios espacios) aumentaron considerablemente en el periodo de 2019 a 2020, lo cual representa un cambio de 16.6 puntos porcentuales en tres años y con una pandemia de COVID 19 que impactó duramente el mercado turístico en la ciudad, sin embargo, no afectó el mercado de estancia corta (González, 2023).

Este último resultado es interesante ya que tiene relación con la intensificación del modelo de trabajo remoto que atrajo nuevas formas de habitación de mediana y corta estancia en la centralidad. Otro dato importante que se debe resaltar es que en diciembre de 2022 había 143 anfitriones que concentraban el 25% de la oferta de espacios completos en la Ciudad de México. Es relevante mencionar que la concentración de estas viviendas se produce en colonias centrales de la Ciudad de México que son atractivas para el turismo (Juárez, Cuauhtémoc, Condesa, Roma y Centro Histórico) y en algunas otras, que, si bien no son turísticas, su ubicación en la centralidad y la accesibilidad vía transporte público las hacen atractivas (Xoco, Narvarte, y Del Valle) (González, 2023)

Para este análisis, nos enfocaremos en Airbnb como una característica clave de la gentrificación avanzada. Esta plataforma de alquiler a corto plazo no es solo un servicio para turistas, sino un catalizador que acelera el fenómeno al mercantilizar la vivienda. Al convertir los espacios residenciales en activos financieros más rentables a corto plazo, Airbnb reduce drásticamente la oferta de alquiler a largo plazo para la población local. Esto genera una presión alcista en los precios, ya que los propietarios prefieren rentar a visitantes (turistas) o nómadas digitales, cuyos ingresos les permiten pagar tarifas más elevadas. Como resultado, el costo de la renta se dispara, volviendo insostenible para los residentes originales, lo que desencadena un desplazamiento forzado, cambio de renta de vivienda y de espacios de largo a corto plazo y exacerba el proceso de gentrificación avanzada.

1.7 Investigación de la gentrificación

La gentrificación avanzada es una fase intensificada y acelerada del proceso de cambio urbano, que va más allá de la simple renovación de un barrio. Se trata de una reconfiguración total del tejido social, económico y cultural de una zona, impulsada por inversiones globales y la intervención activa de políticas gubernamentales. Este fenómeno se caracteriza por el reemplazo social de la población original (incluyendo a personas de ingresos bajos, medianos y altos) por

una nueva demografía con mayor poder adquisitivo, como nómadas digitales y profesionales del sector financiero. Este cambio eleva el costo de vida, transforma radicalmente el paisaje comercial y, en esencia, mercantiliza el espacio urbano, convirtiendo a las comunidades en mercancías y a los hogares en simples inversiones. Este fenómeno ha sido ampliamente estudiado desde diferentes disciplinas y enfoques, tanto en el ámbito anglosajón como en el latinoamericano. El objetivo de este apartado es realizar una revisión de la literatura sobre la gentrificación, gentrificación transnacional, desplazamiento poblacional, super gentrificación y los nómadas digitales. Para ello, se analizan las principales teorías, conceptos y debates que han abordado los diferentes autores, así como los casos empíricos más relevantes que ilustran la diversidad y complejidad de los fenómenos antes descritos en distintos contextos geográficos y temporales.

1.7.1 Entendiendo a la gentrificación

Como sabemos, el término gentrificación se remonta a un anglicismo que es derivado del concepto en inglés “gentrification”, el cual es propuesto por la socióloga urbana Ruth Glass en el año 1964, y publicado en el libro London, “Aspects of Change”. Glass (1964) hacía referencia a los procesos de rehabilitación de las zonas centrales de Londres por parte de la clase media. Se buscaba reflexionar sobre un área donde ella habitaba, y desde una perspectiva de estudio vinculada al marxismo y al estructuralismo aplicado a los estudios urbanos. Ella aludía a la lucha de clases en torno a la vivienda y a la llegada de la “gentry” a zonas o barrios que en ese momento estaban habitadas por sectores obreros o de menos ingresos. Este proceso se venía dando en el entonces modelo “Fordista” donde predominaba los métodos de producción en serie y de consumo de masas (Goicoechea, 2021).

También se comenzó a dar un fenómeno donde las clases de mayores ingresos y clase medias que laboraban en las actividades administrativas que acompañaban a la industria (áreas contables, de finanzas, legales y de publicidad, etc.) regresaban desde los suburbios a los centros urbanos. A estos trabajadores

se les conocía como los “white collars” o de cuello blanco, los cuales ocupaban funciones administrativas y gerenciales, y residirían nuevamente en las ciudades bajo nuevas pautas de consumo, las cuales estaban vinculadas a la vida urbana que ofrece arte, cultura y entretenimiento. Al fenómeno que se comenzó a manifestar lo llamó “gentrificación” y está determinado por la preocupación de Glass al describir los impactos urbanísticos de esas áreas centrales.

Los impactos urbanos que menciona Glass fueron: la rehabilitación acelerada de las casas victorianas, la transformación y regeneración urbana, cambios en los contratos de renta, el aumento de los precios de las propiedades y con ello, el desplazamiento que fomentó la fuerza del mercado a los trabajadores que residían allí tradicionalmente (Goicoechea, 2021).

Se sabe que en la década de los setenta y ochenta la teoría de la gentrificación se centraba entre posturas de producción y del consumismo (Olivera, 2014). En ese sentido, se puede identificar autores que se encuentran en los extremos. Por un lado, Neil Smith, el cual dice que la gentrificación tiene causas económicas y en particular la movilización de capital que produce el desplazamiento de las clases trabajadoras y minorías la cual es generada por los desarrollos inmobiliarios (Smith, 1996). Por otra parte, Richard F. y David L. (2012) nos mencionan que los cambios de composición social a partir de la “Cualidad de lugar” de residencia, se traduce en que las clases creativas ⁵ buscan la combinación entre ambiente edificado, identidad cultural, preferencias de consumo y de empleo, lo cual está vinculado a las actividades de diseño, alta tecnología e innovación (Olivera, 2015).

Para entender la gentrificación debemos mencionar que en el modelo económico neoliberal algunos procesos se suman a la conquista del espacio urbano

⁵ Richard Florida define a las **Clases creativas** como un grupo de personas unido por intereses y comportamientos similares, determinados principalmente por su función económica. En la actualidad, se destaca, que gran parte de este grupo generan ingresos a partir de su creatividad. (Florida, 2012)

por lo que las estructuras políticas, administrativas y sociales desempeñan un papel importante y crucial en las metrópolis como un escenario geográfico de la aplicación de las prácticas de políticas neoliberales que crean nuevas formas de gobernanza⁶ lo cual transforma el poder político, social y económico de la ciudad. En relación a esto, las políticas urbanas neoliberales tienen como objetivo establecer un control de clases introduciendo procesos de acumulación por desposesión⁷ a nivel de barrio. Como consecuencia, esta deposición se materializa en la gentrificación.

Entendamos que la gentrificación es más que la explotación de una renta de monopolio por inversionistas y especuladores, sino también comprende una serie de capitales culturales y simbólicos que condicionan la eficacia de estos procesos. En ese marco, el término de gentrificación en las ciudades latinoamericanas es distinto considerando que la geografía y las políticas de gentrificación requieren enfoques alternativos para la reflexión crítica de las políticas urbanas. Con base en lo anterior, adoptamos la propuesta de Casgrain (2013), quien define la gentrificación como un proceso que se cumple al satisfacer las siguientes cuatro condiciones:

1. La reinversión del capital en un espacio definido y un alza correspondiente del valor del suelo de ese espacio o en áreas colindantes;
2. La llegada de agentes con mayor capacidad de pago que los usuarios establecidos en ese espacio o en áreas colindantes;
3. Los cambios en las actividades y en el paisaje urbano controlados por los grupos que ingresan al territorio en cuestión;

⁶ El concepto de gobernanza hace referencia a todos los procesos de gobierno, instituciones, procedimientos y prácticas mediante los que se deciden y regulan los asuntos que atañen al conjunto de la sociedad (ONU, 2025).

⁷ David Harvey (2004) hace mención de este concepto al cual definió como una prolongación de las prácticas descritas por Marx en los orígenes del capitalismo, que incluyen la privatización de la tierra; la expulsión de campesinos; la conversión de las distintas formas de propiedad en propiedad privada; la suspensión de recursos comunales; la eliminación de formas alternativas de producción y de consumo; la apropiación colonial de los recursos naturales etc. por lo que el estado con su monopolio de la violencia y de la definición de la legalidad, tiene un papel crucial en la promoción de los procesos antes descritos, los cuales terminan con la disociación entre productores y sus medios de producción y con la sustitución de las estructuras sociales preexistentes por las relaciones capitalistas de producción.

4. El desplazamiento directo o la presión indirecta para el desplazamiento de grupos sociales de ingresos bajos de los que entran”.

La gentrificación se caracteriza por ser una parte del neoliberalismo urbano el cual está impuesto en las ciudades haciéndolo más que la colonización de casas patrimoniales por residentes poseedores de capitales culturales y económicos altos (Casgrain, 2013).

1.7.2 Líneas de investigación de la gentrificación

En este apartado se trabajó para ordenar y clasificar las investigaciones que abordan el tema de gentrificación con el propósito de conocer los tipos de investigaciones que se han realizado en los últimos años. A este respecto, se identificaron 4 líneas de investigación: 1) la investigación basada en estudios de caso; 2) la investigación basada en el análisis de datos censales y estadísticos; 3) la investigación basada en el análisis crítico, de definición y en el análisis político; 4) el análisis espacial mediante sistemas de información geográfica (SIG); y 5) los análisis teóricos.

1) La investigación basada en estudios de caso, que se centra en áreas específicas y utiliza un tratamiento predominantemente cualitativo, mediante técnicas como la observación participante, las entrevistas, las encuestas y el análisis documental. Esta investigación permite profundizar en los aspectos contextuales y culturales de la gentrificación, así como en las experiencias y percepciones de los actores involucrados. Este punto de vista podremos encontrar en esta línea de investigación a Salinas A. (2013).

2) La investigación basada en el análisis de datos censales y estadísticos, que se aplica a escalas mayores y utiliza un tratamiento predominantemente cuantitativo, mediante técnicas como el análisis factorial, el análisis de conglomerados o el análisis espacial. Esta investigación permite identificar y medir

los cambios en la composición socioeconómica y habitacional de las zonas gentrificadas o potencialmente gentrificables, así como establecer comparaciones entre distintos contextos. Para estas líneas de investigación podemos mencionar a los académicos Díaz P y Apalaza R. (2020).

3) La investigación basada en el análisis crítico y político se enfoca en las causas y consecuencias estructurales de la gentrificación, relacionándola con procesos como la globalización, el neoliberalismo, la reestructuración económica o la mercantilización urbana. Esta investigación utiliza fuentes teóricas y conceptuales diversas, así como evidencias empíricas variadas, para cuestionar y proponer alternativas al modelo dominante de desarrollo urbano. Quien profundiza en esta línea de investigación es Saskia Sassen (2020).

4) El análisis espacial mediante sistemas de información geográfica (SIG) usa la cartografía social para visualizar y analizar la distribución espacial de la gentrificación y sus efectos sobre el territorio. Esta metodología permite integrar diferentes fuentes de información y generar representaciones gráficas que facilitan la comprensión del fenómeno, pero requiere de un manejo adecuado de las herramientas tecnológicas y una interpretación crítica de los mapas. En esta línea de investigación tenemos a diferentes autores como Rasse, A., Sabatini, F., Sarella-Robles, M., Gomez-Maturano, R., Cáceres-Quiero, G., & Trebilcock, M. P. (2019).

5) En los análisis teóricos podemos observar a una serie de autores que desarrollan el concepto de gentrificación y los diferentes procesos que se van presentando a lo largo del tiempo en una zona gentrificada. Considerando eso, se pueden observar dos ramas, la primera que tiene su origen desde Europa con la autora del concepto de gentrificación (Ruth Glass) y autores posteriores que siguieron esta línea de investigación donde también agregamos a los estadounidenses como Neil Smtih y otros; la segunda rama, que son los investigadores que han aportado desde el contexto latinoamericano a la definición y los procesos de gentrificación. En ese

sentido tenemos a Víctor Delgadillo, Patricia Olvera, y a otros académicos que han abonado a construir el fenómeno en nuestras grandes ciudades latinoamericanas.

1.7.3 Gentrificación por estilos de vida

La gentrificación tiene diferentes variables que se ramifican en subtemas, los cuales nos pueden llevar a diferentes tipos de gentrificación. En relación a esto, la gentrificación por estilos de vida como lo entiende Claudia Dávila (2009) en su investigación “Migración de estilo de vida y apropiación del espacio, un camino hacia la gentrificación”, es un movimiento migratorio en el que las personas de diferentes edades, que generalmente pertenecen a clases sociales medias de países industrializados deciden cambiar su lugar de residencia en forma individual por temporadas o permanentemente, con el fin de encontrar una mejor calidad de vida. Estas migraciones por lo general implican movimientos de países ricos en dirección a países menos desarrollados (del norte al sur global) donde los costos de vida son menores y los climas son más agradables). Claudia Dávila (2009) también nos menciona que este fenómeno de cambio de lugar de residencia geográfico es descrito como una forma de “empezar de nuevo” o como “nuevo comienzo” además de considerarlo como una forma de alejarse de un estilo de vida considerado como negativo. Estos migrantes buscan una vida más completa y significativa en un destino mucho más romantizado, y a veces exagerando los males de sus sociedades de origen, por lo que el resultado es que la vida después de la migración se presenta como la antítesis de la vida antes de la migración.

En esta misma investigación se habla de que los individuos, así como las familias que deciden mudarse de forma voluntaria, en algunas ocasiones privilegian las motivaciones culturales y dentro de los anhelos culturales se vislumbra las necesidades de encontrar un lugar idílico o prístino (Osbaldiston, 2015).

En ese contexto, Oliver y O'Reilly (2010) sostienen que las elecciones de estos migrantes están definidas por los hábitos particulares de las clases sociales a

la que pertenecen y de tal suerte, las estructuras sociales influyen fuertemente en la elección del individuo. Las clases sociales no solo se presentan como estructura, sino también se reproducen y reformulan dentro de la vida de los migrantes en su nuevo lugar de residencia (Benson y Osbalidiston, 2016: 413).

Para ejemplificar estas teorías, Claudia Dávila encuentra en su investigación de caso que el nuevo lugar de residencia se encuentra ubicado en el área norte del centro histórico de la ciudad de Mérida, donde hace más de dos décadas se han ido instalando poco a poco estos migrantes, además de que su llegada ha implicado cierta transformación socio espacial que no pasa inadvertida. El ejemplo de esto es: el embellecimiento y la renovación urbana de la zona, la sofisticación de la oferta como restaurantes de gama media y alta, tiendas de artesanías de autor, una gran variedad de hoteles boutique y la aparición de diversas galerías de arte (Dávila Valdés y López Santillán, 2021).

Esta dinámica es de transformación socioespacial, y se observa un incipiente proceso de gentrificación muy particular y propio de algunas ciudades latinoamericanas. Este fenómeno lo llaman Hiernaux y González (2014) como “gentrificación criolla” porque pone de relieve la relación entre turismo urbano y gentrificación, en donde el turista es un habitante ocasional del centro histórico y agente de producción del espacio tanto material (adquisición de bienes inmuebles) como simbólico, afianzado además por su forma de consumo, y en un sentido más amplio, su estilo de vida.

Hayes y Zaban (2020) llaman a este fenómeno “gentrificación transnacional” y lo describen como la habilidad de algunos ciudadanos privilegiados, originarios de países desarrollados (migrantes de estilos de vida) los cuales se apropian del espacio urbano y participan en el desplazamiento de grupos con menores ingreso, promoviendo las desigualdades globales en una escala local. Estos migrantes han tenido un impacto significativo en las transformaciones urbanas de los países latinoamericanos.

Aunque no existen datos exactos sobre el número total de jóvenes que migran, es crucial señalar que una parte significativa de esta población la conforman los nómadas digitales, un grupo con un perfil muy específico. Estos jóvenes, en su mayoría con edades entre 26 y 35 años, buscan una vida más flexible e independiente. Su principal motivación es escapar de la monotonía y el estrés de la vida laboral tradicional, adoptando una mentalidad que valora la libertad en su trabajo y vida personal (Alcivar, 2023).

1.7.4 Gentrificación transnacional

La gentrificación transnacional es un concepto que se refiere al proceso de renovación urbana y social impulsado por la llegada de extranjeros con alto poder adquisitivo y cultural a zonas previamente degradadas o populares de una ciudad. Estos extranjeros, que pueden ser turistas, migrantes, inversores o trabajadores digitales, buscan espacios con cierto valor histórico, cultural o simbólico, y contribuyen a transformarlos según sus gustos y necesidades.

La gentrificación transnacional se relaciona con la globalización y el neoliberalismo, y se ha extendido geográficamente a diferentes ciudades y países, especialmente en el sur global (Navarrete, 2022). La gentrificación transnacional tiene como efecto el desplazamiento, la exclusión, la pérdida de identidad y la segregación de la población local, así como la mercantilización y la elitización del espacio urbano. También genera tensiones y resistencias entre los actores sociales involucrados, como vecinos, autoridades, empresarios y activistas. Es un fenómeno complejo y controvertido que plantea desafíos y oportunidades para el desarrollo urbano sostenible (Aristegui noticias, 2022).

La gentrificación transnacional se ha identificado como uno de los estados más avanzados de la gentrificación (Hayes y Zaban, 2020). La condición de vanguardia se puede vincular a las condiciones económicas del capitalismo digital

el cual se aceleró en los últimos 20 años (Schiller, 1999). Esto se vincula particularmente a las formas de consumo, de movilidad, y de habitar de clases de ingresos medio y alto a nivel internacional. Atañe particularmente a barrios históricos o zonas costeras de ciudades de baja renta, esta condición se diferencia respecto al estado previo de gentrificación que concierne particularmente a barrios peri centrales de ciudades o países de alto ingreso (Sigler y Wachsmuth, 2015; Covert, 2017; Hayes, 2018).

En la gentrificación trasnacional se pueden identificar 5 pilares los cuales sustentan este concepto. El primero es la migración por estilo de vida que introduce una producción global de lugares de residencia temporal y permanente de países desarrollados. La migración por estilos de vida establece que los migrantes de países desarrollados se instalan por temporadas o definitivamente en lugares “pobres” los cuales ofrecen una mejor calidad de vida. Para ellos la buena calidad de vida se refiera a valores medioambientales como el buen clima, sin fríos ni calores extremos, condiciones físicas de habitabilidad en el domicilio por un precio accesible, estar cerca de la naturaleza, vivir en comunidades con una fuerte cultura y bien definida (la cocina, los bailes, las fiestas religiosas, la hechura artesanal, etc.) (Hiernaux, 2002).

El segundo pilar, es la clase media de los países de alta renta como turistas y migrantes. Para la preferencia residencial de consumo y de ocio, pueden diferir en cada país por lo que en general se pueden distinguir dos grupos de esas clases sociales: los “boomers” y “los creativos”. Los primeros son la generación de la posguerra y llegan a la edad del retiro en la década del 2000, los creativos son la “generación X”, generación Z o también la conocida como “millenials”⁸ los cuales

⁸ La generación **Baby Boomers** se refiere a las personas nacidas entre 1946 y 1964. Crecieron en una época de grandes cambios sociales, políticos y culturales, como el movimiento feminista, que vio a las mujeres independizarse y entrar al mercado laboral. En cuanto al trabajo, los Baby Boomers valoran la estabilidad y la alta productividad. El trabajo es su prioridad, a menudo sacrificando el tiempo de ocio y familiar para proveer a sus familias; La **Generación X** se refiere a las personas que nacieron entre 1965 y 1981. A menudo se les llama la “generación perdida” porque crecieron en un entorno de importantes cambios sociales y familiares que los hicieron muy independientes y autónomos. A diferencia de sus padres, los Baby Boomers, la Generación X no se adhiere a los

están asociados a conceptos de clases creativas. Los “creativos” y los “boomers” pueden migrar a playas paradisíacas y pueblos tradicionales, estas generaciones tienen mayores ingresos con respecto a la media de una ciudad de baja renta. Estos ingresos les permiten un consumo y servicios privilegiados que no tendrían en el país de donde son originarios (Richard Florida 2002).

El tercer pilar refiere que el desarrollo inmobiliario dolarizado es consecuencia de los dos primeros y comprende una producción global de bienes raíces para las clases medias tradicionales dispuesta a mudarse (Rolnik, 2017). En este pilar se genera una importante especulación inmobiliaria y la dolarización del mercado de bienes. Esta extracción de riqueza de bienes raíces se ha fortalecido por aplicaciones digitales de alojamiento como el Airbnb (Cocola-Gant, 2016).

El cuarto pilar está soportado por el aumento constante de la movilidad que se refleja en cifras de turismo que en el año 2019 alcanzó los 1500 millones de turista a nivel mundial. Esta movilidad está determinada por el ocio y el consumo. Es en esta creación y recreación de espacios que la explotación turística comercial de los barrios y edificios con las mejores características estéticas, urbanas, arquitectónicas y patrimonios fomentan el avance de la migración transnacional.

mismos valores de lealtad a la empresa. Para ellos, el trabajo es un medio para lograr objetivos personales, no la prioridad absoluta. Esto significó un cambio en el mercado laboral, ya que la fidelidad a una sola compañía dejó de ser la norma. Debido a su naturaleza autónoma, no les gusta que les den órdenes de manera estricta ni que les señalen sus errores constantemente. Valoran la libertad en su trabajo y son conocidos por ser innovadores y adaptables, ya que tuvieron que aprender a resolver problemas por sí mismos desde una edad temprana; La **Generación Y**, también conocida como Millennials, incluye a las personas nacidas entre 1981 y 1996. Actualmente, representan una gran parte de la fuerza laboral y se caracterizan por haber crecido con el auge de la tecnología digital, como internet y los smartphones. En el ámbito laboral, los Millennials valoran la flexibilidad y el equilibrio entre el trabajo y la vida personal, un aspecto que se reforzó con la experiencia de la pandemia de 2020. Buscan empresas que ofrezcan horarios flexibles y la posibilidad de trabajar de forma remota, lo que ha llevado a muchas compañías a ajustar sus políticas para atraer a esta generación; La **Generación Z**, nacida entre 1997 y 2012, es la primera "nativa digital". Han crecido inmersos en la tecnología, con las redes sociales y el consumo en línea como algo habitual. Su enfoque hacia el trabajo y la educación es distinto al de las generaciones anteriores. Son independientes y emprendedores, y si no encuentran las oportunidades que buscan en el mercado laboral tradicional, las crean por su cuenta. Muchos de ellos obtienen ingresos a través de las redes sociales, lo que ha influido en que algunos prefieran un aprendizaje autónomo en lugar de las formaciones académicas tradicionales. A nivel laboral, la Generación Z busca trabajos que estén alineados con sus valores y creencias personales (Amado & Espinosa, 2025).

Y por último tenemos el quinto elemento que está determinado por el urbanismo. El conjunto de las políticas que hacen que los migrantes ricos sean el motor del desarrollo del territorio de baja renta. En ese sentido, se fomenta el potencial turístico y de recursos patrimoniales, culturales y de medioambiente que explotan el imaginario de las clases medias internacionales en el itinerario de migración por estilo de vida (Navarrete, 2022).

1.7.5 Desplazamiento poblacional

Para entender el desplazamiento debemos de caracterizarlo por ser un proceso dialéctico entre la revalorización y la desvalorización, por ende, la revalorización tiende a que la zona se encuentra devaluada y se obtengan beneficios monetarios por lo que son una serie de medidas urbanísticas y simbólicas para potenciar el valor en el mercado inmobiliario. En la desvalorización se entiende como un fenómeno por el cual diferentes actores públicos y privados pierden el interés en parte de la ciudad por lo que retiran sus recursos económicos (Salinas L. 2019).

Para este trabajo tomaremos el concepto de desplazamiento residencial el cual retoma en un estudio pionero el investigador Marcuse (1985) quien señala que el desplazamiento como un fenómeno, es cuando una persona o un colectivo se ven obligados a renunciar a su hogar por condiciones que afectan a la vivienda o al entorno donde se encuentran, además que están fuera de su control o prevención.

Esta definición nos indica que existen dos formas de ver el fenómeno del desplazamiento: el directo, el cual ocurre sobre una vivienda o un barrio producido de una decisión pública o privada (como términos de contratos de renta, expropiación, invasión etc.); y el indirecto, donde nos referimos a estos mecanismos económicos los cuales expulsan a la población con aumentos de alquiler debido a la especulación inmobiliaria y muchas otras más (Marcuse, 1985).

En ese sentido, el desplazamiento no es simplemente la salida involuntaria de población que puede ser contabilizada por métodos estadísticos sino también es un problema mayor que está asociado a la injusticia social y espacial que lastra a ciertos grupos en su derecho legítimo a la ciudad, y especialmente su derecho a su usufructo de la centralidad. El concepto de desplazamiento en la academia latinoamericana se destaca en tres diferentes nociones:

“(i) Desplazamiento como un cambio de lugar que ocurre por mayor o menor fuerza externa, debido a procesos tan variados como la migración, los desastres naturales, los conflictos políticos o militares, o en relación a proyectos de infraestructura y acondicionamiento del territorio; (ii) Desplazamiento como movilidad territorial que se relaciona fundamentalmente con el transporte y la movilidad urbana regular (diaria); (iii) Desplazamiento como proceso de desposesión, sea por el abandono de viviendas, la erradicación de asentamientos informales, una expulsión “negociada” o una remoción con fines pedagógicos, civilizatorios o morales” (Janoschka, 2016).

De las anteriores definiciones de desplazamiento que se mencionan la conexión más directa con el proceso de gentrificación es el definido en la acepción (iii), que aborda el Desplazamiento como proceso de desposesión.

En ese sentido, la gentrificación constituye un fenómeno urbano multiescalar caracterizado por la reestructuración socioespacial de un área previamente habitada por poblaciones de clase trabajadora o de bajos ingresos, transformándola en un entorno socioeconómicamente superior. Este proceso, impulsado por la inversión de capital y la llegada de nuevos residentes con mayor capacidad adquisitiva, desencadena frecuentemente el desplazamiento de los habitantes originales. Dicho desplazamiento no es meramente una reubicación, sino una forma estructural de desposesión, ya que resulta de la imposibilidad de sostener el costo de vida incrementado (evidenciado en el alza de las rentas, los precios inmobiliarios y los servicios). Por lo tanto, el desplazamiento en el contexto gentrificador se

consolida como un efecto directo de la presión del mercado inmobiliario y la dinámica de acumulación de capital en el espacio urbano.

En estudios más recientemente publicados (Blanco J. y Apaolaza R, 2016) se menciona las consecuencias extra residenciales del desplazamiento que producen diferentes efectos negativos asociados a la desarticulación laboral, destrucción de lazos sociales, estrés y vulnerabilidad psicofísica e identitaria. Estas ocupan un lugar importante en algunas líneas de investigación, y están menos desarrolladas en relación a la gentrificación.

1.7.6 Desplazamiento poblacional por gentrificación

El desplazamiento poblacional en el contexto de la gentrificación se refiere al movimiento forzado o inducido de personas de un lugar a otro, dentro o fuera de un país o una ciudad, debido a los efectos de la renovación urbana y social impulsada por la llegada de grupos sociales de mayor poder adquisitivo y cultural a zonas previamente degradadas o populares de una ciudad. El desplazamiento poblacional por gentrificación puede tener diversas causas, como el aumento del precio de la vivienda y los servicios, la pérdida de empleo y redes sociales, la presión fiscal o legal, el deterioro ambiental o la violencia y el hostigamiento (Rodríguez G., 2021). El desplazamiento poblacional por gentrificación tiene consecuencias tanto para las personas que se desplazan como para las que se quedan o las que reciben a los desplazados. Estas consecuencias pueden ser negativas, como la exclusión, la pobreza, la segregación, la pérdida de identidad o la ruptura comunitaria (Gaceta UNAM, 2022). Este tipo de desplazamiento también genera tensiones y resistencias entre los actores sociales involucrados, como vecinos, autoridades, empresarios y activistas. El desplazamiento poblacional por gentrificación es un fenómeno complejo y controvertido que plantea desafíos y oportunidades para el desarrollo urbano sostenible e inclusivo.

La gentrificación es un proceso territorial y es el resultado de mecanismos económicos y políticos específicos que provocan procesos de acumulación por desposesión mediante el desplazamiento y la expulsión de población en hogares de menores ingresos. Esta es una de las caras más visibles de la reconfiguración de las relaciones de clases en las ciudades por lo que el desplazamiento ocurre por una serie de mecanismos y formas colectivas de violencia, ya sean materiales, políticas, simbólica o psicológica.

Retomando a Marcuse (1985) y su estudio en New York, distingue de 4 categorías analíticas que explican el desplazamiento: (i) desplazamiento directo del último residente, (ii) desplazamiento en cadena, (iii) desplazamiento, por exclusión (iv) presión de desplazamiento. Estas categorías nos ayudan en principio a reflexionar acerca del desplazamiento de las clases populares en las ciudades latinoamericanas.

Janoscka (2014) también propone 4 dimensiones lógicas del desplazamiento. Estas son: 1) desplazamiento como proceso material, de índole económico-financiera, la cual está enfocada en la expulsión directa de los hogares de un lugar concreto. Esto implica la racionalidad económica tradicional del mercado inmobiliario de la vivienda donde la inversión, la renta y la venta tienen la capacidad de segregar, expulsar, separar o desplazar; 2) desplazamiento por proceso político, implica dotarle a los procesos de reconfiguración urbana que operan en el plano material, económico y financieros de autoridad legal y procedimiento político administrativo, también se pueden agregar la protección jurídica y acceso a la fuerza pública para su implementación. Este proceso es generado por parte del Estado y su función es regular, supervisar y ordenar el desarrollo territorial; 3) desplazamiento como proceso simbólico, nos habla en principio de los aspectos simbólicos que se construyen en el interior de las sociedades. Parte de la construcción del campo simbólico se relaciona con las grandes instituciones sociales y políticas como el Estado o los medios de comunicación, además los procesos simbólicos guardan mucha relación con las prácticas de poder denominadas colonialidad del saber;

desplazamiento como proceso psicológico se sitúa a un nivel individual, el cual problematiza los efectos que el desplazamiento tiene en la constitución psicológica de la persona. Esta se relaciona íntimamente con las múltiples violencias simbólicas que afectan a la vida diaria que implica la disolución y el aislamiento social que tiene lugar en un barrio desde antes del desplazamiento material, y que se produce a causas de los cambios materiales, políticos y sociales inducidos, esto independientemente del desplazamiento material. Los cambios provocan diversos sentimientos como la pérdida de lugar y múltiples procesos de alienación, estrés de vida diaria y severas consecuencias en términos psicológicos.

Las dimensiones lógicas del desplazamiento, propuestas por Janoschka (2014), constituyen un marco conceptual exhaustivo para analizar la operativa práctica de la gentrificación. Sin embargo, para los fines específicos de la presente investigación, el análisis se ha centrado en dos de estas categorías: el desplazamiento como proceso material y el desplazamiento como proceso político. El desplazamiento material (económico-financiero) constituye la manifestación más obvia de la gentrificación, esta dimensión se enfoca en la expulsión directa de los hogares de bajos ingresos, la cual es articulada por el mercado inmobiliario (global) a través de mecanismos como el aumento de la renta, la especulación en la venta de propiedades y la inversión de capital. En esencia, este proceso utiliza el capital y la lógica de la máxima ganancia para desplazar a la población original, haciendo insostenible su permanencia en el lugar. El desplazamiento como proceso político es vital, pues el estado confiere la legalidad y la autoridad a los procesos de reestructuración urbana. Esto permite que el marco administrativo y jurídico se convierta en una herramienta que facilita o inactiva la protección, sirviendo así a la dinámica de acumulación de capital y revalorización del suelo.

Por otra parte, la gentrificación implica necesariamente desplazamiento. Este fenómeno se define por una reconfiguración de clases que solo puede lograrse mediante la sustitución o exclusión de la población original para liberar y capitalizar el valor del suelo. El desplazamiento, por ende, no es un mero efecto secundario,

sino una característica constitutiva del proceso. La utilidad del marco de Janoschka reside en demostrar que, aunque la expulsión directa pueda no ser universal, la gentrificación siempre activa los mecanismos de desplazamiento político y material. Estos, al impedir la permanencia o el retorno de las clases populares, garantizan la consolidación de la nueva estructura social del barrio, confirmando que la desposesión es inherente al fenómeno gentrificador y sobre todo del proceso de gentrificación avanzada.

1.7.7 El teletrabajo y los nómadas digitales

Para entender a los nómadas digitales debemos mencionar que a lo largo de la historia de la humanidad hemos atravesado la transformación y evolución del trabajo a través de 4 procesos históricos conocidos como revoluciones industriales. El primero se trató del paso de la producción manual a mecanizada entre 1760 y 1830, en el segundo se introdujo la electricidad, lo que ayudó a la producción en masa. Con la llegada de la electrónica y las tecnologías de la información y la comunicación (TICS), en el siglo XX, se configura la tercera revolución industrial. Para la cuarta o la 4.0, como lo menciona Arizcuren V. (2020) se automatizan los procesos y se combina la maquinaria física con la digitalización.

En ese marco, Fiatti, Gilda y Carrizo Mónica (2020) señalan que la cuarta revolución industrial se constituye en el impacto por parte del internet de las cosas. Esto a través de los microdatos, la computación en la nube y la inteligencia artificial. El internet de las cosas no solo conecta a las personas sino también a cualquier objeto dotado de capacidades de detección, procesamiento y comunicación de la información digital. Toda esta información se utiliza para acrecentar la eficiencia en términos de producción y distribución de bienes y servicios.

Ahora bien, en Estados Unidos se generó una crisis energética que originó la idea del teletrabajo, de manera que las leyes de ese país establecían que las empresas estaban obligadas a efectuar proyectos de teletrabajo con el fin de reducir

el tráfico y la contaminación ambiental, esto en la década de los 80. Europa también empieza aplicar este mismo sistema laboral y después se trasladó a nivel mundial aplicándolo en las empresas y órganos públicos, asimismo surgieron subtipos de trabajadores como los nómadas digitales.

Antes de entrar al nomadismo digital es preciso definir el concepto de teletrabajo. Raúl Saco (2007), menciona que el teletrabajo se considera como un trabajo a distancia prestado mediante el uso de comunicaciones por una persona y bajo subordinación. El teletrabajo es siempre un trabajo no presencial de carácter permanente o temporal de su unidad de trabajo. El lugar de trabajo puede ser el domicilio, el telecentro, el propio vehículo donde se traslada el trabajador, y el empleador no tiene la posibilidad física para observar la ejecución de la prestación por parte del trabajador. Un factor importante para realizar el teletrabajo son las telecomunicaciones, donde es necesaria la transmisión del producto del trabajo por un medio de comunicación y en ocasiones también la transmisión de información por parte del empleador. Este intercambio de información se puede realizar a través del teléfono, fax, computadora, celular, o cualquier medio de información, por medio de las redes del área local, satélites o sistemas de telecomunicación sofisticados. Las tecnologías de la información no solo sirven para enlazarse con el empleador, sino también como un instrumento de trabajo fundamental para la consulta de bases de datos, navegar por la información, relacionarse con otros individuos de un mismo equipo de trabajo, por último debemos mencionar que el teletrabajo “offshore” o transnacional es prestado en un estado diferente a aquel donde está instalada la empresa matriz mientras que el del nómada digital es internacional (de eso hablaremos más adelante).

En el sentido más estricto debemos mencionar que el trabajo digital se trata de un proceso socioeconómico que surge en el siglo XXI e implica la liberalización del trabajo respecto a barreras geográficas, rutinas y horarios fijos; a este respecto, hay una ruptura con las estructuras laborales tradicionales, ya que las herramientas principales de trabajo son las TICS, la aplicación de software y el trabajo en la nube.

Esta situación permite a ciertos trabajadores desempeñar sus tareas en distintas ciudades del mundo e incluso cambiar de localización con cierta frecuencia, lo que los pone en condición de nómadas.

Chiriboga (2023) menciona que en los últimos años se ha producido un aumento de la cantidad de nómadas digitales (ND) en todo el mundo. Estas personas pueden trabajar en cualquier parte del mundo, siempre y cuando tengan una conexión a internet y su dispositivo para trabajar. Además, el auge de las redes sociales y las comunidades digitales han permitido a los ND conectarse y colaborar con otros trabajadores remotos de todo el mundo. Los países que más se destacan por tener un número significativo a nivel mundial de nómadas digitales son Estados Unidos y España, debido a la creciente disponibilidad de opciones de trabajo remoto y a la calidad de vida que ofrecen.

Otra característica importante que puede mencionarse es que existen dos diferentes tipos de nómadas digitales: autónomos o profesionales independientes, los cuales se caracterizan por vender productos o servicios y crean negocios que se pueden ofrecer de forma digital, lo que les beneficia ya que no necesitan desplazarse o ubicarse en una ciudad determinada y trabajadores por cuenta ajena, estos nómadas trabajan para una sola empresa y la característica principal es que la actividad la realizan de forma remota, ya sea parcial o total, con un enfoque de trabajo de home office. Pero es preciso preguntarnos ¿cómo se benefician las empresas de los nómadas digitales? En principio por la flexibilidad, ya que son personas con talento y capacidad de adaptación, los cuales trabajan por objetivos y se adaptan muy fácilmente a las necesidades de las empresas, otra característica es que hay mayores posibilidades de atracción de talento, lo que significa que no necesariamente son personas que tienen que vivir en el país donde se ubica la empresa, sino que puede ser de cualquier parte del mundo y esto posibilita el tener talento muy bien capacitado. Y por último los costes, para las empresas supone ahorrar en recursos materiales y humanos, ya que el nómada no necesita una oficina y la actividad que requiere la empresa la puede realizar desde cualquier parte

del mundo, esto también se puede traducir en menor costo de sueldos para la empresa, esto reduce significativamente sus costos laborales al contratar talento en países del Sur Global (como México), donde los salarios representan solo una fracción de lo que pagarían en los países del Norte Global (por ejemplo Estados Unidos) (Cámara de comercio de Ovideo, 2025).

Para la última década el trabajo remoto y la vida de los nómadas digitales se han vuelto cada vez más populares en todo el mundo, y Latinoamérica no ha sido la excepción. La pandemia de COVID 19 aceleró a muchas empresas a adoptar el trabajo remoto para mantener sus operaciones. El resultado fue el auge de la cultura nómada digital en Latinoamérica y en todo el mundo. Los beneficios del trabajo remoto les permiten a las personas trabajar desde cualquier lugar del mundo, lo que ha generado que muchos trabajadores latinoamericanos y de todo el mundo exploren nuevas formas de trabajo y de vida, ya sea viajando por la región o estableciéndose en un lugar tranquilo y con bajo costo de vida. Las empresas por su parte se han dado cuenta de los beneficios de permitir a sus empleados trabajar de forma remota, por lo que, en principio, la búsqueda de personas ya no solo se centra en áreas geográficas específicas si no que pueden ser personas de cualquier parte del mundo.

1.7.7.1 Características de los nómadas digitales

La pandemia de COVID-19 provocó que en todo el mundo se implementaran medidas de confinamiento bajo la consigna de “quédate en casa” (ejemplo México), con el objetivo de reducir los contagios y proteger la salud pública. Estas restricciones a la movilidad transformaron de manera significativa las dinámicas laborales, ya que el trabajo presencial se volvió inviable en muchos sectores. Como consecuencia, se aceleró la adopción de herramientas digitales y plataformas de comunicación en línea, lo que produjo un aumento sin precedentes del trabajo remoto y de la digitalización de actividades cotidianas (Organización Internacional del Trabajo, 2020)

La pandemia que inició en el año 2020 hizo que aumentara la migración extranjera en México, ya que como lo mencionan en un artículo de la BBC (2022) estos “extranjeros COVID”, como ellos los llaman, llegaron como turistas y se han quedado por lo barata que les resulta la Ciudad de México, así como otras ciudades mexicanas, además de mejorar su forma de vida. Las cifras que se manejan entre 2019 y 2021 para petición de residencia permanente pasó de 40,000 a casi 70,000 y hubo un otorgamiento del 15% en residencias en la Ciudad de México, siendo estadounidenses y canadienses el grueso de solicitantes. El perfil de estos migrantes extranjeros, es gente joven que llega de ciudades como San Francisco, Nueva York, Chicago, Los Ángeles (El Economista, 2021).

También debemos mencionar que en el periodo del confinamiento se impulsó el trabajo a distancia o como se le conoce actualmente “home office”, además se incrementó el número de personas que realizan esta actividad. Este boom fue aprovechado por empresas como Airbnb para acondicionar espacios e inmuebles que son rentados por poco tiempo para personas que no necesitan estar de forma presencial en la oficina de la empresa.

Desde esta perspectiva, a estos migrantes extranjeros o “COVID” en la etapa post pandemia se les conoce como “nómadas digitales” y sus características principales son: personas que trabajan vía remota y suelen viajar a diferentes lugares, además de que su actividad laboral les permite trabajar en cafeterías, espacios de trabajo conjunto, bibliotecas públicas, etc.; dependen de dispositivos como laptops o móviles con conexión a internet y puntos de acceso para realizar su trabajo. Para ser “nómada digital” se necesita tener un empleo a distancia y no es necesario acudir a una oficina en un periodo muy largo. De esta forma, estas personas pueden planear sus viajes para seguir con la actividad laboral y su estancia es de entre uno o tres meses rentando un espacio en las ciudades que deseen conocer (Mendoza, Delgado & Zambrano, 2023).

Se documentó en el 2021 que el promedio de edad de los “nómadas digitales” en los Estados Unidos era de 32 años. Se conoce que las personas de 30 años representan casi la mitad de todos los nómadas digitales con un 47% a nivel mundial, esta información fue publicada por estadísticas de Mundo Digital. En el contexto latinoamericano se documentó que México es el país con mayor número de nómadas digitales seguido de Brasil, sin embargo, es difícil contabilizarlos ya que muchos de estos nómadas digitales entran como turistas, sin embargo la empresa Restart realizó una estimación del número aproximado de nómadas que se encuentran México y ubicó un número aproximado a los 90,000 extranjeros radicando en México bajo el concepto de nómada digital y cuyo gasto podría superar los 1,000 millones de dólares. También se debe mencionar que la plataforma de LinkedIn oferta 8,000 empleos de trabajo remoto por semana y las vacantes están publicadas en su mayoría en inglés por que las empresas se encuentran en Estados Unidos (Forbes, 2023).

Se pueden observar diferentes profesiones que se alinean a este estilo de vida, entre las que destacan: Contabilidad, Servicio al Cliente, Diseño, Marketing. Gestión de proyectos, Analista de calidad (QA), Ventas, Desarrollo de software, Profesor/Tutor, Transcripción, Asistente virtual, Escritores, entre otras, donde el uso de la tecnología es básico (Expansión, 2022).

Para cerrar este apartado, diversos autores han señalado la existencia de procesos de gentrificación en las áreas centrales de la Ciudad de México, aunque en la actualidad persiste un debate respecto a la naturaleza y alcance de este fenómeno. En este contexto, el presente trabajo se posiciona en la afirmación de que dichos procesos efectivamente ocurren y, además, plantea la hipótesis de una segunda fase, a la que denomino gentrificación avanzada. Esta dinámica se manifiesta de manera particular en el área central de la ciudad, con especial énfasis en las colonias Roma y Condesa, donde se observan transformaciones urbanas y sociales que permiten identificarla como un caso paradigmático de gentrificación avanzada

Capítulo 2. Historia y vivienda en renta en la colonia Roma

2.1 Historia de urbanización de la zona

El siglo XIX marcó un punto de inflexión en el diseño urbano, impulsado por la necesidad de adaptar las ciudades a la sociedad industrial y los principios de la modernidad internacional. Un concepto fundamental que permeó esta transformación fue el higienismo. Bajo esta óptica, la salubridad se consideró prioritaria, estableciendo que una ciudad bella es una ciudad sana. Este enfoque no era meramente estético, sino funcional, promoviendo la integración de calles diagonales, glorietas, y, crucialmente, infraestructura sanitaria básica como el suministro de agua potable, un drenaje adecuado y servicios de limpieza y alumbrado público. Los desarrollos urbanos que adoptaban estos estándares se convertían, automáticamente, en el epítome de la modernidad. Estos conceptos de sanidad llegaron a México a finales del siglo XIX, un periodo en el que el crecimiento urbano se había vuelto caótico. La proliferación desmedida de nuevas colonias, muchas de las cuales carecían de servicios básicos, obligó a las autoridades del Ayuntamiento a intervenir. La respuesta formal llegó en 1900 con la publicación de las Bases Generales de Trazo e Higiene. Este documento reglamentario estableció un conjunto de quince puntos detallados sobre las medidas y el trazo de las calles, obligando a los nuevos fraccionamientos a adherirse a los principios higienistas internacionales (Zimbron, 1900). Bajo estos nuevos lineamientos estrictos, el proyecto de la Colonia Roma fue presentado en 1902. Al acatar rigurosamente estas bases, la Roma se convirtió, prácticamente, en la primera colonia construida bajo una normatividad urbana en la Ciudad de México. Su planificación también se alineó con el "Programa de Embellecimiento" de la época, buscando modernizar la capital para el Centenario de la Independencia. A pesar de su origen planificado, la Colonia Roma se ha enfrentado a diversos retos que han alterado su estructura original. Con el tiempo, los intereses inmobiliarios han demandado usos de suelo más rentables, y el comercio informal ha proliferado en varias de sus calles. Un punto de quiebre fundamental fue el sismo de 1985, que provocó un significativo éxodo residencial.

Este abandono subsecuente no solo deterioró la zona, sino que también impulsó un cambio drástico en el uso de suelo hacia servicios y comercios, generando un efecto de expulsión demográfica que transformó profundamente la vida y la arquitectura de la colonia (Padilla, 2013).

Esta colonia es parte del proceso de desarrollo de la Ciudad de México y es interesante mencionar que se planteó como una colonia con los últimos avances urbanísticos. Debemos mencionar que los fraccionamientos urbanos de finales del siglo XIX y principios del XX se realizaron con capital extranjero adicionalmente de la participación de socios mexicanos dueños de los terrenos. En este contexto, las empresas que impulsaron el desarrollo urbanístico estaban integradas por el abogado Pedro Lascurain y el empresario británico del entretenimiento y espectáculo James Orrin, además de inversionistas como los hermanos Lamm. Esta colonia fue planteada desde sus inicios como un fraccionamiento de lo más moderno con drenaje, agua potable, calles pavimentadas, etc. (Proyecto para la elaboración y formulación del programa parcial de desarrollo urbano Roma norte, 2019).

La Colonia Roma se originó formalmente alrededor de 1902, iniciando rápidamente la venta de terrenos y logrando que aproximadamente el 50% de los predios estuviera construido al finalizar esa década. Desde su concepción, los promotores de la colonia demostraron una preocupación por el diseño y el ornato, cediendo tres manzanas al Ayuntamiento. Una de ellas fue destinada al Parque Roma (hoy conocido como la Plaza Río de Janeiro), con dimensiones considerables, para el "hermoseamiento" de la colonia. Las otras dos manzanas fueron inicialmente consideradas para una escuela y una estación de policía, pero eventualmente se unieron para conformar el actual Jardín Pushkin. Un elemento distintivo de la Colonia Roma es el Barrio de Romita, ubicado al noreste. Romita representa una herencia urbana prehispánica (llamada Aztacoalco en la época prehispánica), de ahí el nombre de la colonia misma. Las plazas Morelia y Romita, en este sector, tienen formas irregulares que contrastan marcadamente con el trazo

ortogonal del resto de la colonia, resultado de este antiguo linaje. En el siglo XVIII, el barrio fue renombrado como Romita debido a su parecido con un paseo arbolado en Roma llamado Tívoli, y albergaba la histórica iglesia de Nuestra Señora de la Natividad, fundada en 1530. A pesar de su antigüedad, el barrio de Romita fue percibido por las autoridades como un elemento desfasado en el nuevo plan urbano. En 1922, el Ayuntamiento compró y demolió diversas propiedades para abrir calles como Puebla, Morelia y Frontera, con el objetivo explícito de "suprimir ese antiguo y feo lunar". No obstante, Romita ha conservado una traza urbana peculiar y antigua, caracterizada por calles angostas e irregulares, manzanas conformadas por agrupamientos de construcciones y lotes sin salida. Debido a la conservación de estos elementos de traza original y la presencia del Templo de Nuestra Señora de la Natividad del siglo XVI (declarado monumento histórico por el INAH), Romita está incluida en el perímetro "B" del Centro Histórico de la Ciudad de México, reconociendo su valor histórico y patrimonial (Padilla, 2013).

Por otra parte, la delimitación histórica y expansión de la Colonia Roma en la Ciudad de México ha sido un proceso evolutivo. Originalmente, en 1903, sus límites estaban definidos por la Avenida Chapultepec (al norte), la Avenida Cuauhtémoc (al oriente), la Avenida Álvaro Obregón (al sur) y la Avenida Insurgentes (al poniente). Una década más tarde, alrededor de 1913, la colonia experimentó una notable expansión hacia el sur, llegando hasta la calle Zacatecas; esta nueva área fue denominada por sus promotores como Roma Sur. La suma de estos territorios configura lo que se conoce como la Roma histórica. Posteriormente, la frontera poniente de la colonia se modificó a expensas de los terrenos que originalmente pertenecían a la contigua Colonia Condesa, delimitada por la Avenida Insurgentes hasta el Circuito Interior (José Vasconcelos). No obstante, durante la década de 1920, el Ayuntamiento de la ciudad reconoció formalmente que la Avenida Durango y su característico camellón arbolado quedaban integrados a la colonia Roma. Con el paso del tiempo, esta tendencia de expansión occidental continuó, hasta que la actual Avenida Veracruz fue oficialmente reconocida por la entonces Delegación Cuauhtémoc como el límite poniente definitivo de la colonia (Tavares, 2015).

En el periodo de 1876-1911, el gobierno del general Porfirio Díaz se centró en posicionar a México como una nación a la par de otras potencias a nivel mundial y su idea era que se impulsara la “modernidad y el progreso”. En la etapa del porfiriato se importaron ideas y códigos arquitectónicos de las culturas dominantes, las cuales se implementaron en lo que era en ese entonces la ciudad. De esta manera, lo mismo se importaban tabiques cocidos de Inglaterra, que vigas de acero de Estados Unidos. Esto abonó a que se comenzaran a adoptar ideas europeas, lo que tuvo como consecuencia, un cambio en la fisonomía de la ciudad, aunado a la llegada de extranjeros a la zona, lo cual provocó la fundación de colonias como la alemana, la inglesa o la francesa. Esto llevó a que la ciudad se empezara a europeizar y fueron por consiguiente los particulares de origen extranjero (europeo) quienes iniciaron el proceso cosmopolita de las ciudades mexicanas (Cohen, 1988). En la época de la revolución la colonia fue habitada por carrancistas e incluso, Álvaro Obregón, líder del ejército de Venustiano Carranza, llegó a vivir durante un tiempo en dicha zona. Con el tiempo, las nuevas construcciones fueron cambiando y apuntaban más a un estilo Neocolonial (INFOBAE, 2022).

Para el periodo de 1920-1940, después de la revolución mexicana en particular en la década de los 20's se observa un cambio de régimen y de este cambio surge un espíritu nacionalista impulsado por el presidente Álvaro Obregón (1920-1924), encaminado a transformar al país y cambiando la ideología porfiriana. Para la década de los 30 se observan cambios que se pueden definir en varios aspectos. El primero es la edificación de los predios que aún quedaban en la zona. En esta década se observa un 98% de ocupación en la zona. Para la Roma sur, precisamente la década de los 30's fue sumamente importante ya que se consolida esta zona. La mayor parte de las construcciones son de los años treinta y se puede observar claramente una diferencia de este lado de la colonia por el tipo de calles que son más estrechas, manzanas más largas, casas unifamiliares, de clase media (Ibidem, 2019).

Para 1940-1960 se visualiza el camino moderno del funcionalismo como la vanguardia que se utilizaba a partir de los años 40's y que continuó hasta los inicios de los 60's. En esta etapa se edificaba rápidamente y a bajo costo por el uso de concreto armado. El uso de las plantas libres, la construcción sobre columnas o pilotes y las fachadas libres que usaban ventanales se convirtieron en las soluciones comunes para la arquitectura habitacional colectiva. En este periodo también se comienza a sustituir muchos edificios de la etapa fundacional, por ejemplo, las viejas casonas, en particular las unifamiliares, las cuales ya no cumplían las expectativas de una ciudad en crecimiento. Por otra parte, se observa que los grupos sociales de altos ingresos comienzan a desplazarse a nuevas zonas de desarrollo de la naciente zona metropolitana. En consecuencia, en la colonia Roma se observa la nueva construcción de edificios de departamentos de 4 y 5 niveles que cambian el perfil urbano de la zona. En la década de los 50's se desarrolla uno de los multifamiliares más importantes, "el multifamiliar Juárez", el cual se construye en la Roma sur. Además, se observan cambios morfológicos en la ciudad y en la zona y también se observan modificaciones sustanciales en su conformación social. Los multifamiliares que se construyeron en la Roma albergaron alrededor de seis mil familias de burócratas, los cuales convirtieron la colonia en un barrio clase mediero. Por otro lado, para las familias "ricas" era el momento para buscar "mejores rumbos", Esto tuvo como consecuencia el éxodo iniciado a finales de los años treinta por los sectores de mayores recursos y que para la década de los 50's es ya definitivo (Cohen, 1988). En este caso podría hablarse de un proceso de desgentrificación, entendido como la fase en la que, tras alcanzarse un pico de afluencia de capital derivado del fenómeno de la gentrificación en una zona determinada, diversas coyunturas económicas provocan una caída en las rentas locales. A ello se suma que la población gentrificadora comienza a abandonar el área, generando un cambio en la dinámica socioespacial (Han, 2021).

El periodo de 1960-1980 se caracteriza por la llegada del metro que significó una revalorización en la colonia Roma y una nueva reconfiguración urbana. Otra característica de esta época es la construcción de la Glorieta de Insurgentes que

cambiaría el cruce de Chapultepec e Insurgentes para convertirlo en un nodo de escala metropolitana: tren subterráneo, paso a desnivel y vías rápidas para albergar mayor volumen vehicular (Lanzagorta, 2020). Esto abonó a que esta colonia tuviera mayor conectividad y en consecuencia fomentar los cambios de usos de suelo. Asimismo, se puede observar un proceso de cambio que no solo se observaba en la ciudad, sino también en esta colonia. En ese sentido, sus calles se veían cada día más transitadas por vehículos y sus suelos eran más codiciados por las inmobiliarias. A esto se suma el crecimiento de nuevos comercios, además de la llegada de servicios especializados como clínicas, laboratorios, talleres mecánicos, escuelas particulares, etc. Por otra parte, la colonia se comienza a usar por un sector creciente de población flotante la cual acude al lugar con destino a las escuelas y hospitales de carácter privado. También podemos observar la llegada de “servicios” para atender la necesidad de la población como restaurantes, fondas, estacionamientos, entre otros. Se debe mencionar también que en esta etapa o periodo es la menos respetuosa, por decirle de alguna manera, con la colonia Roma, ya que los edificios se empiezan a construir con más de 10 pisos en la mayoría de los casos, y estos a su vez colindaban con inmuebles de menor tamaño que solo reciben un impacto visual negativo además de sufrir afectaciones físicas por el peso excesivo de las nuevas construcciones (Medina, 2007).

En el periodo del 1980 a 2000, colonia Roma ha sufrido una ruptura final en su estructura urbana tradicional, donde se empezó a observar un crecimiento del comercio y del turismo en la zona además del incremento de desarrolladoras inmobiliarias que cambiaban el entorno de la colonia. También es importante señalar que durante este periodo ocurrió el sismo de 1985, un acontecimiento cuya relevancia abordaremos más adelante.

Para la década de los años 90, el decremento de los precios del suelo fue una situación aprovechada por empresarios, quienes a un bajo costo consiguieron establecerse a lo más cotizado de la gran urbe, a la centralidad metropolitana. De esta manera se comenzó a observar que departamentos funcionaban como oficinas

y casonas se convertían en escuelas; sin embargo, este proceso de cambio de uso de suelo se intensificó con la llegada de restauranteros, sobre todo los provenientes de la Zona Rosa (López, 2015).

Para el año 2000, en la colonia Condesa comenzó a consolidarse la instalación de restaurantes, mientras que en la Roma se buscó aprovechar sus atributos (particularmente los arquitectónicos) que, según diversos autores, han inspirado el desarrollo de una vida cultural e intelectual. Como resultado, una oleada de recintos culturales y comerciales arribó a la zona. En ambas colonias, patios, bodegas y casas fueron progresivamente abandonando sus usos tradicionales para transformarse en centros culturales, galerías, cafés, restaurantes y otros establecimientos. Este proceso de cambio en el uso del suelo dentro del polígono Roma-Condesa se intensificó a partir del año 2000, cuando la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) otorgó certificados de uso de suelo. Cabe señalar que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc proponía para estas colonias un carácter habitacional-comercial; sin embargo, durante el periodo comprendido entre su elaboración y aprobación, las transformaciones en el uso del suelo ya se habían materializado (López, 2015).

Debemos agregar que el boletín de la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM), publicado en marzo de 2005, presentó los hallazgos de la investigadora María Concepción Huarte sobre el cambio de uso de suelo en la Colonia Roma en el periodo de 1986 a 1998. En este periodo, la Colonia Roma experimentó una transformación significativa en el uso de suelo, según un censo físico realizado por María Concepción Huarte en 3,863 predios distribuidos en 157 manzanas. El número de inmuebles habitacionales disminuyó de 1,739 a 1,503, mientras que los destinados a comercio y servicios aumentaron de 395 a 601, lo que representa un incremento del 52 %. El uso mixto pasó de 802 a 776, con una tendencia hacia la conversión comercial, y las oficinas bajaron ligeramente de 179 a 172. En una zona particularmente afectada por los sismos de 1985 (entre Zacatecas, Chiapas, Jalapa y Monterrey), los inmuebles habitacionales bajaron de 58 a 40, mientras que los

comerciales subieron de 13 a 28. También se registró un aumento en predios destinados a equipamiento, servicios educativos, salud privada, iglesias y estacionamientos. Estos datos reflejan una clara reconfiguración funcional del espacio urbano, con predominio creciente del uso comercial frente al habitacional.

En este mismo periodo (del 1980 a 2000) el crecimiento de la CDMX puso en riesgo la viabilidad de la propia ciudad; se generó una crisis ambiental la cual se reflejó en la escasez de agua, en el incremento de los niveles de contaminación, la saturación de los niveles de basura, la invasión y pérdida de suelo de conservación, el colapso cotidiano en el sistema vial, el transporte público ineficiente entre otras. Estas problemáticas afectaron a la ciudad, incluidas las zonas centrales de la ciudad con carácter patrimonial, lo cual las posicionó como objetos de especulación y comercialización, haciéndolas ideales para su redesarrollo y permitiéndoles ocupar una posición privilegiada en la urbe.

Tanto la colonia Roma como las colonias aledañas, como la Juárez, Condesa y Santamaría la Rivera, sufrieron en este periodo un impacto importante en su morfología, así como en su composición social además de sus dinámicas sociales y económicas. Viviendas quedaron desocupadas o cambiaron de uso de suelo, otras fueron demolidas, por otro lado, también se observan iniciativas a las normativas de uso de la tierra para explotar al máximo el valor comercial, pero nunca se llevar a cabo.

En la década de los 80 y 90 se documentó un cambio importante en el uso de suelo en puntos significativos de la colonia Roma, por lo que se empezaron a visibilizar edificios de oficina de hasta 15 niveles de altura que impactaron en la morfología de la zona, especialmente en vías importantes como Avenida de los Insurgentes e incluso en Av. Álvaro Obregón. Otra iniciativa en la colonia en esta época fueron las demoliciones de inmuebles “viejos” para dejar los predios sin construcción y aprovecharlos como estacionamientos, generando un nuevo proceso de deterioro urbano (Medina, 2007)

Para abril de 1985 se observó varias cosas en la zona: primero, se contabilizaron 44 predios destinados a estacionamientos a cielo abierto, segundo, se observaron 28 edificios de gran altura por lo menos de más de 10 niveles. El proceso de degradación de la zona fue incentivado por la propia dinámica que vivía la ciudad en este periodo. Ejemplo de esto fueron los edificios que se fueron deteriorando con el tiempo y que fueron sustituidos por otros nuevos (Quiroz, 2013). También se observaba que muchos inmuebles aun en condiciones óptimas eran demolidos para “aprovechar” el valor del terreno, además de que la ubicación privilegiada incrementaba la rentabilidad del terreno (aparición de oficinas y vivienda en edificios de varios niveles). De igual manera, el crecimiento de la ciudad y la movilidad poblacional fue un factor que hizo que la población original se movilizara a otras nuevas zonas residenciales. La construcción, ampliación o rediseño de vialidades fue un detonante para que aumentara el tránsito de automóviles, así como la apertura de rutas de transporte público; el cambio de uso de suelo para la apertura de comercio y servicios es un factor clave para atender las necesidades de quienes usan, circulan, trabajan o estudian, lo cual cambió la dinámica habitacional original de la colonia (Proyecto para la elaboración y formulación del programa parcial de desarrollo urbano Roma norte, 2019).

A todos estos “procesos” que sucedieron en la colonia Roma debemos sumarle el fenómeno natural que afectó a la CDMX, el sismo de 1985 el cual impactó particularmente en la colonia Roma. Desde este punto de vista, se puede observar que 517 edificios fueron dañados, pero lo más importante es que se perdió patrimonio edificado y se observó una transformación urbana y la degradación de la imagen de la zona (Contreras, A. M. D., Trujillo, M. C. H., de Zulueta, Y. O., & Mantecón, C. R., 2015).

El sismo, además de causar estragos en la colonia, también dejó en algunos casos sin vivienda a una parte de la población mientras que a otro sector se quedó a vivir en los edificios afectados por los sismos (Contreras, A. M. D., Trujillo, M. C.

H., de Zulueta, Y. O., & Mantecón, C. R. (2015). Este desastre natural causó el abandono de algunas viviendas y comercios en la colonia y paulatinamente el deterioro de la zona. Esta condición constituyó una oportunidad para que grandes inmobiliarias comprasen viviendas y las transformaran en escuelas, oficinas o las remodelaran para venderlas o rentarlas a gente de mayores ingresos (Suárez Pareyón, 2019).

Para el periodo 2000-2015 se pudo observar una revalorización de la colonia, y en particular a finales del siglo XX e inicios del siglo XXI, ya que se observaron acciones de rescate y conservación. De igual manera, la Roma se reconoció como una de las zonas patrimoniales más importantes de la CDMX.

Por otro lado, los planes y programas urbanos implementados en la colonia durante ese periodo resultaron insuficientes, ya que tuvieron un impacto limitado y enfrentaron diversas dificultades en su ejecución. Asimismo, se evidenció una carencia de normativas claras y precisas. Tras el sismo de 1985, las autoridades de la Ciudad de México decretaron una serie de lineamientos para iniciar la recuperación de la colonia; entre ellos se propusieron las Zonas de Desarrollo Controlado (ZEDEC), aunque dichas iniciativas no llegaron a concretarse. No fue sino hasta el año 2000 que se presentó la Ley de Salvaguarda en el entonces Distrito Federal, la cual introdujo por primera vez la noción de conservación de la zona, aunque requería de un reglamento que permitiera su aplicación efectiva. Esta ley fue posteriormente abrogada y sustituida por la Ley del Patrimonio Cultural, Natural y Biocultural de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial el 29 de octubre de 2020 (Consejería Jurídica y de Servicios Legales, 2024).

Los programas de desarrollo urbano de la delegación Cuauhtémoc de los años 1987, 1997 y el vigente de 2008, incorporan aspectos normativos, como la delimitación de polígonos y áreas de conservación patrimonial, listados de inmuebles a proteger y procedimientos específicos para otorgar licencias de construcción. Sin embargo, esto no es suficiente ya que persisten las presiones

inmobiliarias en el lugar y se observa una destrucción disfrazada de varios edificios catalogados, a los cuales se le demuele al interior y solo se deja la fachada o en el mejor de los casos la primera crujía⁹ del inmueble a proteger, esto apoyado por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. A partir de lo anterior mencionado se observan dos contextos: por un lado, hay instrumentos normativos y participación ciudadana en la tarea de vigilar y conservar la zona; pero, por otro lado, al ser una colonia muy codiciada por su imagen urbana, su centralidad, su nivel y equipamiento, la presión inmobiliaria es cada vez más fuerte y se encontraron formas de torcer o esquivar los criterios y normas para una adecuada conservación van en aumento (Ibidem, 2019).

Actualmente, en la colonia Roma se han intensificado acciones de rescate y conservación de su patrimonio y junto a otras colonias se han promovido instrumentos para el control de su proceso de desarrollo

Sin embargo, esta transformación no ha estado exenta de numerosas problemáticas en la colonia. A partir de los hallazgos obtenidos en esta investigación, especialmente a través del trabajo de campo, resulta evidente la afluencia de automóviles, un incremento en la demanda de servicios básicos, y una mayor generación de basura y desechos debido al aumento de visitantes. A esto se suma un evidente cambio en el perfil sociodemográfico del área y la verticalización de la zona a través de la renovación y construcción de edificios de departamentos. Otro fenómeno es la terciarización de la colonia, donde el uso predominante transita de residencial a uno de servicios y comercio. Todo esto, lamentablemente, se ve acelerado por programas de desarrollo urbano y leyes que, de manera indirecta, propician una destrucción disfrazada del tejido original. En un apartado más adelante, profundizaremos en cada uno de estos cambios.

⁹ Se denomina **crujía** (del italiano: *corsia*) al espacio arquitectónico comprendido entre dos muros de carga, dos alineamientos de pilares (pórticos), o entre un muro y los pilares alineados contiguos. (Real Academia Española. «crujía». *Diccionario de la lengua española* (23.ª edición).

A modo de recopilación histórica del proceso de gentrificación en la colonia Roma, puede señalarse que en un primer momento el barrio se consolidó como un espacio atractivo para sectores de altos ingresos, quienes impulsaron la revalorización inmobiliaria y cultural de la zona. En una segunda fase, frente a coyunturas económicas y riesgos urbanos, muchos de estos grupos terminaron por abandonar el área, generando dinámicas de desgentrificación y nuevas presiones sobre el mercado. A ello se sumó la constante transformación de los usos de suelo, legitimada por políticas urbanas y la flexibilización normativa, que facilitaron la redensificación y la especulación inmobiliaria (Han, 2021). En un tercer momento, el sismo de 1985 marcó un parteaguas al devastar gran parte de la Roma y provocar el éxodo tanto de habitantes originales como de sectores acomodados, dejando tras de sí un paisaje de edificios deteriorados y vivienda pauperizada (Alavez, 2024). Posteriormente, los programas de reconstrucción y la creación de las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC) buscaron rescatar el área; sin embargo, desde los años noventa y hasta la actualidad, la Roma se ha convertido nuevamente en un espacio de disputa entre el mercado inmobiliario, las políticas públicas y las resistencias vecinales. Las ZEDEC, surgidas tras el sismo de 1985, se diseñaron como un instrumento de planeación urbana orientado a regular los usos de suelo, conservar el patrimonio arquitectónico y controlar la redensificación en una zona que había sufrido despoblamiento y deterioro. En la Roma, estas políticas intentaron frenar la sustitución de vivienda por comercio y servicios, proteger inmuebles históricos y evitar la demolición indiscriminada, al tiempo que promovían la reconstrucción y el rescate urbano. No obstante, aunque lograron preservar parte del tejido patrimonial y contener ciertos efectos de la especulación inmobiliaria, también sentaron las bases para la posterior revalorización del suelo y procesos de gentrificación, consolidando a la colonia como un espacio de tensión constante entre mercado, políticas públicas y resistencias vecinales (PAOT, 2025).

2.2 Características actuales

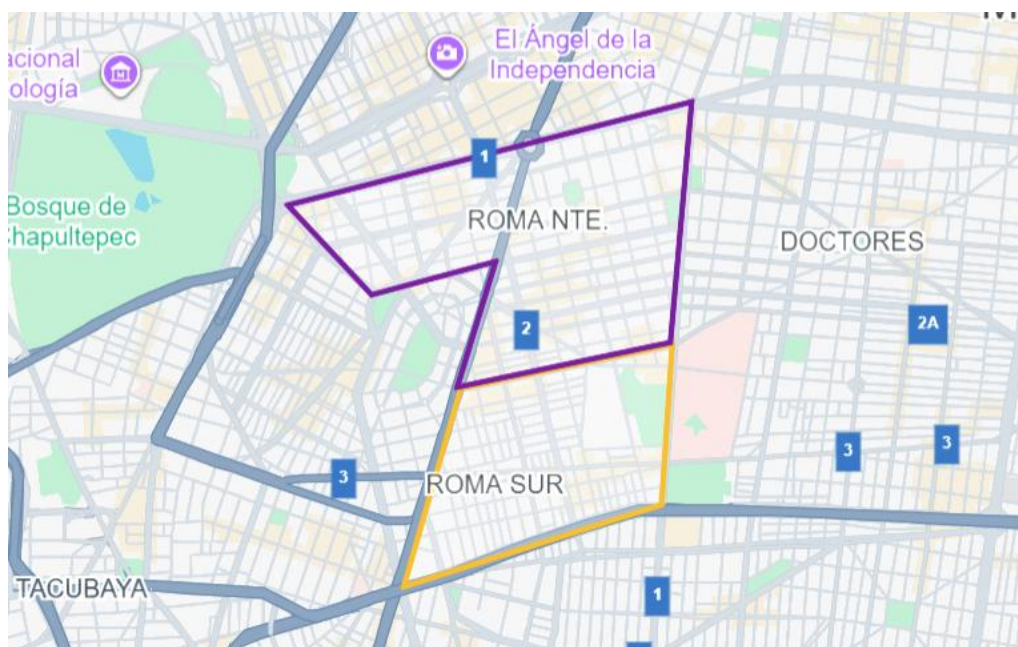
La colonia Roma se ubica en la alcaldía Cuauhtémoc que contiene al Centro Histórico de la CDMX, se documentó que pertenece a lo que se ha denominado Ciudad central y colinda al norte con la Alcaldía Azcapotzalco y Gustavo A. Madero, al oriente con la Alcaldía Venustiano Carranza, al sur con la Alcaldía Benito Juárez e Iztacalco y al poniente con la Alcaldía Miguel Hidalgo. La superficie de esta Alcaldía es de 3,244 Ha, y representa el 2.18% de la superficie total de la CDMX y el 4.98% total del área urbanizada total de la entidad. La alcaldía está constituida por 33 colonias. En el tema económico, esta Alcaldía está considerada como la séptima economía nacional debido al alto nivel de concentración de infraestructura y de actividades comerciales, culturales, financieras y políticas, también se concentran corredores urbanos de especialización terciaria los cuales abarcan un radio de influencia metropolitana. Al ser una zona altamente comercial y turística se calcula que llega alrededor de un millón y medio de población flotante en un área de 9.1 km², que provienen de cualquier parte de la Ciudad y de los municipios conurbados (Alcaldía Cuauhtémoc, 2018).

Los límites actuales de la colonia Roma son: al norte, la avenida Chapultepec y la colonia Juárez; al oriente, la avenida Cuauhtémoc y la colonia Doctores; al sur, el Viaducto Miguel Alemán, que colinda con las colonias Narvarte y Del Valle; al poniente, la avenida Insurgentes Sur y la avenida Veracruz, que sirven de límite con las colonias Escandón, Hipódromo y Condesa; con esta última comparte características y semejanzas, y ambas forman el corredor cultural denominado Roma-Condesa (Ver mapa 5).

La Colonia Roma, ubicada en el centro poniente de la Ciudad de México, presenta una división interna reconocida administrativa: Roma Norte y Roma Sur. Los límites de la colonia Roma Norte son: al norte, la Avenida Chapultepec y la Colonia Juárez; al oriente, Avenida Cuauhtémoc y la Colonia Doctores; al sur, el Viaducto Miguel Alemán, colindando con las colonias Narvarte y Del Valle; al

poniente, la Avenida de los Insurgentes Sur y la Avenida Veracruz, sirviendo de límite con la Colonia Escandón, Hipódromo y Condesa; con esta última comparte características y semejanzas, y ambas forman el corredor cultural denominado Roma-Condesa y superficie es de 2380 m^2 . En el mapa 5 lo podemos ubicar en el polígono de color morado. Los límites de la colonia Roma Sur son: al norte la calle Coahuila; al oriente la Avenida Cuauhtémoc; al sur Viaducto Miguel Alemán y al poniente, la Avenida de los Insurgentes Sur. Colinda al norte con la colonia Roma Norte; al oriente con la Colonia Doctores; al sur con las colonias Narvarte y Del Valle y al poniente la Colonia Escandón e Hipódromo y su superficie es de 1420 m^2 . En el mapa 1 se puede ubicar en el polígono de color amarillo (Alcaldía Cuauhtémoc, 2025).

Mapa 1. Colonia Roma



Fuente. Mapa recuperado de la página web Google maps (2024)

2.2.1 Movilidad

Dada su ubicación privilegiada en una zona céntrica y delimitada por las avenidas más importantes de la Ciudad de México, la colonia Roma cuenta con una amplia variedad de estaciones y paradas de transporte público.

Metro

Las líneas 1, 3 y 9 del Metro rodean a la Colonia Roma al norte, oriente y sur respectivamente. Las siguientes estaciones de Metro dan servicio a la Colonia Roma:

- Línea 1: Cuauhtémoc, Insurgentes, Sevilla, Chapultepec y Juanacatlán.
- Línea 3: Hospital General y Centro Médico.
- Línea 9: Centro Médico y Chilpancingo.

Trolebús

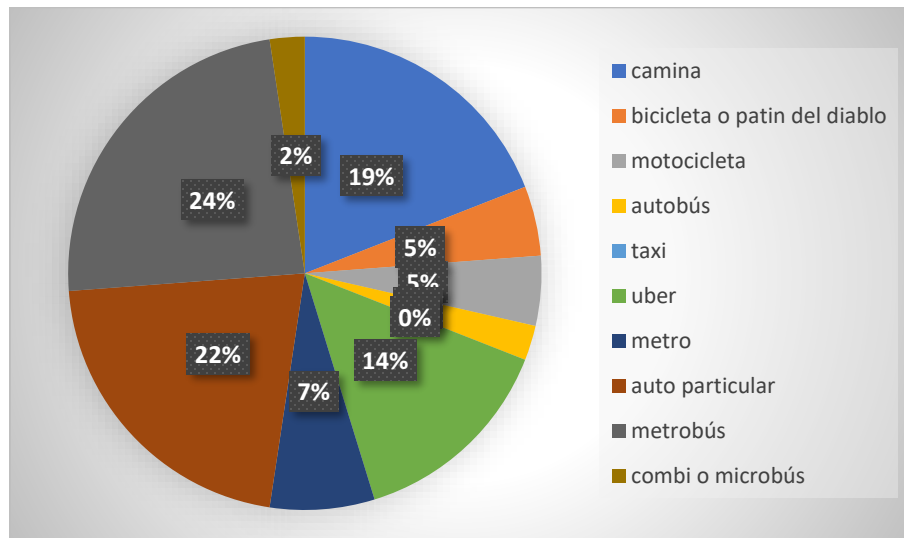
La línea 2 del Trolebús atraviesa la Colonia Roma de oriente a poniente a través de los ejes 2 Sur y 2-A Sur.

Metrobús

Las líneas 1 y 3 del Metrobús delimitan al poniente y oriente la Colonia Roma respectivamente. Las siguientes estaciones de Metrobús dan servicio a la colonia Roma. Se puede llegar por estación Centro Médico, doctor Márquez, Hospital General, Jardín Pushkin o estación Cuauhtémoc. Las dos primeras estaciones se ubican en colonia Roma sur y las subsecuentes te dejan en la colonia Roma norte. También puede llegarse por las estaciones Nuevo León, Chilpancingo, Campeche, Sonora, Álvaro Obregón, Durango e Insurgentes.

La encuesta realizada en la Colonia Roma reveló los hábitos de transporte de sus habitantes: el Metrobús es el medio más utilizado por 24% de la población, seguido de cerca por el automóvil particular (22%). Además, un significativo 19% de los residentes prefiere caminar para llegar a sus destinos (ver gráfico 1).

Gráfico 1. Tipo de transporte que utiliza la población que vive en la colonia Roma



Fuente: elaboración propia a partir de la encuesta aplicada en la colonia Roma

2.2.2 Radiografía del paisaje urbano: Usos del espacio, ritmos cotidianos y contrastes en la Roma

El trabajo de campo se inició en el primer semestre de 2024, periodo en el que se gestionaron los permisos correspondientes ante la alcaldía para la aplicación de encuestas. Durante esta etapa, se realizaron diversos recorridos exploratorios por la Colonia Roma con el objetivo de identificar indicadores urbanos asociados al proceso de gentrificación avanzada. Particular atención se prestó al tipo de comercio presente, las nuevas construcciones, y la oferta de plataformas como Airbnb, así como de modelos emergentes como roomies, coliving y coworking. También se registraron transformaciones menos evidentes, como el cambio en los usos lingüísticos en la colonia.

En el segundo semestre de 2024, el trabajo se enfocó en visitas más específicas, entre las que destaca el acercamiento a la unidad habitacional de la comunidad otomí ubicada en la colonia, así como la entrevista con la representante del Frente Ciudadano Salvemos la Ciudad. Se documentó además la participación

en manifestaciones organizadas por dicho colectivo en Roma Norte. A lo largo de todo el proceso, se tomaron fotografías y videos como parte del registro visual del fenómeno. En total, se realizaron aproximadamente dos visitas mensuales, acumulando 17 visitas durante el año.

En la mañana se pueden encontrar abiertos locales que se dedican a los alimentos y ofrecen menús de desayuno, así como cafeterías y panaderías; en algunas calles se puede observar a gente que se dedica a la limpieza y mantenimiento de los edificios, (barriendo, tirando la basura o limpiando la banqueta); por un lado, se puede observar a la gente que tiene que caminar para ir a su lugar de trabajo, sea la oficina o el local; por otro lado, también se ve la llegada de mucho transporte de renta como Uber, los cuales dejan a las personas en distintos puntos de la colonia (para ir a sus lugares de trabajo). Otra cosa particular que se observa en la mañana es la población que realiza actividad física con y sin mascotas.

En las tardes es diferente, se pueden observar ya la mayoría de comercios, espacios culturales y oficinas abiertas al público en general. Se puede observar el bullicio de la gente que está consumiendo algún servicio de la zona, además se empieza a incrementar el tráfico en la zona por lo que es muy normal escuchar los cláxones de los carros, así como los motores de estos mismos que circulan por la colonia ya sea para dejar algún pasajero o para dar algún servicio.

Otra cosa interesante es el tipo de población que se puede observar, ya que hay población nacional (que vive en la zona) y población extranjera que llega a esta zona para hacer turismo (también pueden vivir en la zona). Es importante señalar que por el flujo de migrantes es “normal” escuchar el idioma inglés en la colonia. Me gustaría mencionar que en las tardes también se incrementa el ruido de los locales debido a que ponen la música a considerablemente alto volumen. Algo interesante de esta colonia es que todavía existen mercados sobre ruedas que se ubican en

diferentes lugares de la colonia para ofrecer sus diferentes productos y en algunos días, cierran calles para ocupar los lugares.

Los estacionamientos son particularmente abundantes en la zona, los cuales están ubicados en terrenos que, en algún momento, por lo que he observado, fueron viviendas o edificios. Los “viene-viene¹⁰” son particularmente abundantes, los cuales a través de gritos y silbidos ofrecen sus servicios de estacionamiento y cuidado del automóvil. Asimismo, se puede observar que hay un número alto de población en situación de calle la cual se dedica a pedir dinero y ofrecer ayuda por una módica cantidad de dinero, esta población de calle se mueve en toda la colonia y se podría decir que ya es residente de la zona. Al finalizar la jornada, esta comunidad de población de calle suele retirarse a descansar en la Glorieta de Insurgentes, que funciona como punto de reunión y resguardo para la mayoría de sus integrantes. Otros optan por buscar espacios públicos como los parques cercanos dentro de la colonia, donde encuentran condiciones mínimas para el descanso. En contraste, los pobladores los ven mal, ya que consideran que se ve mal la colonia. En la tarde es muy diversa la población (en cuestión de edades) que se observa ya que los comercios como restaurantes, cafés, bares y tiendas independientes atraen a un amplio rango de edades. Desde jóvenes profesionales en almuerzos o reuniones de café, hasta adultos mayores disfrutando de un paseo y una comida tranquila por la tarde.

En la noche se comienza a observar mucho turista extranjero y nacional que llega a consumir en los locales dedicados a la venta de alcohol, así como a los restaurantes y antros de la zona, el ruido de la música aumenta y se puede observar también en menor medida el consumo de drogas por parte de esta población, esto último se observa a partir de extranjeros caminando y consumiendo marihuana donde también se suma a la población nacional. En entrevistas que hemos realizado, la misma gente de la colonia nos menciona que utilizan las calles como

¹⁰ un "viene-viene" es una persona que, de manera informal y a menudo sin autorización, se dedica a dirigir el tráfico y/o cuidar espacios de estacionamiento en la vía pública, solicitando una propina a cambio. También se les conoce como "franeleros".

mingitorios. Igualmente nos menciona que aumenta la violencia provocada por el alto consumo de alcohol (peleas de gente alcoholizada y que se orina en la vía pública, así como el consumo de drogas). Esto provoca que la zona en la noche sea insegura. Al respecto, la persona entrevistada aportó la siguiente declaración:

“Pues como te repito hace un rato finalmente creo que droga y alcohol siempre ha habido en todas las épocas más bien que ahora somos más descarados para todo eso, finalmente es más descarado y más porque estamos en una zona nocturna y obviamente pues ahí abunda el alcohol y droga, y te repito aquí alrededor en Orizaba y Alvaro Obregón son centros de baile y son centros nocturnos pues tampoco te dudo que haya la venta de lo mismo y te das cuenta porque te repito en las madrugadas pues estamos en la avenida, en la calle principal y escuchas pues todo lo que pasa allá afuera....”¹¹

En la colonia Roma también podemos observar algunos parques y jardines como el Jardín Pushkin y el de Río de Janeiro, que están bien cuidados y son muy visitados por la población local, así como por extranjeros. De igual manera se puede observar en esta zona diferentes exposiciones artísticas que son itinerantes.

En cuanto a los servicios de limpieza y de mantenimiento, la Colonia Roma se distingue por su excelente estado de conservación y limpieza. Es posible inferir que esta condición impecable se mantiene, en parte, debido a su carácter turístico, lo que exige un cuidado constante para preservar su atractivo. Relacionando la gentrificación con el paisaje urbano, observamos una transformación palpable en la arquitectura, donde edificios antiguos y restaurados conviven con nuevas construcciones de diseño moderno. Además, hay un notable aumento de comercios y servicios de alta gama, como tiendas de moda, restaurantes gourmet, cafeterías

¹¹ En el trabajo de campo se realizaron diversas entrevistas que permitieron recuperar testimonios significativos acerca de cómo los procesos de gentrificación avanzada inciden en la vida cotidiana de los habitantes. Estos relatos no deben entenderse únicamente como expresiones individuales, sino como insumos cualitativos que, al ser sistematizados, ofrecen información relevante para identificar patrones y dinámicas sociales vinculadas a la gentrificación avanzada. El testimonio que aquí se presenta constituye un ejemplo representativo de las entrevistas realizadas, y se integra como evidencia empírica dentro del corpus de información recopilada.

especializadas y gimnasios, dirigidos a un público con mayor poder adquisitivo (información que corroboraremos con datos del INEGI-DENUE más adelante). Los espacios públicos también se han revitalizado, con parques renovados, plazas de diseño contemporáneo, calles peatonales y ciclovías, todo ello buscando mejorar tanto la calidad de vida como la estética de la zona. Como hemos demostrado en apartados anteriores de esta tesis, la gentrificación también se manifiesta en el aumento del valor inmobiliario, con precios de vivienda y alquileres significativamente más altos en estas zonas debido a la demanda de los nuevos residentes. Además, se observa un cambio en la composición social, en este contexto, la población original (compuesta por una minoría de hogares de bajos ingresos y una mayoría de residentes de ingresos medios y altos) enfrenta un riesgo de desplazamiento ante la llegada de nuevos habitantes con perfiles socioeconómicos aún más elevados, en su mayoría extranjeros, con altos niveles educativos. Finalmente, la gentrificación se acompaña de una proliferación de eventos culturales y artísticos, como ferias de arte, festivales de música y exposiciones, que atraen a un público más afín a estas actividades.

2.2.3 Perfil de los pobladores

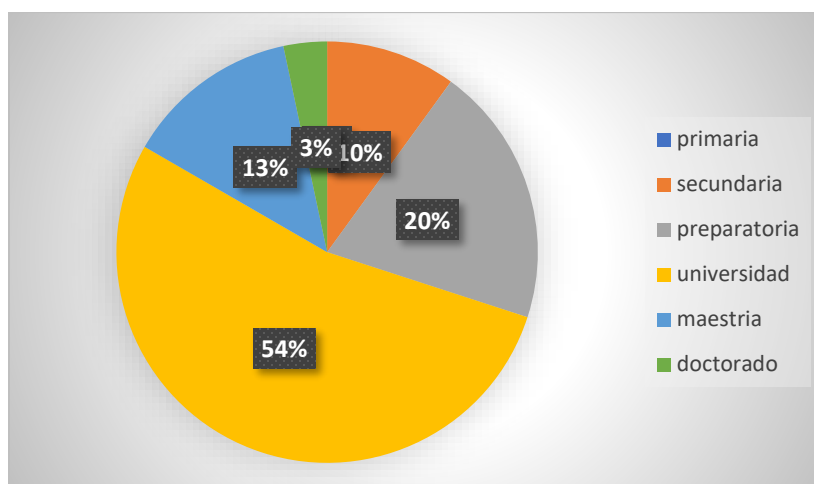
Como hemos documentado en esta tesis, la Roma se suele asociar a los habitantes originales de la colonia que eran de clases altas, es importante aclarar que, si bien contaban con poder adquisitivo, no eran la cúspide de la élite. Según Guillermo Tovar (1996), la verdadera alta sociedad de la época residía cerca de Paseo de la Reforma, con casas de campo en Tacubaya, colindante con la Condesa. Aun así, la Roma y la Condesa sí atrajeron a una parte significativa de la élite, incluyendo grandes fortunas, militares de alto rango y figuras políticas prominentes. Entre los primeros en establecerse destacaron personalidades como el diplomático inglés W.S. Farnsworth, el notable constructor Casius Clay Lamm (quien contribuyó al desarrollo inicial de la Roma) y el general Álvaro Obregón (Tavares, 1998; Porras, 2001). Con el tiempo, la presencia de figuras políticas y artísticas se intensificó, una tendencia que, notablemente, persiste en la actualidad.

La Colonia Roma es hoy un crisol de actividades y actores que la convierten en un espacio urbano sumamente dinámico. Por un lado, la intensa actividad comercial y de servicios (con una abundancia de restaurantes, empresas y oficinas) atrae a una considerable población trabajadora visible a cualquier hora del día. Es importante destacar que, aunque laboran en la colonia y a menudo cumplen jornadas extensas, estos trabajadores no suelen vivir en la Roma, lo que evidencia una disociación entre el empleo y la residencia. El perfil de edad de esta fuerza laboral es notablemente variado.

Otro actor predominante son los turistas, quienes visitan la colonia en busca de su diversa oferta cultural y de entretenimiento. No es raro ver grupos o parejas, tanto jóvenes como adultos y de la tercera edad, explorando las tiendas y restaurantes. Si bien la mayoría son visitantes ocasionales, un segmento de ellos también opta por alquilar viviendas a corto plazo a través de plataformas como Airbnb dentro de la propia colonia, lo que añade otra capa a la dinámica de ocupación del espacio (González, 2023).

En cuanto a la población residente, el INEGI (2020) estima que la Colonia Roma alberga a aproximadamente 44,700 habitantes distribuidos en unas 17,370 viviendas. La edad promedio de los residentes es de 37 años, con una escolaridad media de 13 años. El ingreso promedio por hogar se estima entre \$9,140 y \$23,500 pesos por persona. Complementariamente, nuestra encuesta aplicada en la colonia reveló que la edad promedio de los residentes encuestados es de 42 años, y que el 54% de ellos cuenta con estudios de licenciatura, seguido por un 20% con preparatoria, lo que sugiere un perfil socioeducativo elevado en la población que habita la zona (Ver gráfico 2).

Gráfico 2. Escolaridad de la población de la colonia Roma



Fuente: elaboración propia a partir de la encuesta aplicada en la colonia Roma

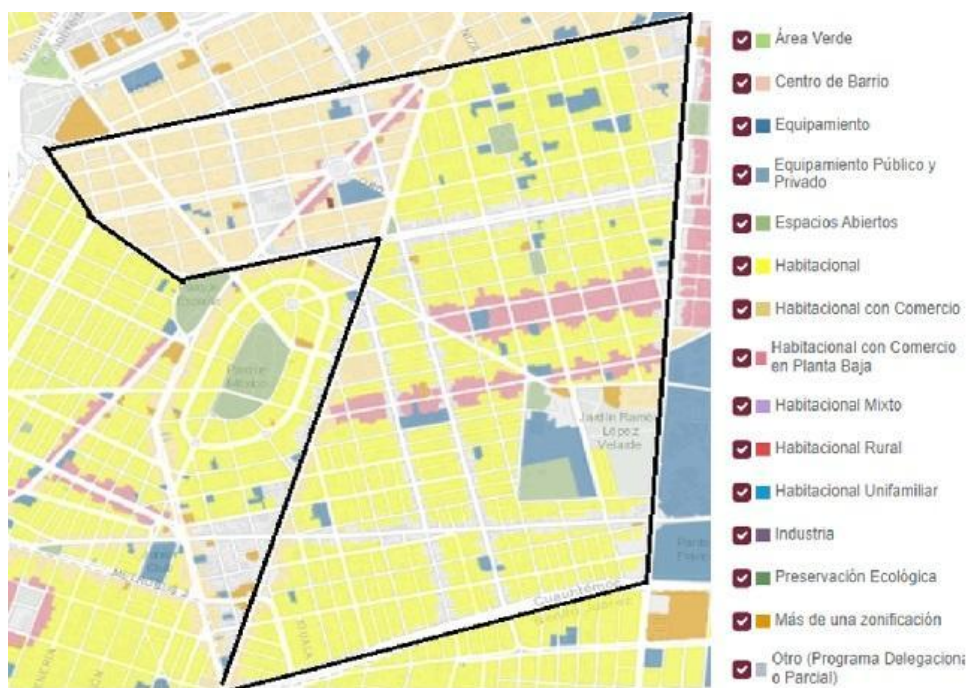
Sin embargo, con el fenómeno de gentrificación avanzada, se ha observado un incremento notable de extranjeros que se suman a la población residente de la Colonia Roma. Nos referimos a los nómadas digitales, quienes trabajan de forma remota y cuyos ingresos, al ser en dólares, representan un promedio significativo de \$60,000 pesos mensuales (Bretón, 2024). Este grupo está compuesto principalmente por jóvenes vinculados a la tecnología que buscan lugares como la Colonia Roma por su atractivo turístico y porque satisface plenamente sus necesidades de servicios básicos. Ahondaremos más sobre este grupo en un apartado posterior.

2.2.4 Comercio y uso de suelo

La Ciudad de México se caracteriza por una notable diversidad en su uso de suelo, si bien con actividades homogéneas en ciertas áreas. La estructura de este uso se configura a partir de la economía local, así como de principios de eficiencia, modernidad y la naturaleza del territorio. En este sentido, una ciudad con una economía de servicios dinámica y moderna tiende a generar sub corredores o corredores de actividades terciarias, los cuales se distinguen por una intensa dinámica de construcción y altos valores inmobiliarios (Kunz, 2003).

En cuanto al uso de suelo general encontramos que la colonia Roma se encuentra dividida en los siguientes usos: equipamiento, espacio abierto, habitacional, habitacional con comercio en planta baja, habitacional con oficinas, habitacional mixto, sin zonificación. De los cuales el que más prevalece es el habitacional con el 61%, seguido del uso de habitacional mixto con un 17%, en tercer lugar, se encuentra el habitacional con oficinas con el 14% y por último está el de uso habitacional con comercio en planta baja con el 7% (Ver mapa 2).

Mapa 2. Uso de suelo de la colonia Roma



Fuente: Sistema abierto de información geográfica (2024)

Por otra parte, en la colonia Roma se pueden visibilizar dos tipos de uso del suelo con carácter económico categorizados (Comercio y Servicio). Como sabemos y hemos documentado en esta tesis, la colonia Roma es una zona donde el tipo de comercio es muy variado y que está enfocado a diversos grupos de población que confluyen en la zona. Otra parte importante que no debemos dejar pasar es que, en la actualidad, el turismo y nómadas digitales son una porción de la población que han venido a fomentar el proceso de transformación del uso de suelo en la colonia.

Estos grupos, caracterizados por una alta movilidad, poder adquisitivo superior al promedio local y preferencias por espacios flexibles y conectados, han incentivado la reconversión de inmuebles habitacionales hacia usos comerciales, turísticos o de alojamiento temporal. Esto se traduce en un aumento de plataformas como Airbnb, la proliferación de espacios de coworking y coliving, y la terciarización del espacio residencial. En consecuencia, se modifica la vocación original del suelo (de uso habitacional permanente) hacia esquemas de renta intensiva y uso comercial, lo que acelera procesos de gentrificación y gentrificación avanzada, encarecimiento inmobiliario y desplazamiento indirecto de población residente. Esta idea se puede comprobar con el DENU, mientras que en el 2022 se tenían 6971 unidades económicas, para el 2024 esta cifra aumentó hasta alcanzar las 7,122 unidades económicas, lo que representa un crecimiento del 2.17 % en el periodo considerado.

Por otro lado, la colonia Roma Norte cuenta con 2,598 inmuebles registrados en Airbnb en lo que va del 2025, y durante los últimos nueve meses sumó 27 inmuebles a su oferta (Segura, 2025).

En esta parte del trabajo identificamos el tipo de comercio o actividad económica que se encuentra en la colonia Roma. Para ubicar estos datos nos dirigimos a la página del INEGI-Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (2024)¹². Esta búsqueda arrojó los siguientes datos: para el 2024 las unidades económicas que existen en la colonia Roma son 7122, donde el sector económico de mayor prevalencia es el de servicios de salud y de asistencia social con un 23%, el segundo sector es el comercio al por menor con un 18% y en tercer lugar se ubican el de servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos con un 16% (Ver tabla 1). En el mapa de la colonia Roma se puede observar la ubicación y el tipo de comercio que se encuentra en la zona, lo cual nos dice que el comercio y los servicios son los que más prevalecen en la zona (Ver mapa 3).

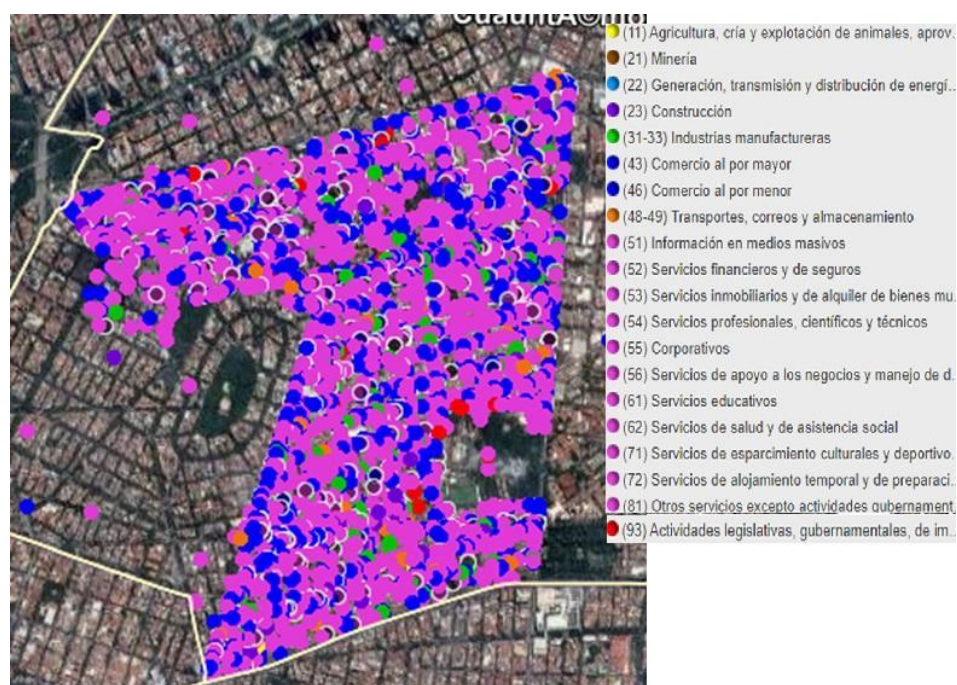
¹²El DENU es una herramienta de fácil acceso que informa, a detalle, la identificación, ubicación, actividad económica y tamaño (según estrato de personal ocupado) de los establecimientos del país (INEGI, 2024).

Tabla 1. Sectores económicos de la Colonia Roma

Sectores de la economía	Unidades económicas 2024	Participación porcentual por sector 2024
Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	2	0
Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	4	0
Construcción	78	1
Industrias manufactureras	228	3
Comercio al por mayor	214	3
Comercio al por menor	1301	18
Transportes, correos y almacenamiento	70	1
Información en medios masivos	56	1
Servicios financieros y de seguros	233	3
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	137	2
Servicios profesionales, científicos y técnicos	774	11
Corporativos	1	0
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	198	3
Servicios educativos	181	3
Servicios de salud y de asistencia social	1655	23
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	89	1
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	1110	16
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	762	11
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	29	0
total	7122	

Fuente: DENUE-INEGI 2024

Mapa 3. Tipos de comercio en la colonia Roma

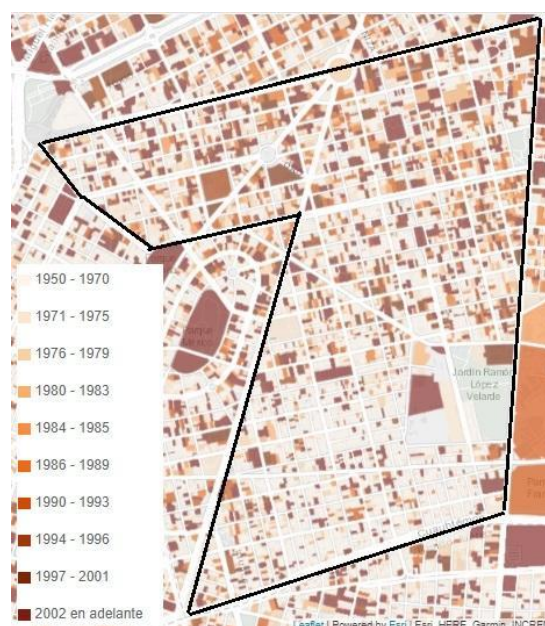


Fuente: DENUE-INEGI 2024

Al analizar los años de construcción o remodelación de los inmuebles en la colonia Roma con datos del sistema abierto de la CDMX, se observa que una parte considerable, el 33%, corresponde a la primera década del siglo XXI. Este dato es

clave, ya que visibiliza la presencia de construcciones nuevas o remodelaciones constantes en la colonia, un hecho que se alinea con los permisos de construcción documentados en esta tesis, los cuales mencionaremos más adelante. Adicionalmente, otro 33% de los inmuebles se sitúa entre las décadas de los 50 y 70, lo que apunta a la existencia de propiedades que han mantenido su estructura original o no han sido objeto de grandes renovaciones (Ver mapa 4).

Mapa 4. Años de construcción y remodelación de la colonia Roma



Fuente: Datos abiertos de la CDMX (2024)

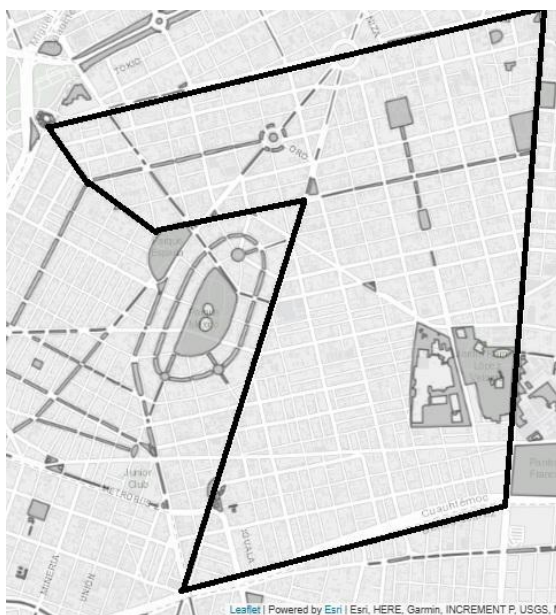
En el tema de áreas verdes se puede observar que la colonia Roma cuenta con camellones, plazas, parques, fuentes y avenidas que cuentan con vegetación. En el siguiente mapa que se obtuvo de la página web del sistema abierto de información geográfica de la CDMX se observa que existen 4 plazas principales: plaza Luis Cabrera ubicada sobre la calle de Orizaba, Plaza Río de Janeiro igualmente ubicada en el camellón de Orizaba, plaza la Romita ubicada en el callejón Romita, y la plaza Morelia ubicada en la calle circular de Morelia.

En cuestión de parques se observaron 2 ubicados en la colonia Roma, Parque Juan Rulfo, ubicado entre Avenida Insurgentes Sur y la calle Monterrey,

parque López Velarde ubicado en avenida Cuauhtémoc y calle Toluca. Podemos observar 4 calles que cuentan con áreas verdes, Álvaro Obregón, Durango, Orizaba y Veracruz. Y en las avenidas se encontró que avenida Oaxaca y avenida Sonora son las que cuentan con áreas verdes

Por último, a partir de la información recabada se observó que fuente de Cibeles ubicada en Plaza Villa de Madrid está catalogada como área verde (Ver mapa 5).

Mapa 5. Áreas verdes de la colonia Roma

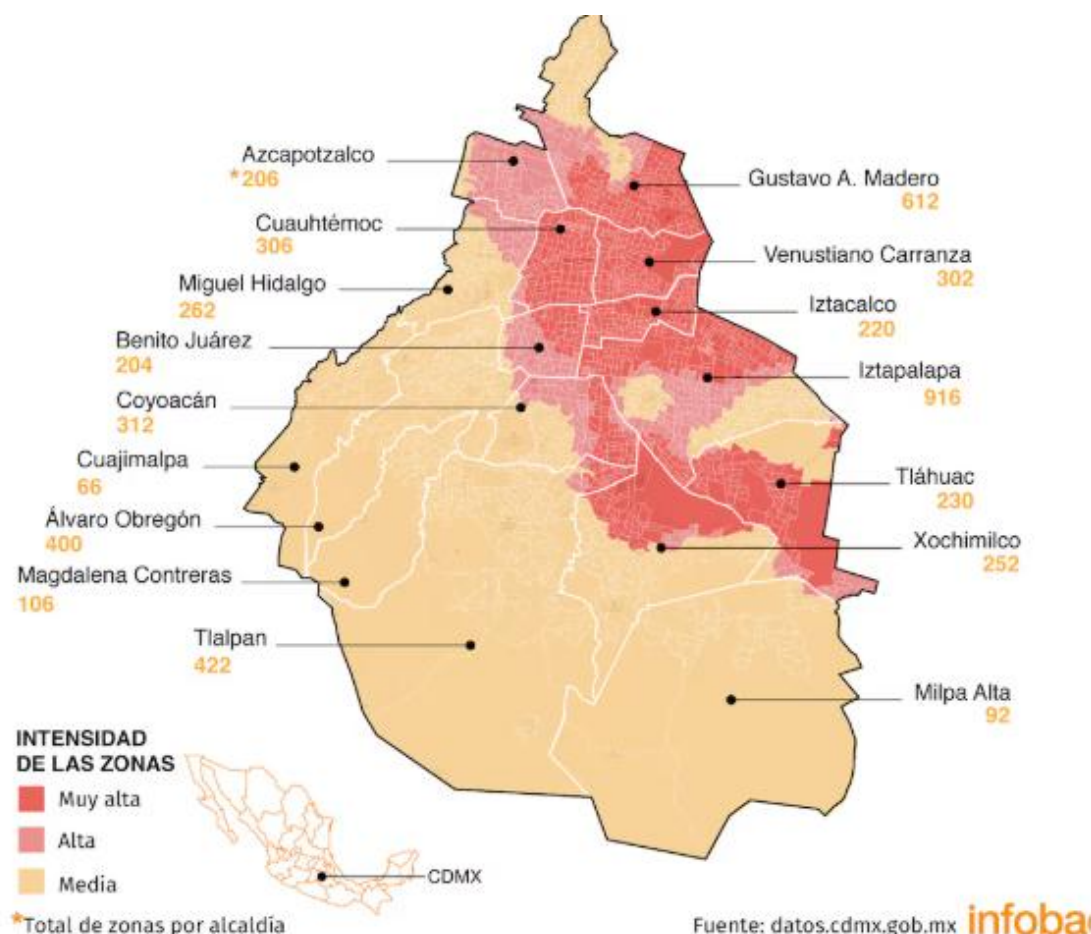


Fuente: Sistema abierto de información geográfica (2024)

Para zonas de riesgo sísmico se documentó que existen varias Alcaldías que están catalogadas como zonas potencialmente sísmicas. Estas Alcaldías son: Iztapalapa con 916, Gustavo A. Madero con 612 y Tlalpan con 422. Las Alcaldías en las cuales se observó que tienen en menor cantidad de zonas de riesgo sísmico son: Cuajimalpa de Morelos con sólo 66 de estas, Milpa Alta con 92 y Magdalena contreras con 106. Para la Alcaldía Cuauhtémoc podemos observar que existen 306 zonas de riesgo sísmico. Por otro lado, datos del Gobierno de la CDMX nos dicen que, a raíz de los terremotos del 2017, una gran cantidad de personas decidió

mudarse de las zonas con mayor intensidad sísmica, ya que el terremoto de ese año había afectado a más de 17,000 familias de la ciudad (Ver mapa 6) (Datos abiertos de la CDMX, 2019).

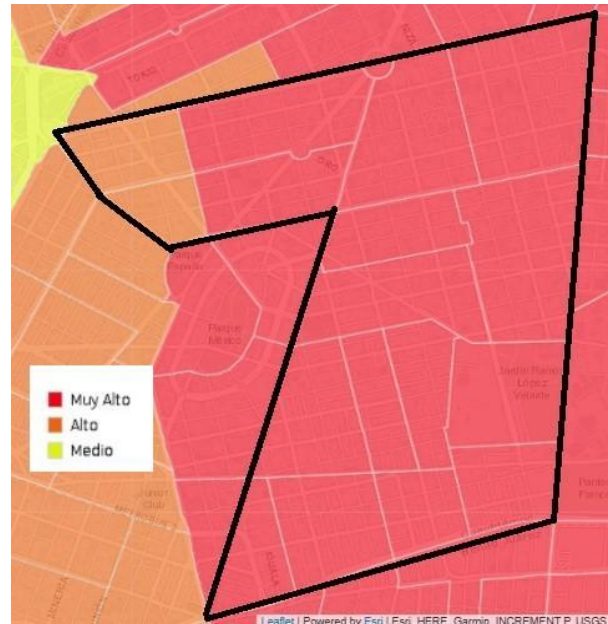
Mapa 6. Zonas de altos riesgo en la CDMX ante riesgos sísmicos



Fuente: datos.cdmx.gob.mx (2024)

El portal Infobae, quien entrevista a una empresa de mudanza, menciona que después del temblor del 2017 hubo un aumento significativo de población que se quería mudar de la zona de riesgo por sismos, y las colonias que más requirieron este servicio fueron Roma, Condesa, Granjas Coapa, y Los Girasoles, ubicadas en CDMX (Infobae, 2019). En esta línea podemos observar que la colonia Roma, en la mayoría de su territorio, está catalogada como una zona de riesgo muy alta de acuerdo al portal web del sistema abierto de información geográfica (Ver mapa 7).

Mapa 7. Riesgo por sismos en la colonia Roma



Fuente: Sistema abierto de información geográfica (2024)

A modo de conclusión, la Colonia Roma, históricamente asociada a una élite con significativo poder adquisitivo, aunque no la cúspide de la aristocracia, ha experimentado una transformación profunda que la posiciona como un caso emblemático de gentrificación avanzada y financiarización urbana en la Ciudad de México. Los datos analizados revelan cómo múltiples factores se entrelazan para reconfigurar el tejido social, económico y espacial de esta colonia.

La población de la Roma es un crisol de actores que refleja estas dinámicas. Si bien persiste una población residente con características socioeconómicas específicas (edad promedio de 42 años, alto nivel de escolaridad y un ingreso medio-alto), la irrupción de nómadas digitales jóvenes, vinculados a la tecnología y con ingresos en dólares que superan significativamente el promedio local (\$60,000 MXN mensuales) ejerce una presión alcista sin precedentes sobre el mercado de vivienda. Este nuevo segmento de población, atraído por el atractivo cultural y la oferta de servicios de la colonia, se convierte en un catalizador directo de la gentrificación avanzada, al desplazar indirectamente a otros grupos con menor

poder adquisitivo. Paralelamente, la gran cantidad de trabajadores pendulares¹³ que llegan desde el Estado de México para laborar en el diverso comercio y servicios de la Roma, pero que no pueden residir en ella debido a los altos costos, es una evidencia clara de la exclusión socioespacial generada por estas dinámicas. La presencia constante de turistas, que, si bien son visitantes ocasionales, y/o utilizan plataformas como Airbnb para estancias cortas, contribuye a la financiarización de la vivienda, transformando el uso residencial de propiedades en un activo generador de rentas turísticas.

La prevalencia de servicios (salud y asistencia social, alojamiento temporal y preparación de alimentos) y comercio al por menor (con 7,122 unidades económicas) es un indicador de una economía local orientada cada vez más a satisfacer las necesidades del turismo y de actividades enfocadas a los servicios.

La transformación del uso de suelo, evidenciada en un predominio de uso habitacional con porcentajes significativos de uso mixto, habitacional con oficinas y habitacional con comercio en planta baja, demuestra una mercantilización del espacio donde la vivienda se entrelaza con actividades económicas rentables. Esta transformación se inscribe en el proceso de financiarización del espacio urbano, tal como lo plantea Raquel Rolnik, donde el suelo y los inmuebles dejan de ser concebidos como bienes sociales destinados a garantizar el derecho a la ciudad, para convertirse en activos financieros sujetos a valorización, especulación y rentabilidad. La renovación constante de inmuebles, con un 33% de construcciones o remodelaciones en la primera década del siglo XXI, ligada a los permisos de construcción, refleja la inversión de capital en el espacio urbano, buscando maximizar rendimientos en un mercado en auge.

¹³ Un trabajador pendular, en el contexto laboral, se refiere a aquella persona que realiza un desplazamiento diario o periódico entre su lugar de residencia y su lugar de trabajo, cruzando una frontera administrativa o geográfica, como puede ser un municipio o incluso un país. Este tipo de movilidad laboral es común en zonas fronterizas donde las personas viven en un lugar y trabajan en otro cercano. Este término está asociada a la movilidad cotidiana, o también llamada conmutación o movilidad pendular, está referida al desplazamiento entre dos lugares. El primero es el lugar de residencia habitual y el segundo es el lugar de alguna actividad productiva: trabajo y/o estudio (CEPAL, 2020).

Finalmente, la relación con el riesgo sísmico añade una capa compleja a la gentrificación y financiarización. El éxodo de población tras los sismos de 2017 de zonas de alto riesgo, como la Roma, podría haber generado un vacío de propiedades o una desvalorización temporal del suelo que, paradójicamente, pudo ser aprovechado por capitales especulativos o nuevos actores con mayor capacidad de inversión. En ese sentido tras el sismo del 19 de septiembre de 2017, se esperaba una caída en los precios inmobiliarios, pero ocurrió lo contrario: la zona Roma–Condesa se consolidó como un corredor de alta demanda. El mercado pasó por tres fases: parálisis inicial, reacomodo y posterior consolidación, con búsquedas inmobiliarias que se triplicaron o quintuplicaron. Continuando con Zavala (2025) documenta que, en 2019, el valor por metro cuadrado superaba los 62,000 pesos en Condesa y 50,000 en Roma; para 2025, ambas colonias rondan los 76,000 pesos. El sismo actuó como acelerador de procesos ya activos, como la gentrificación y el crecimiento turístico, sin provocar despoblamiento masivo. Colonias como Portales, Escandón y Del Valle se beneficiaron como refugio alternativo, mostrando incrementos de hasta 42 % en precios. La rápida recuperación urbana se debió a la presión inmobiliaria, el interés político y la canalización de apoyos (Ibidem, 2025). Hoy, a pesar del riesgo sísmico, la zona mantiene alta plusvalía, sostenida por su ubicación, equipamiento y centralidad. Este fenómeno crea oportunidades para la financiarización, donde propiedades "disponibles" son adquiridas a precios potencialmente más bajos, para luego ser renovadas y reintroducidas en el mercado a precios inflados, dirigidos a la población gentrificadora (incluyendo nómadas digitales y el mercado de rentas cortas). Así, incluso eventos catastróficos pueden ser rearticulados dentro de la lógica de acumulación de capital urbano.

2.3 Condiciones actuales de la vivienda en renta

Para comenzar este apartado es pertinente retomar, a Puebla y Colorado (2024), quienes exponen que existen dos principales mercados de suelo urbano: por una parte, se encuentra el suelo formal el cual está reconocido por el marco legal y la normativa urbana, la cual dispone de los servicios y equipamientos urbanos,

además de ser asequible para la población de ingresos medios y altos. El otro es el suelo informal que se encuentra fuera de la normativa y no dispone de los beneficios a que está obligada ésta. La población que accede al suelo informal, en su mayoría son sectores de menores recursos. Para el tema del mercado del alquiler de vivienda es preciso decir que se mueve en los tipos de suelo (informal y formal), lo que da como resultado la existencia de dos grandes submercados de renta, según los contextos urbanos en que se desarrollan.

Por otro lado, los trabajos de Coulomb (2006) y González, (2006) documentan que hasta la década de 1970 el alquiler constituyó una de las principales alternativas de alojamiento para la mayoría de sectores socioeconómicos de la población y que en años posteriores fueron disminuyendo los alquileres de vivienda, ya que empezaron a proliferar asentamientos irregulares como una opción habitacional para población de escasos recursos (que es la mayoría). Datos obtenidos por Coulomb (2006) refieren a que si bien fue disminuyendo el porcentaje total de vivienda en renta en la ZMVM de 57.2% en 1970 a 28.6% en 2000, el número de viviendas en alquiler presentó una tasa de crecimiento superior a la tasa de crecimiento de la población.

Otra característica principal del estudio de Coulomb (2006) es que distingue 8 tipos de submercados de vivienda en renta en la ZMVM: 1) vecindades en las áreas centrales, 2) vecindades en la colonias populares consolidadas, 3) cuartos de alquiler en lotes unifamiliares de las colonias populares, 4) cuartos de alquiler en lotes unifamiliares de las colonias de nivel medio, 5) cuartos de azotea en conjuntos habitacionales, 6) departamentos en inmuebles de alquiler edificadas entre las décadas de 1930 y 1960 en colonias de nivel medio-bajo, medio y medio-alto, 7) casas alquiladas en colonias de nivel medio-alto y residencial, 8) departamentos y casas financiadas por organismos nacionales de vivienda.

A nivel nacional la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2020, publicó que de las viviendas que se declaran rentadas (5.8 millones de viviendas), 54% tiene un

contrato de renta vigente, lo que puede podría mejorar la seguridad de sus habitantes y evitar desalojos forzados. Asimismo, al preguntar sobre la razón principal por la que se renta, en el 51.4% de viviendas rentadas se declaró no tener acceso a crédito o no tener recursos para adquirir una vivienda; 22% informó que es por la facilidad de poder mudarse o cambiar de vivienda; 9.7% señaló que el pago de la renta es menor que pagar una hipoteca; 8.7% mencionó no estar interesado en adquirir una vivienda o preferir invertir en su persona (INEGI, 2021).

Según los datos publicados por la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020, en la Ciudad de México el porcentaje de viviendas en renta, así como el porcentaje de viviendas prestadas son 21.6% y 14.5%, respectivamente, mientras que el porcentaje de viviendas propias, pero que se están pagando, es del 3.5%. Otra encuesta levantada por el INEGI con apoyo del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), arroja resultados similares a los del ENVI 2020 donde la Ciudad de México estos porcentajes ascienden a rentada 26.9% y prestada 17.2%, respectivamente. El no tener acceso a crédito (hipotecario o bancario) o no tener recursos es el motivo principal por el que las personas rentan la vivienda (Azuela, 2021)

En datos presentados por la jefa de gobierno de la Ciudad de México Clara Brugada, al menos 53 mil familias buscan rentar una vivienda en un contexto de creciente encarecimiento del suelo y de las rentas, lo que obliga a muchas personas a destinarle más de 30 por ciento de su ingreso mensual o, en su defecto, a vivir en zonas alejadas de sus centros de trabajo (INVI, 2025).

De acuerdo con un estudio realizado por las plataformas inmobiliarias Lamudi México, Trovit y Properati en 2024, la Ciudad de México se posiciona como la urbe más costosa para rentar departamentos de clase media entre 17 ciudades de América Latina. En este ranking también destacan otras dos ciudades mexicanas: Guadalajara en tercer lugar y Monterrey en cuarto. Esta tendencia se ve confirmada por los datos de la plataforma Houm, que evidencian precios de renta

considerablemente elevados, inaccesibles para muchas familias mexicanas. Según Houm, los precios de alquiler más altos alcanzan los 50 mil pesos mensuales, mientras que los más bajos rondan los seis mil pesos. Las demarcaciones con las rentas más elevadas son Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Álvaro Obregón; en contraste, Tlalpan y Tláhuac presentan los precios más accesibles. La plataforma atribuye esta disparidad a factores como la ubicación geográfica, el tamaño del inmueble y sus características físicas, incluyendo el número de habitaciones, baños disponibles y espacios adicionales como cuarto de lavado. Este mismo estudio analiza un total de 55 colonias de la CDMX, solo una registró una renta inferior a 10,000 pesos al mes, se trata de Agrícola Pantitlán, ubicada en la alcaldía Iztacalco (8,344 pesos); le siguen Herón Proal, Agrícola Oriental, Viaducto Piedad, Nueva Vallejo, San Martín Xochináhuac y Legaria; las cuáles cuentan con promedios por debajo de los 12,000 pesos (Herrera, 2024).

Por otro lado, el estudio de González (2006) menciona que a partir del 2000 se implementó una política de redensificación urbana y “regreso al centro”, lo que propició un incremento sustancial en la construcción de vivienda nueva en el área central de la ciudad, incluyendo una proporción destinada a vivienda social, que posteriormente se ha venido desplazando hacia áreas intermedias de la ciudad. Este proceso, por otra parte, ha generado el encarecimiento y la especulación del suelo, la vivienda y los alquileres, el surgimiento de los conflictos urbanos y sociales, así como la presencia de nuevos pobladores.

El Bando informativo 2 o conocido como “Bando 2”, fue decretado en el año 2000 y en enero de 2001 entró en vigor (El Bando Informativo 2 sirvió como el principal lineamiento de la política urbana, cuyos principios se consolidaron más tarde como política pública en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal). Esta fue una iniciativa del jefe de Gobierno del D.F. con el objetivo de revertir el crecimiento desordenado de la ciudad y preservar el suelo de conservación. En ese sentido, el Bando 2 restringe el crecimiento urbano en las Alcaldías (en ese entonces llamadas delegaciones) Álvaro Obregón, Coyoacán,

Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco, esto con la intención de impedir que la mancha urbana siguiera creciendo hacia zonas de recarga de acuíferos y donde también se produce la mayor parte del oxígeno de la ciudad. En las delegaciones antes mencionadas se restringió la construcción de unidades habitacionales y el desarrollo comercial que demandara un gran consumo de recursos naturales como el agua e infraestructura urbana (Delgado, 2019). El Bando 2, emitido en la Ciudad de México a inicios de la década de 2000, permitió la autorización de desarrollos habitacionales en las cuatro delegaciones centrales (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza). Esta medida buscaba, en un principio, evitar que la mancha urbana continuara expandiéndose hacia las periferias y, en particular, hacia áreas de alto valor ecológico.

Por otro lado, en las delegaciones Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza se impulsó a las desarrolladoras adquirir terrenos para construir vivienda. La consecuencia del Bando 2 se observó en la construcción de alrededor de 65 mil viviendas, lo cual significó el regreso a las delegaciones centrales de alrededor de 250 mil habitantes (Delgado, 2019).

También se documentó que en los primeros seis años del Bando 2, se impulsaron programas gubernamentales de vivienda social, pero, por otro lado, también en años posteriores se visibilizó una mayor intervención de desarrolladores privados, los cuales se enfocaban en población de clase media y media alta. Para el tema de la vivienda en renta no se generaron políticas, pero el mercado de arrendamiento habitacional se incrementó de manera importante en las áreas centrales de la ciudad. En los estudios de Salazar et al. (2014) y Pareyón (2017) nos dicen que entre 2000 y 2010 se incrementó el número de viviendas en alquiler y que se observó que la distribución geográfica se concentraba en las demarcaciones centrales de la Ciudad de México.

Puebla y Colorado (2024) distinguen dos grandes sub mercados de vivienda en alquiler, esto de acuerdo a los diferentes contextos urbanos en los cuales se desarrollan. El primero es el que se concentra en zonas urbanas planificadas, consolidadas, las cuales cuentan con servicios. El segundo es aquel que se desarrolla en colonias populares autogestionadas con algún tipo de irregularidad en el momento de su fundación.

Para este trabajo sólo nos centraremos en recopilar la información que presenta el estudio de estos autores sobre el submercado que se concentra en zonas urbanas planificadas y consolidadas, ya que nuestra zona de estudio se encuentra en la colonia Roma, ubicada en alcaldía Cuauhtémoc en la CDMX.

Es interesante mencionar que los autores nos dicen que los medios tradicionales como los periódicos que publicaban las ofertas de inmuebles se han ido “mudando” en las últimas dos décadas a plataformas online. Y que estas plataformas en internet son sitios independientes o que están asociados principalmente a canales de inmuebles.

En 2012, el 90 % de los inmuebles y cuartos disponibles en alquiler se concentraban en la Ciudad de México, especialmente en dos alcaldías centrales: Benito Juárez y Cuauhtémoc, que por sí solas agrupaban la mitad de toda la oferta de vivienda en renta. Además, los datos sobre el tipo de vivienda ofrecida en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) en los años 2012, 2016 y 2018 revelan una tendencia constante: en 2012, el 66 % de la oferta correspondía a departamentos, el 20 % a cuartos y solo el 14 % a casas. Para 2016, la distribución se mantuvo similar, con los departamentos representando el 62 %, los cuartos el 28 % y las casas apenas el 10 %. En 2018, los departamentos volvieron a ocupar el 66 % de la oferta, seguidos por los cuartos con un 25 % y las casas con un 9 % (Puebla & Colorado, 2025).

El análisis comparativo de los años 2012, 2016 y 2018 en la Zona Metropolitana del Valle de México revela que los departamentos han sido consistentemente el tipo de vivienda más ofertado, representando el 66 % en 2012, el 62 % en 2016 y nuevamente el 66 % en 2018; los cuartos mostraron un ligero aumento, pasando del 20 % en 2012 al 28 % en 2016 y luego al 25 % en 2018, mientras que las casas disminuyeron progresivamente del 14 % al 10 % y finalmente al 9 %. Estos datos reflejan una tendencia hacia la densificación urbana y la fragmentación del espacio habitacional, con una creciente preferencia por unidades más pequeñas y ubicadas en zonas centrales.

En análisis por colonia se documentó que la ciudad central concentra un tercio de la oferta de todos los tipos de vivienda en renta en los años analizados. En ese contexto, para el año 2016 las diez colonias con mayor oferta fueron, Del Valle, Roma, Centro, Buenavista, Polanco, Narvarte, Santa María la Rivera, Portales, Condesa y Guerrero. Por otra parte, la investigación, compiló datos de El Universal y Aviso-oportuni.com.mx en diciembre de 2018, esta información arrojó datos relevantes sobre el mercado de alquiler en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM): el precio mensual de arrendamiento de tres de cada cinco casas se concentraba en un rango de \$6,000 a \$23,000 pesos. Al inflactar los precios de alquiler de los periodos de 2012 y 2018 para ajustarlos a la inflación, se determina que el rango de arrendamiento equivalente en términos del poder adquisitivo del año 2024 se situaría entre \$8,646 y \$30,768 pesos mensuales. Así mismo, el precio promedio mensual de alquiler de una casa que se ubicó en \$19,973 pesos durante el periodo de 2018, equivale a aproximadamente \$28,211 pesos en términos del poder adquisitivo del año 2024.

La principal conclusión que se obtiene al inflactar es que el costo de la vivienda ha aumentado significativamente solo por el efecto de la inflación en México, incluso sin considerar factores adicionales como la escasez de oferta o la demanda en zonas específicas (gentrificación). Los autores agregan que existen variaciones por alcaldía además de diferencias importantes de precios al interior de

una misma Alcaldía, particularmente en la ciudad central. Este fenómeno permite documentar a la gran heterogeneidad en tamaño y calidad de las viviendas y a la diversidad de tipos de vivienda ofrecida, esto permite que exista una amplia opción de renta para distintos estados de población (Puebla & Colorado, 2025).

El estudio del mercado de departamentos en renta en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) de Puebla y Colorado (2025) reveló un precio promedio mensual de \$10,236 pesos durante el periodo analizado, con las mayores variaciones de precios concentradas en las alcaldías Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo. Para ilustrar esta disparidad, la investigación contrastó dos alquileres de diciembre de 2018 en la Alcaldía Cuauhtémoc: un departamento en la exclusiva Colonia Condesa con un valor de \$75,000 pesos, y otro en la Colonia Centro con una renta mensual de solo \$2,600 pesos. Esta brecha se debe a la heterogeneidad urbana, donde conviven colonias populares con zonas de alto valor sujetas a intensos procesos de reciclamiento y renovación urbana.

La entrevista realizada para el presente trabajo con la informante 1 (La entrevistada, una adulta mayor con más de cuarenta años de residencia en la colonia Roma, habita en condición de arrendamiento y desarrolla su actividad económica en el Mercado Medellín, lo que la vincula estrechamente con la dinámica social y comercial del barrio) confirma esta realidad, ofreciéndonos la siguiente perspectiva:

“Entonces empezaron a llegar personas de todo el mundo, aparte la influencia de los influencers, de youtubers, que dicen que México es el paraíso para vivir, pero que la Roma, pero que la Ciudad de México. Y entonces se ha dado una explosión, demográfica flotante. Se vienen, se van, rentan, se van. Lo que a nosotros nos costaba un departamento una renta de seis mil pesos, ahora una noche cuesta mil quinientos”.

Al aplicar la fórmula de inflatación para ajustar estos precios al poder adquisitivo de 2024 (usando el Índice Nacional de Precios al Consumidor de México), la brecha se amplía aún más. El precio promedio de \$10,236 pesos se actualiza a \$13,678 pesos. Sin embargo, la diferencia real de los extremos es impactante: el alquiler de lujo de la Condesa (\$75,000) equivale a \$100,060 pesos mensuales en 2024, mientras que el alquiler económico del Centro (\$2,600) se sitúa en apenas \$3,470 pesos en 2024.

El análisis de estos valores inflatados arroja una conclusión fundamental: la desigualdad en el acceso a la vivienda en la ZMVM es extrema y está marcada por la geografía. El hecho de que un alquiler de lujo supere las \$100,000 pesos solo por efecto de la inflación demuestra la exclusión económica generada por la gentrificación y el reciclamiento urbano en zonas de alta demanda. Por otro lado, la existencia de alquileres de subsistencia, aunque marginales, confirma la presencia de un mercado de muy bajo costo, a menudo asociado a inmuebles de baja calidad. En conjunto, el mercado de departamentos está fuertemente fragmentado, con el promedio de \$13,678 pesos funcionando como una barrera económica significativa para la mayoría de la clase media en la ciudad.

En el apartado de cuartos se pudo distinguir diversas tipologías: renta de un cuarto en pensión, renta de un cuarto en vivienda o departamento ocupado por el propietario o por un inquilino que subarrienda y renta de un departamento o casa compartida entre varias personas (roomies).

El sub mercado en renta de cuartos es el que mayor peso tiene en comparación a la oferta de casas en renta en la ZMVM, este sub mercado es el que registró una mayor concentración que los otros tipos de vivienda (casa y departamento). Particularmente en la alcaldía Cuauhtémoc. En el año 2016 la alcaldía Cuauhtémoc llegó a concentrar la mitad de la oferta de cuartos en renta, y en 2018 se puede observar un comportamiento similar.

2.3.1 Condiciones de renta en la colonia Roma

En la Colonia Roma se documentaron importantes procesos de repoblamiento, según datos del proyecto Hábitat y Centralidad de 2014. A partir del año 2000, esta repoblación ha traído consigo una afluencia significativa de nuevos inquilinos, representando siete de cada diez pobladores llegados desde entonces. El perfil de esta nueva población se caracteriza por ser adultos jóvenes y maduros, predominantemente de nivel socioeconómico medio alto y alto, con un alto nivel de estudios (licenciatura y posgrado). Es notable también la presencia de hogares unipersonales y un número considerable de aquellos que comparten vivienda con individuos sin lazos familiares (roomies). En cuanto a la vivienda, esta nueva población de adultos jóvenes, con aspiraciones y un nivel socioeconómico medio-alto a alto, tiende a arrendar en viviendas antiguas o muy antiguas, sin que se registren casos de ocupación en construcciones recientes en la encuesta realizada en 2014. El principal atractivo de la Colonia Roma para este segmento radica en su reputación como un lugar de moda (Puebla, 2017). No obstante, una estrategia clave para que esta población acceda al mercado de alquiler en la zona ha sido el creciente aumento de la figura del "roomie", un modelo que se abordará con mayor detalle más adelante.

Para esta tesis, la investigación sobre los precios de renta en la Colonia Roma se realizó a través de dos fuentes principales. La primera fue el medio impreso, específicamente el apartado de avisos oportunos del periódico El Universal, donde se consultaron diversas ofertas de alquiler en la zona. La segunda fuente fue digital, abarcando dos plataformas especializadas en la venta y renta de inmuebles en la Ciudad de México: Inmuebles24 e Inmuebles.com.

Para comenzar, presentaremos los hallazgos obtenidos de las publicaciones de ofertas de renta en la Colonia Roma por parte del periódico El Universal, cubriendo el periodo de enero de 2023 a mayo de 2024.

Como primer dato encontramos que en la colonia Roma el promedio de renta es de MXN 11,709. Separando por colonia Roma sur y Roma Norte encontramos que en Roma sur el promedio de renta se encuentra en MXN 9,399 pesos, para el caso de Roma norte encontramos que el promedio de renta es de MXN 15,449 pesos. Las diferencias de precios entre Roma Norte y Roma Sur se explican por las características distintivas de cada subzona.

Los resultados de aplicar la inflación a un valor o dato (incrementarlo o ajustarlo según las alzas de precios)¹⁴, confirman que todos los precios de alquiler en la Colonia Roma son marginalmente superiores al cierre del año, manteniendo la estructura de valor. El promedio general de renta pasa de MXN \$11,709 a MXN \$11,992.23. Más específicamente, la renta promedio de Roma Sur se actualiza a MXN \$9,634.00, mientras que el costo en la más cotizada Roma Norte asciende a MXN \$15,835.13 para diciembre de 2024.

El análisis de estos valores inflactados revela dos puntos clave sobre la dinámica de la vivienda. En primer lugar, se observa un mantenimiento de la disparidad económica: la renta en Roma Norte, ajustada por la inflación, sigue siendo aproximadamente un 64% más cara que en Roma Sur. Esta diferencia real en el costo de vida no se diluye con el paso del tiempo, sino que se incrementa en términos nominales. En segundo lugar, el proceso de inflatación valida la explicación de la segmentación. El costo de vida sustancialmente más alto en Roma Norte es directamente atribuible a sus características distintivas, como la mayor concentración de comercio, vida nocturna y mejores niveles de accesibilidad, un valor que es estructural y persistente más allá de las fluctuaciones monetarias.

Roma Norte se distingue por su vibrante ambiente cultural, con numerosos eventos artísticos, exposiciones y galerías que atraen tanto a residentes como a visitantes. Ofrece, además, una amplia variedad de comercios, incluyendo restaurantes y bares. Su infraestructura y servicios son de alta calidad, con calles

¹⁴ Inflatación

arboladas y plazas icónicas como la de Río de Janeiro, ideales para actividades al aire libre (ver mapa 8). La oferta de servicios esenciales es vasta, con hospitales, escuelas y centros comerciales. Demográficamente, la zona atrae a una población diversa y cosmopolita, compuesta por profesionales creativos, expatriados¹⁵ y jóvenes profesionistas (Cruz, 2024).

Mapa 8. Colonia Roma Norte



Fuente: Google maps 2024

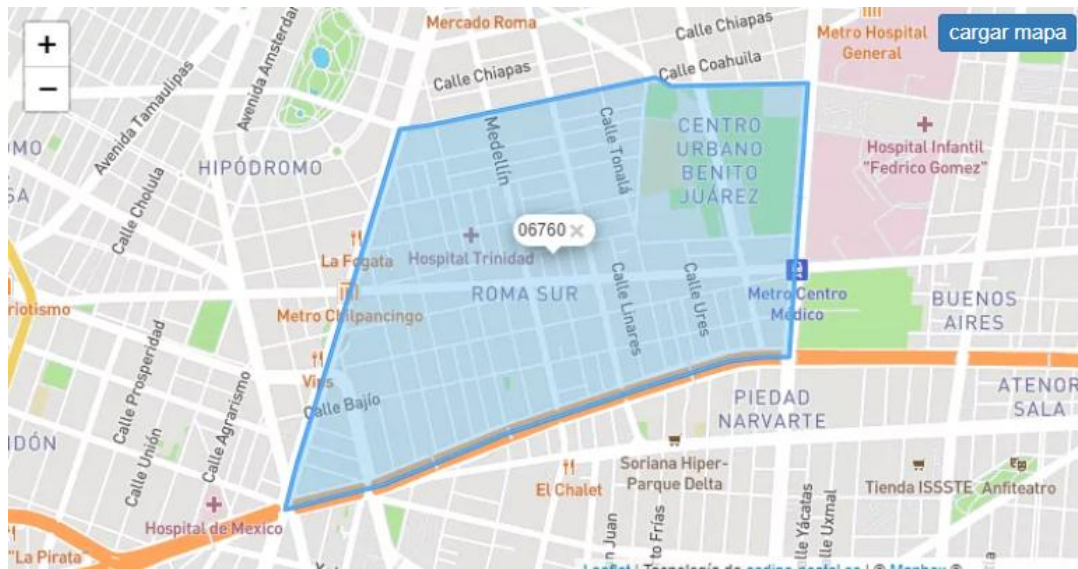
En contraste, Roma Sur se percibe como una colonia con un ambiente más relajado y familiar. Aunque también cuenta con restaurantes y una oferta cultural similar a Roma Norte, esta es en menor medida. En cuanto a servicios, dispone de escuelas y centros de salud, y es valorada por sus residentes por su tranquilidad y seguridad. El perfil demográfico de Roma Sur se inclina hacia familias y profesionales que buscan un estilo de vida más pausado (Ver mapa 9). En términos

¹⁵ **Profesional creativo:** este nuevo perfil que se ha consolidado en la sociedad informacional, el reto consiste en observar cómo se posiciona, si como un sector de élite, separado de obreros y precarios, o como sujetos del cambio en busca de reconocimiento en la sociedad (De Nicola et al. 2008)

Expatriados: Los expatriados son aquellos que teniendo sus relaciones personales, familiares y profesionales básicas en un país, se desplazan para realizar su actividad profesional en otro país en el que deben desarrollar de manera estable su vida personal, familiar y social, para regresar después de un período de tiempo relativamente largo, a su país de origen. (Pin, J. R.1999).

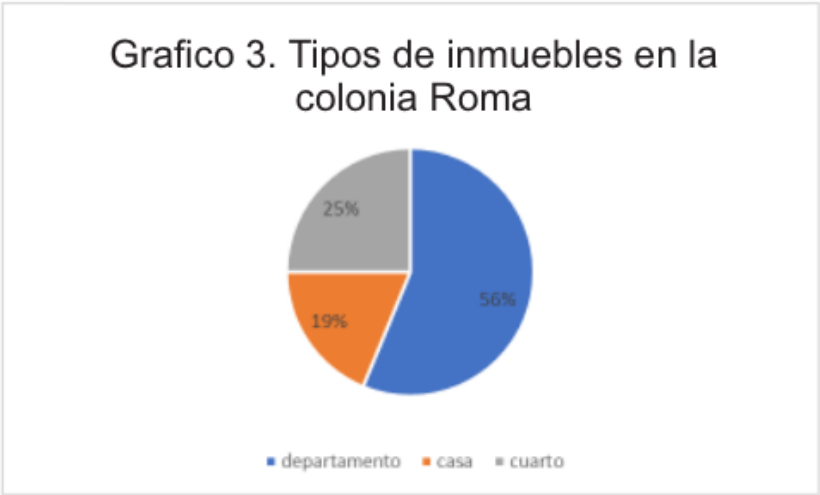
de vivienda, predominan las casas con diseños más modernos, a diferencia de las que se encuentran en Roma Norte (Cruz, 2024).

Mapa 9. Colonia Roma Sur



Fuente: Google maps 2024

En el apartado de tipo de inmueble que se renta en la colonia Roma encontramos que el 56% son departamentos, en una segunda instancia tenemos con el 25% los cuartos y con 19% tenemos las casas (ver gráfico 3).



Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de: aviso oportuno, del periódico El universal, en enero 2023 a mayo 2024.

En el tema de los departamentos, encontramos que en la mayoría de casos se ofertaban con 2 recamaras, estancia, comedor, cocina con estufa y baño. Para el caso de las casas no se encontró mayores datos y en el mismo sentido los cuartos ofertados.

Observamos que el mercado de alquiler en la Colonia Roma revela una clara disparidad de precios entre la colonia Roma Norte y la colonia Roma Sur, con promedios de MXN 15,449 y MXN 9,399 respectivamente (datos de enero del 2023 a mayo de 2024).

Al inflactar los precios de alquiler de la Colonia Roma desde mayo hasta diciembre de 2024, se confirma que la disparidad de valor es estructural y persiste incluso tras ajustar por la inflación proyectada del periodo. Los precios de Roma Norte (\$15,835) y Roma Sur (\$9,634) se incrementaron marginalmente (cerca del 2.5%) solo por el efecto de la inflación.

La conclusión principal es que la diferencia de precios es una brecha de valor real: Roma Norte es consistentemente un 64% más cara que Roma Sur. Esta brecha se debe a las características urbanas de cada subzona, como la mayor concentración de servicios, comercio y demanda en Roma Norte. En esencia, la inflatación valida que la segmentación del mercado y la exclusión de precios más altos en Roma Norte son una realidad económica sólida, no una simple ilusión causada por la depreciación de la moneda.

Estas diferencias se explican por las características distintivas de cada subzona. Roma Norte atrae a un perfil demográfico diverso y cosmopolita, incluyendo profesionales creativos y expatriados, gracias a su oferta cultural, comercial y de servicios, así como su infraestructura urbana consolidada. Por el contrario, Roma Sur se posiciona como una opción más asequible y familiar.

La segunda fuente de información sobre los precios de alquiler de vivienda que se consulto es la de inmuebles24. Antes de profundizar en los datos de

Inmuebles24, es importante entender que los precios publicados en esta plataforma pueden presentar diferencias significativas respecto al mercado general. Esto se debe a que la página opera bajo un modelo de pago por exposición, lo que significa que los propietarios y agentes deben cubrir un costo para que sus anuncios tengan mayor visibilidad. Este gasto, a menudo, se refleja en un incremento en el precio final de la renta para el inquilino.

Además, Inmuebles24 (datos consultados en mayo de 2025) maneja distintos perfiles de publicación, cada uno con tarifas diferentes: desde el particular/dueño directo (cuyo plan más simple, con IVA, cuesta \$3,549.60 al mes para publicar 5 avisos por 30 días), hasta el inmobiliario/corredor (con un pack simple de \$3,060 al mes por 5 avisos en dos portales con visibilidad estándar). Para las constructoras/desarrolladoras, no hay una tabla de precios estándar; la plataforma las dirige directamente con un ejecutivo para cotizaciones personalizadas. Esto nos fue confirmado por un agente inmobiliario (desde hace más de veinte años, el agente inmobiliario ha desarrollado su carrera en una empresa dedicada a la compraventa y renta de inmuebles, consolidando un amplio conocimiento del sector.), quien nos explicó cómo funciona la plataforma y nos menciona lo siguiente:

“Es una forma de promover la propiedad. Pero Inmuebles24 no tiene la, cómo te diré, o sea, él no va a ganar mucho, a lo mejor sí, hay unos contratos que sí, que traen ellos directo, pero hay otros donde los traen otros inmobiliarios y ellos lo único que pagan es el servicio del espacio y ahí gana Inmuebles24, de esa promoción en Inmuebles24. Mientras la venta de Inmuebles24 se gana la comisión, que te digo, de hace rato, del cinco al cuatro por ciento, o al tres por ciento, y en la renta a veces son dos rentas, regularmente son dos, tres rentas, ¿no? Y a lo mejor de repente en las espacios comerciales es más porque es a más largo plazo, pero regularmente así funcionan estas plataformas. Son muchos inmobiliarios que se promueven en esta plataforma y promoviendo sus muebles que ya tienen firmados o contratados. Ya, eso es interesante porque habla de cómo se mueven estas plataformas”.

En el tema de renta de vivienda, el portal de inmuebles 24 (consultado en septiembre del 2024) dice que la CDMX es uno de los mercados más grandes, importantes y dinámicos del país. En ese sentido el costo promedio de arrendamiento mensual para un departamento de dos recámaras en la Ciudad de México (CDMX) se situó en MXN \$18,522 en agosto, reflejando un incremento del 0.3% durante ese mes. Este valor consolida una tendencia de crecimiento ininterrumpido que se inició en octubre de 2021. La presión inflacionaria sobre el sector es evidente: durante 2024, el precio acumuló un aumento del 9.7%, una cifra que excede la inflación general del período por un factor de 2.8. Este diferencial se traduce en un incremento real del 6.2% en el costo de arrendamiento. Desde el punto de inflexión en octubre de 2021, el precio promedio ha acumulado un crecimiento total del 39% (Inmuebles24, 2024).

Por otra parte, la web Inmuebles 24 recopiló datos (a partir de su oferta) de la colonia que mayor incremento de la renta tuvo en la CDMX. En este caso fue Del Bosque, en Miguel Hidalgo con un promedio de MXN 30,691 pesos por mes. Al aplicar el proceso de inflactación, se determinó que la renta de \$30,691 pesos registrada en septiembre de 2024 equivaldría a aproximadamente \$31,038 pesos en diciembre de 2024. Esta actualización refleja el impacto de la inflación trimestral, la cual se proyectó en un aumento promedio del 1.1% durante ese periodo.

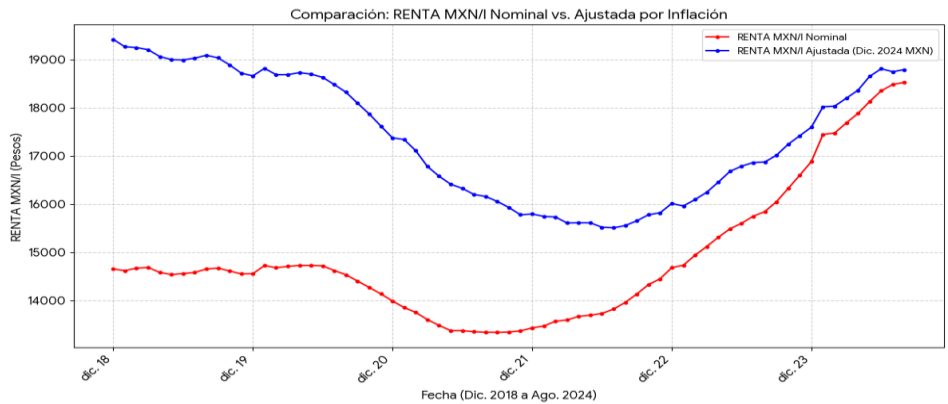
En el tema de Alcaldías, el precio promedio de renta más alto son las ubicadas en el área central de la CDMX, donde la Alcaldía Cuauhtémoc asciende a MXN 24,473 seguida de Miguel Hidalgo con MXN 22,983 y en tercer lugar es la Alcaldía Cuajimalpa con MXN 17,625; por otra parte, las Alcaldías con precio medio son Benito Juárez con MXN 17,487 seguida de Álvaro Obregón con MXN 17,256. El proceso de inflactado confirma que, debido a la inflación trimestral proyectada del 1.1%, los promedios de renta en diciembre de 2024 son marginalmente más altos. La jerarquía de precios en el área central y su periferia de lujo se mantiene sólida: la Alcaldía Cuauhtémoc lidera el costo promedio, superando los \$24,700 pesos mensuales, seguida de Miguel Hidalgo con más de \$23,200 pesos. Las alcaldías

con precios intermedios como Cuajimalpa, Benito Juárez y Álvaro Obregón se agrupan en un rango más estrecho, ligeramente por debajo de los \$18,000 pesos, lo que refleja una estructura de mercado consistente donde la centralidad y el acceso a servicios (Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo) son los mayores impulsores del precio.

En resumen, podemos decir que el precio promedio de renta en CDMX a partir de los datos de Inmuebles 24 hasta diciembre de 2024 es de MXN 18,522 pesos y en 12 meses el porcentaje de precio de renta aumento el 17%.

Por otro lado, al hacer la comparación entre la renta nominal (lo que se paga) y la renta real (el valor de ese dinero ajustado por inflación a diciembre de 2024) revela una tendencia crucial: a pesar de que el monto mensual subió de \$14,649 en diciembre de 2018 a \$18,522 diciembre de 2024 en estos casi seis años, la renta fue más costosa en términos de poder adquisitivo al inicio del periodo, en diciembre de 2018 (con un valor real de \$19,413 en pesos de hoy). El punto de inflexión fue a mediados de 2022, cuando la alta inflación provocó que la renta alcanzara su valor real más bajo (siendo "barata" para el inquilino en términos de poder de compra), obligando a los arrendadores a aplicar fuertes aumentos nominales en 2023 y 2024 para recuperar el valor. Sin embargo, este aumento no ha sido suficiente, resultando en una pérdida neta del -3.23% del valor real de la renta entre 2018 y 2024 (ver gráfico 4).

Gráfico 4. Renta promedio por mes y año



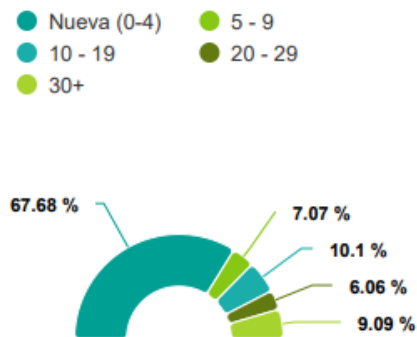
Fuente: Gráfico propio con datos de inmuebles 24 consultado en septiembre del 2024

En resumen, los datos de Inmuebles 24 pintan un panorama de un mercado de alquiler en la CDMX en constante y significativo ascenso, impulsado por la demanda y, posiblemente, por los costos asociados a la propia plataforma. El precio promedio de MXN 18,522 y un aumento del 17% en 12 meses confirman la presión económica sobre los inquilinos.

A diferencia del análisis de datos de El universal, que ofrecía un micro diagnóstico de la Roma con precios más segmentados y explicaciones de las características de cada sub-colonia, esta nueva información de Inmuebles 24 nos da una visión macro del incremento generalizado y las zonas de mayor valor a nivel Alcaldía, aunque siempre con la salvedad de la metodología de recopilación de datos de la plataforma.

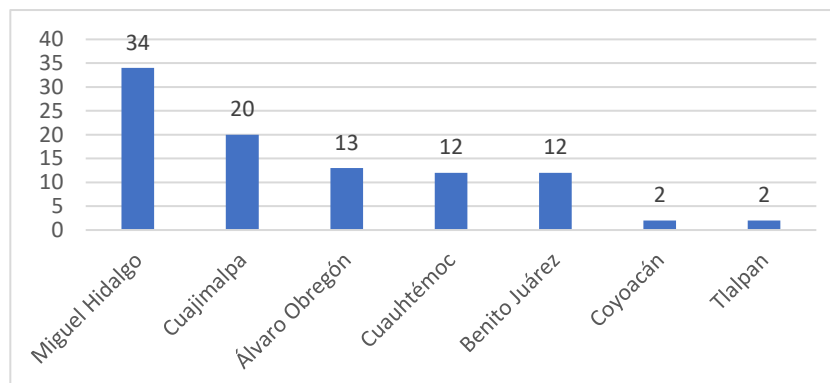
La tercera fuente de información que se consultó para esta investigación fue la página web *propiedades.com* (consultada en diciembre del 2024) dedicada a la renta y venta de vivienda, encontramos que la renta promedio de los departamentos en la CDMX es de MXN 20,658. Las características con las que cuentan estos departamentos son de 2 recamaras, 2 baños y 2 estacionamientos. Por otra parte, la antigüedad de construcción que se oferta de departamento es de 67.88% nueva, 7.07% de 5-9 años, de 10-19 años es de 10.1%, de 20-29 años con 6.06% y de 30+ es de 9.09% (Ver gráfico 5). Las Alcaldías donde más ofertas de departamentos en renta hay es la Alcaldía Miguel Hidalgo con el 34% seguida de Cuajimalpa con el 20%, Álvaro Obregón con 13% y Cuauhtémoc con 12% (Ver gráfico 6). En el tema de precio promedio de renta por Alcaldía encontramos que la Miguel Hidalgo es la más cara con un promedio de renta de MXN 32,463 pesos, seguida de la alcaldía Cuajimalpa con MXN 26,297 pesos, Álvaro Obregón con MXN 20,658 y Cuauhtémoc con MXN 19,983 pesos.

Gráfico 5. Antigüedad de construcciones en oferta de departamentos en renta en CDMX (años)



Fuente: Gráfico hecho por propiedades.com y consultado en diciembre del 2024

Gráfico 6. Alcaldías con mayor oferta de departamentos en renta en CDMX.

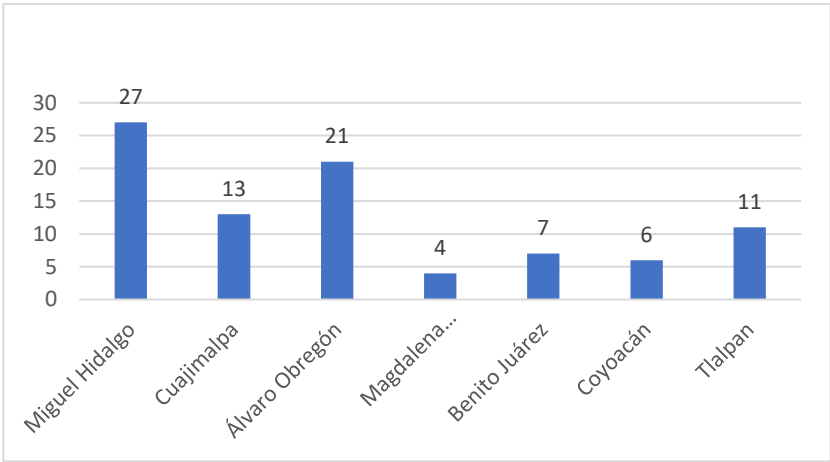


Fuente: Gráfico hecho por propiedades.com y consultado en septiembre del 2024

En el tema de casas, los datos de la misma página de propiedades.com (consultada en diciembre del 2024) nos habla que el promedio de renta de estos inmuebles es de MXN 37,382 y en esta página se ofertan 3240 casas. Las características de principales de los inmuebles son 3 recamaras, 3 baños, 2 estacionamientos y son nuevas en su mayoría. En el tema de antigüedad son los mismos datos que se recopilan para el de los departamentos. En el apartado de las Alcaldías donde hay más oferta de renta de casas, la tendencia es que en Miguel Hidalgo es donde más se rentan casas con el 27%, seguida de Álvaro Obregón con 21%, Cuajimalpa tiene el 13% y Tlalpan con el 11% (Ver gráfico 7). Por último,

mencionar que el promedio de renta de casas por alcaldía es Miguel Hidalgo con MXN 92,812, seguida de Álvaro Obregón y Cuajimalpa con MXN 44,268, Tlalpan con MXN 24,038 y Cuauhtémoc con MXN 48, 449

Gráfico 7. Mayor oferta de casas por alcaldía



Fuente: gráfico elaborado por propiedades.com y consultado en septiembre del 2024

Es justo preguntarnos ¿qué nos dicen los datos de inmuebles 24 y propiedades.com para esta investigación? Mientras que Inmuebles 24 nos dio una visión del incremento generalizado de precios y la dinámica temporal del mercado (aumento del 39% desde 2021 hasta 2024), Propiedades.com nos ofrece un perfil más detallado de la oferta actual y sus características de los precios promedio por tipo de inmueble y alcaldía. En ese sentido, podemos decir que ambas fuentes coinciden en señalar a Miguel Hidalgo, Cuajimalpa y Cuauhtémoc como las alcaldías con los precios de renta más altos. Y la predominancia de vivienda nueva y de lujo en la oferta, junto con los altos precios, subraya el desafío de la asequibilidad de la vivienda y la creciente brecha socioeconómica en el acceso a la ciudad, empujando a sectores de la población hacia zonas periféricas o a la búsqueda de alternativas como el "roomie".

En síntesis, los datos de Propiedades.com confirman un mercado de renta en la Ciudad de México (CDMX) con precios elevados e inaccesibles para la mayoría de la población, especialmente en las alcaldías localizadas en las áreas

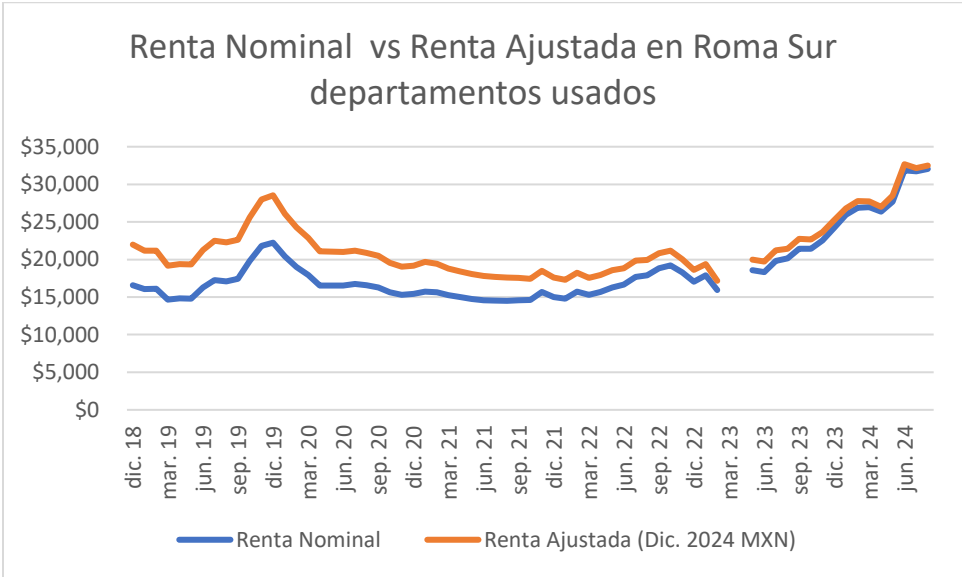
centrales. Este panorama presenta un desafío continuo para la planificación urbana y las políticas de vivienda que actualmente dicen buscar garantizar el acceso equitativo a la ciudad para todos sus habitantes.

Otra fuente fue *mudafy*, una web dedicada a la venta y renta de vivienda (consultada en agosto del 2023) habla de diferentes características que pueden subir la renta de la colonia Roma a comparación de otras colonias ubicadas en la centralidad de la CDMX. Dos características importantes son la ubicación y la seguridad. La ubicación en los límites de otras colonias de renombre como la Condesa y Juárez, además, estar cerca del centro histórico de la Ciudad de México la hacen muy cotizada y por consiguiente se genera más demanda y subida de precios. En temas de seguridad se puede decir que es segura ya que la vigilancia es constante y adicionalmente se ubica bastante cerca de comercio diverso en la zona por lo que esto aumenta la vigilancia por parte de las autoridades en el área. Otra característica tiene que ver con los servicios, por lo que en temas de servicios médicos es importante mencionar que es relativamente sencillo acceder a ellos ya que tiene una gran oferta de clínicas y consultorios en los que es posible recibir atención primaria o de primer nivel, laboratorios clínicos y diferentes tipos de especialistas. En el tema educativo no es distinto a lo anteriormente mencionado ya que existen instituciones de todos los niveles educativos y de igual modo cuenta con instituciones públicas y privadas que abonan al abanico de opciones para elegir el tipo de educación que la población que vive en la zona puede acceder (Mudafy, 2023).

En datos obtenidos de la página web dedicada a renta y venta de vivienda Inmuebles 24, se documentó que el promedio de la renta en la Roma sur y en la Roma norte ha aumentado en las últimas décadas. Para diciembre del 2018 el precio de la renta de departamentos usados en Roma sur en promedio se encontraba en los MXN 13, 640 pesos, sin embargo, para junio del 2024 este precio llegó a los 21,491 pesos, (renta nominal en gráfico) (Ver gráfico 8) Para la Roma norte sucede exactamente el mismo fenómeno, en diciembre de 2018 el precio promedio de renta de vivienda usada era de MNX 16,236 pesos, pero para junio de

2024 se observa que el precio promedio de renta de vivienda usada era de MXN 25,135 pesos (Ver gráfico 9). De estos datos podemos sacar en conclusión que el precio de la renta de vivienda usada en la Roma norte es más cara que en la Roma sur (renta nominal en gráfico). En el caso de departamentos nuevos nos encontramos que el promedio de renta en diciembre del 2018 era de MXN 16,587 pesos, pero para junio de 2024 encontramos que el precio de renta de vivienda ascendía a los MXN 31,725 pesos en promedio en Roma sur (Ver gráfico 10). Por otro lado, para Roma norte el tema de renta de vivienda nueva nos encontramos con que en diciembre 2018 el promedio de renta era de MXN 17,787 pesos, pero esto cambió en junio de 2024 donde el promedio de renta era de MXN 33,342 pesos (Ver gráfico 11). En ese sentido se puede concluir que la renta de vivienda nueva es más cara en Roma norte que en Roma sur (renta nominal en gráfico). Por otro lado, se ajustaron los precios por inflación con el objetivo de realizar un análisis individual para cada cuadro, lo cual permitió profundizar en la investigación y obtener resultados más detallados.

Gráfico 8. Renta colonia Roma Sur- Departamentos usados

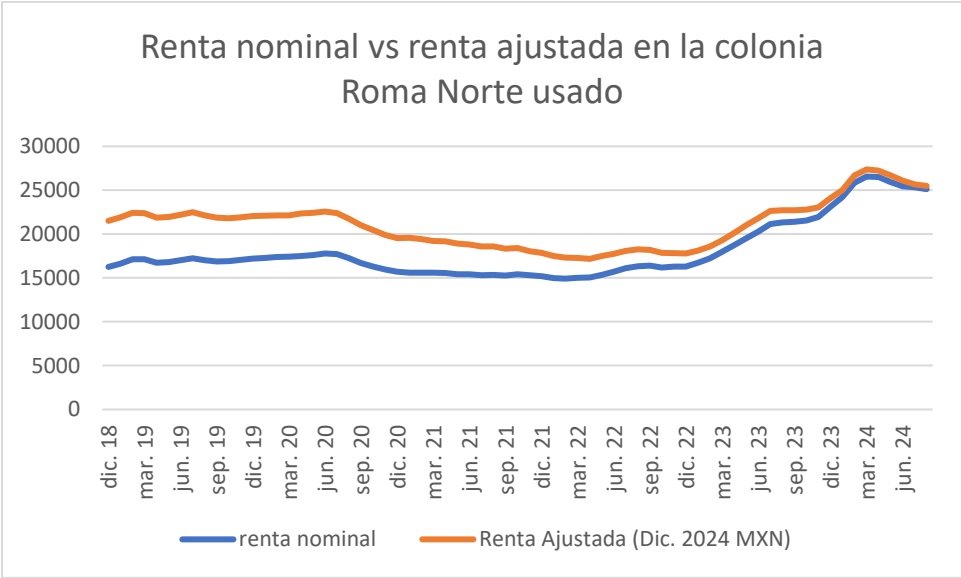


Fuentes: Gráfico de realización propia y datos obtenidos de inmuebles 24 en septiembre del 2024.

Siguiendo el análisis del gráfico 8, la renta de vivienda, en términos de poder adquisitivo, ha tenido un aumento real masivo en los últimos años. Aunque la renta nominal (el monto que se paga) subió, la línea roja del Valor Real (ajustada) muestra que este incremento fue mucho más rápido que la inflación promedio de la economía. Esto significa que la renta es sustancialmente más cara para el inquilino de lo que era hace cinco años.

El valor real de la renta aumentó casi un 46% desde diciembre de 2018 (cuando valía \$21,979 en pesos actuales) hasta agosto de 2024 (alcanzando \$32,499). Hubo un periodo de alivio en 2021-2022, donde la renta real cayó a su punto más bajo (mínimo de \$17,587), pero los aumentos posteriores de 2023 y 2024 fueron tan agresivos que no solo recuperaron el valor perdido, sino que empujaron el costo real a niveles históricos sin precedentes.

Gráfico 9. Renta colonia Roma Norte- Departamentos usados



Fuentes: gráfico de realización propia y datos obtenidos de inmuebles 24 en septiembre del 2024

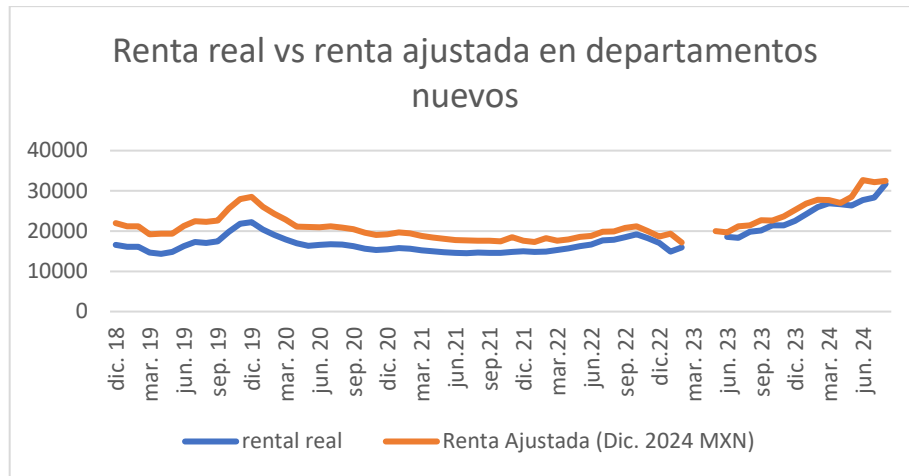
El análisis del gráfico 9 se centra en el valor real de los precios de renta de departamentos usados, ajustando los montos nominales mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) para medir su poder adquisitivo

constante. La serie histórica revela una dinámica de desalineación inicial seguida de una hiper-corrección explosiva respecto a la inflación general. Inicialmente, el valor real de la renta se erosionó de manera constante entre 2020 y 2022, alcanzando un mínimo histórico de \$17,301 (en pesos constantes de 2024) en febrero de 2022. Este fenómeno indica que los ajustes contractuales fueron insuficientes, resultando en una pérdida significativa de poder adquisitivo para los arrendadores y una ganancia inesperada en el valor real del consumo para los inquilinos.

El mercado revirtió esta tendencia mediante una corrección agresiva a partir de 2023. El crecimiento de la renta nominal superó drásticamente la tasa de inflación general, impulsando el precio real a un pico de \$27,370 en marzo de 2024. Este comportamiento refleja el intento del mercado de recuperar el valor real perdido y demuestra una alta inercia inflacionaria en el sector inmobiliario de renta.

Finalmente, la serie muestra una moderación del valor real a partir del pico de marzo de 2024. El precio real descendió ligeramente, cerrando en \$25,487 en agosto de 2024. Esta contracción del valor real sugiere que la demanda del segmento de departamentos usados está comenzando a disciplinar la euforia de precios, o que el mercado ha concluido la fase de recuperación de valor, entrando en un periodo de mayor estabilidad o incluso de leve declive en el poder adquisitivo futuro de estas rentas.

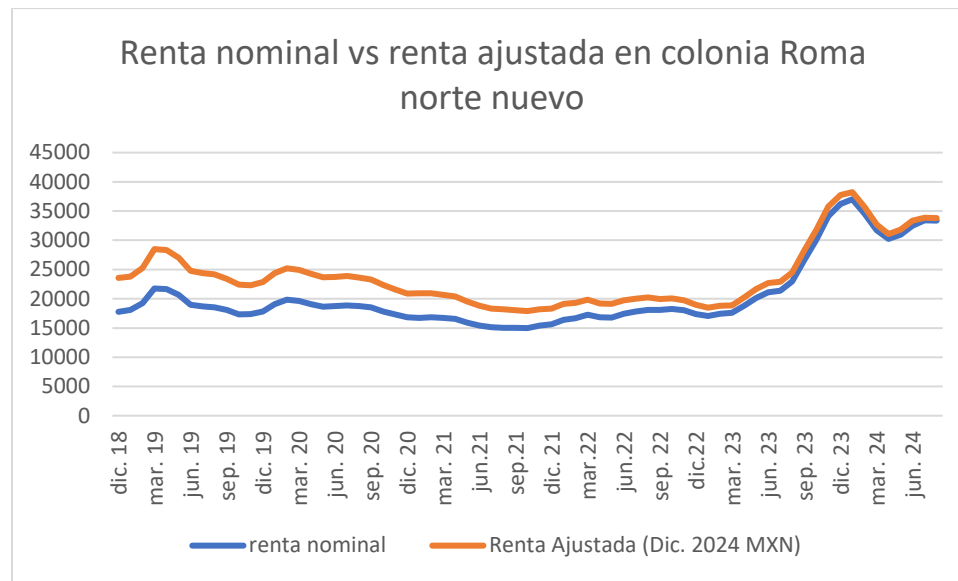
Gráfico 10. Renta colonia Roma Sur- Inmuebles nuevos



Fuentes: gráfico de realización propia y datos obtenidos de inmuebles 24 en septiembre del 2024

En el análisis del gráfico 8, la renta de vivienda en términos nominales (lo que pagas en dinero cada mes, la línea azul) se disparó de \$16,587 a \$32,045 entre finales de 2018 y agosto de 2024; sin embargo, al ajustar por la inflación (la línea roja, mostrando el valor real en pesos de hoy), vemos que el costo ha crecido a un ritmo muy superior al promedio de la economía, con un aumento real de más del 46% en este periodo. Aunque la renta se sintió "más barata" en términos reales alrededor de 2021-2022 (cayendo a un valor de solo \$17,587 en pesos actuales), los fuertes y rápidos incrementos de 2023 y 2024 no solo recuperaron esa pérdida de valor, sino que elevaron el costo real de la renta a un máximo histórico de \$32,674 en junio de 2024, haciendo que la vivienda sea mucho más inasequible para el inquilino que hace cinco años.

Gráfico 11. Renta colonia Roma Norte- Inmuebles nuevos



Fuentes: gráfico de realización propia y datos obtenidos de inmuebles 24 en septiembre del 2024.

El gráfico 9, muestra una tendencia explosiva y preocupante para los inquilinos: la renta de departamentos no solo ha aumentado en pesos (nominalmente), sino que su costo real—es decir, cuánto poder adquisitivo pierdes por pagar esa renta—ha subido de forma dramática. Los inquilinos disfrutaron de un "descuento" no intencional en octubre de 2021 (por la pandemia), cuando la renta alcanzó su punto más bajo en valor real (solo \$17,896 en pesos de hoy). Sin embargo, a partir de ese momento, el mercado experimentó una furiosa "corrección": los aumentos de renta fueron tan rápidos y superiores a la inflación general que el precio real se duplicó en apenas dos años, alcanzando un pico sin precedentes de \$37,764 a finales de 2023.

Esta subida brutal significa que los inquilinos ahora destinan una porción mucho mayor de sus ingresos reales a la vivienda de lo que lo hacían hace cinco años. Mientras que los propietarios, tras un breve periodo de ingresos debilitados por la inflación, han visto cómo el valor real de su inversión se disparaba. Aunque hubo una leve estabilización a principios de 2024, la renta se mantuvo en un nivel real extremadamente alto (\$33,803 en agosto de 2024), confirmando que el costo

de rentar un departamento se ha encarecido significativamente en comparación con el ritmo de vida general.

Lo que nos dice lo anteriormente expuesto es que los factores destacados por Mudafy son indispensables en la valorización del suelo urbano y explican por qué la Roma es tan codiciada. En ese sentido la Ubicación es importante ya que, al estar en los límites de colonias de renombre como Condesa y Juárez, y a un paso del Centro Histórico, le otorga a la Roma una centralidad y conectividad inigualables. Esto no solo aumenta su atractivo para residentes, sino también para el comercio y los servicios, generando una demanda que inevitablemente eleva los precios. Otra característica es la seguridad que ofrece la colonia, una vigilancia constante, sumada a la vitalidad que aporta un comercio diverso, crea un entorno seguro. La seguridad es un lujo urbano que las personas están dispuestas a pagar, y en una ciudad como lo es la CDMX, su presencia es un factor determinante en la demanda de vivienda. Por último, podemos mencionar los servicios, la amplia oferta de servicios médicos (clínicas, consultorios, especialistas) y educativos (todos los niveles, públicos y privados) es fundamental. Una colonia con infraestructura social y equipamiento urbano de calidad reduce tiempos de traslado, mejora la calidad de vida y se traduce directamente en un mayor valor inmobiliario. Los residentes no solo rentan un espacio, sino un estilo de vida con todas las facilidades. Todos estos atributos crean un ecosistema urbano altamente deseable, pero su creciente demanda por parte de poblaciones con mayor capital se traduce en una presión ascendente sobre los precios que facilita la gentrificación avanzada.

Por otra parte, los datos históricos de Inmuebles24 (diciembre 2018 a junio 2024) usando los valores de renta nominal no solo confirman el aumento de precios, sino que revelan la aceleración y persistencia de este encarecimiento, es una posible evidencia de gentrificación avanzada. El aumento drástico en seis años de los precios de renta de vivienda, tanto usada como nueva, se ha disparado. En Roma Sur, la renta de usados pasó de MXN 13,640 a MXN 21,491, mientras que en Roma Norte saltó de MXN 16,236 a MXN 25,135. Para vivienda nueva, la Roma Sur pasó de MXN 16,587 a MXN 31,725, y la Roma Norte de MXN 17,787 a MXN

33,342. Estos incrementos, en algunos casos superando el 100% en menos de seis años, son una clara señal de una presión de mercado intensa, típica de procesos de gentrificación avanzada.

Otra constante es que la Roma Norte sigue siendo consistentemente más cara que la Roma Sur, tanto en vivienda usada como en nueva. Los precios en el Norte, que ya eran más altos, han crecido de forma paralela o incluso más pronunciada, reafirmando su estatus como el sector premium de la colonia. Esta disparidad acentúa la segmentación socioespacial dentro de la misma colonia, donde el norte atrae a una población de mayor poder adquisitivo.

La investigación sobre los precios de renta en la Colonia Roma, complementada con datos macroeconómicos de la Ciudad de México, revela que este mercado se encuentra en una fase avanzada de gentrificación impulsada por una marcada polarización de valor real. La renta en Roma Norte es persistentemente un 64% más cara que en Roma Sur, una disparidad que se mantiene sólida incluso tras el ajuste por inflación. Esta diferencia de costo se fundamenta en la mayor dotación de capital urbano de Roma Norte (servicios, vida nocturna, comercio y seguridad) que, al ser inelástica, sostiene precios reales más altos.

Desde una perspectiva económica, la dinámica de la renta en las zonas centrales de lujo, como la Roma y las Alcaldías Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, se caracteriza por una apreciación real hiperagresiva. Aunque el mercado experimentó un breve periodo de "descuento real" entre 2021 y 2022 (donde la renta nominal fue superada por la inflación), los aumentos posteriores en 2023 y 2024, impulsaron a máximos históricos y sin precedentes en términos de costo real para la renta para el inquilino. Este fenómeno contrasta con la tendencia promedio a nivel CDMX, la cual, según algunas fuentes, registra una pérdida neta de valor real, lo que subraya una profunda polarización y dualidad económica en el acceso a la vivienda urbana: mientras la periferia se modera, los núcleos de centralidad experimentan una escalada de precios impulsada por la especulación y la demanda de lujo.

En síntesis, los datos de las diversas plataformas (prensa, Inmuebles24, Propiedades.com) convergen en confirmar un mercado de alquiler inaccesible para la mayoría de la población. La predominancia de la oferta nueva y de lujo con altos precios promedio, concentrada en las alcaldías centrales (Miguel Hidalgo, Cuajimalpa y Cuauhtémoc), refuerza la exclusión de amplios sectores de la población a la centralidad de la ciudad. El incremento de estrategias de cohabitación, como la figura del "roomie", deja de ser una opción de vida para convertirse en un mecanismo de supervivencia para que la población de ingresos medios pueda mantener su proximidad al empleo, servicios y capital urbano, así como a la emancipación de la familia paterna. Esta situación plantea un desafío crítico para la gobernanza urbana, la cual debe abordar la creciente disparidad entre el valor de mercado del suelo central y la necesidad de garantizar el acceso equitativo a la ciudad para todos sus habitantes.

El Impacto en la Renta de vivienda (departamentos) “usada”, el hecho de que incluso la vivienda usada haya experimentado aumentos tan significativos (casi un 60% en Roma Sur y más del 50% en Roma Norte) subraya la profunda crisis de asequibilidad. Esto no solo afecta a quienes buscan vivienda nueva, sino que presiona al alza todo el mercado de alquiler, desplazando a los residentes históricos de ingresos medios y bajos que ya no pueden costear los incrementos, un síntoma de gentrificación avanzada.

Un claro ejemplo de esto se evidencia en la entrevista con la Maestra Jasso, de 70 años, quien vive en la colonia Roma Norte. Ella enfrenta un plazo límite hasta diciembre de 2024 para abandonar el departamento que ha sido su hogar por más de 40 años. Su situación pone de manifiesto el desplazamiento que afecta a las poblaciones más vulnerables. Nos relata que paga 7,000 pesos de renta al hijo del propietario anterior, y que las unidades serán transformadas en Airbnb (Ver imagen 1).

Imagen 1. Bazar contra la gentrificación



Fuente: imagen propia tomada el día 11 de julio del 2024

Otros casos que se han documentado son los desalojos que se han desarrollado en la colonia Roma, ejemplo de esto es lo sucedido el 26 de agosto de 2025, se registró el desalojo violento de 22 familias de un inmueble ubicado en la calle Tonalá 125, en la Colonia Roma Norte de la Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México. Este evento constituye un caso de las tensiones generadas por la presión inmobiliaria y los procesos de gentrificación en las áreas centrales de la ciudad. El operativo se caracterizó por la irrupción violenta durante la madrugada por parte de elementos policiacos y civiles, sin que se presentaran órdenes judiciales que justificaran la acción o permitieran a los residentes, algunos con décadas de ocupación, retirar sus pertenencias. Esta modalidad de ejecución refuerza las denuncias ciudadanas sobre la vulneración del derecho a la vivienda y el uso de la fuerza. La situación legal del predio complejiza el caso: el inmueble se encontraba intestado desde 2005 y había sido objeto de gestiones para su expropiación en favor de los inquilinos. No obstante, la fiscalía general de Justicia (FGJ) intervino posteriormente, sosteniendo que el aseguramiento del edificio se realizó como parte

de una investigación por el delito de despojo, supuestamente atribuible a la delincuencia organizada (Pérez, 2025).

Por otra parte, el caso del desalojo reportado en el predio Puebla 261, Colonia Roma Norte (Ciudad de México), ocurrido en noviembre de 2020 y documentado posteriormente, sirve como evidencia crítica de la instrumentalización de la crisis habitacional y la ilegalidad en el contexto de la gentrificación de zonas centrales. El evento involucró el desalojo violento de familias (algunas con décadas de residencia) por parte de alrededor de 100 policías y 50 cargadores, a pesar de que los residentes denunciaron la existencia de juicios legales pendientes y amparos. La controversia se centra en la denuncia de un despojo ilegal orquestado por Banca Mifel (o fideicomisos vinculados), que presuntamente adquirió el inmueble para desarrollar una torre de 15 niveles, sin respetar el derecho al tanto de los inquilinos. Las familias acusan que el proceso ha estado marcado por el acoso inmobiliario y la simulación de juicios. Más aún, la ejecución del desalojo en plena pandemia de COVID-19 resultó en el contagio de varias familias y un fallecimiento, lo que subraya la extrema vulnerabilidad social y sanitaria a la que fueron expuestos los residentes. En síntesis, este caso constituye una manifestación directa de cómo el capital inmobiliario explota las coyunturas legales para acelerar el desalojo de la población que ha vivido décadas en la zona. La acción violenta y presuntamente ilegal, respaldada por fuerzas policiales, demuestra una colusión entre intereses privados y la negligencia o participación institucional, cuyo objetivo final es la expulsión de poblaciones vulnerables para satisfacer la demanda de suelo de alta plusvalía en la Roma Norte (Rea, 2021).

La “*Airbnbización*” de inmuebles, como en el caso de la Maestra Jasso, ejemplifica cómo la vivienda se transforma en un activo financiero orientado al turismo global, reduciendo la oferta de vivienda permanente y acelerando el desplazamiento directo de residentes históricos.

Los desalojos violentos documentados en Tonalá 125 (2025) y Puebla 261 (2020) muestran otra cara de la gentrificación avanzada: la colusión entre intereses

privados e instituciones públicas, donde la fuerza policial y vacíos legales se utilizan para facilitar la expulsión de familias con décadas de residencia. Estos episodios no son incidentes aislados, sino parte de un patrón estructural en el que el capital inmobiliario aprovecha coyunturas legales, crisis sanitarias o vacíos sucesorios para acelerar la apropiación de suelo en zonas de alta demanda.

En conjunto, estos procesos revelan que la gentrificación avanzada en la Roma ya no es un fenómeno incipiente de renovación urbana, sino un modelo consolidado de exclusión. La colonia se ha convertido en un epicentro de la especulación inmobiliaria en la Ciudad de México, donde confluyen: las dinámicas de mercado (incrementos sostenidos de precios en vivienda usada y nueva) y dinámicas institucionales (desalojos, irregularidades legales y permisividad hacia proyectos de alta densidad y plusvalía).

La escalada de precios en la Roma es un microcosmos del problema de gentrificación avanzada en la CDMX. La presión de la demanda, la inversión inmobiliaria y la construcción de vivienda de alto valor están reconfigurando drásticamente la composición demográfica y el carácter original de los barrios centrales. Esto plantea desafíos críticos para la planificación urbana, que debe buscar urgentemente mecanismos para garantizar el derecho a la ciudad para todos sus habitantes, y no solo para aquellos con mayor poder adquisitivo o que llegan con la "nueva" ola de desarrollo.

Al análisis que hemos realizado, debemos agregar los resultados que obtuvimos del sondeo que se realizó para esta investigación y que se aplicó los días 22 y 26 de mayo de 2024 donde se obtuvieron 43 opiniones de las personas que viven en la colonia Roma.

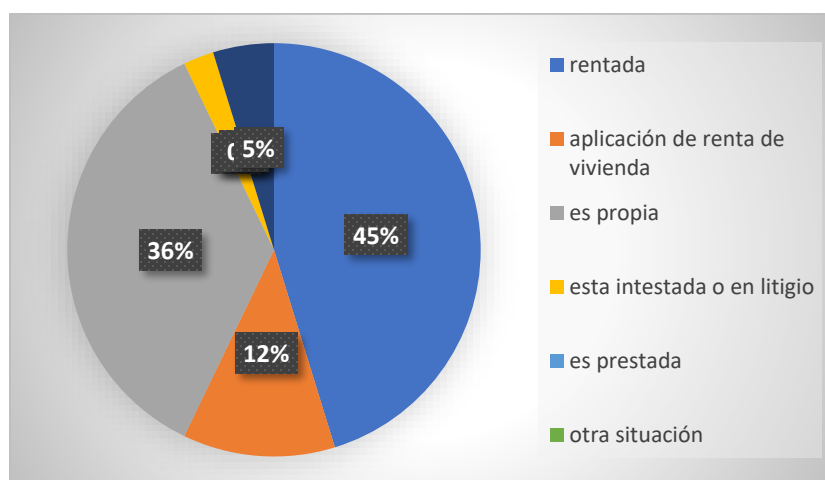
La metodología de sondeo contenida en este documento está diseñada para una investigación cuantitativa enfocada en documentar los efectos de un proceso de gentrificación avanzada en la Colonia Roma, con especial énfasis en el rol de los nómadas digitales como agentes gentrificadores. El sondeo utiliza una metodología

estructurada en secciones específicas que buscan cuantificar el perfil socioeconómico de los residentes y medir la presión inmobiliaria y la percepción del cambio en la zona. El proyecto se dirige a la población residente en la Colonia Roma para conocer su "opinión y experiencia en relación con los cambios recientes en su comunidad". El instrumento está explícitamente diseñado para ser aplicado al jefe/a de hogar (la persona que toma las principales decisiones de compra, administración y organización) o a una persona mayor de 18 años que participe en dichas decisiones. Existe una consideración especial para casos de roomies o coliving.

Aunque la muestra utilizada en este sondeo no cumple con los criterios de significancia estadística, su valor reside en la capacidad de visibilizar tendencias cualitativas. Específicamente, los hallazgos reafirman y otorgan validez contextual a los patrones de precios y comportamiento del mercado previamente documentados a través del análisis de las bases de datos de páginas web de renta de vivienda.

En ese sentido, se encontró que 45% de los encuestados renta la vivienda, por otra parte, 36% dice estar ser propietaria y 12% renta por medio de aplicación (Ver gráfico 12).

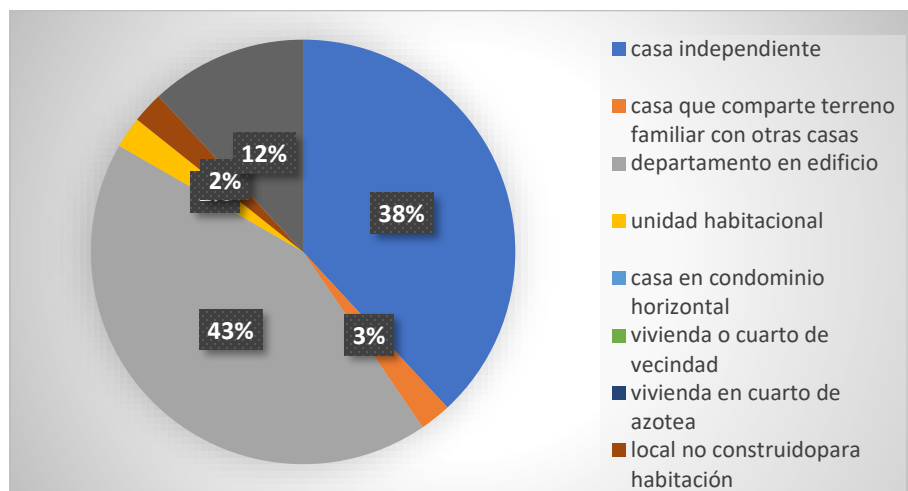
Gráfico 12. Vivienda



Fuente: Elaboración propia a partir del sondeo a habitantes de la colonia Roma.

Otro resultado interesante fue el que se encontró en el apartado de clase de vivienda que más se rentaba, donde se observó que 42.9% de los encuestados viven en departamento en un edificio, 38.1% viven en casa independiente (Ver gráfico 13). Esto refleja que se encuentra acorde con la tendencia de renta de vivienda que se ofertan en las diferentes plataformas que aquí se han documentado.

Gráfico 13. Clase de vivienda donde residen los entrevistados



Fuente. Elaboración propia a partir del sondeo a habitantes de la colonia roma.

Otro hallazgo interesante de nuestra investigación es que el promedio de renta documentado en la Colonia Roma es de \$11,709 MXN. Esta cifra es notable porque se asemeja bastante a los promedios de precios de renta encontrados en plataformas como Inmuebles24 y en las publicaciones de El Universal.

Los hallazgos de la encuesta de campo son contundentes: al revelar una estrecha y preocupante similitud entre las altas rentas efectivamente pagadas por los ocupantes y los precios de vivienda de la oferta por las plataformas digitales, se confirma que la gentrificación en la Colonia Roma no es un fenómeno incipiente, sino un proceso en fase avanzada. Esta convergencia de precios, que eleva sistemáticamente el costo de la vivienda, tiene como consecuencia directa la agudización de la inaccesibilidad y genera graves e inevitables consecuencias sociales para los residentes originales.

La brecha de precios es la prueba más contundente de que la Colonia Roma se está volviendo cada vez más exclusiva y, por ende, expulsora de su población original y de ingresos medios. Los factores de ubicación privilegiada, seguridad y servicios consolidados que hacen a la Roma tan atractiva, paradójicamente, se han convertido en los motores de su transformación hacia un enclave de alto poder adquisitivo. Para el urbanismo, esto plantea un desafío crítico: ¿cómo se puede gestionar el desarrollo urbano y la valorización del suelo sin sacrificar la diversidad social y el derecho a la vivienda de todos los habitantes? La evidencia sugiere que, en la Roma, esa balanza se ha inclinado fuertemente hacia la exclusión.

2.4 Los nuevos modelos de vivienda en renta

Las nuevas dinámicas económicas y de problemas urbanos a nivel mundial en el siglo XXI han significado diversos cambios y configuraciones espaciales en las grandes ciudades mexicanas. En estas grandes ciudades se pueden observar grandes transformaciones, ejemplo de esto son las nuevas formas de empleo, las modificaciones en los patrones de consumo, los cambios en las características de la movilidad urbana, el rediseño de la provisión de los servicios públicos, la configuración de nuevos espacios de vivienda y laborales, y el aumento de las desigualdades económicas-espaciales existentes (Tello y Santiago, 2023). En este aspecto, podemos observar estos cambios en los nuevos modelos de negocio de vivienda como el coliving, el modelo de roomíes, y de plataformas digitales como Airbnb, que se integran a estas nuevas dinámicas de las ciudades. Por otra parte, encontramos el modelo de coworking, que son espacios de trabajo compartidos y que si bien no es un modelo de negocio de vivienda también son espacios utilizados por los nómadas digitales y por población nacional en la colonia Roma.

2.4.1 Coliving

Para empezar este apartado retomamos la historia de este modelo, y como llegó a México. Este modelo nació en Silicon Valley¹⁶ en la década de los 2000 como una evolución de los “roomates”, una de sus principales características es que está orientado a vivir en comunidad, en espacio reducidos de privacidad y maximizar las áreas comunes al interior de los departamentos o casas. Estos espacios cuentan con salas de convivencia lo cual fomenta la colaboración y la interacción entre los habitantes. Otra característica de este modelo es que los inquilinos no comparten los gastos y el promedio de renta es por mínimo seis meses, por otro lado, el precio depende de las necesidades que se requieran (limpieza, internet, cajón de estacionamiento, etc.). Asimismo, otra de las ventajas es que ya son espacios amueblados que descartan costos de mudanza o de compra de enseres domésticos. Además, se le puede sumar a los beneficios de este modelo el que los usuarios deciden los meses que habitaran los espacios y al hacer los pagos correspondientes se reduce los trámites con aval o una persona que los respalde (BBVA, 2019) (Ver plano 1).

¹⁶ Las Tecnópolis son zonas empresariales diseñadas para concentrar industrias de alta tecnología vinculadas estrechamente con centros de investigación y desarrollo (I+D). A diferencia de los grandes complejos fabriles de la ciudad moderna, estas áreas se caracterizan por ser limpias, avanzadas, de menor escala y con un personal altamente especializado. Suelen ser proyectos co-planificados y co-financiados por el Estado y la iniciativa privada, lo que garantiza tanto su viabilidad económica como su integración en la estrategia de desarrollo urbano. La razón de ser de las Tecnópolis radica en aprovechar las sinergias que genera la cercanía física entre empresas de alta tecnología y centros académicos de primer nivel. En su origen participan tres actores fundamentales: los empresarios, que aportan inversión y dinamismo productivo; el gobierno, que actúa como promotor y facilitador; y las universidades, que forman a los profesionales altamente cualificados que estas industrias requieren. La proximidad geográfica no solo incrementa la productividad, sino que también fomenta una cultura de valores compartidos entre empresarios, políticos locales y ciudadanos. En las ciudades donde se desarrollan, las Tecnópolis suelen percibirse como un objetivo común y prioritario, ya que representan una apuesta estratégica para proyectarse internacionalmente y atraer inversiones. Su éxito puede significar un salto en competitividad global para toda la región urbana. Finalmente, las Tecnópolis exigen una alta calidad urbanística. No solo requieren espacios atractivos y ambientalmente sostenibles, sino también una amplia dotación de servicios como restaurantes, auditorios y hoteles, además de infraestructuras de telecomunicaciones de primer nivel. En este sentido, se configuran como los centros industriales del siglo XXI: impecables, innovadores y orientados al conocimiento (Castells, 1994).

Por otra parte, el entorno urbano atraviesa un proceso de transformación en el que la reconversión de edificios de oficinas hacia espacios de coliving emerge como una tendencia en expansión. Este fenómeno responde tanto a los cambios en las dinámicas laborales como al incremento en la demanda de soluciones habitacionales flexibles, junto con la aspiración de construir ciudades más sostenibles y orientadas a la vida comunitaria. En este contexto, la reutilización de oficinas subutilizadas para conformar comunidades de coliving se perfila como una estrategia innovadora que contribuye a enfrentar los retos de la asequibilidad de la vivienda, fortalecer los vínculos sociales y fomentar la sostenibilidad ambiental (coliving.com, 2024).

Plano 1. Plano de una casa coliving.



Un ejemplo de cómo puede ser distribuido el espacio.

Fuente: Elaborado por ciudad central, soluciones inmobiliarias (2024).

La Royal Society for the encouragement of Arts (en español Real Sociedad para el fomento de las Artes, Manufacturas y Comercio, 2018), nos dice que el coliving está dirigido a estudiantes, profesionistas o extranjeros los cuales buscan independizarse y vivir cerca de su trabajo o en zonas céntricas, pero que no pueden pagar altas rentas.

En el tema de temporalidad, el modelo de coliving está pensado en personas que quieran rentar en periodos de larga estancia, por lo que no se puede considerar

como estancias de corto plazo¹⁷ como lo sería un hostel, un hotel o Airbnb. El periodo de larga estancia¹⁸ incluso es beneficioso ya que genera lazos de confianza entre los usuarios.

Este modelo está presente en diferentes ciudades a nivel global como San Francisco y Nueva York, en los Estados Unidos, así como en Ámsterdam, Berlín, Madrid y París, y recientemente la Ciudad de México se ha sumado a esta tendencia. Por otra parte, este modelo es la evolución de los espacios en vivienda pensados bajo el modelo de “coworking” (que se explica más adelante) el cual está pensado para fomentar un sentido de comunidad, intercambio de ideas, convivencia e interacción de los habitantes (BBVA, 2019).

En el tema de negocio, el coliving en México podría alcanzar un mercado de MXN 550,000 millones de pesos anuales en los próximos 5 años. El coliving es una solución a los principales problemas de la vida urbana y que según el artículo de “Taller de arquitectura” tiene ventajas para un futuro más eficiente y sostenible. En el tema de los inversores puede ser muy atractivo dado que puede generar importantes rendimientos. A nivel nacional el mercado inmobiliario está experimentando cambios en el modelo de negocio y este modelo de negocio es atractivo. Por último, mencionar que La gestión del *coliving* presenta dos modelos de negocio principales. El primero es el comercial, un enfoque estandarizado e impulsado por empresarios en busca de oportunidades de negocio. El segundo es el modelo autogestionado, que se manifiesta de dos formas: por un lado, cooperativas de vivienda donde los residentes aportan cuotas para construir o alquilar el inmueble que ellos mismos gestionan; por otro, iniciativas que nacen directamente desde de comunidades previamente ya organizadas (A001-Taller de arquitectura, 2024).

¹⁷ Las rentas a corto plazo, se refieren a la práctica de alquilar una propiedad por períodos cortos, generalmente por días o semanas o meses (menores a 6 meses).

¹⁸ La renta a largo plazo, como su nombre indica, implica alquilar una propiedad durante un período extendido, generalmente de 6 meses en adelante (hasta años). Este enfoque es común en áreas urbanas y suburbanas de México (LaHaus, 2023).

Debemos agregar que el coliving puede entenderse como una versión moderna de la pensión tradicional: ambos ofrecen alojamiento con servicios compartidos, sin embargo, mientras que la pensión suele ser un espacio modesto, en muchos casos habitado por los propios propietarios, se caracteriza por una convivencia más directa entre huéspedes, quienes comparten áreas comunes y entablan relaciones cotidianas en un ambiente más familiar y tradicional, el coliving se enfoca en la comunidad, la flexibilidad y espacios de trabajo compartidos (WuBook, 2025). A diferencia de las pensiones, que históricamente han sido utilizadas por estudiantes o trabajadores de bajos ingresos, el coliving está pensado para nómadas digitales, jóvenes profesionales y, cada vez más, extranjeros (especialmente estadounidenses) que buscan vivir en zonas céntricas como Roma Norte, Condesa o Juárez con acceso a coworking, eventos sociales y contratos cortos (Escobar, 2023). Aunque las pensiones han perdido protagonismo, aún existen en colonias como Doctores, Guerrero, Santa María la Ribera e incluso en partes de la Cuauhtémoc, donde ofrecen habitaciones económicas con baño compartido y servicios mínimos (Booking.com, 2025). En resumen, el coliving es la pensión del siglo XXI, pero con Wi-Fi rápido, diseño moderno en sus espacios de convivencia y vecinos que trabajan en startups.

2.4.2 Coliving en CDMX y colonia Roma

El adquirir una vivienda se ha vuelto muy difícil para los jóvenes haciendo que la vivienda compartida sea una opción para esta población. Sin embargo, la vivienda compartida podría ser una regresión a periodos en los que la realidad habitacional se basaba en entornos compartidos por las familias extendidas, clanes o comunidades.

Los jóvenes, como lo hemos mencionado anteriormente, son el perfil objetivo de este modelo ya que la generación millennial creció con tecnología, redes sociales, la economía compartida, y por añadidura demanda flexibilidad y colaboración.

Para este punto los autores mencionan que, si bien puede ser una regresión, las circunstancias actuales no siguen ese patrón tradicional ya que existen dinámicas más heterogéneas con hogares en transición compuestos por roomies (Camhaji, 2017).

En el tema de renta de vivienda, una propiedad en la CDMX genera rendimientos anuales que oscilan entre el 5% y el 5.5% de ganancia anual. pero el invertir en un coliving puede generar un rendimiento anual de hasta 12%. Estos son fomentados por la gran demanda de alojamientos compartidos en las grandes áreas urbanas y la búsqueda de estos espacios las hacen jóvenes profesionales y estudiantes (A001-Taller de arquitectura, 2024).

Las ventajas que se manejan para el modelo de coliving son las siguientes: más barato, el precio que se paga es por una habitación; mejor calidad de vida, las áreas se encuentran con un mantenimiento constante; ubicación, están ubicadas en zonas céntricas o cercanas a los centros de trabajo; flexibilidad, los contratos pueden ser a corto o largo plazo; todo incluido, las cuotas son mensuales e incluyen todos los servicios; relacionarse con personas similares, por lo general son jóvenes con los mismos intereses. Pueden ser nuevos en la ciudad o bien, con intereses de conocer gente nueva; facilidad administrativa, la cuota de pago solo se paga una vez al mes por lo que te tienes que olvidar de dividir tus gastos y pagar por separado los servicios (Ciudad Central, 2024).

Para el tema de la colonia Roma, se ubicó en diferentes páginas web las ofertas de coliving y nos encontramos como resultado lo siguiente: la web Triver oferta espacios en la calle de Florencia 39, lo cual incluye servicios de seguridad las 24 horas los siete días de la semana, agua, luz, gas, limpieza, wifi, recepción de paquetería, espacios privados, actividades gratis para huéspedes, rooftop, cuarto de lavado y blancos. Esta página oferta dos tipos de cuartos: el estándar y la suite; el primero cuenta con cama matrimonial, t. v., baño privado y limpieza y tiene un costo desde MXN 915 por noche (consultado el octubre del 2024); para el segundo,

cuenta con cama matrimonial, t. v., baño privado, limpieza, con un precio de MXN 1,341 por noche (las diferencias de estos espacios son los metros cuadrados siendo más amplio la suite que el estándar).

Para la colonia Roma se consultaron 3 páginas web en noviembre de 2024 dedicadas a la renta de espacios coliving, en el siguiente cuadro se podrá observar los siguientes tipos de espacios en renta que se oferta:

Empresa/Servicios	Tipo de cuarto/precio	Dirección
URBANISTA Pet friendly, opción a rentar amueblado, Renta fácil sin avala ni fianza, Todos los servicios incluidos (luz, agua internet y mantenimiento), Refrigerador, microondas, cocina integral y centro de lavado incluido.	Departamentos o estudio de 1 o 2 recamaras. MXN \$22,029 por mes	Dirección: Av. Insurgentes Sur 454, Roma Sur, Cuauhtémoc, 06760 Ciudad de México, CDMX.
COVIVE Balcón, Terraza, Cocina, Comedor, Sala, Centro de lavado, Vigilancia 24/7. Y Cuenta con una amplia cocina ideal para una cooking party y con un espacio de coworking accesible a todos los habitantes de la red Covive.	Esta enorme casa porfiriana remodelada en la colonia Roma es un perfecto ejemplo del diseño y arquitectura pensados para compartir con nuestros cuartos en renta CDMX. Cuenta con una amplia cocina ideal para una cooking party y con un espacio de coworking accesible a todos los habitantes de la red Covive. MXN 13,455 por mes	Jalapa 24-A, Roma Nte., Cuauhtémoc, 06700 Ciudad de México, CDMX
U-CO Tv, Horno, Cafetería, Baño, privado, Cocina, Microondas, Refrigerador, Ducha, Estufa, Lavadora, Internet	-Cápsula mich, 1 persona y 5 m ² , MXN 500 por noche -Capsula ciany, 1 persona 5 m ² , MXN 500 por noche	C. Querétaro 75, Roma Nte., Cuauhtémoc, 06700 Ciudad

	-Capsula gio, 1 persona, 3 m ² MXN 500 por noche -Habitación privada, baño compartido, 2 personas, 15 m ² MXN 800 por noche -Habitación privada, 2 personas, 20 m ² MXN 1000 por noche	de México, CDMX
--	--	-----------------

Fuente: Elaboración propia, información tomada de las páginas web de las empresas en noviembre 2024.

Como podemos observar el objetivo clave del coliving es ofrecer una solución asequible y socialmente atractiva. Sin embargo, esta "solución" debe ser analizada críticamente:

El coliving está claramente dirigido a estudiantes, profesionistas jóvenes, y extranjeros que buscan independencia, flexibilidad y cercanía a centros de trabajo o zonas céntricas, pero que no pueden pagar las altas rentas de un departamento completo. Este perfil coincide notablemente con aquellos que la gentrificación atrae a las zonas centrales.

Aunque se publicita como una “evolución” y una “solución”, su impulso principal proviene de la crisis de asequibilidad habitacional en las grandes metrópolis. Responde más a disfunciones del mercado que a una preferencia transversal entre los distintos estratos de la población.

Actualmente, el alquiler de una propiedad convencional en la Ciudad de México ofrece un rendimiento anual que varía entre el 5% y el 5.5%. En contraste, invertir en un espacio de coliving puede generar retornos de hasta el 12% anual. Esta diferencia se explica, en gran medida, por el creciente interés en modelos de alojamiento compartido en zonas urbanas, impulsado principalmente por jóvenes

profesionales y estudiantes que buscan opciones flexibles, accesibles y bien ubicadas (A-001.com, 2020).

2.4.3 Coliving en la Colonia Roma: Manifestación de la gentrificación avanzada

La presencia del coliving en la Colonia Roma, como lo ejemplifica la oferta de Triver, no es casualidad; es una consecuencia directa y una nueva fase de su avanzada gentrificación:

Si bien un cuarto en coliving puede parecer "más barato" que un departamento completo, el ejemplo de Triver (MXN 915-1,341 por noche, lo que se traduce en aproximadamente MXN 27,450 - MXN 40,230 al mes) demuestra que estos "espacios reducidos de privacidad" siguen siendo significativamente más caros que el promedio de renta reportado por los residentes en la encuesta (MXN 11,709). Incluso superan las rentas promedio de departamentos usados en Roma Norte (MXN 25,135). Esto significa que, lejos de ser una solución asequible para todos, el coliving en la Roma sigue siendo una opción para un segmento con poder adquisitivo medio-alto, o para aquellos que priorizan la ubicación y los servicios "todo incluido" sobre el espacio personal.

Las ventajas del coliving (ubicación céntrica, cercanía a trabajo, servicios incluidos, facilidad administrativa) son precisamente los atributos de lujo urbano que hemos identificado como motores de la gentrificación en la Roma (ubicación privilegiada, seguridad, servicios). El coliving capitaliza y explota estos atributos para atraer a un nuevo perfil de residente.

Si bien el coliving promueve la comunidad y la interacción, esta comunidad está sesgada hacia jóvenes profesionales y estudiantes con intereses y capacidad económica similares. Esto puede generar diferencias sociales y acelerar la homogeneización de la población en la colonia, diluyendo la diversidad social que históricamente la caracterizó.

Si bien ofrece "flexibilidad" y "todo incluido", también puede interpretarse como una formalización de la precariedad habitacional en un mercado inmobiliario inaccesible. La reducción del espacio privado y la alta dependencia de servicios compartidos son compromisos que los inquilinos aceptan ante la falta de opciones más asequibles.

La Colonia Roma, con su atractiva ubicación, seguridad y servicios consolidados, ha experimentado un proceso de gentrificación avanzado que ha disparado los precios de renta de vivienda tradicional. La aparición y auge del modelo de coliving en esta zona es un síntoma claro de esta gentrificación, así como un nuevo agente

que la profundiza.

Lejos de ser una solución universal a la crisis de asequibilidad, el coliving en la Roma es un producto que atiende a un nicho de mercado específico (jóvenes profesionales y estudiantes con cierta capacidad económica) que buscan acceso a zonas céntricas y servicios, pero que están dispuestos a sacrificar espacio privado por "comunidad" y conveniencia. Sus altos costos mensuales, que superan las rentas de muchos departamentos tradicionales y el promedio pagado por los residentes históricos, demuestran que este modelo es una adaptación a la nueva realidad de precios inflados, y no una vía para revertirla. En esencia, el coliving en la Roma representa una nueva faceta de cómo la ciudad se reconfigura para atender las demandas de una población con mayor poder adquisitivo, al tiempo que desplaza silenciosamente a quienes ya no pueden competir en este mercado inmobiliario cada vez más exclusivo (Ver Imagen 2).

Cabe destacar que el coliving se diferencia tanto de la renta tradicional como del esquema de compartir vivienda con roomies, principalmente porque elimina la necesidad de realizar una inversión inicial significativa al momento de independizarse. En este modelo, los espacios ya están amueblados y equipados, lo que evita gastos en mobiliario, electrodomésticos o servicios. Además, no es necesario buscar compañeros para dividir costos, ya que el sistema está diseñado

para ofrecer contratos individuales con servicios incluidos, facilitando una transición más ágil y accesible hacia la vida autónoma (Hernández, 2020).

En el contexto de la creciente presencia extranjera en México (en su mayoría estadounidenses y canadienses), se ha registrado un aumento del 35 % en la llegada de nómadas digitales durante los años 2024 y 2025, fenómeno que ha incidido directamente en la demanda de espacios de coliving en zonas céntricas de la Ciudad de México (incluida la colonia Roma). Esta demanda responde a las preferencias de perfiles internacionales que valoran la flexibilidad, la conectividad y la vida comunitaria que este modelo habitacional ofrece (Mateu, 2025). Por otra parte, aunque no se han podido documentar datos precisos sobre la duración promedio de las estancias, la presencia de ofertas publicadas en inglés en la colonia Roma evidencia una estrategia dirigida específicamente a la población extranjera, en particular a los nómadas digitales. Esta orientación lingüística sugiere que los espacios de coliving en la zona están diseñados para atraer perfiles internacionales.

Imagen 2. Renta de coliving en la colonia Roma



Fuente: Fotografía propia tomada el 22 de mayo de 2024.

2.4.4 Coworking

El coworking es la práctica de “trabajar juntos” en entornos de trabajo flexibles y compartidos. Estos espacios se pueden alquilar por día, por semana o por mes y

están orientados a comunidades empresariales o a comunidades de trabajo que requieran los encuentros o reuniones, interacciones e intercambios de ideas en estos espacios.

Otra definición que encontramos es la que se presenta a través de la plataforma web ATICCO enfocada a el tema de coworking, la cual nos menciona que el término se refiere a un espacio físico de trabajo compartido en donde pueden encontrarse profesionales de diferentes disciplinas y estructuras de trabajo (pueden ser autónomos, emprendedores, startups¹⁹, pequeñas empresas y grandes empresas).

Se tiene registro que el término de coworking fue utilizado por primera vez en 1999 por el diseñador de videojuegos estadounidense Bernie DeKoven. Él mencionaba que el coworking significaba “trabajar juntos como iguales”. Pero se conoce que este tipo de espacios ya se utilizaba en el año 1995 en Alemania (C-Base). Se documenta que un grupo de personas que se conocían, y al tener la necesidad en común, decidieron contar con un espacio de trabajo y compartirlo, convirtiéndose en una comunidad. Años después estos espacios fueron ganando popularidad en emprendedores y autónomos, y para 2005 el programador Brad Neuberg inauguró en San Francisco, Estados Unidos el primer espacio conocido oficialmente como coworking (Hat Factory) (ATICCO, 2024).

En los espacios de coworking, puedes encontrar desde escritorios compartidos en áreas abiertas (asignados por orden de llegada) hasta oficinas privadas para una, cuatro o diez personas, que se pueden rentar por periodos que van desde un día hasta un año o más, a diferencia de una empresa establecida en un inmueble que dispone de estos espacios, pero de manera permanente.

Además de su diversidad tipológica en cuanto a configuraciones espaciales, los espacios de coworking integran un conjunto de características orientadas a facilitar la organización del tiempo laboral, optimizar los procesos productivos y

¹⁹ Podríamos definir el concepto de startup como la de una empresa emergente o de nueva creación, basada en las nuevas tecnologías y con grandes posibilidades de crecimiento.

promover el bienestar de los usuarios, en consonancia con las nuevas lógicas de trabajo flexible y colaboración que caracterizan a las economías urbanas contemporáneas. Esto incluye wifi, impresoras, aire acondicionado, agua, café, escáner, salones, cocinas, y espacios para eventos. También cuentan con detalles como sillas ergonómicas, casilleros personales, terrazas al aire libre, talleres de trabajo, proyectores, salas de conferencias, bebidas, almuerzos, cabinas para videollamadas y zonas de descanso con mobiliario cómodo. Si bien estas son las amenidades estándar, la oferta específica puede variar entre un coworking y otro. Los coworking están conformados por diferentes espacios y planes de contratación para los diferentes profesionales y una de sus características principales es la flexibilidad (Ver plano 2).

Plano 2. Distribución a color de espacio Coworking



Fuente: Elaborado por Patricia Bertos. Noviembre del 2024 (Moodle.net)

Este modelo de coworking tiene relación con la gentrificación avanzada porque puede ser un factor que eleva los costos de renta de oficinas y locales comerciales en zonas céntricas como la colonia Roma, (Como ejemplo tenemos la nota periodística que publica el periódico El Economista (Lira & López, 2025) donde

se menciona que un local comercial se puede rentar hasta por 100 mil pesos al mes). Por lo tanto, Los coworkings ofrecen una alternativa de "oficina asequible" (en comparación con una renta completa), eliminando barreras de entrada como grandes inversiones iniciales en mobiliario, equipo y contratos a largo plazo. Al proveer espacios flexibles (escritorios compartidos, oficinas privadas por días o meses) y servicios "todo incluido" (internet, limpieza, café, salas de juntas), revitalizan la posibilidad de establecer una base operativa en una zona premium (áreas urbanas de alta demanda, prestigio o costo) para un segmento de profesionales que, de otra forma, no podría hacerlo. Por otra parte, la revitalización de edificios es también un parte importante de la apertura de estos espacios.

En ese sentido, el coworking a menudo se instala en edificios y áreas que anteriormente estaban en desuso o en mal estado. Esta revitalización puede llevar a una mejora en la infraestructura y la seguridad del área, atrayendo a más inversiones y nuevos residentes; No obstante, la expansión de los espacios de coworking en zonas como la Colonia Roma, si bien ofrece flexibilidad laboral y servicios, también puede acelerar y profundizar los procesos de gentrificación avanzada. Al elevar la demanda por espacios de trabajo en ubicaciones céntricas y atractivas, los coworkings incrementan el valor del suelo y las propiedades, compitiendo directamente con el uso residencial y el comercio local tradicional ejemplo de esto es que las empresas de este giro suelen pagar rentas estables y a largo plazo (SiiLA, 2023).

Como dato interesante tenemos que, para el tema de México, la investigación de Juan Tello y Luis Santiago (2023) exponen que existen 341 oficinas de coworking en 11 ciudades. Sin embargo, la ciudad que se documentó con mayor número de espacios de coworking fue la Ciudad de México con 100 oficinas, seguida de Monterrey con 40 oficinas. Lo interesante de este estudio es que las ciudades con mayor presencia de este tipo de espacios son aquellas que están incorporadas en mayor medida a las dinámicas globales de sectores económicos (Ver tabla 2) (Tello y Santiago, 2023).

Tabla 2. México: oficinas de coworking (2021).

Ciudades	Coworking	Ciudades	Coworking
Total	341	Guadalajara	27
Aguascalientes	10	Toluca	22
Tijuana	22	Monterrey	40
La Laguna	17	Puebla-Tlaxcala	26
Juárez	8	Querétaro	21
Ciudad de México	100	San Luis Potosí	14
León	13	Mérida	21

Fuente: Coworking y calidad de vida urbana en las principales ciudades de México consultado en noviembre del 2024 (Tello y Santiago, 2023).

Es crucial destacar que, si bien el coworking no se clasifica como vivienda, su creciente visibilidad y proliferación en la Colonia Roma lo posicionan como un fenómeno inmobiliario emergente y significativo dentro del ecosistema de nuevos espacios de renta. Su impacto en la dinámica de la zona es innegable, contribuyendo a la reconfiguración del mercado de arrendamiento y al perfil socioeconómico de la colonia. En este proceso, varios inmuebles que antes se usaban como vivienda han sido convertidos en espacios de coworking. Para hacerlo, ha sido necesario cambiar su uso de suelo, es decir, modificar legalmente su función dentro del marco urbano. Esto refleja una tendencia creciente en la zona: el paso de usos residenciales a usos comerciales o de servicios, lo que transforma el tipo de actividades que se desarrollan en el barrio y redefine el destino del parque inmobiliario local.

2.4.5 Roomie

En la actualidad se habla mucho del término roomies, pero es indispensable preguntarnos ¿Qué significa ese término? La publicación de UNAM Global (2017) nos dice que este término se deriva del inglés “roommate”, el cual tiene como significado compañero de habitación. Roomies es un modelo compartido de

vivienda en renta entre corresidentes que se puede encontrar en grandes las ciudades como la CDMX. En la actualidad esta modalidad de renta ha tenido un aumento significativo en las grandes ciudades y la Ciudad de México se ubica como una de las que más se ha beneficiado de este modelo y que está dirigido a jóvenes que buscan independizarse (UNAM Global, 2017).

La revista UNAM Global (2017) cita los datos de la plataforma digital www.dadaroom.com donde se menciona que el precio por mes de una habitación es de alrededor de cuatro mil pesos (200 dólares), cuyo valor actualizado para diciembre de 2024 ascendía a aproximadamente \$5,584 MXN, equivalentes a cerca de \$300 USD, pero esto también depende de la zona ya, que puede haber diferencias en el precio de una zona a otra. Datos obtenidos en la plataforma de Notimex (2017) mencionan que 65% de las personas utilizan este modelo es para reducir costos y tener un mejor nivel de vida; el 61% encuentra compañero (roomies) por recomendación de amigos o medios tradicionales; en el tema de búsqueda de roomies, esta se da por medio de medios digitales en un 57%. De estas búsquedas, 39% lo hace por medio de redes sociales y 18.5% los hace por medio de plataformas especializadas, también debemos mencionar que en algunos casos se juntan amigos para irse a vivir juntos. Una de las características principales de los roomies es que son millennials o de la generación z, y los motivos por los que utilizan esta modelo es tener una mejora en su nivel de vida, la cercanía al trabajo y/o escuela y al ser costosas las rentas y al faltar solvencia económica, esta se vuelve una alternativa real para acceder a una vivienda (Notimex, 2017).

Otros datos de interés publicados por la revista Protejan Su Dinero de La Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros CONDUSEF (2021) nos dicen que en México los que rentan más son hombres con 58% versus 42% las cuales son mujeres, en el tema de profesionistas nos dicen que buscan cuarto 66%, por otro lado, los estudiantes que buscan cuarto son 24%. El presupuesto mensual medio de cada rommie es de 4,605 pesos mexicanos, cuyo valor actualizado para diciembre de 2024 ascendía

aproximadamente \$5,544 MXN. Y el precio promedio mensual de los cuartos es de 4,863 pesos mexicanos lo cual, cuyo valor actualizado para diciembre de 2024 ascendía a aproximadamente \$5,584 MXN, (una inflación acumulada del 20.4% de 2021 al 2024. Dicho importe se adiciona al número de arrendatarios que compartirán el departamento, con el fin de disminuir el gasto de renta por persona (Revista Proteja Su Dinero, 2021).

Otros datos que se pudieron encontrar durante esta investigación, fueron los publicados por la encuesta de Inmueble 24 que fue publicada en el 2021 y la cual documentó que en el Estado de México es donde más se busca roomies. En ese sentido, hay 493,976 hogares conformados por personas que no son familia u hogares de corresidentes, seguido de Ciudad de México con 460,740, Veracruz 339,581, Jalisco con 315,694 y Nuevo León con 209,959 hogares (Ramírez, 2022).

En la encuesta de Inmuebles 24 publicada en 2021 se observó que, del total de los encuestados, 66% declaro haber vivido con roomies. De ese resultado se encontró que 33% se ha arriesgado a vivir con alguien a quien no conocía previamente, 11% confió en las referencias que un amigo le dio sobre la persona, 24% prefirió vivir con un conocido (no necesariamente amigo) y el 24% se juntó con algún familiar o conocido en este caso amigos, hermano, o primo. Otro dato relevante es que del 42% de los encuestados dijo haber vivido con un roomies a la edad de entre los 18 y 25 años, otro 38% dijo haber tenido entre 26 y 33 años. De la encuesta también se encontró que 33% dijo haber vivido solo con un roomie a la vez y otro 67% vivió con más de 2 roomies o más a la vez.

Sobre las dinámicas de convivencia la encuesta de inmuebles 24 (2021) documentó que 80% dijo pagar la renta y gastos generales de mantenimiento a partes iguales con sus roomies. Por otro lado, 32% prefieren pagar para que una persona les haga la limpieza. Acerca de los conflictos la encuesta mostró que 55% se centra en el orden y la limpieza respectivamente. Sobre la administración de alimentos, 72% prefirió tener alacenas separadas. Otro dato interesante es que 70%

suele cocinar sus propios alimentos, 19% cocina junto a sus roomies y en 11% de los casos había un roomie que cocinaba para el grupo.

En el tema de convivencia y amistad 47% de quienes vivieron con roomies terminaron siendo amigos, otro 25% se mantuvo solo como compañeros de casa, 21% tuvieron problemas y 2% terminaron siendo pareja.

De los encuestados que vivieron la experiencia de ser roomies se puede observar que 66% prefieren tener casa propia o departamento, 15% le gustaría comprar una casa o departamento y rentar cuartos, y solo el 14% le gustaría seguir con la dinámica de compartir con roomies. Para cerrar, la plataforma dio a conocer que en el 2020 se triplicó la búsqueda de parte del sector de usuarios de entre 18 a 24 años (*Blog Inmobiliario - Sociedad Bienes Raíces Latinoamérica*, 2021).

En Datos más actuales, la empresa Nexus enfocada en temas inmobiliarios, aplicó una encuesta en el año 2023 donde encontró que 70% de los encuestados que viven con roomies, comparte vivienda con dos o más personas como una alternativa ante el aumento de precios en el mercado inmobiliario de renta. Por otro lado, 57% de los consultados resaltó la importancia de que el roomie con el que se vive sea un amigo frente a 43% que mencionó que era irrelevante conocer previamente al roomie (Real Estate, 2023),

Para la Ciudad de México, Puebla y Colorado (2024) publicaron datos relevantes en el tema de roomies. Ellos identificaron a través de la plataforma Dada room (2018) que de 25 colonias de la CDMX, las colonias Roma y Condesa concentran la mayor parte de la demanda y que el fenómeno natural del sismo de 2017 no modificó significativamente los precios y la demanda de los cuartos, pero también se observó que el aumento de la renta de la vivienda en estas colonias ha llevado a los jóvenes a considerar la búsqueda de otros espacios para vivir como las colonias Lindavista, Mixcoac, Tacubaya, etc., Otro dato relevante es que el promedio mensual de renta en estas colonias oscilaba entre \$3,400 hasta \$5,200 pesos mexicanos en 2018. Actualizados por inflación, estos valores equivalen a

aproximadamente \$4,604 y \$7,051 pesos mexicanos respectivamente en diciembre de 2024, considerando una inflación acumulada de 35.6% para el periodo 2018–2024.

El fenómeno del roomie en la CDMX es una respuesta adaptativa y necesaria a un mercado de vivienda cada vez más inaccesible, impulsado por la escasez de oferta asequible y la dinámica de gentrificación y gentrificación avanzada. Permite a jóvenes profesionales y estudiantes mantener una presencia en las zonas centrales y dinámicas de la ciudad, ofreciendo flexibilidad y, a menudo, lazos sociales.

Sin embargo, las propias encuestas muestran que, a pesar de sus ventajas, la mayoría de quienes han vivido con roomies (66%) aspiran a tener su propia casa o departamento en el futuro, y solo 14% desea continuar con la dinámica de compartir. Esto sugiere que el modelo de roomie es percibido como una solución temporal y de transición, más que como un ideal de vida a largo plazo. En un contexto de gentrificación avanzada, donde los precios siguen en ascenso, el roomie se consolida como una estrategia de acceso que, si bien alivia temporalmente la presión de la asequibilidad, también es un síntoma de un problema estructural de vivienda que requiere soluciones urbanísticas y políticas públicas más profundas y sostenibles.

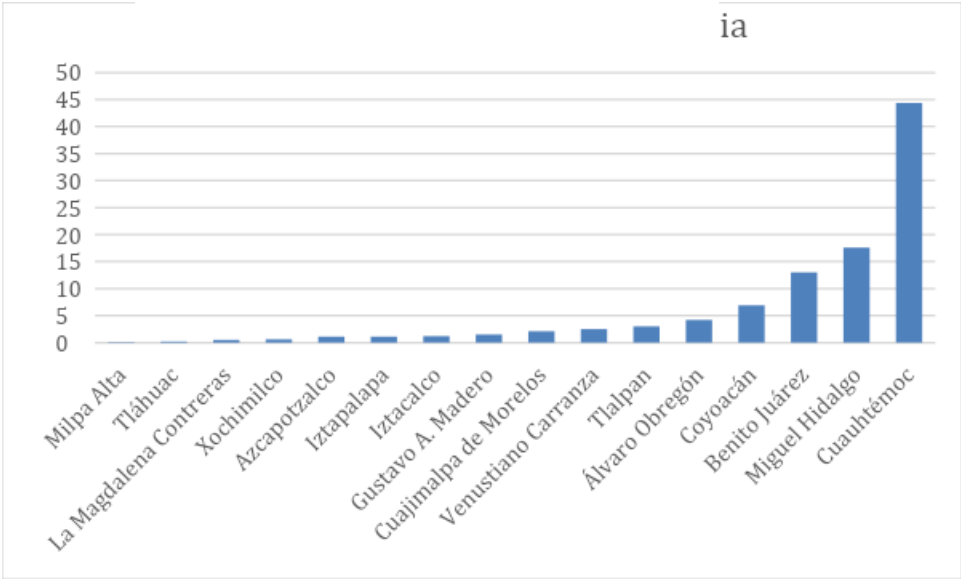
Debemos agregar que la principal razón de que los roomies (personas que comparten vivienda) se concentren en áreas céntricas es la búsqueda de ubicaciones estratégicas que faciliten la vida cotidiana. Al compartir los gastos de renta, pueden acceder a zonas de alta demanda como las colonias Roma, Condesa o Cuauhtémoc en la Ciudad de México. Estos lugares no solo son céntricos, sino que ofrecen cercanía a múltiples espacios de diversión y cultura, además de una excelente conexión con medios de transporte que permiten desplazarse de forma práctica a cualquier punto de la ciudad. Esta concentración es, en esencia, una estrategia para optimizar los recursos y maximizar los beneficios de vivir en el corazón urbano (Yuridia, 2024).

2.4.6 Airbnb

Airbnb se constituyó en 2007 a partir de una práctica inicial en la que dos anfitriones alojaron en su vivienda de San Francisco a tres visitantes. Este acontecimiento fundacional dio origen a una plataforma que, en menos de dos décadas, ha experimentado un crecimiento exponencial: actualmente reúne a más de cinco millones de anfitriones y ha facilitado la estancia de más de dos mil millones de huéspedes en prácticamente la totalidad de los países del mundo. La propuesta de valor de Airbnb no se limita a la provisión de alojamiento, sino que se extiende a la oferta de Experiencias y Servicios diferenciados (Airbnb, 2024).

A partir de la los datos de InsideAirbnb que se consultaron en junio del 2024 se documentó que la alcaldía Cuauhtémoc cuenta con 44% de cuartos de Airbnb, seguido de la alcaldía Miguel Hidalgo con 17% y Bento Juárez con 13% (Ver Gráfico 14).

Gráfico 14. Porcentaje de Airbnb por alcaldía

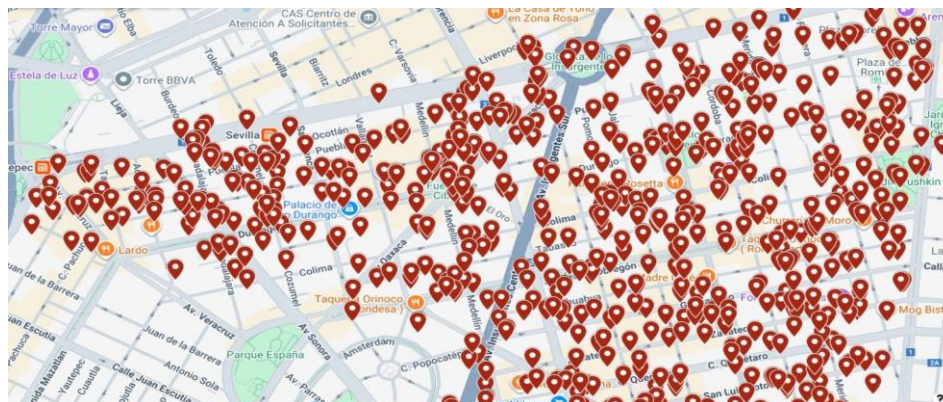


Fuente: Elaboración propia con datos de InsideAirbnb

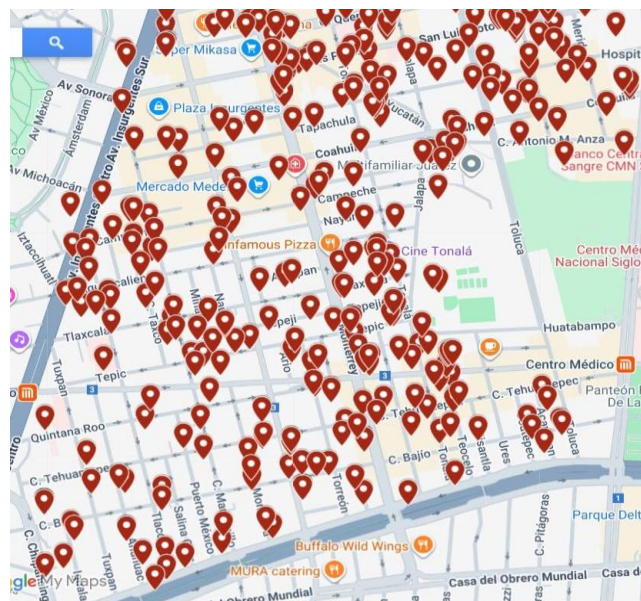
Por otra parte, en datos de la colonia Roma tenemos que en la totalidad de la colonia Roma se encuentran 1315 espacios. De estos espacios 1095 se encuentran en la colonia Roma Norte y 220 se encuentran en la colonia Roma Sur

(Ver mapa 10). También es interesante saber que el tipo de espacio que más se renta en la colonia Roma Norte son casas o departamentos completos (81%), seguido de los cuartos privados (19%) (Ver gráfico 15). Para la Roma Sur encontramos que el tipo de espacio que más se renta es la casa o departamento completo con el 67% y solo 33% los cuartos privados (Ver gráfico 16).

Mapa 10. Localización geográfica de Airbnb en la colonia Roma Norte

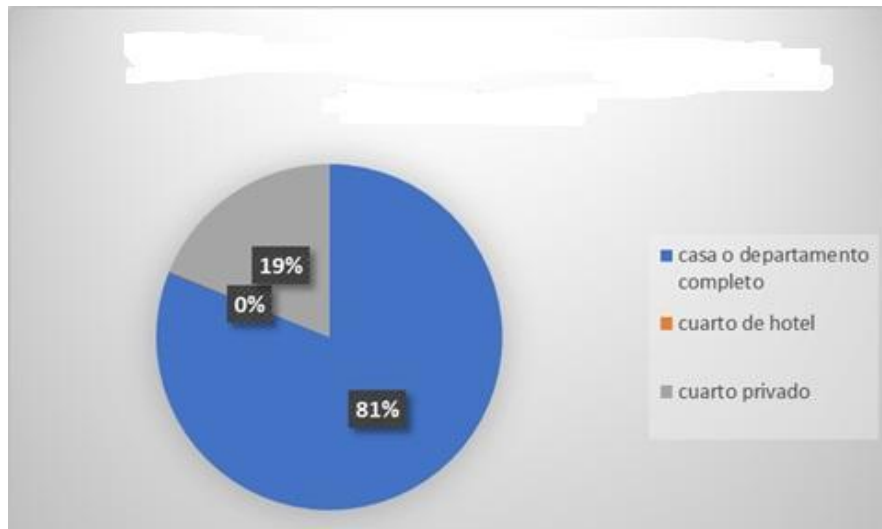


Mapa 10. Localización geográfica de Airbnb Roma Sur



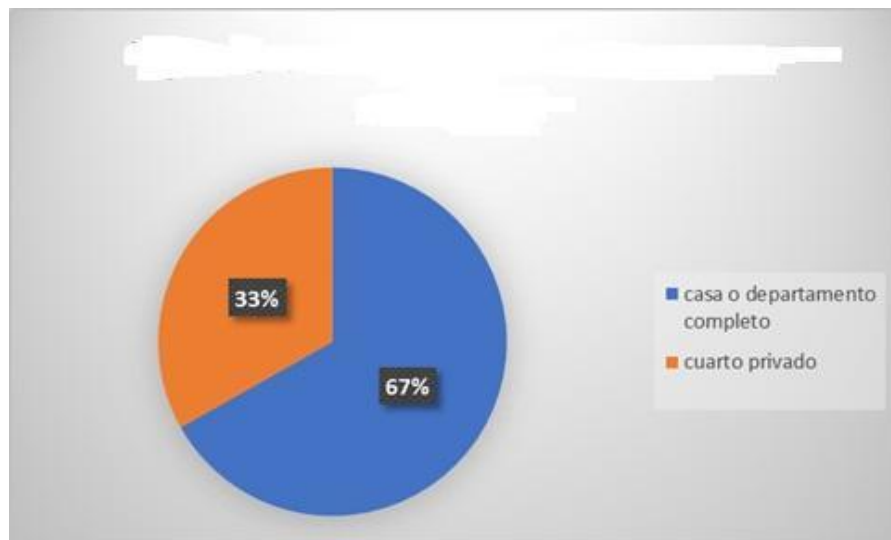
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la página web InsideAirbnb consultados en junio del 2024

Gráfico 15. Tipo de espacio que se renta más en la colonia Roma Norte



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la página web InsideAirbnb consultados en junio del 2024

Gráfico 16. Tipo de espacio que se renta más en la colonia Roma Sur



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la página web InsideAirbnb consultados en junio del 2024

Airbnb se promocionaba inicialmente bajo un modelo "redistributivo": la idea de particulares que alquilan espacios ocasionalmente para obtener ingresos extra, distribuyendo el turismo de manera equitativa, beneficiando a pequeños comercios

y reduciendo la aglomeración. Este discurso sugiere un impacto mínimo en el mercado residencial.

Resulta relevante indicar que numerosos propietarios han optado por reconvertir sus esquemas de arrendamiento tradicional (superiores a un año) hacia formatos de corta duración (menos de un año), lo que ha triplicado el número de viviendas destinadas a este uso en las principales ciudades. Si bien esta tendencia ha suscitado debates sobre su impacto en la asequibilidad habitacional para residentes locales, estudios como el de la plataforma Stays indican que este tipo de arrendamiento puede generar entre 200% y 300% más ingresos que el alquiler convencional. No obstante, expertos como Guillermo Giménez advierten que dicha rentabilidad debe ponderarse frente a costos adicionales como mantenimiento, servicios personalizados y gestión operativa (InvestWE, 2023). Las cifras que vimos en el capítulo sobre el encarecimiento de la renta en la Roma se ven directamente influenciadas por esta dinámica.

La masiva cantidad de espacios Airbnb (1315), predominantemente departamentos completos, en una zona ya sometida a intensa presión inmobiliaria, evidencia la retirada de viviendas del mercado residencial. Por otra parte, la distribución desigual (1095 en Roma Norte vs. 220 en Roma Sur) subraya cómo la gentrificación y la turistificación se concentran en las zonas más atractivas y con mayor valor simbólico y económico, exacerbando las disparidades internas de la colonia. Airbnb, al facilitar la conversión masiva de viviendas residenciales a alquileres de corta estancia bajo un modelo "turistificador" dominado por operadores profesionales, se ha convertido en un motor clave de la gentrificación avanzada en la Colonia Roma. Su presencia no solo eleva los precios de la vivienda y expulsa a los residentes originales, sino que también reconfigura el uso del suelo, el comercio local y el tejido social del barrio, transformándolo progresivamente en una zona especializada en el turismo. Este fenómeno, si bien genera ingresos económicos, lo hace a costa de la asequibilidad de la vivienda para la población local y la diversidad urbana, planteando desafíos críticos para la planificación y la equidad en el acceso

a la ciudad. El siguiente testimonio da cuenta de lo que hemos mencionado anteriormente.

“Porque a nosotros no nos beneficia nada la gentrificación al contrario nos afecta. Porque nos están desplazando como ciudadanos. Entonces muchas personas, con tal de tener un ingreso más grande o hacerse de más propiedades y rentarlas por Airbnb, están comprando barato para vender caro una noche en Roma”.

Capítulo 3. Políticas y programas urbanos de la Ciudad de México

Este capítulo abordará la evolución de la política pública urbana en la Ciudad de México (anteriormente denominada Distrito Federal) desde el año 2000 hasta la actualidad. Se analizarán los principales cambios en las políticas y programas implementados durante este periodo, con el objetivo de comprender cómo han incidido en la transformación del espacio urbano. En particular, se examinará de qué manera estas políticas han contribuido a impulsar o facilitar procesos de gentrificación en distintas zonas de la ciudad, poniendo especial atención en la colonia Roma, ubicada en la centralidad de la capital.

A manera de exposición y con el propósito de dar seguimiento histórico, este apartado revisa las leyes, programas y reformas normativas implementadas en la Ciudad de México entre los años 2000 y 2025 los cuales han marcado la orientación de la política pública urbana y han incidido en la transformación del espacio social y territorial de la capital.

En primera instancia se encuentra el Bando 2, el cual se emitió el 2 de diciembre del 2000 con el objetivo de contener la expansión de la mancha urbana hacia el suelo de conservación y, al mismo tiempo, promover la construcción de vivienda en las cuatro delegaciones centrales de la Ciudad de México (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza). Seguidamente se presentó el Programa General de Desarrollo Urbano (PGDU), emitido en 2003., que constituye el marco rector de la planeación urbana. A este se suman los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, publicados en distintas fechas a lo largo de la primera década de los 2000. En 2020, el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva presentó el proyecto del Programa General de Ordenamiento Territorial (PGOT), acompañado del Plan General de Desarrollo (PGD) 2025-2045 (consulta que se amplió hasta el 10 de abril de 2026 y que se presentó en más de 100 foros compuestos por funcionarios, especialistas y 500 talleres ciudadanos (Estrada, 2026)). También destacan las Normas Técnicas de Ordenamiento Territorial,

actualizadas periódicamente por la SEDUVI y el Gobierno de la CDMX, con ediciones clave en 2004, 2017 y 2022. En materia de legislación analizaremos la LGDU-DF 2010 y sus últimas modificaciones en 2025.

Finalmente, el capítulo desglosa críticamente los instrumentos de gestión urbana que han facilitado la especulación inmobiliaria y la captura de rentas del suelo. Se examina el papel del Artículo 41 de la ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (el cual fue reformado el 5 de mayo 2017), la distorsión de la Norma 26 (última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 10 de agosto de 2010), el uso de Polígonos de Actuación y los Sistemas de Actuación por Cooperación (SACs), herramientas que, en la práctica, permitieron la verticalización selectiva y el encarecimiento del suelo, a menudo en detrimento del tejido social preexistente y de la normativa barrial original. Además, se aborda la etapa más reciente de la política urbana (2018-2025), marcada por la crisis de asequibilidad, la financiarización de la vivienda y la irrupción de plataformas digitales como Airbnb. Se analizan las respuestas estatales contemporáneas, incluyendo las reformas al Código Civil en materia de arrendamiento y el "Bando 1" de 2025, contrastando sus intenciones regulatorias con los desafíos que impone un mercado globalizado y una presión turística creciente. A través de este recorrido, se busca evidenciar cómo la intervención (y en ocasiones, la omisión) del Estado ha sido un factor determinante en la producción de un espacio excluyente, convirtiendo a colonias patrimoniales como la Roma en epicentros de una disputa por el derecho a la ciudad.

3.1 El ordenamiento territorial en la CDMX

El ordenamiento territorial comprende el conjunto de leyes, políticas públicas y normativas que regulan los usos del suelo. Se trata de una práctica que busca configurar una estructura espacial que organice y distribuya las actividades humanas de manera intencionada. A través de esta intervención planificada, se aspira a generar un modelo de ocupación territorial considerado más eficiente o

deseable que aquel que surgiría de forma espontánea o sin regulación (Gregory, 2009, pp. 782).

En ese sentido, la Constitución Política de la Ciudad de México, promulgada el 5 de febrero de 2017, otorga al ordenamiento territorial un carácter más preciso, al establecer la creación de un nuevo instrumento que “regulará la transformación de la ciudad y fortalecerá la función social de la misma para su desarrollo sustentable”, con una vigencia de quince años (CPCM, art. 16). Este instrumento, denominado Programa General de Ordenamiento Territorial (PGOT), tiene como antecedente el Plan director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1976. Posteriormente, la Ley de Planeación de 1983 reservó el término “plan” exclusivamente para el Plan Nacional de Desarrollo, lo que llevó a que el entonces Distrito Federal (hoy Ciudad de México) adoptara periódicamente el Programa General de Desarrollo Urbano (PGDU), siendo el de 2003 el último en ser aprobado. Paralelamente, la reforma de 1996 a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente estableció la obligación de implementar programas de Ordenamiento Ecológico en todo el país, orientados a regular los usos del suelo fuera de los centros de población. En este marco, la Ciudad de México cuenta, además del PGDU, con un Programa General de Ordenamiento Ecológico (PGOE), vigente desde el año 2000 (Azuela, 2022).

Aunque el PGOT cuenta con sustento constitucional, aún no dispone de un marco jurídico actualizado que lo regule de manera específica. Actualmente, el Programa General de Desarrollo Urbano (PGDU) se apoya en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente desde 2010, mientras que el Programa General de Ordenamiento Ecológico (PGOE) se encuentra respaldado por la Ley Ambiental de Protección a la Tierra del Distrito Federal, promulgada en el año 2000. Por su parte, la Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México (LSPD), aprobada en 2019, respondió a la necesidad de institucionalizar al nuevo ente rector de la planeación urbana (el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva (IPDP)), aunque no establece disposiciones concretas sobre la

clasificación, regulación o modificación de los usos del suelo. En este sentido, la propia LSPD contempla la emisión de una Ley de Ordenamiento Territorial como condición previa para la formulación del PGOT, un mandato legislativo que hasta ahora permanece incumplido por parte del Congreso local (Kunz, 2024).

3.2 Bando informativo 2

El documento de “Análisis e implicaciones del Bando 2 en la distribución de la población metropolitana” por María Teresa Esquivel Hernández y René Flores Arenales (2004) nos presenta un análisis de las implicaciones del Bando Informativo número 2 implementado en el año 2000 por el gobierno del Distrito Federal (DF), encabezado por Andrés Manuel López Obrador, con el objetivo de detener la pérdida de población en las cuatro delegaciones centrales (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) e impulsar su redensificación. La estrategia tenía como objetivo restringir la construcción de grandes conjuntos habitacionales en las delegaciones no centrales y fomentar la inversión en vivienda en la Ciudad Central para aprovechar la infraestructura y los servicios existentes. Para incentivar la inversión, se ofrecieron facilidades administrativas (como la ventanilla única, y a través del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades (CUZUSEF), aunque se convirtió en un trámite más) y económicas, incluyendo reducciones fiscales y subsidios a los promotores privados. También se utilizó la Norma 26 para permitir mayores alturas y otras exenciones en la construcción de vivienda de interés social y popular en la zona central.

Continuando con los autores, a nivel demográfico, el Bando 2 logró frenar el despoblamiento de la Ciudad Central, aunque no lo revirtió completamente en delegaciones como Benito Juárez y Venustiano Carranza, que siguieron con tasas de crecimiento negativo entre 2000 y 2005. Sin embargo, el efecto más significativo fue el encarecimiento especulativo del suelo en las delegaciones centrales, con aumentos promedio estimados en un 205% y hasta 500% (Esquivel & Flores, 2007). Este aumento de costos se debió a la restricción de la oferta de terrenos con

factibilidad de desarrollo habitacional a solo la Ciudad Central. El encarecimiento tuvo un impacto directo en el tipo de vivienda producida por los desarrolladores privados, quienes redujeron la oferta de vivienda Social (de interés social y popular) e incrementaron notablemente la de vivienda Media y Residencial. En consecuencia, la densificación de la Ciudad Central benefició principalmente a los sectores medios y altos de la población.

Por último, la contracara del éxito parcial en la redensificación de la Ciudad Central fue la expulsión de la población de menores recursos. Al no poder acceder a la vivienda en el centro (solo parcialmente atendida por el INVI, la cual construyó de 2001 al 2006 mas de 130 mil viviendas, con fuertes subsidios), esta población se vio forzada a buscar alojamiento en los municipios conurbados del Estado de México, sin embargo desde mucho antes del Bando 2 esto ya sucedía y es consecuencia de la política habitacional neoliberal (1992-2018). Este proceso generó el desplazamiento de la construcción de vivienda de interés social a la periferia metropolitana y provocó un crecimiento expansivo y desorganizado del Estado de México, con municipios conurbados registrando altas tasas de crecimiento poblacional (Chicoloapan con 14.90%). El documento critica la ausencia de visión metropolitana del Bando 2, lo que resultó en la conformación de una mancha urbana altamente segregada, negando el "derecho a la ciudad" a los sectores populares y creando "ciudades dormitorio" desconectadas de los servicios y empleos centrales. Como parte fundamental de las conclusiones planteadas por Esquivel y Flores (2007) con respecto al Bando 2 es que generó una elevación del nivel socioeconómico de los pobladores de la Ciudad Central. La oferta de vivienda construida por desarrolladores privados experimentó un cambio, con un incremento significativo de la vivienda Media, Media Alta y Residencial en la Ciudad Central, mientras que la vivienda Social (de interés social y popular) redujo su peso en la oferta, siendo cada vez más difícil para los promotores privados llevar a cabo proyectos de interés social. Como resultado, la población de escasos recursos tuvo que buscar opciones de vivienda en los municipios conurbados del Estado de

México, lo que provocó el desplazamiento de la construcción de vivienda de interés social hacia esa entidad (Esquivel & Flores, 2007).

Este proceso es el elemento central que explica la distribución territorial de la población en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) en los años subsiguientes, caracterizada por un crecimiento expansivo de su periferia y una mancha urbana altamente segregada. La falta de visión metropolitana del Bando 2, al emitirse sin coordinación con el Estado de México, contribuyó a este traslado de la demanda de suelo a zonas que se convirtieron en grandes ciudades dormitorio con altas tasas de crecimiento poblacional, donde las familias enfrentan dificultades para vincularse a la gran ciudad.

El Bando 2 fue, según sus defensores, exitoso en frenar el desarrollo desordenado en las delegaciones periféricas y facilitar el acceso a vivienda del INVI para una parte de la población necesitada. Sin embargo, el análisis concluye que su mayor efecto negativo fue el encarecimiento del suelo y la especulación inmobiliaria en las delegaciones centrales, lo que propició la expulsión de la población de esas áreas tradicionalmente de sectores populares o de capas medias, que ahora están siendo suprimidos por los mecanismos del mercado. La insustentabilidad del Bando 2 fue reconocida posteriormente por el gobierno siguiente, que anunció su transformación para promover vivienda donde existieran servicios suficientes, con una estrategia de integración metropolitana y regional. El académico Emilio Pradilla Cobos, en entrevista para El Universal, señaló que el Bando Número 2, emitido por las autoridades capitalinas en diciembre de 2000 durante la gestión de Andrés Manuel López Obrador, desató un auge en el sector inmobiliario de la Ciudad de México que, según expertos, generó un desarrollo urbano excluyente y una crisis de vivienda que aún persiste 25 años después (Redacción El Universal, 2018).

Esta política desequilibrada facilitó el negocio de particulares en estas zonas, impulsando la construcción de plazas comerciales, hoteles, oficinas y, sobre todo,

vivienda de alto nivel, lo que llevó a la especulación del suelo y al encarecimiento de la vivienda. Por otro lado, Martha Delgado (2005) nos menciona que a pesar de las medidas oficiales como el Bando 2, y la vigilancia en zonas de reserva y los desalojos de invasores, el problema de ocupación ilegal de suelo de conservación continúa. Aunque ya no se dan grandes invasiones, persiste el crecimiento “hormiga”, lo que ha provocado la pérdida de 4,796 hectáreas en diez años, según datos de la Comisión de Recursos Naturales (Corena) (Delgado, 2005). La política, que inicialmente buscaba impulsar la vivienda social, se convirtió en el cimiento de la gentrificación y en un negocio para unos pocos, facilitando la acumulación de departamentos y oficinas, y siendo un sector atractivo incluso para el lavado de dinero (evoca el investigador (Pradilla) a la Colombia de los años 80, cuando se hablaba permanentemente de lavado de dinero en la construcción y en la propiedad del suelo). La falta de ordenamiento territorial y la ausencia de una visión metropolitana en la implementación del Bando 2 generaron un descontrol inmobiliario cuyas consecuencias se resumen en un entorno urbano transformado, quejas vecinales por irregularidades y un cúmulo de personas desplazadas que vieron la oferta de vivienda volverse inalcanzable (Redacción El Universal, 2018).

Como dato significativo, Víctor Delgadillo (2019) nos menciona que en las delegaciones Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza se les permitió a las desarrolladoras adquirir terrenos para construir vivienda. La consecuencia del Bando 2 se observó en la construcción de alrededor de 65 mil viviendas, lo cual significó el regreso a las delegaciones centrales de alrededor de 250 mil habitantes (Delgadillo, 2019). Por otro lado como ya habimos mencionado anteriormente el INVI hizo aproximadamente 130 mil viviendas.

3.3 Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2003)

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDU) aprobado en 2003, establece un diagnóstico contundente sobre el deterioro y la dinámica poblacional de la Ciudad Central, definida por las delegaciones Cuauhtémoc, Miguel

Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza. El documento identifica que, históricamente, esta zona ha experimentado un severo proceso de despoblamiento y descapitalización, perdiendo 1.2 millones de habitantes entre 1970 y 2000, lo que redujo su participación en la población total del DF del 42% al 20%. Esta pérdida demográfica, que incluye una disminución de 100,000 unidades de vivienda entre 1980 y 2000, se acompaña de una consecuente subutilización de la vasta infraestructura y equipamiento urbano acumulados a lo largo de décadas. Este fenómeno se agrava por un proceso de terciarización económica, donde los usos habitacionales e industriales son sustituidos por actividades de comercio, servicios y almacenamiento consideradas más rentables, alterando la vocación residencial de la zona y concentrando aún más el capital en actividades especializadas. A pesar de que el término "gentrificación" no figura en la nomenclatura oficial del plan, el diagnóstico describe con precisión las condiciones que la anteceden: un vasto suelo urbano "subutilizado", "deteriorado" y "descapitalizado" listo para ser revalorizado mediante la inyección de capital e inversión pública y privada.

La estrategia central del PGDU es revertir el patrón de crecimiento expansivo hacia la periferia y el Suelo de Conservación, y redirigir el desarrollo hacia un modelo intensivo de crecimiento al interior de la mancha urbana consolidada. Para la Ciudad Central, esto se traduce en las políticas de Reciclamiento Urbano y Redensificación, buscando potenciar el aprovechamiento del suelo mediante el aumento de la ocupación y las alturas de las edificaciones, especialmente para el uso habitacional. La meta es doble: en el plano territorial, optimizar el uso de la infraestructura ya instalada y frenar la expansión desordenada sobre zonas ambientalmente críticas; en el plano demográfico, "arraigar a la población" y "revertir la pérdida de población" de estas delegaciones. Estos objetivos, inherentes a los procesos de gentrificación, se buscan materializar a través de instrumentos de fomento como la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo (donde la Ciudad Central actúa como receptora de potencial de edificación) y la promoción de grandes proyectos inmobiliarios y corredores de servicios como Reforma-Centro Histórico. La inversión privada ya había alcanzado en 2003 la cifra de 26.7 mil millones de

pesos en las delegaciones centrales y zonas aledañas, indicando una clara dirección de revalorización por el capital, estos datos fueron documentados en el programa general de desarrollo urbano del Distrito Federal del 2003.

A pesar del enfoque de revalorización, el PGDU integra el componente social como elemento central para lograr un desarrollo "sustentable con equidad". El programa reconoce la necesidad de "garantizar el acceso equitativo a la vivienda, principalmente a la población de más bajos recursos económicos" y atender a los sectores vulnerables que históricamente han habitado la zona, como en el caso de las vecindades deterioradas y las Unidades Habitacionales de Interés Social (UHIS). Para mitigar el riesgo de desplazamiento social, que la revalorización planificada podría acelerar, el programa se compromete a la producción social de vivienda a través del Instituto de Vivienda (INVI) con recursos fiscales, con una meta de 150,000 acciones de vivienda para el 2006. Esta política de vivienda social busca explícitamente vincular la producción habitacional con el desarrollo urbano para "evitar la pérdida de población en la ciudad central" y "otorgar vivienda a los que menos tienen", lo cual representa el mecanismo fundamental de gentrificación con inclusión propuesto o política pública de vivienda que sea incluyente, buscando que los beneficios de la revitalización no excluyan a los residentes de bajos ingresos, aunque el texto advierte sobre el riesgo de la especulación inmobiliaria y la necesidad de regular un mercado que ha sido históricamente inestable y segregado.

Finalmente, el programa busca un rescate integral del patrimonio cultural del Centro Histórico, barrios y poblados rurales, un aspecto que a menudo coincide con la gentrificación al hacer la zona más atractiva y turística, elevando su valor inmobiliario y de uso. La estrategia de Regeneración del Centro Histórico se basa en cuatro ejes: rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y desarrollo social, buscando activamente "devolver la vocación habitacional" a esta zona. Por lo tanto, el PGDU no es un plan neutral; es una intervención estratégica, con una visión de mediano y largo plazo, que asume la revalorización de la Ciudad Central (condición sine qua non de la gentrificación)

como una necesidad funcional para la ciudad, pero intenta mitigar sus efectos sociales más duros a través de programas de vivienda e inclusión, marcando una agenda de transformación que sería determinante para la dinámica socio-territorial de las décadas siguientes (Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003).

3.4 Evolución histórica, legislativa y normativa de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: Un análisis exhaustivo de su vigencia, reformas e impacto socio territorial (2010-2025)²⁰

La Ciudad de México, una de las zonas urbanas más complejas y dinámicas, opera su ordenamiento territorial bajo una paradoja jurídica singular: su instrumento rector fundamental sigue siendo la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (LDUDF). A pesar de la reforma política de 2016 que transformó la naturaleza jurídica de la entidad federativa (dejando atrás la figura del Distrito Federal para dar nacimiento a la Ciudad de México como entidad autónoma) y la promulgación de su Constitución Política local en 2017, esta ley de 2010 mantiene su vigencia. Este es el resultado de una compleja transición normativa amparada en los artículos

²⁰ En los apartados “Evolución histórica, legislativa y normativa de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: Un análisis exhaustivo de su vigencia”, “Análisis integral de los instrumentos de Desarrollo Urbano en la Ciudad de México: Artículo 41, Norma 26, Polígonos de Actuación y Sistemas de Actuación por Cooperación”, “El Artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano. La flexibilidad como mecanismo de excepción”, “Norma 26, de la vivienda social a la especulación inmobiliaria”, “Polígonos de actuación. La ciudad a la carta y la transferencia de potencialidad”, “Sistemas de Actuación por Cooperación (SACs). La privatización de la gestión urbana”, se empleó la IA Gemini para la búsqueda y verificación de modificaciones legislativas, normativas y artículos relacionados en temas urbanos de la CDMX.

En el apartado de anexos se incluye la declaración ética sobre el uso de la IA en investigaciones sociales, elaborada con base en los lineamientos de la página web de bioética de la UNAM con LINK: <https://revista.bioetica.unam.mx/index.php/pub/usoia> y en el libro de uso y desarrollo ético de la inteligencia artificial en la universidad con LINK: https://www.tic.unam.mx/wpcontent/uploads/2025/11/Uso-y-desarrollo-etico-del-IA-en-la-UNAM_v-digital.pdf

transitorios constitucionales que garantizan la continuidad del estado de derecho mientras se construyen los consensos para una nueva Ley de Ordenamiento Territorial, la cual ha enfrentado retrasos y controversias políticas significativas (Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 24 de octubre 2025).

Este apartado constituye una investigación exhaustiva, cronológica y analítica de la trayectoria de esta ley. No se limita a enumerar las modificaciones; Si no se analiza cada reforma para revelar los conflictos entre el desarrollo inmobiliario, la resistencia vecinal, la protección ecológica y la modernización administrativa. Desde su promulgación el 15 de julio de 2010 hasta las reformas más recientes de 2024 y las proyecciones de 2025, la LDUDF ha sido el campo de batalla donde se solventan los derechos a la ciudad (Gemini AI, 2025).

El 15 de julio de 2010 marcó un precedente en el tema urbanístico de la capital. Mediante decreto expedido por el entonces jefe de Gobierno, Marcelo Luis Ebrard Casaubon, y aprobado por la V Legislatura de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF), se promulgó la actual Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, abrogando la legislación anterior de 1996 (Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 24 de octubre 2025). Este cambio no fue superficial: respondió al agotamiento del modelo de crecimiento expansivo que había caracterizado las décadas anteriores y a la necesidad de instrumentos más robustos para controlar la especulación del suelo.

El Artículo 1 de la nueva ley estableció el tono de la política pública venidera: las disposiciones son de orden público e interés general, con el objetivo supremo de establecer las bases de la política urbana mediante la regulación del ordenamiento territorial. Se introdujeron conceptos que entonces eran vanguardistas para la legislación local, como la "función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana" y la "protección de los derechos a la Ciudad de México", anticipándose conceptualmente a la Constitución local que llegaría siete años después (Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 24 de octubre 2025).

Uno de los pilares que estableció la ley de 2010, y que ha resistido todas las reformas subsecuentes, es la clasificación binaria del territorio. El Artículo 3 (en sus diversas fracciones reformadas a lo largo del tiempo) consolidó las definiciones de suelo urbano: zonas clasificadas por el Programa General con aptitud para el desarrollo urbano, dotadas de infraestructura y servicios; y suelo de conservación: zonas que, por sus características ecológicas, de recarga acuífera o biodiversidad, deben permanecer libres de urbanización.

Esta diferencia es crítica porque delimita la competencia de la autoridad y el alcance de los derechos de propiedad. En el Suelo de Conservación, la ley impone restricciones severas, prohibiendo la regularización automática de asentamientos humanos y exigiendo estudios rigurosos de impacto ambiental y urbano para cualquier intervención. La ley de 2010 buscó cerrar las válvulas de la expansión irregular, aunque la realidad operativa y la presión demográfica han mantenido este tema como un punto de conflicto permanente.

El Artículo 16 y subsiguientes establecieron el Registro de Planes y Programas como el mecanismo de publicidad y certeza jurídica. La inscripción en este registro es constitutiva de derechos; es decir, *“un uso de suelo no existe legalmente frente a terceros si no está inscrito en los programas publicados y registrados”* (Gaceta oficial de la Ciudad de México, 2018). Esta estructura buscaba acabar con la opacidad de los "acuerdos de escritorio" que modificaban usos de suelo sin proceso público.

Por otro lado, aunque el decreto original de las Normas Generales data de 2005, su integración y modificación dentro del marco de la ley de 2010 fue constante. Durante este periodo (2010-2016), la tensión sobre la Norma 26 (incentivos para vivienda social) comenzó a escalar. Originalmente diseñada para fomentar la vivienda económica mediante la permuta de altura por precio bajo, la norma comenzó a ser utilizada por desarrolladores para construir torres en zonas

de alta plusvalía, cumpliendo el precio "social" solo en papel o mediante mecanismos de escrituración dudosos. Este abuso sentó las bases para la reforma radical que llegaría en 2021, pero durante este periodo, la LDUDF operó bajo una creciente presión vecinal para cerrar estas brechas normativas.

Para el año 2017 es, sin duda, el año "*maravilloso*" (o "*terrible*", dependiendo de la perspectiva) para el desarrollo urbano en la capital. La coincidencia de la promulgación de la primera Constitución Política de la Ciudad de México, la lucha política preelectoral y el devastador sismo del 19 de septiembre generaron un tsunami legislativo que reconfiguró la LDUDF.

En principio, la proliferación de obras irregulares y la queja constante de que los vecinos se enteraban de grandes desarrollos solo cuando llegaban las máquinas excavadoras, la Asamblea legislativa del Distrito federal (ALDF) aprobó una reforma estructural publicada el 23 de marzo de 2017 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (GOCDMX).

Esta reforma modificó las atribuciones de los jefes Delegacionales (Artículo 8, fracciones III y IV) y estableció un nuevo requisito para el desarrollo inmobiliario. En primer lugar, habla de la naturaleza del procedimiento: La "Publicitación Vecinal" dejó de ser un acto de buena voluntad para convertirse en un procedimiento administrativo obligatorio. La ley mandató que, *antes* de expedir licencias de construcción, permisos o registrar manifestaciones de construcción tipo B o C (obras medianas y grandes), la autoridad debía informar a los vecinos colindantes y de la zona de influencia sobre el proyecto. En segundo lugar, tenemos el mecanismo de Oposición: Se habilitó una vía para que los ciudadanos pudieran presentar inconformidades si consideraban que el proyecto violaba el uso de suelo o las normas de ordenación. Si la oposición estaba fundamentada, la autoridad delegacional estaba impedida legalmente para otorgar los permisos hasta que se resolviera el conflicto o se ajustara el proyecto. Y en tercer lugar el impacto en la industria: Para los desarrolladores, esto introdujo una variable de incertidumbre

temporal y política. El "visto bueno" vecinal se convirtió en un activo tan valioso como el título de propiedad. Esto frenó muchos proyectos depredadores, pero también abrió la puerta a la extorsión por parte de grupos de choque disfrazados de comités vecinales, una distorsión que la ley ha intentado corregir con posteriores reglamentos (Zitaria, 2022).

Tiempo después se modificaron los Artículos 5, 7, 16, 33-42. Esto representó un cambio mayor a la LDUDF, ya que afectó decenas de artículos para alinear la ley con la nueva realidad política y corregir vacíos operativos. Para la facultad legislativa en Programas (Art. 5 Bis). Se adicionó este artículo para clarificar que los diputados tienen el derecho de iniciar decretos para crear o reformar Programas de Desarrollo Urbano. Anteriormente, la elaboración técnica de los programas era monopolio *de facto* de la SEDUVI. Esta reforma democratizó la planeación, permitiendo que los representantes populares llevaran al pleno propuestas de zonificación, aunque también politizó decisiones que deberían ser técnicas. En gestión estratégica (Art. 42 Bis - Sexies): Se crearon y refinaron las figuras de los "Sistemas de Actuación por Cooperación" (SAC) y otras áreas de gestión estratégica. Estos instrumentos permiten la asociación público-privada para regenerar zonas específicas (como Granadas o La Mexicana), donde los desarrolladores aportan recursos para infraestructura a cambio de mayores potenciales constructivos. La reforma buscó dar marco legal a estos instrumentos que operaban en zonas grises. Y en la cuestión de aclaración de roles, se reformaron los Artículos 7 y 8 para delimitar las funciones de lo que corresponde a la Secretaría (SEDUVI) y qué a las delegaciones, intentando evitar la duplicidad de funciones en verificaciones y permisos.

El sismo del 19 de septiembre de 2017 dejó afectaciones en la ciudad y en su marco legal. Las reformas de 2018 respondieron a la emergencia, mientras que las de 2021 abordaron la crisis de vivienda asequible agravada por la pandemia y la gentrificación.

En ese sentido, la reforma del 22 de marzo de 2018 publicada en la GOCDMX, se incorporó el tema de los desastres naturales a la planeación urbana. En el tema de gestión de riesgos (Art. 2): Se reformó la fracción VII del Artículo 2 para establecer que la planeación del desarrollo urbano debe tener como principio fundamental la "reducción de la vulnerabilidad" y el "incremento de la resiliencia". Ya no basta con que un edificio sea estético o funcional; debe contribuir a la seguridad sistémica de la ciudad²¹. Para el tema de patrimonio cultural urbano (Art. 3), se amplió la definición de Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que la reforma reconoció que el patrimonio no son solo los monumentos aislados (como una iglesia colonial), sino zonas completas que presentan "características de unidad formal". Esto protege barrios con valor ambiental o arquitectónico de conjunto (como la colonia Roma o Condesa) de intervenciones que rompan su escala y tejido, factores que también influyen en la vulnerabilidad sísmica.

Para el 2 de septiembre de 2021 en el contexto de recuperación post-pandemia, la jefa de Gobierno Claudia Sheinbaum impulsó una reforma estructural para recuperar la rectoría estatal sobre la vivienda social. Este decreto reformó la LDUDF, la Ley de Vivienda y el Código Fiscal.

La Norma 26 había sido suspendida años atrás debido a la corrupción masiva en su aplicación por privados. La reforma de 2021 la reactivó, pero con un candado definitivo. En principio hubo restricción al sector público por lo que la nueva norma establece que solamente podrá ser aplicada a desarrollos promovidos por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI) y Servicios Metropolitanos (SERVIMET). Se excluyó totalmente a los desarrolladores privados de este beneficio directo, cerrando la puerta a la especulación. En segundo lugar, la zonificación territorial, la cual definió una aplicación diferenciada basada en tres territorios concéntricos, reconociendo la desigualdad estructural de la ciudad: Primer Territorio (Intra-Circuito Interior): Zonas céntricas, consolidadas. Se permite

²¹ LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL - PAOT, acceso: noviembre 20, 2025, recuperado de: https://paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2024/LEY_DESARROLLO_URBANO_15_03_2024.pdf

zonificación H 5/20/Z (+1 nivel sobre lo normal). Y que tiene como objetivo, re densificar el centro con población de bajos ingresos. Segundo Territorio (Entre Circuito y Periférico): Zonas intermedias. Zonificación H 6/20/Z (+2 niveles). Y que tiene como objetivo el máximo aprovechamiento de infraestructura existente. Tercer Territorio (Extra-Periférico): Periferia. Zonificación H 4/20/Z (+1 nivel). Que tiene como objetivo el control de densidad en zonas más lejanas.

Este apartado estaría incompleto sin mencionar el "elefante en la habitación", la Ley de Ordenamiento Territorial. La Constitución de la CDMX (2017) mandató al Congreso aprobar esta nueva ley para sustituir a la LDUDF. Sin embargo, hasta 2025, esta ley no ha sido promulgada debido a la complejidad de armonizar los derechos de los pueblos originarios (consulta previa) con los intereses inmobiliarios y la visión de gobierno (Olson, 2021).

Mientras esta nueva ley no salga a la luz, la LDUDF de 2010 seguirá siendo "parchada" y reformada para mantener la gobernabilidad. Un análisis crítico de la LDUDF revela que ciertas figuras jurídicas, diseñadas originalmente para la regeneración urbana, actuaron paradójicamente como aceleradores de la gentrificación, entendida hoy en México como el "proceso de transformación urbana que incrementa los costos de vida y vivienda en una zona, provocando el desplazamiento involuntario de los residentes originales" (Crónica de Xalapa, julio 2025). A continuación, se desglosan los mecanismos legales específicos que facilitaron este fenómeno.

El Artículo 41 de la LDUDF ha sido identificado por expertos y activistas como una de las principales puertas traseras para la especulación inmobiliaria. Originalmente concebido para permitir ajustes menores al uso de suelo, este artículo permite a particulares solicitar cambios de zonificación para predios específicos sin pasar por el proceso de modificar un Programa Delegacional completo. Esto dio como resultado, modificaciones predio por predio, lo cual rompió la planeación integral. En ese sentido, desarrolladores pudieron insertar torres de oficinas o

comercios de alto impacto en zonas residenciales, elevando la plusvalía del entorno inmediato y presionando el impuesto predial y las rentas de los vecinos, forzando su desplazamiento. Por otro lado, la resistencia de organizaciones como *Suma Urbana* han denunciado que este artículo legalizó la "planeación por excepción", donde la capacidad económica del solicitante determinaba el destino del suelo, por encima de la vocación barrial.

Antes de su reforma estructural en 2021 (analizada en el Capítulo IV), la Norma 26 fue el instrumento más claro de gentrificación asistida por el estado. Diseñada para incentivar vivienda popular permitiendo más niveles de construcción a cambio de precios bajos, fue masivamente abusada. El Modus Operandi era que los desarrolladores construían torres con la densidad extra permitida por la norma en colonias de alta demanda. Sin embargo, mediante mecanismos de escrituración dobles o preventas no reguladas, vendían estas unidades a precios de mercado (muy superiores al tope legal), atrayendo a sectores de ingresos altos a zonas tradicionales y desplazando la oferta de vivienda asequible real²². Y la consecuencia fue que esto no solo no resolvió el déficit de vivienda social, sino que aceleró el encarecimiento del suelo en zonas centrales, legitimando torres de lujo con etiquetas de "interés social".

Por otra parte, los Sistemas de Actuación por Cooperación (SAC), formalizados en las reformas de 2017 (Art. 42 Bis), institucionalizaron la captura de plusvalías, pero a menudo a costa del tejido social existente. Como ejemplos tenemos el caso Tacubaya y Granadas: En zonas como Tacubaya y las "Granadas" (Nuevo Polanco), la aplicación de SACs facilitó la reconversión de suelo industrial y popular en complejos de usos mixtos de alta gama. Estudios académicos y reportes de organizaciones civiles señalan que estos polígonos elevaron las rentas en un 118% en colonias aledañas, expulsando a la población originaria que no pudo costear la "regeneración" de su propio barrio (SEDUVI SAC, 2025). Por otro lado,

²² Gobierno de la CDMX reactiva la Norma 26 "contra la gentrificación ...", acceso: noviembre 20, 2025, <https://animalpolitico.com/estados/gobierno-cdmx-gentrificacion-vecinos-redensificar-corrupcion-inmobiliaria>

aunque la ley exige medidas de mitigación, la inversión privada en infraestructura (parques lineales, mejoras viales) dentro de los SACs revalorizó el suelo inmediatamente, creando barreras económicas invisibles pero infranqueables para los residentes históricos. Finalmente, la aplicación laxa de la ley en alcaldías como Benito Juárez demostró cómo la normativa de *Manifestación de Construcción* (Art. 8 y reglamentos) podía ser vulnerada sistemáticamente. Por un lado, generó pisos ilegales, esto se documentó por parte de Investigaciones de la fiscalía capitalina las cuales revelaron un esquema donde se autorizaron más de 1,000 manifestaciones de construcción irregulares, permitiendo pisos excedentes a cambio de sobornos (Enfoque Noticias, 2022). Y como consecuencia se generó un efecto gentrificado, donde esta oferta ilegal de vivienda en zonas de alta plusvalía saturó servicios y elevó artificialmente los precios de la zona, consolidando un mercado inmobiliario de élite basado en la violación de la propia LDUDF.

Es notable que solo hasta las reformas propuestas y discutidas en 2024 y 2025, el legislador ha intentado introducir el concepto de "gentrificación" en la ley para combatirlo explícitamente, reconociendo tardíamente que el marco legal anterior no solo no lo prevenía, sino que contaba con los mecanismos precisos para fomentarlo.

En conclusión, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal es un caso de estudio interesante de adaptación jurídica. Sobrevivió a la desaparición de la entidad federativa que la publicó, adaptándose a través de más de una década de reformas que reflejan las prioridades cambiantes de la sociedad capitalina.

La ley evolucionó de ser un manual de zonificación (2010) a un instrumento de derechos humanos, integrando el derecho al agua (2015), la participación vinculante (2017) y la vivienda asequible (2021). La transición de los archivos de papel en las Delegaciones a la Plataforma Digital (2023) centralizada en la Agencia Digital de Innovación Pública (ADIP) marca el fin de una era de discrecionalidad y el inicio de una fiscalización. La incorporación de la evaluación ambiental estratégica (2024/2025) y el reciclaje de residuos (2024) indica que el futuro del desarrollo

urbano en la CDMX ya no puede separarse de la crisis ecológica. Los instrumentos como el Artículo 41 y los SACs demostraron que la "regeneración urbana", sin candados sociales estrictos, se convierte en un motor de gentrificación y desplazamiento, una lección que las reformas más recientes (2024-2025) intentan corregir mediante la tipificación y prevención de este fenómeno.

Para los actores del desarrollo urbano (funcionarios, constructores, activistas y ciudadanos), la LDUDF es el código operativo vigente. Su comprensión detallada, reforma tras reforma, es indispensable para navegar la compleja realidad de construir y habitar la Ciudad de México.

3.4.1 Análisis integral de los instrumentos de Desarrollo Urbano en la Ciudad de México: Artículo 41, Norma 26, Polígonos de Actuación y Sistemas de Actuación por Cooperación

La transformación urbana de la Ciudad de México durante las últimas dos décadas ha estado ligada a la implementación, adaptación y “distorsión” de una serie de instrumentos legales de gestión territorial. Este apartado ofrece una exploración exhaustiva y crítica de cuatro mecanismos fundamentales: el artículo 41, la Norma General de Ordenación Número 26, los Polígonos de Actuación y los Sistemas de Actuación por Cooperación (SACs). Concebidos originalmente bajo premisas de flexibilidad administrativa, fomento a la vivienda social y regeneración de tejidos urbanos deteriorados, estos instrumentos han devenido en el centro de una disputa política y social sobre el derecho a la ciudad, la gentrificación y la captura regulatoria por parte de intereses inmobiliarios.

El análisis que se va a realizar no se centra en la mera descripción normativa para indagar en las dinámicas de su aplicación. En ese sentido, se busca evidenciar una separación entre el discurso oficial de redensificación sustentable y la realidad operativa caracterizada por la opacidad financiera, la regularización de ilegalidades consumadas y el desplazamiento de comunidades. Esta descripción se realizará a

través del análisis de casos paradigmáticos (como la controversia de Torre Reforma y su integración patrimonial, el colapso de infraestructura en el SAC Granadas, la intervención social en la "Ciudad Perdida" de Tacubaya y la regularización comercial de Portal Churubusco) se desentrañan los *modus operandi* que han reconfigurado el paisaje de la capital. Este apartado proporciona una visión técnica y política necesaria para comprender los retos actuales del ordenamiento territorial en una de las metrópolis más complejas del mundo.

3.4.2 El Artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano. La flexibilidad como mecanismo de excepción

El Artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (LDUDF) ha funcionado históricamente como la principal válvula de escape frente a la rigidez de los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. En una ciudad cuya dinámica exige cambios o actualizaciones de los planes maestros (que idealmente deberían revisarse cada sexenio pero que a menudo permanecen vigentes por décadas. Su propósito original era permitir modificaciones al uso del suelo en predios específicos cuando existieran incongruencias, errores técnicos o cambios supervenientes en el entorno que justificaran una variación de la zonificación establecida²³.

Sin embargo, la evolución legislativa del Artículo 41 ha transformado su naturaleza de una herramienta técnica de ajuste a un instrumento de negociación política y transaccionalidad inmobiliaria. En su redacción vigente, el artículo faculta al Congreso de la Ciudad de México (anteriormente la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, ALDF) para aprobar cambios de uso de suelo a propuesta de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) o de particulares, previo dictamen técnico. Esta estructura, que en teoría democratiza la decisión al someterla al escrutinio de la representación popular, en la práctica ha generado un

²³ Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal [PDF] - Justia México, acceso: noviembre 20, 2025, <https://mexico.justia.com/estatales/ciudad-de-mexico/leyes/ley-de-desarrollo-urbano-del-distrito-federal/>

mercado secundario de aprobaciones legislativas, donde la viabilidad técnica a menudo se subordina a los acuerdos políticos casuales.

La reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 23 de marzo de 2017 introdujo modificaciones sustanciales intentando acotar la discrecionalidad que había caracterizado su aplicación en años previos. Entre los cambios más significativos destaca la incorporación obligatoria del procedimiento de publicitación vecinal. Esta medida obliga a las autoridades delegacionales (hoy alcaldías) a informar a los residentes y comités ciudadanos sobre cualquier solicitud de modificación antes de emitir licencias o registros, buscando teóricamente empoderar a la ciudadanía frente a cambios drásticos en su entorno inmediato. No obstante, la evidencia sugiere que este procedimiento a menudo se reduce a un formalismo burocrático. En ese sentido, se colocan mantas informativas, se reciben opiniones, pero la decisión final rara vez se ve alterada por la oposición vecinal si el acuerdo político en el congreso ya está planchado.

Es crucial entender que el Artículo 41 no opera en el vacío, sino que se inserta en un marco jurídico complejo donde interactúa con otras disposiciones. Por ejemplo, el Artículo 34 de la misma ley establece que cualquier modificación a los programas, ya sea por nuevas asignaciones o cambios de uso de suelo, debe desahogarse mediante iniciativas de decreto ante la asamblea. Esto refuerza el carácter legislativo del cambio, diferenciándolo de otros instrumentos administrativos como los polígonos de actuación, que dependen enteramente de la autoridad ejecutiva (SEDUVI). Esta distinción es vital, mientras el Artículo 41 es público y pasa por el pleno, otros instrumentos son opacos y administrativos, lo que lleva a los desarrolladores a elegir la vía que menos resistencia genere según el clima político del momento²⁴.

²⁴ Iniciativa de Decreto - Constituyentes 151 - Congreso de la Ciudad de México, acceso: noviembre 20, 2025, <https://www.congresocdmx.gob.mx/archivo-45ef8bf6b67345269c05536cd55ad236b23e6d38.pdf>

La crítica más severa y documentada contra la aplicación del Artículo 41 radica en su utilización sistemática para legalizar lo ilegal, bajo una política de facto de "hechos consumados". Este patrón operativo vicia la lógica fundamental de la planeación urbana, donde la norma debe preceder a la acción constructiva. En la Ciudad de México, se ha normalizado una secuencia inversa, primero se construye o se opera el inmueble violando el uso de suelo, y posteriormente se utiliza el Artículo 41 para adaptar la ley a la realidad física impuesta por el desarrollador.

Las empresas inmobiliarias inician obras de gran amplitud y presupuesto (centros comerciales, edificios de oficinas o complejos mixtos) en zonas habitacionales o industriales donde dicha actividad está prohibida. A menudo lo hacen amparados en suspensiones provisionales, licencias dudosas o simplemente bajo la inacción de las autoridades verificadoras. Una vez que la estructura está erigida y la inversión millonaria es tangible, el desarrollador acude al congreso solicitando el cambio de uso de suelo bajo el Artículo 41. El argumento central deja de ser la idoneidad urbana para convertirse en un chantaje económico. La demolición implicaría pérdidas de empleos e inversión. Ante este dilema, la autoridad opta invariablemente por la regularización, cobrando las contraprestaciones correspondientes que, aunque onerosas, son marginales comparadas con la rentabilidad del proyecto²⁵.

Ejemplo de lo anterior es el caso de la plaza comercial "Portal Churubusco", ubicada en la intersección de avenida Río Churubusco y La Viga en la alcaldía Iztapalapa, ilustra con claridad cristalina esta dinámica de regularización. El predio en cuestión contaba originalmente con una zonificación Habitacional (H3), la cual prohibía explícitamente el desarrollo de un centro comercial de la magnitud

²⁵ HABRÁ NUEVAS SANCIONES POR VIOLACIONES DE USO DE SUELO -::Asamblea Legislativa del Distrito Federal::, acceso: noviembre 20, 2025, <http://aldf.gob.mx/comsoc-habra-nuevas-sanciones-por-violaciones-uso-suelo--18253.html>

planteada. A pesar de esta restricción normativa clara en el Programa Delegacional, la construcción del complejo avanzó hasta su culminación²⁶.

La Inmobiliaria Portal Churubusco S.A. de C.V. solicitó la modificación del Programa Delegacional para permitir el uso de suelo de Centro Comercial en tres niveles y dos sótanos de estacionamiento. Lo escandaloso del caso, denunciado por legisladores como Priscila Vera en 2014, fue que la solicitud de cambio de uso de suelo se procesó cuando la plaza ya estaba prácticamente operativa o en fases finales de construcción. La Asamblea Legislativa se vio presionada a aprobar una modificación que validaba una violación flagrante a la normativa previa. Se utilizó el Artículo 41 no para planear el futuro de Iztapalapa, sino para perdonar el pasado inmediato de una obra irregular²⁷.

Este caso tuvo repercusiones políticas de largo alcance. Años después, durante contiendas electorales, figuras políticas como Santiago Taboada y Clara Brugada intercambiaron acusaciones sobre la responsabilidad administrativa en la autorización y operación de este centro comercial. Se señaló que la construcción ocurrió sin los permisos adecuados durante administraciones delegacionales específicas, convirtiendo al Artículo 41 en un arma arrojadiza que evidenciaba la complicidad de la clase política con el capital inmobiliario²⁸. Además, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) recibió múltiples denuncias ciudadanas relacionadas con el impacto urbano y ambiental de la obra, aunque su capacidad de intervención se vio limitada una vez que el acto legislativo del cambio de uso de suelo consumó la regularización²⁹.

²⁶ Año 01 / - Segundo Ordinario -::Asamblea Legislativa del Distrito Federal::, acceso: noviembre 20, 2025, <http://aldf.gob.mx/archivo-0fe4ef95b18bc8a1acd0f7a9a95a887c.pdf>

²⁷ HABRÁ NUEVAS SANCIONES POR VIOLACIONES DE USO DE SUELO -::Asamblea Legislativa del Distrito Federal::, acceso: noviembre 20, 2025, <http://aldf.gob.mx/comsoc-habra-nuevas-sanciones-por-violaciones-uso-suelo--18253.html>

²⁸ ¿Por qué Portal Churubusco levantó polémica en el debate por la CDMX? De esto acusó Taboada a Clara Brugada - Infobae, acceso: noviembre 20, 2025, <https://www.infobae.com/mexico/2024/05/13/por-que-portal-churubusco-levanto-polemica-en-el-debate-por-la-cdmx-de-esto-acuso-taboada-a-clara-brugada/>

²⁹ Fel 041 - PAOT, acceso: noviembre 20, 2025, https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/710_RES_SPA1115.PDF

Por otro lado, el uso del Artículo 41 frecuentemente colisiona con la figura jurídica de los "derechos adquiridos", generando un campo de batalla legal y social. Los desarrolladores a menudo argumentan poseer derechos preexistentes sobre el uso del suelo, basándose en licencias de funcionamiento antiguas, certificados de zonificación previos a los programas vigentes, o interpretaciones laxas de la continuidad de actividades comerciales en predios que han quedado inmersos en zonas habitacionales.

La SEDUVI ha enfrentado críticas severas y recomendaciones de organismos de derechos humanos por la expedición irregular de Certificados de Zonificación por Derechos Adquiridos. La PAOT, en su Recomendación 08/2014, documentó cómo la Secretaría validó erróneamente constancias de derechos adquiridos que permitieron la construcción de proyectos agresivos, vulnerando el derecho a una vivienda adecuada y a un medio ambiente sano de los vecinos colindantes. El argumento de la autoridad solía ser que se convalidaban derechos antiguos, pero en la práctica esto implicaba reactivar usos industriales o comerciales intensos en barrios que ya habían transicionado a una vocación residencial, generando incompatibilidades insalvables³⁰.

Esta disputa se manifiesta en una creciente resistencia vecinal. Colectivos ciudadanos han aprendido que el Artículo 41 es la herramienta predilecta para los cambios de uso de suelo de las inmobiliarias que fragmenta sus colonias. A diferencia de una revisión integral del Programa Delegacional, donde se discute la visión de conjunto de la zona, el Artículo 41 permite modificaciones "predio por predio". Esto resulta en un urbanismo de parches, donde un lote obtiene una densidad y uso comercial muy superior a sus colindantes, disparando la especulación del suelo en la manzana y generando una presión de desplazamiento sobre los vecinos que mantienen el uso habitacional original.

³⁰ Recomendación - Trámites y servicios, acceso: noviembre 20, 2025, http://data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo14/fraccionxiv/2015/3trimestre/rec_o_1504.pdf

En un intento por limitar el uso del Artículo 41 y acotar la discrecionalidad para giros de menor escala, la legislación urbana ha incorporado mecanismos complementarios como el Artículo 42 Quinquies. Este dispositivo legal regula un procedimiento específico y simplificado para cambios de uso de suelo destinados exclusivamente a comercio, servicios de bajo impacto urbano y microindustria, estableciendo límites estrictos de superficie (hasta 250 m² de construcción)³¹.

A diferencia del Artículo 41, que requiere el proceso legislativo, el Artículo 42 Quinquies se procesa administrativamente, pero con candados claros. Esto se traduce en que prohíbe expresamente su uso para giros de alto impacto vecinal como gasolineras, verificentros, centros de espectáculos o bares. Su objetivo es facilitar la formalización de la economía barrial (la tiendita, la papelería, el pequeño taller) reconociendo una realidad económica de la ciudad sin abrir la puerta a los megaproyectos.

Datos de la SEDUVI reflejan una aplicación cautelosa de este instrumento. En el periodo de agosto de 2021 a julio de 2022, se presentaron 57 solicitudes bajo este artículo, de las cuales un número significativo se encontraban en proceso o fueron negadas, lo que sugiere un intento de la administración por evitar que este canal simplificado sea utilizado para fraudes de ley por parte de desarrollos mayores que intenten fragmentarse³². Sin embargo, la existencia de múltiples vías para modificar el uso del suelo (Artículo 41, 42 Quinquies, Polígonos de Actuación) crea un laberinto normativo que los desarrolladores más sofisticados saben navegar para encontrar la ruta de menor resistencia. Haciendo referencia a los ejemplos anteriores tenemos que el SAC Granadas Este se planteaba como un instrumento de planeación urbana con enfoque en la sustentabilidad. Su objetivo era mejorar la

³¹ Ley de desarrollo urbano del distrito federal - Ciudad de México - PAOT, acceso: noviembre 20, 2025, <https://paot.org.mx/centro/leyes-normas-htmls/ley-de-desarrollo-382.html>

³² Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano - Congreso de la Ciudad de México, acceso: noviembre 20, 2025, <https://www.congresocdmx.gob.mx/archivo-c0fd6a5ffd84c8bf40e65e8a9e535efaa7848841.pdf>

zona de Granadas en la Delegación Miguel Hidalgo mediante la promoción y apoyo a proyectos de infraestructura, servicios públicos, vivienda, comercio, recreación y turismo.

El polígono de actuación abarcaba 363 hectáreas distribuidas en 12 colonias, lo que lo convertía en uno de los proyectos de mayor escala dentro de la ciudad. Según los diagnósticos realizados, la instrumentación del SAC implicaría un crecimiento poblacional significativo: la población residente pasaría de 25,900 personas en 2010 a 134,000, mientras que la población flotante se incrementaría de 91,000 a 676,000. Como resultado de lo anterior el alcalde de la Miguel Hidalgo denunció que los desarrollos inmobiliarios en la zona de Granadas generan un incremento poblacional que, a su vez, intensifica la demanda de servicios, el desgaste de la infraestructura y las presiones sobre la movilidad urbana (Gómez, 2023). Estas afectaciones no han sido contrarrestadas por el gobierno central. Otro ejemplo era el SAC Tacubaya el cual tenía como propósito central la renovación urbana de esta zona estratégica de la Ciudad de México. El proyecto buscaba ordenar el transporte público que ha saturado las principales vialidades, aprovechando la confluencia de distintos sistemas de movilidad en el nodo de Tacubaya. Al mismo tiempo, se plantea el rescate de inmuebles con valor patrimonial cultural y arquitectónico, con el fin de preservar la identidad histórica del área. El polígono de actuación abarcaba 140 hectáreas distribuidas en cuatro colonias, con una población residente de aproximadamente 19 mil personas, que se proyecta incrementar a 40 mil en el mediano plazo. En materia de movilidad, el plan contemplaba instaurar un sistema integrado y seguro, ordenar 29 rutas de transporte público, dignificar espacios de transición y mejorar los nueve accesos de las tres líneas del Metro que convergen en la zona, beneficiando a más de 200 mil usuarios (SEDUVI SAC, 2025). Como consecuencia de lo anterior, los vecinos de la Escandón Primera Sección y de San Miguel Chapultepec, en la alcaldía Miguel Hidalgo, presentaron quejas y denuncias ante el gobierno capitalino, lo que derivó en la decisión de retirar ambas colonias del Sistema de Actuación por Cooperación

(SAC) Tacubaya. Por otra parte, la acción emprendida por los vecinos representó un freno a el proceso de gentrificación en la zona (Hernández, 2024).

La Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial envió al Congreso de la Ciudad de México, un reporte de tres Sistemas de Actuación por Cooperación (SAC) (Granadas, Tacubaya y Alameda-Reforma) donde se observa que han ejercido más de 239 millones de pesos en obras de mantenimiento y movilidad entre 2019 y 2024. No obstante, aún quedan pendientes por aplicar más de 79 millones de pesos debido a la falta de definición en proyectos clave, como la rehabilitación del Centro de Transferencia Modal (Cetram) Tacubaya y diversas mejoras en el espacio público. Mientras el SAC Granadas destinó parte de sus recursos a la adquisición de trolebuses eléctricos, otros sistemas como el de Alameda-Reforma y Distrito San Pablo se encuentran todavía en etapas de análisis o creación de fideicomisos para determinar sus inversiones estratégicas (Hernández, 2025).

3.4.3 Norma 26, de la vivienda social a la especulación inmobiliaria

La Norma General de Ordenación Número 26, titulada "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda de Interés Social, Interés Popular y Sustentable", surgió como una respuesta de política pública ante la expulsión de la población de bajos ingresos hacia la periferia metropolitana. Su premisa económica era impecable en teoría. En principio, el alto costo del suelo en la ciudad central impide la construcción de vivienda barata. Para compensarlo, el estado otorgaba un subsidio en especie, potencial constructivo adicional.

En ese sentido, la mecánica era directa, en un predio donde la zonificación original permitía, por ejemplo, 3 niveles, la aplicación de la Norma 26 autorizaba construir hasta 6 o más niveles, además de permitir una mayor densidad de viviendas y reducir los requerimientos de estacionamiento. A cambio de este "regalo" de edificabilidad, el desarrollador se obligaba a vender las unidades resultantes a precios topados, calculados en veces el salario mínimo anualizado

(VSMA), garantizando así que fueran accesibles para los sectores populares y medios bajos³³.

Lo que debía ser un instrumento de justicia espacial se transformó, durante el sexenio 2012-2018 y periodos previos, en la herramienta más lucrativa para la especulación inmobiliaria ilícita. La falta de mecanismos de control y la complicidad de autoridades verificadoras permitieron un esquema de fraude sistemático que distorsionó el mercado de vivienda en delegaciones centrales como Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Coyoacán.

Investigaciones de la PAOT y reportajes periodísticos demostraron la mecánica del fraude. Los desarrolladores registraban sus proyectos bajo la Norma 26, obteniendo los beneficios de altura y densidad. Sin embargo, las viviendas construidas no eran de interés social; contaban con acabados de lujo (roof gardens, gimnasios, mármol) y se comercializaban abiertamente a precios de mercado, oscilando entre 2 y 4 millones de pesos, muy por encima del tope legal de aproximadamente 750 mil a 850 mil pesos de la época³⁴. Para burlar la restricción de precio en la escrituración, se recurría a la simulación jurídica. En principio ante el notario, la compraventa del inmueble se registraba por el precio máximo permitido por la norma (ej. 750 mil pesos). Después la diferencia hasta alcanzar el valor real de mercado se obtenía a través de contratos privados por concepto de “mejoras”, “acabados adicionales” o “equipamiento”; en otros casos, simplemente se cubría mediante pagos externos. Y en muchos casos, los compradores desconocían que su propiedad estaba sujeta a esta norma, descubriendo años después que legalmente habían adquirido una vivienda de interés social, lo que complicaba su reventa o plusvalía legal.

³³ NORMA DE ORDENACIÓN NÚMERO 26 NORMA PARA INCENTIVAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, INTERÉS POPULAR Y SUSTENTA - PAOT, acceso: noviembre 20, 2025, https://paot.org.mx/centro/normas_a/2023/NOM26_GOCM_02_09_2021.pdf

³⁴ PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO, RELATIVO A LA CORRUPCIÓN INMOBILIARIA EN LA ALCALDÍA BENITO JUÁREZ DE LA CIUDAD DE MÉXICO - SIL, acceso: noviembre 20, 2025, http://sil.gobernacion.gob.mx/Archivos/Documentos/2022/09/asun_4389637_20220913_1663092404.pdf

La magnitud del abuso fue tal que la PAOT reportó que en el 95% de los casos investigados en 2013, los precios de venta reales violaban flagrantemente los topes establecidos. En delegaciones como Benito Juárez, se detectó una concentración masiva de estos proyectos, impulsados por funcionarios que posteriormente serían vinculados al llamado "Cártel Inmobiliario"³⁵.

La presión social y la evidencia del desfalco llevaron a la suspensión temporal de la norma en agosto de 2013. La SEDUVI, bajo una nueva dirección jurídica, inició una serie de juicios de lesividad para revocar los permisos de obras que habían abusado de la norma. Se presentaron demandas contra desarrollos en las colonias San Jerónimo Aculco, San Jerónimo Lídice, y Ampliación Los Alpes, donde se detectaron no solo sobrepuestos, sino construcciones en zonas de riesgo y errores dolosos en la zonificación³⁶.

Tras años de suspensión y un vacío normativo que paralizó la producción de vivienda social legítima, el gobierno de la Ciudad de México publicó una reforma integral a la Norma 26 el 2 de septiembre de 2021. Esta reforma representa un cambio de paradigma. La idea era pasar del incentivo al mercado abierto hacia el control estatal directo (esto se tradujo en candados a la nueva norma 26). En principio la modificación más drástica fue la exclusión del sector privado como promovente directo. Por otra parte, la norma reformada establece que "solamente podrá ser aplicada a desarrollos inmobiliarios generados por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de México (INVI) y/o Servicios Metropolitanos (SERVIMET)". Esto cerró la puerta a la especulación privada directa, obligando a cualquier desarrollador interesado a asociarse o trabajar bajo la rectoría de estos entes

³⁵ INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES - PAOT, acceso: noviembre 20, 2025, https://paot.org.mx/quees/consejo/cuadragésima_novena/INFORME_GESTION_FINAL.pdf

³⁶ Aumentan las investigaciones por aparentes irregularidades a la suspendida Norma 26, acceso: noviembre 20, 2025, <http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/comunicacion-social/comunicados/395-aumentan-las-investigaciones-por-aparentes-irregularidades-a-la-suspendida-norma-26>

públicos³⁷. Se acotó geográficamente su aplicación y como resultado la norma no puede utilizarse en suelo de conservación, zonas de alto riesgo, áreas de valor patrimonial, ni en predios que no tengan acceso a vía pública o cuyo frente sea menor a 6 metros. Estas restricciones buscan evitar la densificación en zonas vulnerables o sin capacidad de carga. Además, se reforzó la obligación de inscribir las características y restricciones de la vivienda en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. El objetivo es que la condición de "vivienda de interés social" quede gravada en el folio real del inmueble, impidiendo que en una reventa futura se pierda el carácter social y se especule con el precio³⁸.

Esta reforma ha sido criticada por sectores empresariales que argumentan que el INVI y SERVIMET no tienen la capacidad operativa ni financiera para cubrir la demanda de vivienda de la ciudad, y que excluir al sector privado reducirá la oferta total. Sin embargo, desde la perspectiva del gobierno, era la única forma de detener el ciclo de corrupción que había convertido a la vivienda social en un negocio de lujo.

El legado de la aplicación corrupta de la Norma 26 es visible en el paisaje de colonias como la Narvarte, Del Valle o la Roma Sur. La inserción de edificios sobre densificados en calles con infraestructura de los años 70 provocó colapsos puntuales en redes hidrosanitarias y saturación vial (Velasco, 2022). Paradójicamente, la norma diseñada para retener población de bajos ingresos terminó acelerando su expulsión. Al elevar la rentabilidad potencial del suelo, los propietarios de casas unifamiliares se vieron presionados para vender a desarrolladores, incrementando el valor catastral y comercial de barrios enteros. Este proceso de gentrificación inducida por el mal manejo de la norma y la corrupción desplazó a los inquilinos tradicionales, sustituidos por un perfil

³⁷ decreto por el que se reforman la ley de vivienda para la ciudad México, la ley de desarrollo urbano del distrito federal, EL C - PAOT, acceso: noviembre 20, 2025, https://paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2021/GOCDMX_BIS_02_09_2021-63-68.pdf

³⁸ norma de ordenación número 26 norma para incentivar la producción de vivienda de interés social, interés popular y sustenta - paot, acceso: noviembre 20, 2025, https://paot.org.mx/centro/normas_a/2023/NOM26_GOCM_02_09_2021.pdf

demográfico de mayor ingreso capaz de pagar los "falsos" departamentos de interés social a precios millonarios.

3.4.4 Polígonos de actuación. La ciudad a la carta y la transferencia de potencialidad

Los Polígonos de Actuación representan una herramienta de gestión urbana sofisticada, diseñada para permitir el desarrollo de proyectos complejos que requieren una flexibilidad mayor a la que ofrece la zonificación tradicional lote por lote. Su base legal se encuentra en la Ley de Desarrollo Urbano y permite la relotificación de predios y, crucialmente, la transferencia de potencialidad entre ellos.

La esencia del polígono de actuación radica en tratar un conjunto de predios (que pueden estar fusionados o simplemente vinculados por el proyecto) como una sola unidad urbanística. Esto permite redistribuir la edificabilidad total permitida. Por ejemplo, si un desarrollador posee dos predios contiguos, A y B, donde la norma permite construir 5 niveles en cada uno, mediante un polígono de actuación puede decidir dejar el predio A vacío (como plaza pública o área libre) y transferir todo el potencial constructivo al predio B, levantando una torre de 10 niveles³⁹.

El sistema opera bajo el concepto de "intensidad de construcción no edificada". Es un instrumento de fomento que permite ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción que le corresponden a un predio (emisor) a favor de otro (receptor).

Para ciertos programas de vivienda, la fórmula de cálculo se basa en el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). Se calcula el potencial máximo construible en metros cuadrados (superficie del predio x CUS) y, para determinar el

³⁹ Constitución de Polígono de Actuación - cdmx.gob, acceso: noviembre 20, 2025, <https://cdmx.gob.mx/public/InformacionTramite.xhtml?idTramite=812>

número de viviendas permitidas, se divide esta superficie total construible entre un factor (por ejemplo, 70 m² para vivienda de interés social). Este resultado determina la densidad máxima transferible. Además, existe un costo asociado. El Código Fiscal de la Ciudad de México y manuales administrativos de la SEDUVI establecen el pago de derechos por la autorización y registro de estas transferencias. El cálculo del monto a pagar por la transferencia de potencialidad implica una valoración técnica realizada por la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, que notifica al solicitante el monto de la operación basándose en el valor comercial del potencial transferido y las tarifas vigentes en la Ley de Ingresos⁴⁰. Organizaciones de la sociedad civil como Suma Urbana y Ruta Cívica han documentado exhaustivamente cómo los Polígonos de Actuación se han convertido en mecanismos para violar *de facto* los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, lo que menciona es que hay discrecionalidad administrativa donde los polígonos se aprueban mediante dictámenes administrativos internos de la SEDUVI. Esto concentra un poder enorme en funcionarios no electos y reduce la transparencia. Por otro lado, existe sobre densificación fáctica, la cual se ha denunciado y se visibiliza por la autorización de polígonos "falsos" donde se agrupan predios no colindantes o distantes para transferir potencialidad de una zona de menor valor a una de alta plusvalía, "volando" metros cuadrados por encima de la ciudad sin sustento legal claro en la figura de unidad de actuación⁴¹. A esto debemos sumar la opacidad en pagos donde las auditorías han revelado irregularidades en el cobro de las contraprestaciones que los desarrolladores deben pagar a la ciudad por estos beneficios. En ese sentido, Millones de pesos que deberían destinarse a mejorar el entorno urbano a menudo no se recaudan o se pierden en la burocracia⁴².

⁴⁰ Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano (para el predio receptor). - cdmx.gob, acceso: noviembre 20, 2025, <http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo14/fraccionamiento/manualesadministrativos/manualSEDUVI/DGDU/DIDU/aplicacionsistematransferpotencialidadesreceptor.pdf>

⁴¹ Instrumentos de desarrollo urbano y aplicación de Normas de Ordenación - PAOT, acceso: noviembre 20, 2025, https://paot.org.mx/micrositios/sabias_que/USO_SUELO/tema_2.html

⁴² A Seduvi se le pierden 656 mdp pagados por inmobiliarias para mitigaciones, acceso: noviembre 20, 2025, <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2019/11/11/a-seduvi-se-le-pierden-656-mdp-pagados-por-inmobiliarias-para-mitigaciones>

En el periodo 2017-2018, una revisión gubernamental de 48 polígonos de actuación autorizados encontró irregularidades en 24 de ellos, lo que llevó a la suspensión de proyectos y al inicio de juicios de lesividad. Las irregularidades incluían la asignación arbitraria de mayor potencial de construcción y la determinación ilegal de límites de zonificación⁴³.

Ejemplo de lo anterior es el caso del complejo Mítikah en el pueblo de Xoco, el cual es el paradigma del abuso de los Polígonos de Actuación. Para erigir la torre más alta de la ciudad y un centro comercial masivo, se fusionaron múltiples predios mediante un polígono que permitió una densidad sin precedentes en la zona. En este ejemplo, se encontraron irregularidades y como consecuencia hubo multas, en ese sentido la administración de Claudia Sheinbaum determinó que la autorización para una segunda torre dentro del complejo era ilegal, pues el polígono original presentaba vicios y autorizaba más metros cuadrados de los permitidos por la suma de los predios. Esto derivó en una multa millonaria para el desarrollador (Fibra Uno) y la modificación forzada del proyecto. Por otro lado el Impacto socio-urbano se vio reflejado en la privatización de facto la calle Real de Mayorazgo para convertirla en un acceso al centro comercial, taló árboles sin permisos adecuados y generó una presión hídrica y vial que ha asfixiado al pueblo originario de Xoco, transformando radicalmente su modo de vida (Ximena Arochi, 2025).

En el otro extremo, Torre Reforma (Paseo de la Reforma 483) ilustra el uso técnico y patrimonial del instrumento. El reto era construir un rascacielos en un predio ocupado por una casona catalogada de 1929 con valor artístico y patrimonial mediante un polígono de actuación y transferencia de potencialidad, se permitió concentrar la edificabilidad en la parte trasera del predio. La solución a partir de la ingeniería fue mover temporalmente la casona completa (desplazándola sobre rieles) para construir los cimientos profundos y los estacionamientos subterráneos,

⁴³ Suspenden torre Mítikah en la CDMX - El Economista, acceso: noviembre 20, 2025, <https://www.eleconomista.com.mx/estados/Suspenden-torre-Mitikah-en-la-CDMX-20190313-0014.html>

para luego regresarla a su posición original, integrándola como vestíbulo del edificio⁴⁴. La SEDUVI emitió un dictamen de impacto urbano que condicionó la obra a medidas de mitigación específicas, como el mantenimiento integral de la ciclovía del Circuito Gandhi y mejoras peatonales en la zona. Además, se liberaron alturas máximas en ciertos niveles (llegando a 7.60 metros en el nivel 19) para amenidades, amparados en la flexibilidad del polígono 30. Aunque el resultado es un hito arquitectónico y de conservación, demuestra cómo los polígonos permiten superar las restricciones de altura y forma que aplicarían a un proyecto convencional, creando una ciudad de excepciones verticales.

3.4.5 Sistemas de Actuación por Cooperación (SACs). La privatización de la gestión urbana

Los Sistemas de Actuación por Cooperación (SACs) fueron introducidos como la herramienta definitiva para la regeneración urbana a gran escala, basada en la asociación público-privada. La propuesta era atractiva, el gobierno aporta facilidades normativas y el suelo público (calles, remanentes), mientras que los privados aportan capital para infraestructura y mejoras urbanas dentro de un polígono delimitado.

Sin embargo, el mecanismo financiero de los SACs es su talón de aquiles en términos de transparencia. Los recursos aportados por los desarrolladores (contraprestaciones) no entran a la tesorería de la ciudad, sino a un fideicomiso de administración, generalmente privado (FUNDAR, 2021). Al ser fideicomisos privados, la información sobre los montos recaudados y el destino de los gastos está protegida por el secreto fiduciario, escapando a las leyes de transparencia y fiscalización pública estándar. Esto ha sido duramente criticado por organizaciones como Fundar y Ruta Cívica, que señalan la imposibilidad de auditar cómo se gastan recursos que, en origen, son públicos (pues provienen de la venta de derechos de

⁴⁴ Semánticas inversas. La geoestética crítica de la Torre Reforma | Bitácora Arquitectura, acceso: noviembre 20, 2025, <https://revistas.unam.mx/index.php/bitacora/article/view/72899/>

desarrollo otorgados por el Estado)⁴⁵. Por otra parte, los Comités Técnicos de estos fideicomisos toman decisiones sobre obras públicas sin el escrutinio democrático, priorizando a menudo intervenciones que benefician la plusvalía de los desarrollos privados (mejoras estéticas en frentes de edificios) sobre las necesidades urgentes de infraestructura básica (drenaje, agua) de las colonias aledañas.

La zona de "Nuevo Polanco" (colonias Granada y Ampliación Granada) es el testimonio del fracaso operativo de los SACs. La transformación de una zona industrial en un distrito de usos mixtos de alta gama se realizó de manera desordenada y especulativa (González, julio 2019). Se autorizaron miles de viviendas y oficinas sin garantizar previamente la capacidad de vialidades, agua y drenaje. El resultado es una zona funcionalmente colapsada. Auditorías de la Auditoría Superior de la Ciudad de México (ASCM) revelaron un desfaldo masivo. En el SAC Granadas se detectaron adeudos por más de 300 millones de pesos (y hasta 656 millones en conjunto con otros SACs) que los desarrolladores debieron pagar al fideicomiso y que no aparecen o no se cobraron. La SEDUVI no pudo acreditar el destino de estos recursos ni la ejecución de las obras de mitigación prometidas⁴⁶. Como resultado del anterior proceso, se detonó una gentrificación agresiva. La población original de las colonias obreras fue desplazada por el aumento exponencial de precios y predial. Un caso dramático de resistencia es la cerrada de Andrómaco, donde familias originarias viven "encapsuladas" entre rascacielos, resistiendo presiones inmobiliarias constantes y viviendo bajo la sombra literal y figurada de los nuevos desarrollos que agrietaron sus casas y saturaron sus servicios⁴⁷. Otro ejemplo es el SAC Tacubaya, el cual intentó legitimar el instrumento mediante un componente de justicia social explícito, la regeneración de la "Ciudad Perdida" de Tacubaya. El proyecto logró financiar y construir 185

⁴⁵ Tacubaya, el asalto a la Ciudad, acceso: noviembre 20, 2025, <https://contralacorrupcion.mx/inmobiliariamancera/tacubaya.html>

⁴⁶ A Seduvi se le pierden 656 mdp pagados por inmobiliarias para mitigaciones, acceso: noviembre 20, 2025, <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2019/11/11/a-seduvi-se-le-pierden-656-mdp-pagados-por-inmobiliarias-para-mitigaciones>

⁴⁷ Comisión de Rendición de Cuentas y Vigilancia de la Auditoría Superior de la Ciudad de México, acceso: noviembre 20, 2025, <https://www.congresocdmx.gob.mx/archivo-63693b51c317021fdb6c7af7b66fc9d4188af3a.pdf>

viviendas dignas para las familias de este asentamiento histórico irregular, entregadas en 2022 sin costo para los beneficiarios y sin desplazarlos de su territorio⁴⁸. Sin embargo, la crítica académica y vecinal advierte que este proyecto social podría ser el "caballo de Troya" para una gentrificación mayor. La mejora del entorno y la autorización de grandes desarrollos comerciales en el resto del polígono SAC Tacubaya ya están generando presión inmobiliaria en colonias tradicionales como Escandón y San Miguel Chapultepec. Estudios recientes indican un proceso de gentrificación moderada y un aumento en los precios de renta y venta en manzanas aledañas, lo que amenaza con desplazar a largo plazo a los residentes que no fueron beneficiarios directos del programa de vivienda⁴⁹. Al igual que en Granadas, la ASCM encontró irregularidades en el fideicomiso del SAC Tacubaya, con millones de pesos en gastos no acreditados, lo que confirma que el modelo de gestión fiduciaria privada sigue siendo estructuralmente opaco (Ver Tabla 3) (Cruz, 2022).

Tabla 3. Comparativa de Instrumentos

Instrumento	Base Legal	Objetivo Teórico	Mecanismo Principal	Crítica Principal	Caso Emblemático
Artículo 41	Ley de Desarrollo Urbano (Congreso CDMX)	Corregir zonificación por causas supervenientes.	Cambio de uso de suelo vía aprobación legislativa.	Regularización de obras ilegales (hechos consumados)	Portal Churubusco
Norma 26	Normas Generales	Incentivar vivienda de	Bonificación de altura y	Fraude sistemático:	Corrupción inmobiliaria

⁴⁸ Tercer informe de gobierno - Congreso de la Ciudad de México, acceso: noviembre 20, 2025, https://congresocdmx.gob.mx/archivos/parlamentarios/CO_37_04_04_11_2021.pdf

⁴⁹ Impactos socioeconómicos y territoriales de las políticas para el desarrollo urbano: ¿gentrificación en la zona de Tacubaya CDMX 2010-2021? - Posgrados de El Colef, acceso: noviembre 20, 2025, <https://posgrado.colef.mx/tesis/20201546/>

	de Ordenación	interés social y popular.	densidad a cambio de precio topado.	venta a precio de mercado simulando interés social.	generalizada en BJ y Cuauhtémoc (2012-2018)
Polígono de Actuación	LDUDF y Reglamento (SEDUVI)	Optimizar proyectos en predios fusionados.	Relotificación y Transferencia de Potencialidad interna.	Violación de PDU, opacidad administrativa, sobre densificación.	Torre Mitikah / Torre Reforma
SAC (Sist. Actuación Cooperación)	Ley de Desarrollo Urbano	Regeneración urbana público-privada.	Fideicomisos privados para captar recursos de mitigación.	Opacidad financiera (secreto fiduciario), gentrificación.	SAC Granadas / SAC Tacubaya

FUENTE: Elaboración propia, 17 de diciembre de 2025

3.4.6 La captura regulatoria de la ciudad

El análisis de estos cuatro instrumentos revela un patrón sistémico, la planeación urbana de la Ciudad de México ha sufrido un control regulatorio por particulares, lo cual ha beneficiado a unos cuantos. Instrumentos diseñados con propósitos técnicos o sociales legítimos han sido cooptados y distorsionados para servir primariamente a la maximización de la renta del suelo y la especulación inmobiliaria.

La ciudad dejó de planearse a través de Programas de Desarrollo Urbano integrales. En su lugar, se gobierna a través de excepciones (Artículo 41, Norma 26,

Polígonos, SACs.) que fragmentan el territorio y privilegian el proyecto individual sobre el bienestar colectivo. La utilización de fideicomisos privados en los SACs y la discrecionalidad técnica en los polígonos de actuación han creado "zonas grises" donde el dinero público (contraprestaciones) desaparece y las decisiones urbanas se blindan contra el escrutinio público. Lejos de ser un fenómeno de mercado, la gentrificación en la CDMX ha sido facilitada y acelerada por el estado a través de estos instrumentos normativos. Ejemplo de esto es el caso de Nuevo Polanco el cual demuestra cómo la intervención pública desordenada puede destruir el tejido social de barrios enteros. Por otro lado, la reforma de la Norma 26 en 2021 y la suspensión de polígonos irregulares muestran una reacción institucional ante la crisis, pero la inercia de los proyectos autorizados y la presión económica mantienen viva la disputa. El futuro del ordenamiento territorial dependerá de la capacidad del nuevo Plan General de Desarrollo. En ese sentido, el Gobierno de la Ciudad de México anunció la ampliación del plazo para la consulta pública sobre el proyecto del Plan General de Desarrollo (2025-2045) hasta el próximo 28 de febrero de 2025. Originalmente, se tenía previsto concluir este proceso el 10 de enero, pero la modificación fue formalizada mediante la publicación de dos avisos en la Gaceta Oficial de la capital. Esta decisión tiene como objetivo principal garantizar el tiempo suficiente para que la ciudadanía analice el documento a profundidad y emita sus opiniones. Se busca asegurar especialmente la participación plena de los pueblos, barrios originarios y comunidades indígenas residentes, así como de los sectores académico, cultural y económico, permitiendo que sus aportaciones sean efectivamente incorporadas en la formulación final del proyecto (La Jornada, diciembre 2025).

3.5 Constitución Política de la Ciudad de México (CPCM) e instrumentos de política pública y normativas para la regulación del ordenamiento territorial de la CDMX

Como resultado de su reconocimiento como entidad federativa en 2016, la Ciudad de México promulgó en 2017 la Constitución Política de la Ciudad de México (CPCM). Este instrumento normativo definió la distribución de competencias entre los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, además de los organismos autónomos y las alcaldías. Uno de sus avances más relevantes fue la incorporación de una visión integrada del ordenamiento territorial, que concibe el desarrollo urbano y el ordenamiento ecológico como un campo unificado. El Artículo 16 establece que el territorio y los recursos deben utilizarse de manera racional para garantizar un hábitat adecuado para las personas y los seres vivos.

La CPCM creó el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva (IPDP), organismo autónomo encargado de elaborar el PGD (Plan General de Desarrollo de la CDMX) y el Programa General de Ordenamiento Territorial (PGOT) y de formular lineamientos para los programas de las alcaldías, asegurando coherencia jerárquica. También se le asignó la participación en la planeación metropolitana y regional, así como la promoción de la participación ciudadana en todo el proceso. En complemento, la Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México (LSPDCM) faculta a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) para formular programas parciales junto con las alcaldías, mientras que el Congreso local aprueba todos los instrumentos de planeación y los cambios de uso de suelo de alto impacto, bajo un doble filtro: dictamen técnico del IPDP y aprobación legislativa.

Los instrumentos clave del sistema son el Plan General de Desarrollo y el PGOT. El primero es obligatorio para el sector público y regulatorio para los demás sectores, mientras que el segundo regula la transformación urbana y fortalece la función social de la ciudad. Ambos buscan garantizar un desarrollo democrático, participativo, descentralizado, transparente y sustentable. En este sentido, la CPCM reconoce la función social del suelo y la propiedad, responsabilizando al gobierno de gestionar el territorio para asegurar una distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano.

Finalmente, la Constitución privilegia el uso del suelo para vivienda y establece que los desarrolladores inmobiliarios deben pagar compensaciones monetarias para mitigar los impactos urbanos y ambientales. Estos recursos deben aplicarse en las zonas afectadas con criterios de equidad y transparencia. Además, la participación ciudadana es obligatoria en todas las etapas del proceso de planeación, consolidando un modelo que busca equilibrar justicia social, sustentabilidad y gobernanza democrática en la gestión territorial de la Ciudad de México.

3.5.1 Proyecto del Programa General de Ordenamiento Territorial (PGOT)

El PGOT (Programa General de Ordenamiento Territorial) es un instrumento de planeación esencial para la Ciudad de México, diseñado para regular la transformación del territorio bajo principios de desarrollo sustentable y función social, con una vigencia proyectada de 15 a 20 años. Su objetivo primordial es garantizar el derecho a la ciudad y el uso racional del suelo, integrando la visión urbana y la ecológica. Los proyectos buscan reducir las desigualdades territoriales, impulsar la vivienda social y regular el crecimiento desordenado, a la vez que protegen el Suelo de Conservación, que proporciona servicios ambientales vitales para el Valle de México (IPDP, 2022).

No obstante, actualmente existen consultas para un nuevo PGOT de la Ciudad de México. Sin embargo, el proceso de su creación ha estado plagado de controversias y retrasos. El Plan y el Programa, que debieron estar vigentes desde octubre de 2022, enfrentaron fuertes críticas por presuntas deficiencias en el proceso de consulta pública y la falta de consenso con organizaciones civiles, vecinales y pueblos originarios. Esta situación llevó a que, en diciembre de 2023, el jefe de Gobierno retirara los proyectos del Congreso para evitar que entraran en vigor automáticamente por la figura de la "afirmativa ficta" ante la falta de discusión legislativa (Gaceta CDMX, 2023).

En consecuencia, el ordenamiento territorial de la capital continúa rigiéndose por los instrumentos previos, como el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. El proyecto de PGOT retirado hacía énfasis en la protección del Suelo de Conservación (incluyendo el apoyo a ejidos y comunidades), el impulso a programas de vivienda incluyente, la gestión de la movilidad (regulando el crecimiento del uso de vehículos privados) y el fortalecimiento de la infraestructura y servicios urbanos. Sin embargo, en las nuevas propuestas que contenía, existía la posibilidad de eliminar las normas que regulan la protección del suelo de conservación, esto generó una profunda preocupación, pues dicha medida implicaría un riesgo significativo de impacto ambiental para la Ciudad de México (Ramírez, 2023).

3.5.2 Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México

La Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México, publicada el 20 de diciembre de 2019 tiene como objeto el reglamentar la Constitución Política de la Ciudad de México en materia de planeación, estableciendo sus objetivos, principios rectores, las atribuciones de las autoridades, y el proceso integral de planeación que abarca diversas materias como bienestar social, ordenamiento territorial, hacienda pública, y seguridad ciudadana. Se sustenta en enfoques de derechos humanos, desarrollo sustentable, territorial y de resultados, y principios como la democracia, participación, transparencia, y transversalidad.

Esta ley articula diversos instrumentos de planeación, incluyendo el Plan General de Desarrollo (vigencia de 20 años), el Programa General de Ordenamiento Territorial (vigencia de 15 años), y el Programa de Gobierno de la Ciudad de México (vigencia de 6 años). También se contemplan programas de ordenamiento territorial y de gobierno de las Alcaldías, programas parciales, sectoriales, especiales e institucionales. Estos instrumentos se sujetan a un proceso integral con etapas de formulación, aprobación, ejecución, seguimiento y evaluación, y control y rendición

de cuentas, en distintas escalas (desde Alcaldías hasta de colonias). Un eje central es la articulación del Sistema de Planeación con el Sistema Integral de Derechos Humanos para garantizar la observancia y cumplimiento progresivo de los derechos.

Otro apartado interesante es que se crea el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México (IPDP) como un organismo público descentralizado con autonomía técnica y de gestión. Su objeto es la rectoría y conducción del proceso integral de planeación. Sus funciones clave incluyen formular el Plan General de Desarrollo y el Programa General de Ordenamiento Territorial, integrar un Sistema de Información Estadística y Geográfica y un Sistema de Indicadores, y formular y emitir dictámenes técnicos.

La aplicación de la Ley corresponde al Congreso, la persona titular de la Jefatura de Gobierno, las Alcaldías, la Administración Pública Local y el Instituto. El Congreso aprueba los principales instrumentos de planeación, garantiza recursos y designa al director general del Instituto. La Persona titular de la Jefatura de Gobierno preside la Junta de Gobierno del Instituto, remite los instrumentos al Congreso, y dirige su formulación. Las Alcaldías formulan sus programas de gobierno y de ordenamiento territorial. Se enfatiza la participación ciudadana, corresponsabilidad y gobierno abierto en todo el proceso de planeación, reconociendo el derecho de los pueblos y barrios originarios y comunidades indígenas residentes a participar y ser consultados. Las opiniones y propuestas ciudadanas en el proceso de planeación son vinculantes (H. Congreso de la Ciudad de México, 2019).

3.5.3 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano: Cuauhtémoc

El programa que se utiliza para esta investigación es el de la Delegación Cuauhtémoc, el cual se publicó en 2008 y es el que actualmente permanece

vigente⁵⁰. Este programa tiene como objetivos generales promover el desarrollo integral de la demarcación bajo el marco de un Desarrollo Sustentable; establecer una estructura urbana que conlleve al mejor funcionamiento de las actividades urbanas y económicas en la Delegación, mediante el impulso de Corredores Urbanos y Centros de Barrio; reorientar las actividades económicas mediante la consolidación de corredores (comerciales y turísticos) y reubicar al comercio informal hacia lugares más adecuados; instrumentar programas para revitalizar las Áreas de Conservación Patrimonial y los monumentos históricos, así como mejorar la calidad de los espacios públicos para vincular la preservación del patrimonio cultural urbano con el desarrollo urbano ordenado y sustentable; y adelantarse en la atención de requerimientos y demandas de equipamiento urbano y servicios para la población de la demarcación en un plazo que considere las proyecciones al año 2025.

Dentro del Programa de Desarrollo Urbano de la delegación Cuauhtémoc (PDDU Cuauhtémoc), se habla en uno de sus apartados de la Distribución de Usos del Suelo Habitacional (H): En esta zonificación se permite la vivienda unifamiliar y plurifamiliar y se propone conservar las características habitacionales en barrios y colonias sin usos que puedan alterar su vocación netamente habitacional. Este uso se propone en aproximadamente 480.1 ha que representan el 14.8 % de la superficie total de la Delegación. Se plantean alturas en promedio de 3 y 4 niveles con 20 % de área libre al interior de las colonias Condesa, Hipódromo Condesa, San Rafael, Roma Norte, Roma Sur, Tabacalera, Guerrero, Morelos, San Simón Tolnáhuac, Ex Hipódromo Peralvillo, Valle Gómez, Maza, Felipe Pescador, Esperanza, Tránsito, Paulino Navarro, Asturias y Ampliación Asturias con terrenos de 250 a 500 m², con el objeto de conservar el uso mayoritariamente habitacional, permitiéndose la vivienda unifamiliar y plurifamiliar con usos complementarios de comercio y servicios básicos solo en los tramos donde lo especifique la Norma de Ordenación sobre Vialidad o en su caso se localice un Corredor Urbano. Desde esta

⁵⁰ El cambio de Delegación a Alcaldía se produjo a partir de la promulgación de la Constitución Política de la Ciudad de Mexico (CPCM) en 2017.

perspectiva, este párrafo es interesante, ya que se habla del promedio de niveles de construcción en diversas colonias de la delegación Cuauhtémoc, la cual incluye la colonia Roma. Esto abona a la densificación de la colonia Roma y, en consecuencia, a un mayor consumo de recursos en la zona.

La estrategia del PDDU Cuauhtémoc de 2008 optó por una adecuación normativa que, en la práctica, legitimó los usos preexistentes y las nuevas presiones de mercado. Se clasifica a la Colonia Roma Norte y Roma Sur (y otras zonas) como Habitacional Mixto (HM), permitiendo una amplia diversidad de usos como servicios y oficinas, y específicamente para la Avenida Álvaro Obregón se aprueba la zonificación Habitacional con Oficinas (HO). Si bien se intentó mitigar el impacto con la prohibición de algunos giros de alto impacto en estas zonas (restaurantes-bar, talleres automotrices, gasolineras), la inclusión de usos mixtos en áreas residenciales consolidadas formaliza la revalorización del suelo y su ocupación por actividades comerciales de alta renta.

Es preciso mencionar que, los objetivos del PDU Cuauhtémoc (publicado en 2008), si bien buscan un desarrollo integral y sustentable, poseen un doble filo en el contexto de la gentrificación avanzada. La promoción de Corredores Urbanos (comerciales y turísticos), aunque orientada a dinamizar la economía, inevitablemente atrae inversiones (como nota debemos mencionar que las inversiones no son necesariamente malas, pero su impacto depende profundamente del tipo de inversión, del contexto urbano, y de los mecanismos de regulación y redistribución que se implementen. En el caso de los Corredores Urbanos comerciales y turísticos, el problema no es la inversión en sí, sino cómo y para quién se realiza) y un tipo de comercio de alta gama que desplaza a los negocios locales. De manera similar, la revitalización del patrimonio y los espacios públicos mejora la calidad urbana, pero también incrementa el atractivo de la zona para poblaciones con mayor poder adquisitivo. Estas directrices, al fomentar la inversión y mejorar la infraestructura sin establecer mecanismos explícitos de

protección para la población de bajos y medianos ingresos, crean un entorno propicio para el encarecimiento y la exclusión.

Finalmente, el programa busca la "recuperación de la función habitacional" y el "arraigo de la población" a través de medidas que, sin embargo, se centran en instrumentos de fomento al mercado inmobiliario y a la inversión. La designación de la Roma-Condesa como Área de Conservación Patrimonial (ACP) impone restricciones, pero también la habilita para el uso del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano (STPDU). Estos mecanismos, junto con los incentivos fiscales, si bien buscan la rehabilitación patrimonial, aumentan la rentabilidad del suelo, encarecen los inmuebles y orientan la construcción hacia la vivienda media y residencial, creando una contradicción: al privilegiar la competitividad económica del territorio, el programa puede terminar institucionalizando el desplazamiento socioeconómico de la población original, un factor clave en la gentrificación.

De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc de 2008, la altura permitida en la Colonia Roma varía significativamente según la zona y el uso de suelo. En las zonas interiores de las colonias Roma Norte, Roma Sur, Hipódromo y Condesa, clasificadas principalmente como Habitacional (H), la altura media permitida es de 3 y 4 niveles, con 20% de área libre. No obstante, esta limitación se flexibiliza en los corredores urbanos y para proyectos específicos, donde la norma permite una mayor intensidad de construcción. Por ejemplo, en el corredor de la Avenida Álvaro Obregón, la zonificación se modificó a Habitacional con Oficinas (HO), un uso de mayor intensidad. Más aún, para proyectos de fusión de predios con frente a la Avenida Chapultepec, la norma particular de ordenación contempla alturas que aumentan progresivamente con la superficie del terreno, pudiendo ir desde 8 niveles (para predios menores a 500 m^2) hasta 40 niveles (para predios mayores a 5,000 m^2).

En resumen, si bien la regla general para las áreas internas de la Colonia Roma es de 3 o 4 pisos, existen disposiciones específicas que permiten edificaciones considerablemente más altas, llegando a alcanzar hasta 40 niveles en los corredores principales, siempre que se cumplan con los requisitos de superficie y las demás normas de ordenación aplicables (Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2008).

3.6 Consecuencias de estas políticas en la ciudad y la gentrificación avanzada

A modo de cierre, la investigación de Patricia Olvera (2015) analiza cómo el proceso de gentrificación en la Ciudad de México está profundamente entrelazado con la implementación de políticas urbanas de corte neoliberal desde la década de 1990. Estas políticas se caracterizaron por un retiro progresivo del Estado en la inversión pública, acompañado de una creciente participación del capital privado en la transformación del espacio urbano. Este viraje se dio tras un periodo de deterioro de los barrios históricos, iniciado con la salida de las clases altas a principios del siglo XXI y agravado por las crisis económicas de los años ochenta.

Un punto de inflexión clave fue la reforma al Artículo 27 constitucional en 1992, que permitió la incorporación del suelo ejidal al mercado inmobiliario, así como la derogación del decreto de rentas congeladas en el entonces Distrito Federal. La gentrificación se manifestó en barrios como el Centro Histórico, donde programas de rehabilitación urbana, combinados con una escasa inversión en vivienda social, propiciaron el desplazamiento de poblaciones de bajos ingresos y del comercio tradicional, en favor de actividades terciarias y nuevos residentes de mayor poder adquisitivo.

Durante el periodo 2001–2007, instrumentos como el Bando 2 y la Norma 26 intensificaron estos procesos al otorgar incentivos extraordinarios a desarrolladores privados. Estas herramientas permitieron exenciones fiscales, aumentos en la densidad de construcción y cambios de uso de suelo, facilitando la transformación

de zonas industriales o comerciales obsoletas en alcaldías de alto valor simbólico y económico, como Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc.

Estas dinámicas han profundizado la mercantilización de los bienes de reproducción social, particularmente la vivienda, generando una creciente tensión entre el capital y el trabajo. El resultado ha sido un patrón de desplazamiento residencial y de actividades económicas tradicionales, impulsado por el encarecimiento del suelo y la vivienda. En una entrevista concedida al periódico La Jornada (retomada por Patricia O. (2015) Simón Neumann, entonces secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, reconoció la expulsión de más de 370,000 familias en un periodo de once años, como consecuencia directa de los desarrollos inmobiliarios. Las nuevas edificaciones buscan atraer a un perfil de consumidores de clase media y media-alta, interesados en estilos de vida urbanos y en la oferta cultural, desplazando a los habitantes originales.

Un aspecto central de estos procesos es la transformación del régimen de usos de suelo, donde se evidencia una tensión entre el uso permitido por la normatividad y el uso real resultado de las dinámicas del mercado. Esta discrepancia se documentó con claridad en la Colonia Roma: aunque el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 1997 establecía un uso exclusivamente habitacional, estudios de campo en 2007 y 2011 revelaron una proliferación de usos comerciales y de oficinas no contemplados, que persistieron incluso tras ajustes normativos parciales en 2008. Este caso ilustra la limitada capacidad institucional para regular los procesos de transformación urbana frente a las presiones del mercado. Además de la obsolescencia ¿deliberada? del marco regulatorio y normativo de la planeación urbana.

Finalmente, como señala Víctor Delgadillo (2016), en los últimos quince años la Ciudad de México ha experimentado un desarrollo urbano intensivo que ha generado paisajes cada vez más exclusivos y excluyentes en zonas centrales. Estas áreas, que incluyen antiguos barrios populares, fábricas abandonadas y terrenos

baldíos bien conectados, han sido objeto de revalorización mediante inversiones públicas y privadas. Así, la gentrificación se consolida como una estrategia de producción del espacio urbano que capitaliza las rentas diferenciales y absolutas, generando profundas contradicciones sociales y territoriales, como la coexistencia de viviendas vacías con una creciente demanda insatisfecha de vivienda asequible (Delgadillo, 2016).

Las evidencias documentadas en esta tesis confirman que la Colonia Roma está inmersa en un proceso de gentrificación avanzada, impulsado por una compleja interacción entre políticas urbanas, el auge de plataformas digitales y la creciente financiarización de la vivienda.

El Bando 2, promulgado en el año 2000 por el entonces jefe de Gobierno del Distrito Federal, Andrés Manuel López Obrador, tuvo como objetivo reorientar el desarrollo urbano hacia las zonas centrales de la ciudad. Sin embargo, tuvo efectos colaterales significativos en términos de gentrificación. Al restringir la oferta de suelo en gran parte de la ciudad, se generó una concentración de inversiones inmobiliarias en las delegaciones centrales. Esto provocó un aumento acelerado en el valor del suelo y de las rentas, lo que facilitó el desplazamiento de residentes de bajos ingresos y la transformación de barrios populares en enclaves de clase media y alta. Colonias como la Doctores comenzaron a experimentar procesos de renovación urbana que, si bien mejoraron el entorno físico, también alteraron profundamente su composición social.

La emisión del Bando 2 marcó un punto de inflexión, tras el cual, tanto la planeación urbana como la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dejaron de actualizarse de manera integral. Con el tiempo, estas normativas fueron reformuladas selectivamente para favorecer los intereses del sector inmobiliario. Esto tuvo como consecuencia la llegada de desarrollos de lujo, plataformas como Airbnb y comercios orientados al consumo de alto nivel reconfiguraron el uso del suelo, priorizando intereses comerciales y turísticos por encima de las necesidades

habitacionales de largo plazo. Esto contribuyó a la pérdida de identidad barrial, al cierre de negocios tradicionales y al debilitamiento de redes comunitarias.

Aunque en su diseño inicial del Bando 2 no contemplaba la generación de procesos de gentrificación, en la práctica fue posteriormente instrumentalizado por desarrolladoras inmobiliarias y capitales privados como un dispositivo para detonar dicho fenómeno. Esto se puede traducir en que si bien el “Bando 2” no fue creado o diseñado para promover la gentrificación, este termino siendo usado por las desarrolladoras y capitales inmobiliarios para revalorizar el suelo y obtener un beneficio en algunas zonas de la CDMX. Para Autores como David Harvey hablarían de una “acumulación por desposesión”, mientras que Neil Smith lo vincularía con el urbanismo neoliberal, donde la ciudad se convierte en un instrumento de valorización económica más que en un espacio de reproducción social. En este sentido, el Bando 2 no fue una causa única de la gentrificación en la Ciudad de México, pero sí un catalizador clave que profundizó las desigualdades territoriales y aceleró el desplazamiento de sectores populares.

Por otra parte, los datos analizados en el Capítulo 2 evidencian que Airbnb ha encarecido significativamente los precios de renta en la Colonia Roma, generando además una fuerte especulación inmobiliaria. En entrevista con el medio El Financiero, el académico Máximo Jaramillo menciona que el precio de la vivienda en la CDMX ha aumentado un 330% desde 2005, una tendencia que se agrava continuamente. Una consecuencia directa de estas plataformas es la conversión de edificios completos de departamentos a unidades Airbnb, priorizando la generación de mayores ganancias sobre el uso residencial (Merino, 2025).

Esta dinámica, lejos de ser un fenómeno espontáneo, fue incluso impulsada por el Gobierno de la CDMX: la entonces jefa de Gobierno de la CDMX, Claudia Sheinbaum (2018-2023), promovió un convenio con UNESCO y Airbnb para posicionar a la Ciudad de México como "capital del turismo creativo" y destino de trabajadores remotos y nómadas digitales en América Latina. Si bien esta campaña

buscaba sumar emprendedores y vincular viajeros a la cadena de valor local, en la práctica, legitimó y expandió el modelo "turistificador" de Airbnb (Airbnb, 2022).

Detrás de este aparente "monopolio de renta" por medio de Airbnb no solo hay particulares, sino grandes actores corporativos. Empresas como Blueground, financiada por fondos de inversión extranjeros y controlando una vasta cartera de activos inmobiliarios globalmente, destaca con 242 propiedades en renta en la CDMX. Blueground, junto con otras empresas como Mr. W (192), HOMi (109), y Capitalia (142), administran cientos de viviendas en colonias clave como Condesa, Hipódromo Condesa, Roma y Juárez. Esto desmiente la narrativa de "economía colaborativa" de Airbnb, acercándose al modelo "turistificador" descrito por Gil (2020), donde una sola empresa o sociedad controla una parte significativa de la oferta de alquiler. Es relevante que tanto Airbnb como Blueground compartan el respaldo del mismo fondo de inversión (WestCap), lo que subraya la naturaleza financiera y corporativa que impulsa la transformación del mercado de alquiler en la Colonia Roma y otras zonas centrales (Villanueva, julio 2025).

En consecuencia, en agosto del 2024, el Gobierno de la CDMX encabezado por Martí Batres Guadarrama publicó en la gaceta oficial reformas al Código Civil y a la Ley de Vivienda con el objetivo de frenar el aumento excesivo de las rentas y combatir la gentrificación. Estas modificaciones establecen que los incrementos al alquiler no podrán superar la inflación reportada por el Banco de México, un tope que busca corregir las distorsiones pasadas (por ejemplo, en el sexenio de Miguel Ángel Mancera, donde las rentas subieron ocho veces más que la inflación (Pantoja, 2024)). Además, se crea un registro digital obligatorio de contratos de arrendamiento para dar mayor certidumbre y transparencia al mercado. Estas medidas, calificadas como un acto de justicia social, buscan garantizar el derecho a la vivienda a familias de bajos ingresos y reflejan el espíritu de la Cuarta Transformación, con miras a su continuidad en la próxima administración (CDMX, agosto 2024) (Ver imagen 3).

Imagen 3. Ley de vivienda



Fuente: Gobierno de la CDMX, 2024

Adicionalmente a estas reformas del Código Civil, el Gobierno capitalino emprenderá una política de construcción masiva de vivienda pública en arrendamiento asequible. Esta iniciativa está dirigida específicamente a personas en situación de pobreza, jóvenes, madres jefas de familia y trabajadores, siguiendo modelos implementados en otras ciudades globales como París. El decreto establece plazos para el registro de contratos, marcando un hito en la regulación del mercado de arrendamiento de la CDMX (Nota informativa CDMX, 28 de agosto 2024).

Otra ley que se aprobó el 2 de octubre de 2024 en el Congreso de la Ciudad de México es la que regula el servicio de estancias turísticas eventuales ofrecido a través de plataformas digitales, como Airbnb. Estas modificaciones, impulsadas por el entonces jefe de Gobierno Martí Batres Guadarrama, buscan equilibrar la competencia entre los alojamientos de corta estancia y el hotelería tradicional, así como mitigar las externalidades negativas que el crecimiento desmedido del turismo digital ha provocado. Las reformas, que adicionan artículos a la Ley de Turismo, la Ley de Vivienda y la Ley para la Reconstrucción Integral, establecen un coeficiente de ocupación máxima del 50% anual para las unidades de alojamiento en plataformas digitales. Esto significa limitar el número de noches que una propiedad

puede ser destinada a este uso, buscando frenar la gentrificación y el aumento de precios de la vivienda al evitar la saturación de inmuebles exclusivamente turísticos. Además, se prohíbe expresamente registrar y ofertar viviendas sociales y aquellas reconstruidas tras el sismo de 2017 en estas plataformas, asegurando que estos inmuebles cumplan su fin social. Esta nueva regulación pretende crear un entorno competitivo más justo y sostenible en el mercado de hospedaje de la Ciudad de México (Congreso de la CDMX, 2 octubre 2024).

La aprobación de la nueva regulación sobre estancias turísticas digitales en la Ciudad de México representa un avance discursivo hacia la protección del derecho a la vivienda y la búsqueda de un mercado de hospedaje más equilibrado. Sin embargo, su eficacia real depende de la existencia de instrumentos concretos de implementación, los cuales hasta ahora no han sido claramente definidos. La ley establece límites (como el coeficiente de ocupación máxima del 50% anual y la prohibición de incluir viviendas sociales o reconstruidas tras el sismo de 2017), pero carece de mecanismos verificables que permitan garantizar su cumplimiento.

En ausencia de un registro obligatorio de inmuebles, de convenios formales con las plataformas digitales para compartir datos, y de un sistema de inspección con capacidad técnica y recursos suficientes, la norma corre el riesgo de convertirse en un marco declarativo más que en una herramienta efectiva de política pública. La experiencia internacional demuestra que las ciudades que han logrado contener los efectos negativos del turismo digital (como Barcelona, Ámsterdam o Nueva York) lo hicieron mediante la creación de licencias obligatorias, sistemas de monitoreo digital y sanciones económicas significativas (López, 18 julio 2025). Sin estos instrumentos, la regulación mexicana difícilmente podrá frenar la gentrificación, la especulación inmobiliaria y el desplazamiento de comunidades vulnerables.

Además, el diseño institucional plantea un reto adicional: ¿qué dependencia será responsable de fiscalizar y sancionar? La dispersión normativa entre la Ley de Turismo, la Ley de Vivienda y la Ley para la reconstrucción integral (la cual tiene

como fin principal garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas afectadas por el sismo del 19 de septiembre de 2017. Busca restituir las condiciones de vida, brindar certeza jurídica sobre la propiedad, garantizar una vivienda digna y contribuir a la recuperación económica y de espacios públicos. puede generar vacíos de competencia y conflictos burocráticos). A ello se suma la presión política y económica de los desarrolladores inmobiliarios y de las propias plataformas digitales, que suelen resistirse a compartir información bajo el argumento de proteger la privacidad de sus usuarios.

En este sentido, la regulación aprobada refleja más una intención política de responder a la crítica social que un verdadero cambio estructural en la gobernanza urbana. Sin instrumentos de control, sin transparencia en los datos y sin capacidad institucional para sancionar, la ley corre el riesgo de ser un gesto simbólico que legitime al gobierno frente a la ciudadanía, pero que no logre transformar las dinámicas de acumulación y desplazamiento que el turismo digital ha intensificado en la Ciudad de México.

Por otra parte, el "Bando 1 por una Ciudad Habitable y Asequible con Identidad y Arraigo Local", firmado por la actual jefa de Gobierno de la Ciudad de México, Clara Brugada el 16 de julio de 2025, es una estrategia integral compuesta por 14 acciones clave para combatir los efectos de la gentrificación y la especulación inmobiliaria. Sus medidas se enfocan principalmente en regular el mercado de alquiler y fortalecer la política de vivienda social. Entre las acciones más destacadas se encuentran la estabilización de rentas, donde el aumento anual de los alquileres habitacionales no podrá superar la inflación (INPC), y la creación de un Índice de Precios de Alquiler Razonable para equilibrar los costos.

Para frenar la presión del mercado turístico, el Bando 1 también busca una regulación más estricta de las rentas de corta estancia y las plataformas digitales como Airbnb. En el ámbito social y legal, se propone la creación de la Defensoría de los Derechos Inquilinarios, un organismo público dedicado a brindar apoyo legal

y mediar en conflictos, así como a sancionar desalojos y prácticas abusivas. Finalmente, el plan incluye un fuerte componente de vivienda pública y social, priorizando su construcción en zonas céntricas y de alta demanda, y ampliando programas como "Vivienda Nueva Progresiva", además de implementar estímulos a comercios locales para fortalecer la economía barrial y el arraigo comunitario. La declaración de Clara Brugada, "queremos una ciudad que no esté dividida", es la tesis central de esta política, al posicionar la vivienda como un derecho, no como un privilegio o un bien meramente especulativo. El Bando 1 es un intento ambicioso y directo del gobierno capitalino para intervenir en el mercado y proteger a los residentes originales del desplazamiento forzado. Sus fortalezas residen en la aplicación de un límite inmediato a las rentas y la creación de instrumentos de defensa legal, marcando un precedente en América Latina en la lucha contra la exclusión urbana (Nota informativa de la CDMX, 2025).

No obstante, la implementación del Bando 1 enfrenta importantes desafíos. Los críticos señalan que una regulación excesiva, si no se acompaña de una masiva producción de nueva vivienda social, podría reducir la oferta de alquiler legal e incentivar el mercado informal. El éxito de la iniciativa dependerá de su capacidad para asegurar el cumplimiento legal (a través de la próxima Ley de Rentas Justas), la transparencia de la nueva Defensoría y la voluntad política para construir miles de unidades de vivienda asequible. En esencia, el Bando 1 es un paso firme hacia la democratización del acceso a la ciudad, pero requiere un equilibrio delicado para evitar efectos contraproducentes en la inversión y la oferta de vivienda. El análisis de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI), a través de Karim Oviedo, crítica esta estrategia, calificándola de "solución inviable y artificial". Para la AMPI, el problema central no es la gentrificación, sino la falta crónica de oferta de vivienda en la CDMX. Argumentan que el intento de intervención estatal para poner topes a los precios de renta, si bien busca un fin noble, atrofiará la economía y desincentivará la inversión. El razonamiento es que, al limitar las ganancias potenciales (por el tope de renta y la regulación de Airbnb), los inversionistas podrían retirar su capital del sector inmobiliario, lo que a largo plazo reduciría aún

más la oferta de vivienda, agravando la escasez que es la verdadera causa del alza de precios. Por lo tanto, el sector inmobiliario aboga por políticas que fomenten la construcción masiva de vivienda asequible, en lugar de imponer controles de precios (Urbano, 8 de agosto 2025).

El análisis del urbanista Juan Carlos Zentella Gómez, miembro del Colegio de Urbanistas de México (ECUM), ofrece una crítica técnica al Bando 1 de la CDMX, calificando la gentrificación como un fenómeno multifactorial que requiere más que la simple regulación de precios. Zentella coincide en que la principal causa de la crisis es la falta de oferta de vivienda social asequible; sin embargo, sostiene que la solución del Bando 1 es incompleta. El urbanista propone modelos alternativos, como la vivienda de renta social donde el Estado mantiene la propiedad del suelo y solo contrata la construcción, figura ausente en la iniciativa de Brugada. Además, critica que no se exploren figuras como las cooperativas de vivienda, un mecanismo exitoso para el acceso a la vivienda en otros contextos de América Latina. La crítica más fuerte de Zentella se centra en la omisión de una política fiscal robusta que ataque la raíz de la especulación. Argumenta que el Bando 1 no plantea instrumentos como el impuesto a la plusvalía o el predial creciente a los especuladores, que son esenciales para contener el alza de precios del suelo. En cuanto a las rentas, si bien ve como un acierto el control para evitar incrementos más allá de la inflación, advierte que no se debe confundir con "congelar" los precios. Propone que los recursos para subsidiar el arrendamiento deberían provenir de impuestos aplicados a los especuladores y a los propietarios que utilizan plataformas de corta estancia. De hecho, sugiere que la regulación de plataformas como Airbnb debe centrarse en el propietario, obligándolos a pagar impuestos como servicio de hospedaje (comercio), y no como vivienda, para generar ingresos que financien la vivienda social. Finalmente, el análisis subraya que el desplazamiento forzado no se limita solo a los inquilinos de vivienda, sino también a los comercios locales, cuya protección en el Bando 1 es insuficiente al no extenderse el control de rentas a los locales comerciales. Lo más importante, según Zentella, es que la gentrificación es la consecuencia de la ausencia de mecanismos de control después

de que un barrio se renueva. Por lo tanto, la solución de fondo requiere una visión metropolitana: descentralizar la demanda y replicar los atributos urbanos (empleo, equipamiento, servicios) de los barrios gentrificados en el resto de la Zona Metropolitana, para que los habitantes puedan ejercer su derecho a la ciudad sin tener que concentrarse en las zonas centrales (ECUM, 20 de agosto 2025).

En contraste con los avances normativos recientes, la administración encabezada por la jefa de Gobierno de la Ciudad de México, Clara Brugada, ha enfrentado dificultades en la implementación efectiva de las medidas regulatorias, particularmente en lo relativo al control de plataformas de alojamiento temporal como Airbnb. Estas tensiones responden, en parte, a las posturas divergentes dentro de su gabinete, donde persisten desacuerdos sobre el alcance y la urgencia de dicha regulación. La proximidad del Mundial de Fútbol 2026 (evento de escala internacional que tendrá a la Ciudad de México como sede de cinco partidos, incluido el inaugural) ha intensificado el debate, dado el potencial impacto que un flujo turístico estimado en 5.5 millones de visitantes y una derrama económica proyectada en mil millones de dólares podría tener sobre un mercado de vivienda ya tensionado por procesos de gentrificación avanzada (Jiménez, 4 de diciembre de 2025).

En este contexto, el secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, Alejandro Encinas, ha subrayado la necesidad urgente de abrir un debate público sobre la especulación inmobiliaria y la gentrificación en la capital. Durante su participación en el foro “Capital y Metrópolis”, organizado por la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México (CDHCM), Encinas reconoció explícitamente la insuficiencia estructural de las políticas de vivienda social, señalando que la incapacidad institucional para generar una oferta habitacional asequible y accesible para la mayoría de la población demandante (tanto en zonas centrales como en las distintas alcaldías) constituye uno de los principales factores que alimentan la especulación inmobiliaria (Navarrete, 2025).

Ante este panorama, el gobierno local ha iniciado mesas de diálogo con actores clave del sector inmobiliario, asociaciones de anfitriones de plataformas digitales y representantes legislativos, con el objetivo de consensuar mecanismos de aplicación para la regulación de la vivienda turística. Estas conversaciones, anunciadas desde enero de 2025, buscan operacionalizar las medidas previamente aprobadas, en un contexto donde la ausencia de regulación efectiva podría traducirse en una mayor presión sobre el acceso a vivienda digna, convirtiendo los beneficios económicos del evento deportivo en costos sociales significativos para los habitantes de la ciudad (Navarrete, 2025).

Como comentarios finales podemos decir que la Colonia Roma se encuentra en un claro proceso de gentrificación avanzada, un fenómeno multidimensional impulsado por la interacción de políticas urbanas confusas y discrecionales, la proliferación de plataformas digitales y una creciente financiarización de la vivienda.

Las directrices de planeación, como el Bando 2 y lo que siguió en cuanto al marco normativo y legislativo del desarrollo urbano (PGDD-DF y LDU-DF), aunque concebidas para ordenar el crecimiento, terminaron por fomentar la densificación en las alcaldías centrales. Esto, sumado a la laxitud o corrupción en su aplicación (evidenciada por las denuncias de construcciones ilegales y el "Cártel Inmobiliario"), ha exacerbado la presión sobre el suelo y el consecuente encarecimiento. Paralelamente, la irrupción de Airbnb ha disparado los precios de renta y venta en la Roma, generando una especulación inmobiliaria que ha llevado a un aumento del 30% en el precio de la renta de vivienda en la CDMX en casos como la colonia Roma y Condesa (Escobar, 2023). Esta dinámica se agrava con la conversión de edificios residenciales enteros en unidades de alquiler turístico, priorizando la ganancia sobre el uso habitacional (Merino, 2025), un modelo que dista de la "economía colaborativa" y que, de hecho, ha sido impulsado por el propio Gobierno de la CDMX mediante convenios que buscan posicionar a la capital como un centro de "turismo creativo" y destino para nómadas digitales. Detrás de esta oferta de Airbnb se encuentran grandes actores corporativos, como Blueground y otras

empresas, que administran cientos de propiedades y comparten el respaldo de fondos de inversión, consolidando un modelo "turistificador" que desplaza a los residentes y transforma el tejido social y económico del barrio.

Ante la creciente presión inmobiliaria y el encarecimiento de la vivienda en la Ciudad de México, el gobierno entonces encabezado por Martí Batres en 2024 impulsó reformas estructurales desde el 2024 que incluyen la regulación de rentas (limitadas al índice inflacionario y sujetas a un registro digital obligatorio) y la construcción masiva de vivienda pública asequible para sectores vulnerables, con el fin de contrarrestar la mercantilización del derecho a habitar. Paralelamente, el Congreso local aprobó restricciones al uso de plataformas turísticas como Airbnb, limitando su ocupación anual y prohibiendo la inclusión de inmuebles sociales o reconstruidos con recursos públicos. Sin embargo, la aplicación de estas medidas enfrenta tensiones políticas internas y el reto que supone el Mundial de 2026, cuyo impacto turístico podría agravar la escasez de vivienda y acelerar procesos de gentrificación. Las advertencias de funcionarios como Alejandro Encinas subrayan la insuficiencia de la política social vigente y la urgencia de fortalecer una respuesta institucional que garantice el derecho a la ciudad y la equidad territorial.

En conclusión, los programas de desarrollo urbano de la Ciudad de México se encuentran en un estado de obsolescencia evidente. Con más de dos décadas sin actualización, han perdido vigencia frente a las transformaciones sociales y territoriales de la ciudad. Aunque conservan valor de ley, su antigüedad ha permitido que fenómenos como la especulación inmobiliaria y la gentrificación avancen sin un marco regulatorio sólido que los contenga.

La Ley de Desarrollo Urbano, por su parte, se ha convertido en un instrumento excesivamente permisivo y poco claro. Artículos como el 41 y el 42 quinquies han funcionado como válvulas de escape frente a la rigidez normativa, pero en la práctica han favorecido la discrecionalidad y la interpretación a conveniencia de los intereses privados. Las múltiples modificaciones que ha sufrido

la ley parecen estar hechas a modo de los desarrolladores inmobiliarios, lo que ha debilitado su coherencia y ha convertido al marco legal en un mecanismo que facilita la especulación más que en una herramienta de regulación. La creación del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva y el diseño de nuevos instrumentos como el Programa General de Desarrollo y el PGOT representaron intentos de modernización. Sin embargo, su falta de consolidación y las resistencias sociales que enfrentaron impidieron que se convirtieran en herramientas efectivas. Esto evidencia la necesidad de fortalecer los mecanismos de planeación democrática y participativa, asegurando que pueblos originarios, comunidades locales y sectores sociales afectados tengan un papel vinculante en la definición de las políticas urbanas. Lo anterior radica en garantizar que las decisiones sobre el territorio urbano respondan al bien común. Lo que implica que pueblos originarios, comunidades locales y sectores sociales afectados tengan un papel vinculante en la definición de políticas urbanas, de modo que sus voces no se reduzcan a consultas simbólicas, sino que incidan directamente en la orientación de los proyectos. Solo así se puede avanzar hacia una planeación que priorice la justicia socioespacial, la defensa de los derechos colectivos y la protección de los grupos más vulnerables frente a procesos de desposesión y gentrificación.

Finalmente, la ausencia de regulaciones específicas para fenómenos contemporáneos como la gentrificación avanzada y las plataformas inmobiliarias digitales ha profundizado la desigualdad urbana. Mientras no se reforme de manera integral el marco normativo, la ciudad seguirá atrapada en instrumentos obsoletos y leyes laxas que, además de ser poco claras, han sido modificadas deliberadamente para favorecer intereses particulares. Solo una reforma estructural que priorice la justicia social, la sustentabilidad y la participación ciudadana podrá revertir esta tendencia y garantizar un modelo de desarrollo urbano equitativo para la Ciudad de México.

Capítulo 4. Gentrificación avanzada en la Colonia Roma

Este capítulo aborda la gentrificación avanzada, un fenómeno que abona a el concepto de gentrificación. Este fenómeno representa una segunda fase de gentrificación, que se manifiesta en las siguientes características: cambio significativo en la composición de las clases sociales y reemplazo social además de transformaciones significativas en las relaciones comunitarias. Otras características que podemos observar en este segundo proceso de gentrificación son la continuidad del proceso en la zona afectada, la renovación de los edificios y/o de las viviendas, el aburguesamiento de la zona, transformaciones culturales (como el idioma), cambio de comercio a uno más especializado y enfocado a la nueva población de altos recursos, la intensificación de plataformas digitales enfocadas a la renta de espacios de vivienda, el desplazamiento de los residentes menos ricos (continúa el desplazamiento de la población de menos recursos), y la intervención del estado con la propuesta de políticas gubernamentales vinculadas al apoyo de iniciativas gentrificadoras. Por otro lado, también puede ser impulsada por trabajadores que están involucrados en actividades del sector financiero o trabajadores extranjeros de países desarrollados (nómadas digitales y empleados de empresas internacionales). El análisis de este proceso es crucial para comprender cómo las ciudades, especialmente la Ciudad de México, se están reconfigurando bajo lógicas de mercado globalizadas y tecnológicas.

Nos enfocaremos en cómo las políticas urbanas no solo reaccionan, sino que a menudo actúan como facilitadoras de estas transformaciones, ya sea mediante la promoción explícita de inversiones o por la flexibilización de regulaciones que abren la puerta a la especulación inmobiliaria.

Otra característica de esta etapa es el surgimiento de nuevas poblaciones gentrificadoras, destacando particularmente el rol de los nómadas digitales extranjeros. Esta población, con su alta movilidad y poder adquisitivo en divisa extranjera (dólares), ejercen una presión sin precedentes sobre los mercados de vivienda, alterando la oferta y la demanda de manera significativa. Asimismo,

exploraremos cómo la proliferación de nuevos espacios de renta y trabajo, como las plataformas de alquiler de corta estancia (Airbnb), los coliving y el coworking, no solo son síntomas de la gentrificación avanzada, sino también herramientas clave que reconfiguran el uso del suelo, monetizan el espacio urbano y atraen a estas nuevas poblaciones, consolidando así el proceso de financiarización de la ciudad.

El objetivo de este capítulo es desentrañar la compleja interacción entre estos elementos, demostrando cómo la gentrificación avanzada no es un proceso homogéneo, sino una manifestación multifacética de la reestructuración urbana bajo el influjo del capital global y las nuevas tecnologías. A través de este análisis, buscamos proporcionar una comprensión más profunda de las implicaciones socioespaciales que estas dinámicas generan, especialmente en contextos urbanos como el de la Colonia Roma.

4.1 La gentrificación en la colonia Roma: un análisis desde la perspectiva local

En principio Loretta Lees (2003) realizó un estudio en Brooklyn donde propone el proceso de supergentrificación el cual ubica en ciudades globales como Londres o Nueva York que son foco de intensas inversiones y consumo ostentoso por parte de una nueva generación de “financistas” super ricos los cuales vienen de un sector financiero y de servicios corporativos globales, industrias etc. La supergentrificación es la transformación de barrios ya gentrificados, prósperos y sólidamente de clase media alta en enclaves mucho más exclusivos y caros. Los nuevos procesos de supergentrificación también se pueden observar en la revalorización económica de los espacios, los cambios sociales y culturales de la zona, así como el aburguesamiento del barrio.

La gentrificación de tercera ola como la llaman Jason Hackworth y Neil Smith (2021) en "El estado cambiante de la gentrificación", documentan lo que ellos identifican como una tercera ola de gentrificación. Esta fase se caracteriza por ser impulsada por nuevas inversiones que se expanden tanto hacia el interior de los centros urbanos como hacia barrios más allá de sus núcleos tradicionales. Factores

clave de esta ola incluyen la reestructuración y globalización de la industria inmobiliaria, que se involucra activamente en procesos de reinversión en zonas ya gentrificadas. Además, observan una disminución en la resistencia a la gentrificación, en parte debido al continuo desplazamiento de la clase trabajadora de los centros urbanos, y una mayor implicación del estado en la promoción de estos procesos.

La re-gentrificación de la que hablan Butler y Robson, (2001) más que nada está enfocada a que las clases medias ubicadas en espacios gentrificados están siendo excluidas o desplazadas por parte de otras más acomodadas. Quienes están impulsando esta re-gentrificación en su mayoría son trabajadores del sector financiero los cuales laboran en la ciudad de Londres.

Judith R. (2021) en la investigación “Between gentrification and supergentrification: Hybrid processes of social-spatial upscaling” señala que la influencia y la financiarización del sector inmobiliario ha incentivado la desigualdad en el espacio urbano en este siglo XXI. Como resultado de esto, se ha intensificado la gentrificación, pero sobre todo hay un auge de supergentrificación y esto a su vez provoca el incrementode de zonas ya gentrificadas por parte de residentes con mayores ingresos.

Debemos mencionar que el capital en busca de la expansión a nivel global y la financiarización de la vivienda han impactado dramáticamente en el desarrollo urbano, esto se ve reflejado en la transformación del paisaje urbano generando nuevas formas de ampliación y además ha aumentado las desigualdades. Mientras que en el siglo XX la clase acomodada buscaba mudarse a los suburbios de las ciudades, en la actualidad estos mismos grupos buscan regresar en masa a los centros de las ciudades (donde están los grandes capitales financieros) para residir o realizar inversiones inmobiliarias.

Lo que se ha observado en estos lugares a los que llega población adinerada y la población con grado académico profesional es la reurbanización y la supergentrificación de barrios esencialmente ya gentrificados (barrios de ingresos medios). Esto provoca que la población de clase media se reubique y a menudo busque vivienda cerca de sus antiguos barrios o colonias, lo que tiene como consecuencia una ampliación de la zona afectada por el fenómeno de gentrificación o supergentrificación, además de otros cambios socioeconómicos.

La autora nos menciona el ejemplo de Nueva York donde este fenómeno de supergentrificación ha transformado (Culturalmente, simbólicamente, en infraestructura, económicamente y demográficamente) el distrito central de Manhattan, pero también a su vecino Brooklyn. Esto ha dado como resultado que el distrito de Brooklyn se convierta en una marca comercializable, lo que a su vez atrae a nuevos residentes, empresas, inversores y consumidores. Lo que documenta la autora es que en estas zonas se observan residencias de lujo, elegantes boutiques, restaurantes de moda, gimnasios, además se han remodelado los senderos exclusivos para bicicletas además de la construcción de un nuevo estadio deportivo etc., pero estas grandes transformaciones no se han dado en toda la ciudad de Nueva York, lo que refleja la desigualdad de ingresos en hogares y vecindarios.

4.2 La colonia Roma frente a la gentrificación avanzada: particularidades

La expansión de la riqueza en las últimas décadas ha impulsado nuevas formas de gentrificación (Judith R., 2021). En este contexto, resulta clave el concepto acuñado por Ruth Glass (1964), quien definió la gentrificación como el proceso mediante el cual la clase media o media-alta desplaza a la clase trabajadora. Este desplazamiento se acompaña de la transformación y mejora de las viviendas, así como del impulso a la modernización de servicios básicos como educación, seguridad, transporte y saneamiento. Dichas mejoras, a su vez, atraen empresas e instituciones interesadas en atender al mercado de las nuevas clases medias y medias-altas que llegan a la zona.

Sin embargo, este proceso también genera consecuencias negativas para el comercio local, ya que al desplazar a los antiguos residentes se ven igualmente desplazados los negocios e instituciones que históricamente habían servido a la clase trabajadora o media-baja. Además, las llamadas “nuevas clases medias” se convierten en un atractivo para la industria inmobiliaria y para asociaciones público-privadas de corte neoliberal (Hackwoords y Smith, 2021), que buscan promover un modelo socioeconómico especializado en los gustos y estilos de vida de quienes se mudan a estas colonias.

El crecimiento de las finanzas globales ha fomentado nuevas oportunidades para la riqueza (Piketty S. 2003), lo cual impulsó un proceso o un fenómeno socioespacial de cambio de ciclo: la supergentrificación (Lees, 2000, 2003), esta fue descrita por primera vez como una forma de gentrificación avanzada o intensificada por el incremento de grupos de ricos “financieros” de la industria de la banca y que tiene como característica tener una educación profesional.

La supergentrificación es fomentada en cierta medida por la promoción de inversores corporativos y desarrolladores, los cuales son ayudados por servicios estatales, esto a través de la reducción de impuestos, rezonificaciones, etc., así como la economía de plataformas (ejemplo Airbnb), (Butler y Lees, 2006). Si lo podemos observar ya en el terreno, la supergentrificación suele observarse en los nuevos desarrollos de vivienda de lujo, desplazando a residentes de clase baja (en menor medida) y de residentes de clase media y media alta (en mayor medida) que anteriormente habían gentrificado la zona o colonia. La supergentrificación, como ya lo habíamos mencionado antes, es parte de una manifestación de este siglo XXI, que combina la gentrificación neoliberal patrocinada por el estado, lo cual beneficia a las desarrolladoras, inversores, residentes de altos ingresos, capital financiero y la intensificación financiera de la vivienda (transformando la vivienda en vehículos de inversión) lo que algunos mencionan como gentrificación avanzada (Aalbers, 2019; Lees et al. 2007),

Este fenómeno no es nuevo ya que desde el año 2000 se ha investigado, y quien empezó con este estudio es Lees en Brooklyn, pero no sólo este fenómeno se observa en Estados Unidos, si no también se observa en Ciudades de otros países como Hong Kong, Sidney y Newcastle, por decir unos ejemplos (Hackworth y Smith, 2001).

Si bien los conceptos de supergentrificación de Loretta Lees y la tercera ola de Neil Smith ofrecen marcos robustos para entender la revalorización intensiva de los centros urbanos, su aplicación al contexto de la Ciudad de México requiere una adaptación crítica al de las ciudades latinoamericanas. La realidad urbana de la Colonia Roma no puede explicarse únicamente bajo la lógica de la "ciudad global" financiera al estilo de Londres o Nueva York, donde la supergentrificación es impulsada por una élite corporativa vinculada a los mercados bursátiles internacionales. La Ciudad de México, aunque es una metrópoli de alcance global, opera bajo dinámicas latinoamericanas donde la financiarización no se manifiesta a través de banqueros residiendo en el barrio, sino mediante una inserción subordinada en los mercados de consumo y turismo global, facilitada por la brecha cambiaria y salarial entre el norte y el sur global.

Para definir con precisión la gentrificación avanzada en este territorio, es indispensable reconocer la estratigrafía histórica del proceso, el cual ha atravesado distintas fases antes de llegar a su estado actual. En una primera instancia, coincidente con la fase pionera clásica, la Colonia Roma experimentó una recuperación cultural impulsada por la llegada de "hípsters". Este grupo revalorizó simbólicamente la zona y la vida barrial, desplazando a sectores populares, pero manteniendo una dinámica de habitabilidad residencial. Posteriormente, el barrio transitó hacia una consolidación habitada por nacionales de altos ingresos; una clase media-alta y alta mexicana que buscaba distinción y centralidad. Es crucial destacar que, antes de la irrupción digital actual, la zona ya había sufrido un proceso de elitización, pero este seguía respondiendo a una lógica económica nacional,

donde los precios y las relaciones comunitarias, aunque excluyentes, funcionaban bajo los parámetros del poder adquisitivo local.

El punto de inflexión que marca el inicio de la gentrificación Avanzada no es, por tanto, la llegada de más riqueza nacional, sino la ruptura de la economía local de la vivienda provocada por la irrupción de los nómadas digitales y la migración por estilo de vida (*lifestyle migration*). A diferencia del modelo de Lees, donde la supergentrificación implica un reemplazo de clases medias por super ricos financieros, en la Colonia Roma observamos el desplazamiento de una población de clase medias y clases medias altas por una población flotante transnacional. Los nacionales de altos ingresos, que en etapas previas fueron los agentes gentrificadores, se ven ahora imposibilitados para competir con un mercado dolarizado. La llegada masiva de trabajadores remotos no responde a una lógica cosmopolita de producción financiera, sino a un arbitraje geográfico donde salarios en moneda fuerte buscan maximizar su rendimiento en territorios de menor costo, transformando radicalmente el uso del suelo.

Este fenómeno se ve catalizado por la "plataformización" del mercado inmobiliario, con Airbnb como actor central. La presencia intensiva de estas plataformas ha convertido la vivienda en un activo financiero turístico, sustrayendo unidades del mercado residencial de largo plazo. Esto genera una presión inmobiliaria inédita que ya no discrimina únicamente a los sectores vulnerables, sino que erosiona la permanencia de los inquilinos tradicionales de clase alta. En consecuencia, la gentrificación Avanzada en la Ciudad de México debe entenderse como una fase superior de reestructuración urbana caracterizada por la transnacionalización del espacio residencial y el reemplazo social "hacia arriba", donde el derecho a la ciudad se subordina a la capacidad de consumo global, convirtiendo al barrio en un enclave turístico que expulsa incluso a quienes, hasta hace poco, eran los beneficiarios del proceso urbano.

A lo anterior debemos agregar las políticas y convenios impulsados por gobiernos locales que han intensificado un proceso de gentrificación avanzada, el cual más adelante documentaremos con detalle. En paralelo, las nuevas inversiones en la zona, materializadas en desarrollos de departamentos y en la transformación del comercio hacia servicios dirigidos a los llamados nómadas digitales y turismo, han modificado de manera significativa la dinámica local. Este cambio no solo se expresa en el mercado inmobiliario y en la oferta comercial, sino también en el plano socio-cultural: la llegada de nuevos agentes gentrificadores introduce prácticas de consumo globalizadas, altera las formas de sociabilidad barrial y desplaza expresiones culturales tradicionales, generando tensiones entre la población residente de larga data y los recién llegados. En este sentido, la gentrificación no se limita a la reconfiguración espacial y económica, sino que también redefine identidades colectivas y patrones culturales, profundizando las desigualdades urbanas (Ver imagen 4).

Imagen 4. Esquema de la gentrificación avanzada



Fuente: Realización propia

Los datos que se recabaron del sondeo sobre percepción de gentrificación avanzada que se aplicó en la colonia Roma, así como los testimonios de los entrevistados que nos ayudarán a visibilizar este fenómeno. Este apartado constituye un complemento de todo lo documentado en los capítulos anteriores.

Este conjunto de datos revela un vecindario con una identidad dividida, lo cual es un síntoma claro de gentrificación acelerada. Al tener un 33% de construcciones del periodo 1950-1970 y otro 33% concentrado en los últimos veinte años (2002-2022), vemos una zona que está saltando etapas de desarrollo. No es una evolución gradual, sino una sustitución drástica donde lo moderno intenta desplazar a lo antiguo, rompiendo con el equilibrio que pudo existir durante décadas. Esta vulnerabilidad estructural las convierte en el blanco principal de los desarrolladores inmobiliarios, quienes ven en estas propiedades la oportunidad de adquirir suelo en zonas estratégicas para transformarlas en proyectos de alta gama, lo que pone en riesgo la permanencia de los vecinos que han habitado la zona por generaciones.

Por otro lado, el auge registrado entre 2002 y 2022 confirma que la zona presenta una alta inversión por el mercado masivo. Un tercio del inventario total es prácticamente nuevo o ha sido remodelado a fondo recientemente, lo que implica una entrada masiva de capital y, por extensión, de nuevos residentes con un poder adquisitivo significativamente mayor. Esta transformación no solo cambia la estética de las calles, sino que eleva el costo de vida general (desde los servicios básicos hasta el comercio local) creando una barrera económica para quienes no pueden seguir el ritmo de esta nueva oferta inmobiliaria.

Como ya hemos mencionado, el concepto de gentrificación avanzada se deriva del concepto de Loreta Lees (2003) quien acuñó el concepto de supergentrificación y que hemos explicado en el anterior apartado. En la gentrificación avanzada se observan ciertas características como son la llegada de actores o población de mayores recursos y que en consecuencia desplazan a la

población de clase media y media alta que viven en la zona. En ese sentido, nuestra entrevistada nos ofrece su perspectiva sobre cuándo comenzó el fenómeno de la gentrificación en la zona:

“Yo creo que como en el 2020, ¿sabes? 2016, en ese entonces, con la llegada esa de los hipsters, no sé si el término estaba muy sonado justo en ese entonces, porque ya venía la gente fresca a querer vivir aquí en las colonias más adineradas de la ciudad, a estos espacios, a apropiarse incluso de todos estos espacios, o sea, la verdad es que en ese entonces yo empezaba a escuchar más el término hipster, y que te digo, que son gente joven que viene a estos lugares a independizarse con la ayuda de sus papás, que pueden rentar, tienen esa posibilidad de poder rentar, pero de manera independiente, entonces te da como este término de hipster, y también incluso empieza a sonar como de esta onda hippie, porque incluso también empieza a sonar de que ya a todo mundo le gusta el pulque, ¿no? No sé si llegaste como a asociar este término con que eran chavitos, fresas, que venían a rentar a la condesa, que eran hipster y que eran independientes, pero se drogaban y tomaban pulque, entonces era como andar a la moda, pues, entonces creo que en esos años más o menos yo empezaba a escuchar. O sea, hay un periodo de la llegada de estos hipsters, y ya después los extranjeros”.

Por otra parte, la llegada de inversiones extranjeras a través de aplicaciones de vivienda está contribuyendo directamente a la escalada de los precios de renta, haciendo que estos espacios sean inasequibles para la población general. Este fenómeno lo hemos documentado a lo largo de esta investigación mediante datos y entrevistas, lo que sugiere una clara tendencia al alza.

Nuestro informante, un agente inmobiliario, corrobora esta realidad, señalando cómo la irrupción de Airbnb ha impulsado significativamente la subida de los precios de renta y venta de propiedades en la Colonia Roma. Explica que los propietarios ahora se basan en estos precios de mercado inflados para fijar sus

propias tarifas, o bien, optan por arrendar sus propiedades a través de estas plataformas, ya que les generan mayores ingresos. El informante lo describe así:

“realmente lo que sí, esta onda del Airbnb si ha golpeado mucho la parte central, porque hay mucha gente que se está yendo, porque ya no alcanza a cubrir esas rentas tan altas que está proponiendo Airbnb, y no está regulado, el mercado, como te digo, si el mercado empieza a aventar unas rentas de treinta mil, la propiedad, todas las propiedades alrededor van a querer treinta mil.

A lo mejor no se rentan en treinta mil, en veintiocho mil, veinticinco mil, pero eso implica el empuje, porque hay una oferta, hay una demanda también, (...) La demanda, quien lo puede pagar, pero quien ya no lo puede pagar, adiós, (...) Y ya te dice, ay, quiero una, ando buscando este departamento, creo que tú lo rentas en veintidós, veinticinco, (...) Y ya viene y te dice, no, sabes que el propietario quiere treinta, por lo mismo, porque Airbnb empuja al mercado a que se rente más alto. Y también sucede con las cosas comerciales, los lugares más comerciales, por ejemplo, como la misma vivienda que se está ocupando, implica que traiga gente con capital, pues pagan muy bien el tema de servicios, ¿no? Y entonces, las empresas como McDonald's, como todas las cafeterías de renombre, y todo esto, empiezan a buscar espacios que a lo mejor la cafetería de Don Juan, pues tenía café normal, ¿no? De tipo express y todo, pero ve que pues ahí él está vendiendo como loco porque la gente compra bien y de repente llega Starbucks y los mueve. Eso sí pasa “.

Este testimonio, en conjunto con lo documentado en el Capítulo 2 de esta tesis, valida la característica de la financiarización de la vivienda y el impacto del crecimiento de las plataformas digitales, donde la búsqueda de mayores ganancias se convierte en el motor principal de la transformación del mercado inmobiliario.

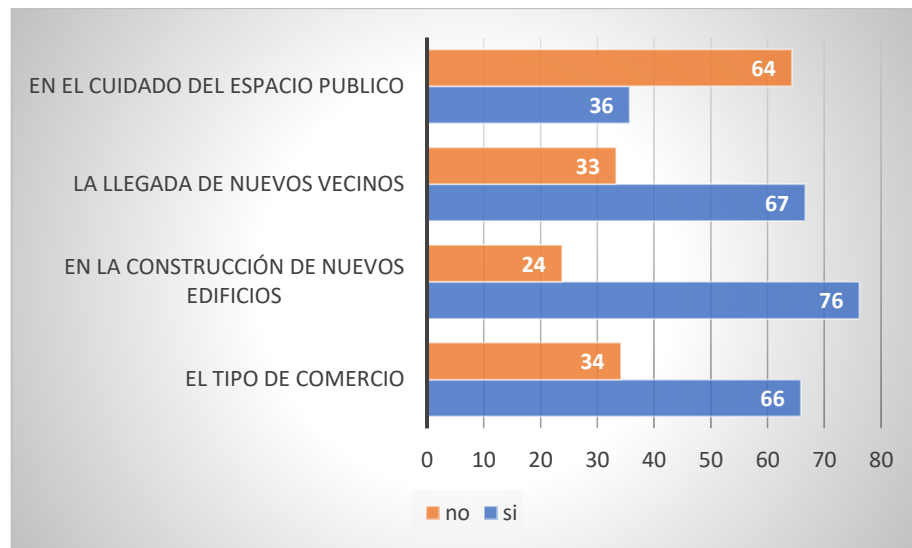
Nuestras entrevistas de percepción sobre la gentrificación avanzada nos ayudan a conocer datos interesantes sobre particularidades de la gentrificación

avanzada y que en este capítulo nos ayudará a visibilizar el problema de la gentrificación, pero sobre todo de la gentrificación avanzada.

Los cambios en la Colonia Roma son evidentes y han sido percibidos por sus habitantes. Según nuestra encuesta, la población identifica transformaciones significativas en varios aspectos del barrio. Un 67% notó la llegada de nuevos vecinos, mientras que un abrumador 76% observó la construcción de nuevos edificios, lo que impacta directamente el paisaje urbano. Asimismo, un 66% reportó cambios en el tipo de comercio, indicando una evolución económica (Ver gráfico 17). Curiosamente, en el cuidado del espacio público, el 64% no percibió cambios significativos. Estos resultados reflejan las importantes transformaciones que la Colonia Roma ha experimentado en los últimos años, abarcando desde cambios sociales hasta modificaciones en su entorno construido y económico. Nuestra entrevistada también nos confirmó estas transformaciones palpables que ha sufrido la Colonia Roma.

“Aquí en la esquina había una panadería que era casi de lo que abarca ahorita dos locales y una primera planta. Y ahora solamente se redujo como a la mitad de un local porque obviamente no se abastece yo creo que económicamente para pagar renta, no lo sé. Y solamente se redujo a eso y ahora son una zapatería y la otra creo que ya se volvió cafetería. Más adelante también había un zapatero que tenía un local grande y pues yo creo que tampoco el señor se dio abasto (con la renta) y ahora tiene un camioncito fuera de lo que era su local y ahora esa es una tienda de tenis de marca”

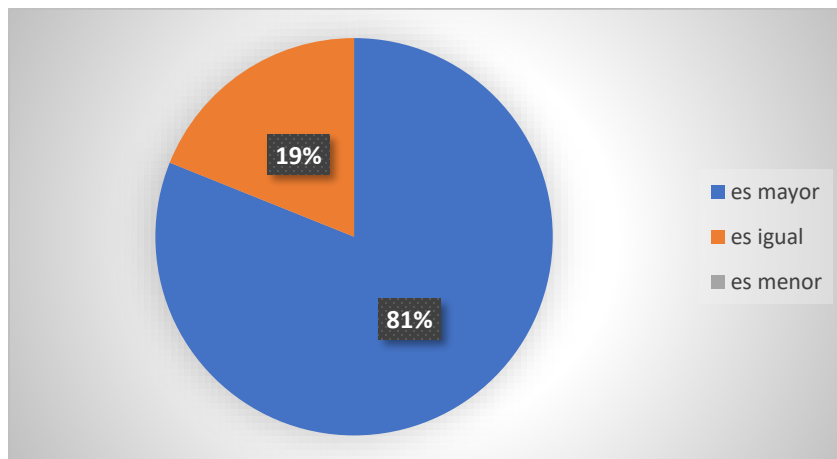
Gráfico 17. Cambios en la colonia Roma



Fuente: elaboración propia a partir de la encuesta aplicada en la colonia Roma con fecha de 22 y 26 de mayo de 2024

Al preguntar a los encuestados sobre la percepción del valor de su vivienda tras los cambios en la colonia, 81% afirmó que el valor era ahora mayor y solo 19% consideró que el valor se mantenía igual. Esto nos permite concluir que, desde la perspectiva de la población residente, las transformaciones recientes en la Colonia Roma han resultado en un claro incremento del valor de las propiedades (Ver gráfico 18).

Gráfico 18. Percepción del valor de la vivienda



Fuente: elaboración propia a partir de la encuesta aplicada en la colonia Roma con fecha de 22 y 26 de mayo de 2025

Otro cambio notable es de carácter sociocultural, manifestado en el creciente uso del inglés en todo tipo de establecimientos, desde restaurantes y bares hasta estéticas y tiendas familiares. Este predominio del inglés es, quizás, la característica más visible de la transformación de la Colonia Roma. Resulta particularmente interesante observar que este fenómeno está directamente vinculado a la llegada de una nueva población extranjera joven y con mayores recursos (Ver imagen 5). Nuestros datos de encuesta lo corroboran: 79% de los residentes observa que la población recién llegada es joven, 78% percibe que tienen más recursos económicos y 90% nota que hablan inglés (Ver gráfico 19). En ese sentido una de nuestras entrevistadas nos menciona lo siguiente:

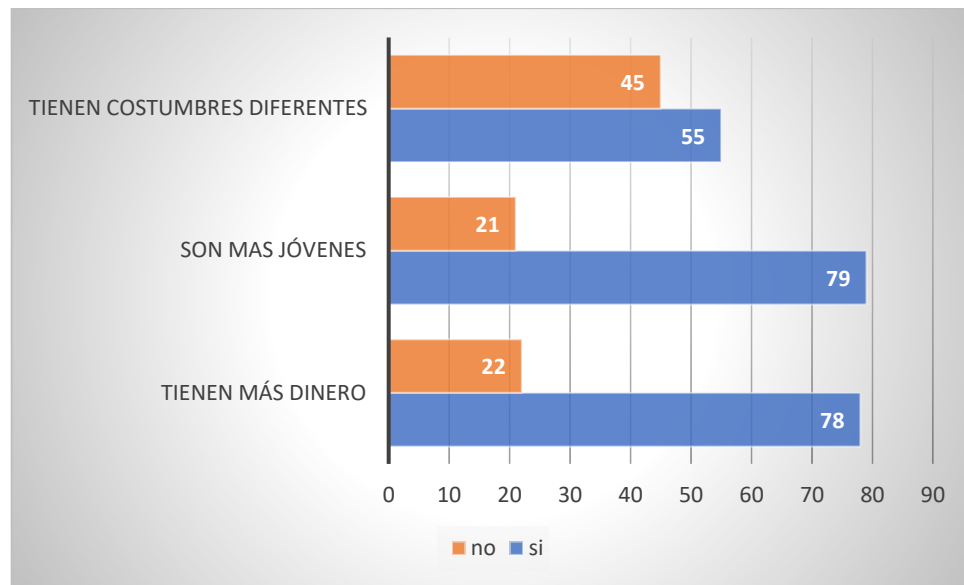
“Te menciono, en todos los locales he visto y me he dado cuenta que la mayoría son extranjeros y por lo regular tienen que hablar inglés los chicos. De hecho, aquí tenemos una pequeña tienda y vienen a comprar los chicos, los meseros o los cocineros de los bares y sí mencionan como que es un requisito porque la mayoría de los comensales pues son extranjeros”.

Imagen 5. Oferta de comercios en inglés en la colonia Roma



Fuente: elaboración propia a partir de la investigación de campo.

Gráfico 19. Características de los nuevos vecinos



Fuente: Elaboración propia a partir de la encuesta aplicada en la colonia Roma con fecha de 22 y 26 de mayo de 2025

Resulta también crucial abordar la situación de la economía familiar dentro de la Colonia Roma, especialmente por encontrarse en un proceso de gentrificación avanzada. Esto nos permite comprender cómo se ve afectada la obtención de bienes básicos. En este sentido, documentamos que un 83% de los encuestados reportó un encarecimiento de los productos básicos, y un significativo 61% afirmó tener que salir de la colonia para adquirirlos. Al respecto, nuestros entrevistados nos mencionaron lo siguiente:

“Sí, de por sí es caro la zona obviamente si tú quieres irte a comprar a lo mejor jabón o un kilo de huevo aquí al a la vuelta porque obviamente les suben exageradamente los precios si tú quieres ir a un bodega Aurrera igual por la zona te sale muchísimo más caro, hasta estas famosas tiendas 3B te vas aquí a zona rosa que hay dos, en Avenida Insurgentes hay dos y los precios no son iguales a los que están aquí en la en el 3B de la Colonia Obrera o sea si cambian los precios también de la zona de una a otra zona bastante, bastante de los alimentos. Por ejemplo, nosotros tenemos la tienda y tenemos que ir a surtir cada 8 días, nosotros les vendemos a la misma gente de aquí del predio y a veces ellos prefieren, pues

obviamente tenemos venta aquí y hasta los del restaurante vienen a comprar aquí porque si se van a las tiendas de allá afuera es muchísimo más caro que el precio que damos aquí”.

Podemos concluir que la Colonia Roma está inmersa en un proceso de gentrificación avanzada, una realidad que se valida tanto por los datos de percepción de nuestra encuesta como por los testimonios de los entrevistados, complementando lo documentado en capítulos anteriores. Este fenómeno, en contraste con el concepto de supergentrificación, se manifiesta como un proceso de gentrificación avanzada que combina políticas locales, nuevas inversiones inmobiliarias y la transformación del comercio hacia servicios dirigidos a nómadas digitales. Tales dinámicas no solo reconfiguran el mercado de vivienda y la oferta comercial, sino que también producen transformaciones socioeconómicas, urbanísticas y culturales que impactan directamente en la vida de los residentes. La llegada de nuevos agentes gentrificadores introduce prácticas de consumo globalizadas, modifica las formas de sociabilidad barrial y desplaza expresiones culturales tradicionales, generando tensiones entre población histórica y recién llegada. En este sentido, la gentrificación avanzada se convierte en un fenómeno complejo que, aunque distinto de la supergentrificación, comparte con ella la capacidad de alterar profundamente las estructuras urbanas y las identidades colectivas, intensificando desigualdades y redefiniendo el derecho a la ciudad.

4.3 Conflictos vecinales actuales

Las dinámicas históricas de la colonia Roma han culminado en el escenario actual: un campo de batalla entre un desarrollo inmobiliario agresivo, la aparente insuficiencia de la regulación y la creciente movilización ciudadana. La investigación realizada entre 2023 y 2024 revela que la verticalización y la sustitución de inmuebles no solo continúan, sino que operan a través de mecanismos que son denunciados por los vecinos como irregulares y opacos.

Oficialmente, la actividad constructiva podría parecer moderada. Datos del Centro de Servicios y Atención Ciudadana de la Ciudad de México (CESAC) indican que, desde agosto de 2024, solo se habían otorgado cuatro registros de manifestación de construcción en toda la colonia (dos en la Roma Norte y dos en la Roma Sur) (Oficio AC/JUDT/4391/2024) (Ver imagen 6).

Sin embargo, esta cifra contrasta drásticamente con la percepción ciudadana y los datos de organizaciones civiles. El Frente Ciudadano Salvemos la Ciudad denuncia que, de los 1,979 inmuebles catalogados en la colonia según el programa de 2008, más de 200 han sido intervenidos o demolidos sin consecuencias legales, a menudo con la anuencia del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) (Ver imagen 7). El testimonio de una residente de largo tiempo, la Sra. María, articula esta frustración:

“He visto las destrucciones de todos los bienes artísticos de nuestra colonia, de todas las construcciones catalogadas, de todos los monumentos históricos. Sé que en total en nuestra República Mexicana tenemos 52 monumentos históricos protegidos, de los cuales 17 están aquí en nuestra colonia Roma. Esos no se han tocado precisamente porque están protegidos como patrimonio nacional, pero hay muchas otras construcciones que están catalogadas como históricas o artísticas, en las que le han hecho intervenciones mayores o menores, en algunas dejando únicamente las fachadas y haciendo vitrinas o moles de concreto con una estructura que no tiene nada que ver con el paisaje urbano de la colonia Roma. O sea edificaciones nuevas, destruyendo o demoliendo construcciones que no están catalogadas. Pero el catálogo de nuestra colonia data de 1970, o sea, de hace 50 años, en las que muchas construcciones Art Deco no estaban catalogadas. Y esas son parte de nuestro tesoro cultural, de nuestro acervo artístico de la colonia Roma”.

Otros casos concretos que evidencian esta problemática son los que documentó la organización Frente Ciudadano Salvemos la Ciudad. En la avenida Álvaro Obregón 271, frente al Parque España, la empresa Be Grand desarrolla un proyecto que altera el perfil patrimonial. Asimismo, en julio de 2024, el Congreso de

la Ciudad de México aprobó cambios de uso de suelo para permitir tres hoteles de lujo en la Roma Norte sin un proceso de consulta ciudadana. Otro caso, es el de Monterrey 240 ya que existe opacidad en la construcción del edificio y no es accesible la información vía transparencia.

Estas situaciones generan un alto grado de conflicto social. Entre agosto de 2023 y agosto de 2024, la Alcaldía Cuauhtémoc atendió 205 denuncias ciudadanas por construcciones solo en la colonia Roma (Oficio AC/JUDT/4392/2024). Los datos de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) refuerzan esta tendencia, mostrando un acumulado histórico (2002-2024) de cientos de denuncias por uso de suelo, construcciones irregulares y contravención a la zonificación (Ver Tabla 4):

Tabla 4. Denuncias del periodo de 2002 al 2024

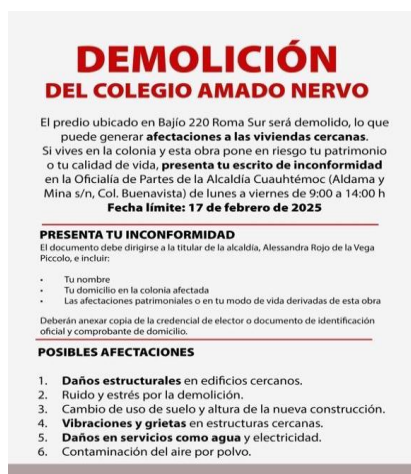
Materia	Colonia Roma Norte Denuncia e investigación de oficio (1 de enero de 2002 al 15 de agosto de 2024)	Colonia Roma Sur Denuncia e investigación de oficio (1 de enero de 2002 al 15 de agosto de 2024)
Uso del suelo urbano (2019)	521	229
Construcciones irregulares	251	68
Contravención a la zonificación	30	8

Fuente: Elaboración propia con datos del oficio PAOT-05-300/UT-900-1266-2023.

La experiencia cotidiana de los vecinos refleja la impotencia ante esta situación, como lo narra una residente afectada por una construcción en la calle de Monterrey:

“Cuando salimos después de la pandemia, pues ya habían muchos edificios edificadas y la colonia pues ya estaba deteriorándose. Pero ya antes, antes, este problema empezó, porque desgraciadamente dan permisos y salen y dejan permisos autorizados. Yo ahorita tengo el problema de que hay una construcción en Monterrey 232, vino la alcaldía, se le comentó que había gente viviendo adentro y resulta que viene antier y pone sus sellos de suspensión y no saca la gente. Y seguimos con el problema, los señores salen de la construcción como si nada, nos rompieron tuberías, ya se arreglaron y siguen viniendo. Un desastre, se roban el material que dejaron. Entonces, ¿qué vamos a hacer?”.

Imagen 6. Cartel por demolición de edificio



Fuente: Grupo de Facebook vecinos de la colonia Roma y Condesa, Consultado en enero del 2025.

Estas denuncias, tanto formales como testimoniales, configuran a la colonia Roma como un epicentro de la presión inmobiliaria en la Ciudad de México. Según el Frente Ciudadano Salvemos la Ciudad, la Alcaldía Cuauhtémoc concentra el 15.4% de todas las denuncias de la ciudad, y la colonia Roma, por sí sola, acumula el 26% de las quejas dentro de la alcaldía. Estos datos sugieren que la transformación actual de la colonia es un proceso impulsado por la especulación, caracterizado por la irregularidad y el conflicto social.

Imagen 7. Invitación a manifestación del Frente Ciudadano



Fuente: Imagen tomada de la página de Facebook del Frente Ciudadano Salvemos la Ciudad consultado en octubre 2024

El escenario actual de la colonia Roma se define por un intenso conflicto entre el agresivo desarrollo inmobiliario y la resistencia ciudadana, evidenciado por una marcada disparidad entre las cifras oficiales y la realidad. Mientras que los datos del Centro de Servicios y Atención Ciudadana (CESAC) sugieren una actividad constructiva mínima, con solo cuatro registros oficiales en 2023-2024, las organizaciones civiles y las denuncias vecinales apuntan a una realidad de irregularidad masiva. El Frente Ciudadano Salvemos la Ciudad documenta la intervención o demolición de más de 200 inmuebles catalogados, lo cual sugiere un alarmante subregistro oficial y la operación de proyectos fuera del marco regulatorio establecido o mediante mecanismos opacos.

Esta dinámica de desarrollo irregular está causando un daño irreparable al patrimonio cultural de la colonia. La obsolescencia del catálogo de 1970 deja desprotegidas valiosas construcciones Art Decó, que son fácilmente sustituidas por nuevas edificaciones. Además, se denuncia la práctica del "fachadismo", donde solo se preserva la fachada del inmueble histórico para erigir "moles de concreto" detrás, degradando el paisaje urbano y vaciando el contenido artístico de la colonia. La anuencia, en ocasiones, del INBAL en estas intervenciones agrava la percepción de falta de protección institucional.

Los casos concretos señalan que el problema se impulsa a través de la opacidad y la influencia política. Ejemplos como la falta de transparencia en la construcción de Monterrey 240 y, más significativamente, la aprobación de cambios de uso de suelo en el Congreso para hoteles de lujo sin consulta ciudadana, demuestran que los intereses de la especulación inmobiliaria pueden sortear o anular los procesos democráticos y de planeación urbana. Estos mecanismos legales cuestionables permiten a los desarrolladores avanzar con proyectos que contravienen la zonificación y el ordenamiento territorial.

Finalmente, la colonia Roma se ha consolidado como un epicentro de conflicto social en la Ciudad de México. Las 205 denuncias atendidas por la Alcaldía Cuauhtémoc en un solo año y las cifras históricas de la PAOT, que muestran cientos de quejas por uso de suelo y construcciones irregulares, confirman una situación de tensión extrema. Esta concentración de denuncias (el 26% de la alcaldía) es un indicador de que la transformación actual se basa en la especulación y la irregularidad. El sentimiento de impotencia ciudadana se refleja en los testimonios que describen la ineficacia de las suspensiones oficiales y el deterioro cotidiano de los servicios, consolidando la imagen de una batalla perdida contra un desarrollo impulsado por intereses económicos.

4.4 Nómadas digitales

Primero debemos hablar de la modalidad de trabajo remoto para poder contextualizar el fenómeno de los nómadas digitales. Se ha documentado que el trabajo remoto no es un fenómeno relativamente nuevo, la realidad es que este modelo de trabajo se hizo tendencia a mitad de la década de los 90's. En esa época muchas empresas comenzaron a recurrir a equipos remotos como un plan que consistía en eficientar sus estrategias internas, a lo que se suma la mejora de ganancias y esquemas económicos. También buscaban países con menores costos (de mano de obra) y que además estos países contaran con la infraestructura adecuada para poder colaborar a distancia con Estados Unidos. Esta modalidad de

trabajo ha tenido en los últimos años una expansión muy fuerte ya que se dieron una serie de factores ligados en su mayoría al rápido crecimiento de la industria de tecnología de la información. Un último factor que impulsó esta modalidad fue la pandemia de COVID-19, ya que más compañías tuvieron que aceptar la dinámica laboral a distancia. Lo interesante o las ventajas para los que trabajan en esta modalidad es que los costos de vida son menores, hay flexibilidad en la remuneración y hay mayor productividad, también lo interesante es que los sueldos más competitivos vienen por parte de empresas extranjeras (haiku, 2024).

¿Qué son los nómadas digitales? El portal especializado en temas laborales Coderslink nos dice que el término “nómada digital” proviene de dos palabras, “nómada” que se refiere a un estilo de vida itinerante, y “digital” que se refiere a la tecnología y la capacidad de trabajar de manera remota a través de dispositivos digitales. Los nómadas digitales utilizan la tecnología para trabajar de forma remota y en la actualidad cada vez más personas optan por este estilo de vida. Otra característica interesante de los nómadas digitales es que viajan por todo el mundo mientras laboran de forma remota y sólo necesitan espacios que tengan una conexión a internet

Las actividades laborales en las que suelen trabajar los nómadas digitales son “freelancers”⁵¹, consultorías, desarrolladores de software, diseño gráfico, escritores, traductores y otra diversidad de actividades que se puedan realizar de forma remota. Utilizan software especializado para realizar videoconferencias, correo electrónico y diversas plataformas de comunicación que les ayuden a comunicarse con sus potenciales clientes y grupos de trabajo. Además, son principalmente jóvenes profesionales que manejan estas tecnologías (Coderslink, 2023).

⁵¹ Un freelancer es una persona que trabaja por cuenta propia, es decir sin una relación de dependencia laboral, y puede hacerlo para varios clientes que contratan sus servicios profesionales.

4.4.1 Contextos urbanos y los nómadas digitales

Para los nómadas digitales es primordial la movilidad y la comunicación ya que necesitan internet de alta velocidad para poder realizar su actividad laboral. Y la movilidad local es importante porque prefieren calles caminables, parques y camellones ajardinados con buenas condiciones de luminaria y seguridad. Por esta razón eligen las colonias donde el gobierno local invierte más para el mejoramiento de espacios públicos e infraestructura para peatones y ciclistas (Lederman & Whitney, 2022; Whitney et al., 2023). Por otro lado, la conectividad global depende de que exista una buena conexión entre las autopistas y los aeropuertos, lo cual permite a esta población realizar con relativa facilidad el retorno a sus países de origen. Otra característica que deben tener las zonas o barrios donde habitan son los espacios flexibles, los cuales les permitan realizar su actividad laboral haciendo que los espacios de oficina compartidos o coworking se vuelven esenciales. Otros espacios utilizados para la actividad laboral son las oficinas dentro de los domicilios o espacios de consumo como librerías, restaurantes o cafeterías, pero estos espacios deben de tener conectividad a internet (Chevtaeva, 2021).

Los cambios urbanos que se pueden observar y que hemos documentado en previos apartados de este trabajo son el aumento de las rentas de vivienda y la conversión de los espacios habitacionales por unidades de Airbnb (Díaz-Parra & Jover, 2021). Esto tiene como resultado un impacto directo en el número de habitantes permanentes de las colonias y que desplaza directa o indirectamente por la competencia del mercado de vivienda en renta turística, o de coworking y coliving (Navarrete Escobedo & Pineda Almanza, 2022). El desplazamiento directo se puede dar por el desalojo, por el término de contrato o por el aumento de la renta que impide a los inquilinos pagar este aumento y en consecuencia se tienen que ir de la vivienda.

El Bando 1 por una ciudad habitable y asequible con identidad y arraigo local, publicado por el Gobierno de la Ciudad de México, introduce medidas para contener

el aumento especulativo de las rentas y proteger el derecho al arraigo en zonas de alta presión inmobiliaria. Entre sus disposiciones destacan: la limitación al incremento de rentas, que no podrán superar la inflación anual reportada por el INEGI; la creación de un Índice de Precios de Arrendamiento Razonable, elaborado por la Secretaría de Administración y Finanzas, que fija rangos de renta justos considerando variables como valor catastral, ubicación y proporción ingreso-gasto; el impulso de una Ley de Rentas Justas y Asequibles que regula tanto el mercado tradicional como las plataformas digitales de alquiler temporal; y la conformación de una Defensoría de Derechos Inquilinarios para brindar defensa legal y sancionar desalojos ilegales. Aunque aún en proceso de implementación, estas medidas reconfiguran el marco normativo de la renta urbana en la Ciudad de México, especialmente en contextos de gentrificación y desplazamiento.

El desplazamiento indirecto se da porque hay un alto costo de vida lo cual se vuelve prohibitivo para las clases bajas y en algunos casos clases medias (Gil & Sequera, 2018; Zamarrón, 2019). En el tema de comercio, la llegada de nómadas digitales a estas colonias se puede observar en el aumento de la renta de los locales comerciales y en consecuencia disminuyen los clientes de menor perfil económico (Hernández, 2016).

La pandemia por COVID-19 tuvo como consecuencias el distanciamiento social, pero para apoyar el comercio local se permitió la expansión de las actividades de consumo de estos locales comerciales al espacio público (Santos Cid, 2022). Estos se pueden observar en colonias como la Roma, Condesa e Hipódromo donde se observa la ocupación de calles, aceras y parques (Raziel, 2023). Esta dinámica se intensificó tras la pandemia, particularmente en las alcaldías Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez, donde numerosos restaurantes y cafeterías ubicados en corredores gastronómicos comenzaron a apropiarse del espacio público mediante la instalación de pérgolas, sombrillas, mesas y sillas sobre banquetas e incluso carriles vehiculares. Esta ocupación, que en muchos casos carece de regulación efectiva, ha generado inconformidad entre

vecinos, quienes denuncian la obstrucción del libre tránsito peatonal y vehicular, así como la privatización de áreas originalmente destinadas al uso común (Castellanos, 2024).

A partir de lo ya mencionado, la Ciudad de México estableció nuevas reglas para la colocación de mesas, sillas y otros enseres de restaurantes en banquetas y espacios públicos. Estas disposiciones forman parte del Reglamento de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la CDMX (artículos 93 a 107 del Reglamento de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México), publicado en septiembre de 2024, y buscan ordenar el uso del espacio urbano, garantizar la movilidad peatonal y reducir conflictos entre vecinos y comerciantes (Gaceta Oficial de la Ciudad de México, 2024).

Las nuevas reglas para colocar mesas y enseres de restaurantes en banquetas de la Ciudad de México no son solo una cuestión administrativa: se insertan en un proceso más amplio de disputa por el espacio público. En barrios como Roma Norte, Condesa o el Centro Histórico, la expansión de restaurantes y cafeterías ha transformado las banquetas en extensiones de consumo, desplazando usos comunitarios y limitando la movilidad de peatones, especialmente de personas mayores, con discapacidad o de comunidades que tradicionalmente habitan esas zonas.

Este reglamento busca uniformar criterios y reducir la discrecionalidad de las alcaldías, pero también refleja la tensión entre dos lógicas: por un lado, la lógica económica, que impulsa la ocupación del espacio público como recurso para la rentabilidad de negocios; por otro, la lógica social y simbólica, que defiende la banqueta como espacio de convivencia, tránsito y derecho ciudadano. En este sentido, las restricciones de ancho mínimo, paso libre de dos metros y prohibiciones de objetos ajenos al servicio son intentos de equilibrar estas fuerzas.

Sin embargo, desde una perspectiva crítica, estas medidas pueden interpretarse como una forma de regulación selectiva. Se permite la ocupación siempre que cumpla con ciertos parámetros técnicos, lo que favorece a negocios

con capacidad de adaptarse y pagar los costos asociados. En barrios en proceso de gentrificación, esto puede reforzar la exclusión de comunidades marginadas, como los Otomí en Roma Norte, quienes enfrentan presiones por el encarecimiento del suelo y la privatización del espacio urbano.

En suma, el reglamento no elimina la disputa por el espacio público, sino que la institucionaliza bajo reglas que priorizan la actividad comercial formal. La pregunta de fondo es si estas normas logran proteger el derecho de los vecinos a la ciudad o si, por el contrario, consolidan un modelo de urbanismo orientado al consumo y la rentabilidad (Cruz, 2024).

4.5 El caso mexicano

El mismo portal Coderslink (2023) menciona que la nacionalidad de estos nómadas digitales se estima que 37% provienen de Estados Unidos, 12.3% de Reino Unido y otro tanto de España. Por otra parte, la plataforma web nomads.com revela que la nacionalidad que más está establecida en la Ciudad de México es la canadiense, seguida de irlandeses y en tercer lugar tendríamos a los estadounidenses. Además, debemos mencionar que no hay datos concretos por parte del Instituto Nacional de Migración, ni de la Secretaría de Relaciones Exteriores que indique una cifra aproximada de cuántos nómadas digitales habitan en México, pero hay instituciones que muestran datos aproximados sobre este tema como la web nomads.com que actualiza los datos en tiempo real de los nómadas digitales en todo el mundo. En ese sentido, entre los destinos más elegidos por los nómadas digitales, Estados Unidos lidera con un 14%, seguido por España (5%), Tailandia (5%), Reino Unido (4%) y Alemania (4%). Es importante destacar que México ocupa el sexto lugar a nivel global, atrayendo al 4% de esta población. Otros países latinoamericanos también figuran en la lista, con Brasil en el puesto 11 (2%), Colombia en el 18 (1%) y Argentina en el 24 (1%), según la plataforma (nomads.com, 2025). Los motivos de llegada de estos nómadas digitales se pueden observar a través de diferentes factores: 1) clima agradable, 2) la rica cultura, 3) los costos de vida asequibles, 4) la infraestructura tecnológica en desarrollo. En datos del gobierno mexicano, esta

población ha dejado aproximadamente 523.4 millones de pesos en ingresos al país, lo cual equivale al 15% de las ganancias anuales por turismo (Coderslink, 2023).

En otros datos, se documentó que 1.6 millones de ciudadanos estadounidenses vivían en México en el 2022 (ENADID, 2023). En el periodo de enero a mayo de 2022 se registró la visita de 5.3 millones de estadounidenses (Proceso, 2023). Otro dato interesante es que la Ciudad de México es el nuevo epicentro de esta migración, lo cual la coloca como una de las mejores ciudades para nómadas digitales. Siguiendo con los datos para Ciudad de México, se registró que viven alrededor de 59,000 ciudadanos americanos en la ciudad y que en el territorio mexicano se tiene registrado que el 48.92% de extranjeros con tarjeta de residencia son americanos, todos estos datos registrados por el gobierno de México (Coderslink, 2023). Sin embargo, esto ha tenido consecuencias, como por ejemplo el aumento en la plusvalía y precios de inmuebles, el fenómeno de la gentrificación y competencia laboral y por el alojamiento con la población mexicana.

De acuerdo con información publicada en el portal Coderslink (2023), a través del Gobierno de México, se ha identificado una tendencia en la que ciudadanos estadounidenses regresan por breves periodos a su país de origen con el fin de renovar su licencia laboral y posteriormente retornar a México. Por su parte, datos de la página nomads.com la cual se consultó a mediados de julio del año 2025 señalan que actualmente residen alrededor de 3,200 nómadas digitales en la Ciudad de México, lo que refleja la creciente presencia de este sector en la capital.

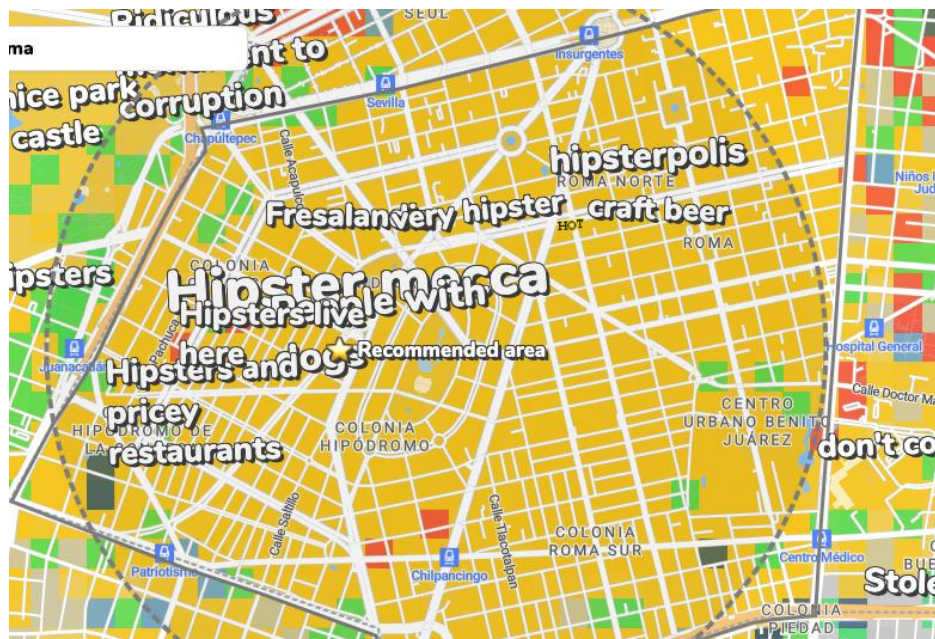
4.6 Nómadas digitales en la colonia Roma

Según datos del portal Emprendedor.com consultados en el año 2023, las colonias más buscadas por los nómadas digitales son la Condesa, Hipódromo Condesa, Doctores, Escandón y la Roma. La preferencia por estas áreas se debe a su excelente ubicación, rica oferta cultural y de servicios, y buenas opciones de movilidad. Sin embargo, como ya hemos mencionado, la llegada de esta población ha provocado un incremento en los precios de las rentas y una elevada demanda

de vivienda. Esta transformación también se evidencia en la desaparición de comercios tradicionales como tortillerías o tiendas de conveniencia, un fenómeno que subraya el cambio de la Colonia Roma, impulsado en gran parte por los nómadas digitales.

Un mapa interactivo de Nomads.com nos ofrece una perspectiva única sobre la Colonia Roma, visualizando sus características a través de la lente de esta comunidad. El mapa utiliza códigos de color para identificar zonas de oficinas (azul), áreas de lujo (verde), zonas "hipster" (amarillo), puntos turísticos (rojo) y universidades (azul marino), además de indicar la presencia de normativas (gris). Adicionalmente, los usuarios etiquetan la colonia con términos como "La Meca Hipster", "Fresalandia", "Hipsterpolis", "cerveza artesanal", "personas con perros", "muy hipster", "aquí viven Hipsters" y "restaurantes caros". Estas etiquetas revelan cómo la Colonia Roma es percibida y experimentada por la comunidad nómada digital (Ver mapa 11).

Mapa 11. Mapa de la percepción de los nomas digitales hacia la colonia



Fuente: Página nomads.com, consultada en julio del 2025

4.7 Costos de vida y hábitos de consumo

La plataforma Nomads.com, que recopila información sobre nómadas digitales (datos que se consultaron el 11 de julio de 2025), nos ofrece una visión detallada de los costos de vida mensuales en pesos mexicanos (en promedio).

Antes de avanzar en el análisis, resulta necesario establecer una distinción conceptual entre el nómada digital y el expatriado. En ese sentido, aunque ambos perfiles implican movilidad internacional, sus condiciones de residencia, vínculos contractuales y grados de permanencia difieren sustancialmente. Expatriado o “expat” identifica a individuos de clase media que cruzan fronteras internacionales en búsqueda de una mejor calidad de vida, definida desde un punto de vista humano y no exclusivamente económico. Este grupo se caracteriza por: 1) ser profesionales de clase media; 2) angloparlantes; (3) oriundos de países “desarrollados” y (4) que se identifican con su país de origen (Freidenberg, 2023).

Los nómadas digitales comparten ciertos rasgos con los expatriados, en tanto ambos implican el desplazamiento desde el país de origen para ejercer actividades laborales en el extranjero. No obstante, mientras que los expatriados suelen estar vinculados a una empresa específica y trabajar de forma presencial en un destino determinado, los nómadas digitales operan de manera completamente remota, lo que les permite desplazarse entre países sin necesidad de establecerse de forma fija. En muchos casos, se trata de trabajadores autónomos o freelancers que aprovechan las tecnologías digitales para mantener su actividad profesional desde cualquier lugar con conexión a internet. Este perfil suele estar compuesto por personas jóvenes, en su mayoría entre los treinta y cuarenta años, tanto hombres como mujeres, generalmente solteros y con alta movilidad geográfica (Cooper, 2022).

De acuerdo con información publicada en nomads.com en julio de 2025, el portal nos indica que, para un nómada digital individual, el costo de vida promedio es de \$37,761.64 pesos al mes, mientras que, para una familia extranjera (ex

patriada), asciende a \$57,095.20 pesos al mes. En cuanto al alojamiento, alquilar una habitación de hotel tiene un costo aproximado de \$23,501.77 pesos al mes, mientras que un espacio en coworking es considerablemente más accesible, con un promedio de \$5,151.10 pesos al mes.

Resulta relevante destacar la diferencia en el costo mensual de vida entre nómadas digitales y expatriados. En promedio, el gasto mensual de un expatriado asciende a \$57,095.20 pesos, mientras que el de un nómada digital se sitúa en \$37,761.64 pesos. Esta diferencia sugiere que, pese a compartir ciertos patrones de movilidad internacional, los nómadas digitales tienden a adoptar estilos de vida más austeros o flexibles, posiblemente vinculados a su condición de trabajadores remotos y su alta rotación geográfica.

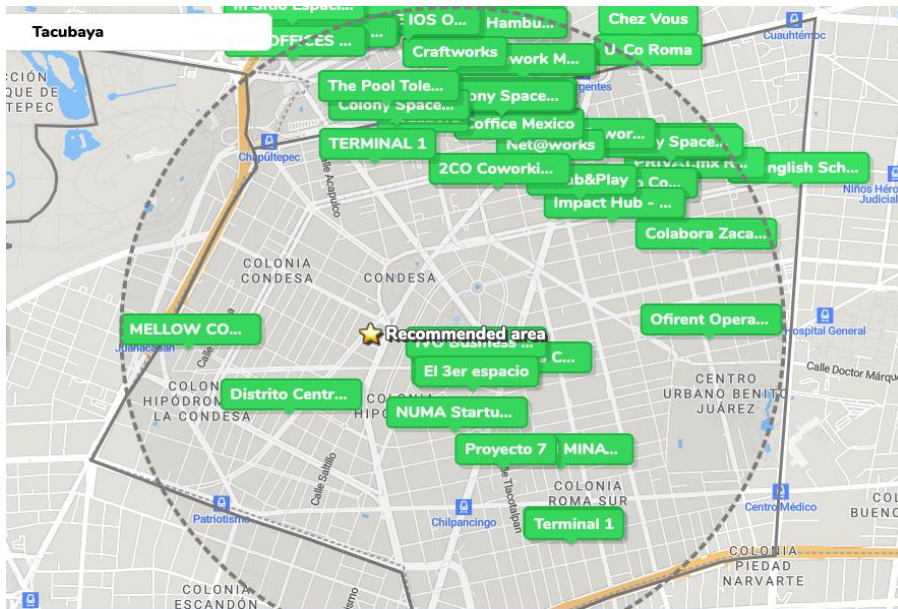
En cuanto al alojamiento a corto plazo, los nómadas digitales indican que el precio promedio de renta en Airbnb es de \$28,697.98 pesos al mes. Para quienes buscan adquirir una propiedad, el precio medio de vivienda se estima en \$3,502,166.52 pesos (Nomads.com, 2025).

En lo que respecta a alimentos, la plataforma sondea precios como \$21 pesos para una Coca-Cola de 300 ml, \$52 pesos para una taza de café, \$45 pesos para una cerveza de 500 ml y \$87 pesos para una cena promedio.

Otros gastos básicos incluyen un promedio de \$200 pesos mensuales por 10 GB de datos móviles. Para la movilidad, los nómadas digitales reportan un costo promedio de \$32 pesos por un viaje en taxi de 3 km.

Finalmente, la plataforma también identifica espacios de trabajo como los coworkings, los cuales son muy utilizados por los nómadas digitales. Es un dato relevante que la Colonia Roma cuenta con 23 espacios de coworking registrados en esta plataforma. Este número subraya la importancia de la Roma como un área altamente recomendada por la comunidad nómada digital para la búsqueda de este tipo de entornos de trabajo (Ver mapa 12).

Mapa 12. Espacios de coworking en la colonia Roma



Fuente: Página nomads.com, consultada en julio del 2025

El caso de los nómadas digitales que habitan en la Colonia Roma ofrece una perspectiva directa sobre la gentrificación avanzada. Un nómada digital, de 38 años y origen japonés, empleado en el periódico Nikkei y con residencia previa en Estados Unidos, expuso cómo a su llegada, su edificio estaba ocupado mayoritariamente por mexicanos. Sin embargo, con el tiempo, estos residentes originales fueron dejando sus departamentos, siendo reemplazados por un número creciente de extranjeros. El informante lo resume así:

“Se va. O se tiene que ir porque ya no... El dinero no le alcanza para vivir ahí. Ni la renta”.

Respecto al costo de la vivienda, el nómada digital mencionó que el precio promedio de su renta es de \$60,000 pesos al mes, la cual es cubierta por la empresa donde trabaja. Además, percibió un notable aumento en los costos de alimentos y en las propias rentas:

“No muchas personas pueden vivir en el departamento sin ayuda de las empresas”.

“Sí, ahora muy caro. Muy caro. Sí, muchas cosas. Especialmente los costos, gastos para renta. Está subiendo cada año.”

A pesar de esta escalada en los precios de los departamentos, el entrevistado también destacó el continuo incremento en la llegada de extranjeros a la zona:

“Pero ahora muchas personas están buscando lugares, departamentos en mi apartamento (edificio) . Están llegando más extranjeros. Más extranjeros”.

Este testimonio subraya la dinámica de desplazamiento de la población local frente a la llegada de residentes con mayor poder adquisitivo, una característica central de la gentrificación avanzada en la Colonia Roma.

Otro punto crucial que no podemos pasar por alto es el pago de la renta del departamento por parte de la empresa del nómada digital, un dato que complementa la perspectiva del agente inmobiliario y que nos comenta lo siguiente:

“Yo lo que he visto es que es la capacidad que tienen, por ejemplo, hay empresas que traen a sus trabajadores a la Ciudad de México (...) Que son empresas con alta capacidad de (...) flujo económico, ¿No? Y le rentan el espacio, o sea, le rentan la casa o el departamento a dos o tres empleados. Airbnb. Para pagar un Airbnb. O sea, oye, quiero este departamento durante dos años o un año para mi empleado, tal tal. O sea, lo que está sucediendo también es que muchas empresas están mandando a su gente a rentar. Y pues ellos no ven ese tema (...) ellos necesitan a sus trabajadores ahí. Y pues ellos le rentan el espacio. O sea, yo lo que pienso es que a lo mejor empresas están ya rentando espacios para este tipo de cosas”.

Este testimonio, junto con la experiencia de nuestro nómada digital entrevistado, nos permite responder a una pregunta clave: si el precio de la renta sigue aumentando, ¿quiénes podrán permitirse esos espacios? La inferencia implícita en las declaraciones de ambos informantes apunta a que serán,

previsiblemente, las empresas empleadoras quienes absorban los elevados costos habitacionales, particularmente en el caso de sus empleados extranjeros o nómadas digitales. A este perfil se suman los visitantes internacionales de alto poder adquisitivo que, aunque permanecen por periodos breves, contribuyen a sostener la demanda de alojamiento en segmentos de renta alta, reforzando así la presión sobre el mercado inmobiliario local.

De hecho, el agente inmobiliario añadió que, ante el continuo aumento de las rentas, tanto nómadas digitales como otros extranjeros están comenzando a trasladarse a zonas periféricas de las colonias que están sufriendo este fenómeno de gentrificación avanzada, ejemplo la colonia Roma.

“Lo que sí he visto es que mucha gente que estaba en la Roma se ha estado saliendo un poquito más a la periferia. Estamos pensando que en el edificio de mi amigo, que está un poquito a la periferia de la Roma, pues vivían gente, pues, nacional, muy normal, y de repente empezaron a llegar unos franceses, italianos, a estos lugares.

Mi amigo, de no saber de gentrificación, supo que existía ya una gentrificación. Y me comentó la vez pasada, oye, es que está cabrón, porque ya ahorita ya en el edificio no había tanto (...) Pero ya están llegando franceses, italianos, que vivían en la Condesa (...) lo que sí está sucediendo es que los que hay, no nomás hay desplazamiento de nacionales, bueno, los nacionales que estaban en la periferia de estas zonas se están yendo, y los que estaban en la Roma, en la Condesa, que eran a lo mejor internacionales, que podían pagar una renta, ahora se están incorporando a esta nueva periferia de la Roma (...) Hay un desplazamiento como en onda de choque, que desplaza unos a otros, (...) Pero es curioso que ya ni algunos internacionales ya están pagando ese tipo de rentas. Evidentemente es el tema del incremento de precios, que hay un impacto fuerte (...) Pero es lo que está sucediendo”.

Cierro este apartado mencionando que, la pregunta implícita de quién podrá pagar estas rentas encuentra su respuesta en el capital empresarial, solidificando la Colonia Roma como un destino para una fuerza laboral globalizada y de alto poder adquisitivo. Además, el agente inmobiliario subraya una "onda de choque" de desplazamiento: ni siquiera algunos residentes internacionales pueden ya costear las rentas en la Roma y Condesa, siendo empujados a zonas "periféricas" adyacentes, que a su vez comienzan a experimentar los mismos síntomas de gentrificación. Esta migración en cadena evidencia la voracidad del mercado inmobiliario en la CDMX.

La presencia y las preferencias de los nómadas digitales, respaldadas por el capital empresarial y las plataformas como Airbnb, están acelerando la gentrificación avanzada en la Colonia Roma. Su poder adquisitivo y sus patrones de consumo transforman el paisaje urbano y comercial, mientras que la demanda impulsada por las empresas infla los precios de la vivienda, resultando en el desplazamiento de los residentes originales y ahora extranjeros, además de un posible cambio socioeconómico que podría redefinir la identidad del barrio. Sin embargo, esto solo se podrá visibilizar a largo plazo.

Conclusiones

La colonia Roma como epítome de la gentrificación avanzada

La Colonia Roma, fundada en 1903 durante el Porfiriato bajo los principios del urbanismo moderno y con una fuerte influencia de capitales extranjeros y europeos, ha transitado por más de un siglo de transformaciones que la han consolidado como un crisol urbano de la Ciudad de México. Desde su concepción como un fraccionamiento de vanguardia, pasando por la adopción de estilos arquitectónicos eclécticos y neocoloniales, hasta la irrupción del funcionalismo y la verticalización en los años cuarenta, esta colonia ha reflejado las dinámicas de modernización y expansión de la capital. La llegada del metro en los años sesenta y ochenta del pasado siglo, junto con el crecimiento comercial y de servicios, consolidó su centralidad, atrayendo una población flotante y transformando su perfil habitacional original. Sin embargo, los sismos de 1985 y 2017 marcaron puntos de inflexión, generando periodos de degradación y abandono que, paradójicamente, abrieron la puerta a nuevas oleadas de inversión y especulación inmobiliaria. La ausencia de una normativa clara y la presión constante del mercado han permitido una "destrucción disfrazada" del patrimonio edificado, priorizando la rentabilidad sobre la conservación. Este recorrido histórico desemboca en el escenario actual de la Colonia Roma: un ejemplo evidente de gentrificación avanzada y financiarización urbana, donde la convergencia de capitales, políticas laxas y nuevas dinámicas demográficas redefine el tejido social y espacial de una de las zonas más emblemáticas de la Ciudad de México.

La Roma Actual: Un Campo de Batalla Urbano

La Colonia Roma contemporánea se ha transformado en un epicentro de conflicto urbano, donde el desarrollo inmobiliario agresivo choca con la aparente ineficacia de la regulación y una creciente movilización ciudadana. A pesar de que las cifras oficiales de construcción puedan parecer moderadas, la realidad percibida por los residentes y denunciada por organizaciones como el Frente Ciudadano Salvemos la Ciudad, revela una verticalización y sustitución de inmuebles a menudo

irregulares y opacos. Cientos de inmuebles catalogados han sido intervenidos o demolidos, incluso con la supuesta anuencia de instituciones como el INBAL, borrando gradualmente el patrimonio histórico y artístico. Casos concretos como el desarrollo de Be Grand en Álvaro Obregón 271 y la aprobación de cambios de uso de suelo para hoteles de lujo sin consulta ciudadana en julio de 2024 todo esto documentado por el FCSC, ilustran la falta de transparencia y la priorización de intereses privados. La alta concentración de denuncias ciudadanas por construcciones irregulares en la Alcaldía Cuauhtémoc, donde la Roma concentra 26% de las quejas, confirma que la transformación actual de la colonia es un proceso impulsado por la especulación, caracterizado por la irregularidad y un profundo conflicto social. Este escenario de intensa presión inmobiliaria prepara el terreno para comprender las consecuencias más tangibles de la gentrificación avanzada, especialmente en lo que respecta a la accesibilidad de la vivienda y la permanencia de sus habitantes que rentan desde hace algunos años.

Por otra parte, es importante mencionar que en el año 2025 se observó un creciente descontento de la población contra la gentrificación, lo cual es un resultado directo de los procesos que hemos documentado en esta tesis. Esto provocó una serie de manifestaciones en diferentes puntos de la Ciudad de México.

La primera de ellas ocurrió el 4 de julio de 2025, cuando vecinos de las colonias Doctores, Obrera, Roma y Condesa se movilizaron hacia el Parque México. La segunda marcha se realizó el 20 de julio, partiendo de la estación Fuentes Brotantes de la Línea 1 del Metrobús y concluyendo cerca de la estación de El Caminero. Finalmente, el 26 de julio se llevó a cabo una tercera protesta, que inició en el Hemiciclo a Juárez y culminó frente a la embajada de Estados Unidos (El Financiero, 2025)

Estas movilizaciones demuestran cómo el proceso avanzado de gentrificación ha intensificado el descontento social y, al mismo tiempo, ha negado el acceso a la vivienda para la población local en ciertas zonas de la ciudad (Ver imagen 8).

Imagen 8. Primera marcha contra la gentrificación



Fuente: web Facebook contra la gentrificación en todo México

El Mercado de la Vivienda en Renta: Un Espejo de la Exclusión

Las condiciones actuales de la vivienda en renta en la Ciudad de México, y particularmente en la Colonia Roma, reflejan una profunda segmentación del mercado y una tendencia innegable hacia la exclusión. A partir del año 2000, políticas como el "Bando 2" buscaron la redensificación de la ciudad central, atrayendo a población de regreso, pero también generando un encarecimiento y especulación que benefició principalmente a desarrolladores privados orientados a clases medias y altas.

Los datos recientes confirman esta tendencia: el precio promedio de renta en la CDMX ha experimentado un incremento ininterrumpido y significativo desde octubre de 2021, superando con creces la inflación. Plataformas como Inmuebles24 y Propiedades.com revelan que las alcaldías centrales como Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez concentran los precios más altos, con una predominancia de vivienda nueva y de lujo en la oferta. En la Colonia Roma, las diferencias son

aún más marcadas: Roma Norte es consistentemente más cara que Roma Sur, con precios que han llegado a incrementarse hasta más del 100% en seis años para viviendas usadas y nuevas. Factores como su ubicación privilegiada, seguridad percibida y amplia oferta de servicios (salud, educación, comercios, cultura) que alguna vez la hicieron deseable, ahora la convierten en un lujo inasequible para la población local. La situación de la Maestra Jasso, a punto de ser desplazada de su hogar de 40 años debido a la conversión de su edificio en Airbnb, es un testimonio claro de cómo el encarecimiento de la vivienda usada presiona a los residentes históricos. La encuesta realizada en la Roma valida estas tendencias, confirmando que la gentrificación avanzada no es un fenómeno incipiente, sino un proceso maduro con consecuencias sociales severas.

Por otra parte, la presencia de nómadas digitales, con sus ingresos en dólares y el respaldo de empresas que cubren sus elevadas rentas, agrava esta dinámica, generando un desplazamiento en "onda de choque" que incluso empuja a algunos extranjeros a zonas un poco más alejadas del centro. Este panorama evidencia la exclusión socioespacial y la reconfiguración del barrio para una fuerza laboral globalizada y de alto poder adquisitivo, a expensas de la diversidad y asequibilidad.

Por otro lado, en México, no existían programas públicos de vivienda en renta, sin embargo, esta dinámica cambió en 2025, cuando el Gobierno de la Ciudad de México puso en marcha el Programa de Vivienda Pública en Renta, con una inversión de 600 millones de pesos (INVI, 2025). Esta iniciativa busca ampliar las opciones de acceso a vivienda mediante esquemas de arrendamiento asequible. Paralelamente, los agentes privados continúan ofreciendo inmuebles en renta, manteniendo su presencia activa en el mercado habitacional.

Nuevos Modelos de Alojamiento y reconfiguración socioespacial: coliving, coworking y Airbnb

La dinámica urbana de la Colonia Roma se ve radicalmente transformada por la emergencia de nuevos modelos de negocio de vivienda y trabajo flexible que,

aunque a primera vista podrían parecer soluciones innovadoras, actúan como potentes aceleradores de la gentrificación avanzada. El coliving, un modelo que promueve la vida en comunidad en espacios reducidos y compartidos, está dirigido principalmente a jóvenes profesionales y extranjeros que, aunque no pueden pagar un departamento completo, sí pueden costear rentas que superan ampliamente los promedios locales para una habitación. Con rendimientos anuales significativamente más altos para los inversores (hasta 12%), el coliving capitaliza la demanda de flexibilidad y servicios en zonas céntricas, formalizando la precariedad habitacional y homogeneizando la población (A001-Taller de arquitectura, 2024).

Similarmente, el coworking, espacios de trabajo compartidos que ofrecen flexibilidad y amenidades, contribuye a elevar los costos de renta de oficinas y locales comerciales en la Roma. Al revitalizar edificios en desuso y atraer a profesionales que de otro modo no podrían operar en una zona tan valorada, el coworking aumenta la demanda de espacios y el valor del suelo, compitiendo con el uso residencial y el comercio tradicional. La proliferación de estos espacios en la CDMX, especialmente en la Cuauhtémoc, demuestra su integración en la dinámica de las ciudades globales.

Por último, Airbnb es quizás el agente más visible de la financiarización de la vivienda. Aunque se promociona bajo un modelo "redistributivo" de ingresos extras para particulares, la evidencia muestra la consolidación de un modelo "turistificador" dominado por empresas y multigestores que retiran viviendas completas del mercado residencial para dedicarlas al alquiler a corto plazo. Esta conversión disminuye drásticamente la oferta de vivienda para residentes permanentes, disparando los precios de alquiler y contribuyendo a la exclusión además implica el cambio de uso del suelo de vivienda al de alojamiento temporal. La masiva concentración de Airbnbs en Roma Norte subraya cómo la plataforma actúa como un motor clave de la gentrificación avanzada, reconfigurando el uso del suelo y el tejido social del barrio. La presencia de nómadas digitales, con sus ingresos en dólares, agrava esta dinámica, mientras que la disociación entre la fuerza laboral de

la colonia (que no puede permitirse vivir allí) y los nuevos residentes de alto poder adquisitivo, evidencia la exclusión socioespacial. En suma, la Roma es un claro ejemplo de cómo la calidad urbana y su atractivo se traducen, sin políticas inclusivas, en una menor accesibilidad y una creciente desigualdad social, planteando desafíos urgentes para la planificación urbana que busque garantizar el derecho a la ciudad para todos sus habitantes.

Políticas urbanas y el desafío de la regulación: un futuro incierto

El análisis confirma que la Colonia Roma está inmersa en una gentrificación avanzada, impulsada por una compleja interacción de políticas urbanas, la proliferación de plataformas digitales y una creciente financiarización de la vivienda. El "Bando 2", al fomentar la densificación en alcaldías centrales, y la laxitud en su aplicación (evidenciada por denuncias y el "Cártel Inmobiliario"), han exacerbado la presión sobre el suelo. Airbnb ha disparado los precios de renta, contribuyendo a un aumento del 30% en el precio de la renta de vivienda en la CDMX (Escobar, 2023). Esta dinámica, lejos de ser espontánea, ha sido incluso impulsada por el Gobierno de la CDMX mediante convenios que buscan posicionar la capital como destino de "turismo creativo" y nómadas digitales, legitimando un modelo "turistificador" dominado por actores corporativos como Blueground, que administran cientos de propiedades y comparten el respaldo de fondos de inversión.

Ante este escenario crítico, la administración de Martí Batres intentó implementar medidas regulatorias significativas. Las reformas al Código Civil y a la Ley de Vivienda en agosto de 2024 buscaron frenar los aumentos excesivos en las rentas, estableciendo topes vinculados a la inflación y creando un registro digital obligatorio de contratos. Además, se sentaron las bases para una política de construcción masiva de vivienda pública asequible dirigida a sectores vulnerables, buscando revertir la lógica neoliberal. El Congreso de la CDMX también aprobó una ley para regular el servicio de estancias turísticas en plataformas digitales, limitando la ocupación máxima al 50% o 70% y prohibiendo la oferta de vivienda social o reconstruida por sismos. No obstante, considerando el número de noches, la

realidad es que las propuestas de limitar las noches anuales al 70% o al 50% no son significativas para el mercado de renta de corta y media estancia. Al examinar los datos de AirDNA, vemos que la media de ocupación de la Ciudad de México es del 57.5%. Este porcentaje sin regulación previa demuestra que el impacto es marginal. Además, la existencia de un vasto mercado informal que opera fuera del radar y no reporta sus ocupaciones (González-Loyde, 2024), diluye aún más cualquier posible efecto de estas limitaciones. Sin embargo, la implementación de estas leyes enfrenta desafíos, como las "posturas encontradas" dentro del gabinete de Clara Brugada jefa de gobierno de la Ciudad de México desde el 5 de octubre de 2024 y la inminente celebración del Mundial de Fútbol 2026. Este evento, con su masivo flujo turístico y económica, podría agravar aún más la presión sobre el mercado de vivienda, convirtiendo un beneficio económico en un costo social. La preocupación de funcionarios como Alejandro Encinas quien encabeza la Secretaría de Planeación de la CDMX, y quien reconoce la insuficiencia de las políticas de vivienda social y la necesidad de combatir activamente la gentrificación, subraya la complejidad y urgencia de este fenómeno que sigue reconfigurando la centralidad de la Ciudad de México.

Por otra parte, la respuesta del Gobierno de la CDMX fue la publicación el 16 de julio del 2025 en la Gaceta Oficial de la CDMX el "Bando uno". El "Bando uno" de la Ciudad de México presenta una estrategia para enfrentar la crisis de asequibilidad en el mercado de alquiler, articulando un enfoque que va más allá de soluciones superficiales. Propone una regulación de precios a través de un Índice de Precios de Alquiler Razonable y la creación de una Ley de Rentas Justas, medidas que buscan estabilizar el mercado y proteger a los inquilinos de la especulación. El bando también aborda la regulación de plataformas de alquiler a corto plazo como Airbnb para evitar que el mercado turístico desplace a los residentes, una medida lógica, pero cuya implementación práctica podría ser un desafío debido a la naturaleza digital y regulatorias de estas plataformas. Complementando la regulación, el documento plantea una crucial política de producción de vivienda pública en arrendamiento, reconociendo que la falta de

oferta asequible es la causa fundamental del problema. Aunque esto es esencial para una solución a largo plazo, su ejecución enfrenta grandes obstáculos como el alto costo del suelo y los procesos burocráticos. En resumen, el "Bando 1" ofrece una visión integral y necesaria, pero su eficacia final dependerá de la capacidad del gobierno para sortear los complejos desafíos de implementación y lograr un equilibrio entre la protección de los inquilinos y la regulación del mercado inmobiliario.

La Roma, con su vitalidad y diversidad en riesgo, plantea un desafío crítico: ¿cómo se puede gestionar el desarrollo urbano y la valorización del suelo sin sacrificar la diversidad social y el derecho a la vivienda de todos sus habitantes? La evidencia sugiere que, hasta ahora, la balanza se ha inclinado fuertemente hacia la exclusión.

Bibliografía

- Aalbers, M. B. (2017). Corporate Financialization. Entrada en International Encyclopedia of Geography: People, the Earth, Environment and Technology (eds).
- Aalbers, M. B. (2018). Introduction to the forum: From third to fifth-wave gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 110(1), 1-11.
- Alcivar Saltos, M. E., Guzmán Macías, M. del C., & Torres Navarrete, Y. G. (2023). Los nómadas digitales y las nuevas tecnologías en el turismo: Digital nomads and new technologies in tourism. *LATAM Revista Latinoamericana De Ciencias Sociales Y Humanidades*, 4(2), 1245–1258. <https://doi.org/10.56712/latam.v4i2.681>
- Alonso, C. S. (2011). Tecnópolis y ciudades-empresa ¿Privato-pías empresariales metropolitanas? *Viento sur: Por una izquierda alternativa*, (116), 95-102.
- Amado Amado, L. J., & Romero Espinosa, M. P. (2025). Comparativa desde los baby boomers hasta la generación z indicando factores motivacionales a nivel laboral.
- Arreortua, L. A. S. (2013). Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México. *Geo Graphos: Revista Digital para Estudiantes de Geografía y Ciencias Sociales*, 4(44), 281-304.
- Azuela Antonio (2022). Sobre el proyecto de Programa General de Ordenamiento Territorial de la CDMX. (2022, August 23). CelBA. Recuperado de: <https://barriomixcoac.mx/aac-sobre-el-proyecto-de-pgot-cdmx/>
- Azuela, A., Emanuelli, M., y Murillo, S. (2021). Sondeo sobre la situación de las personas que residían en viviendas rentadas, hipotecadas o prestadas en la CDMX antes y después de la pandemia. Recuperado de: <https://www.iis.unam.mx/wp-content/uploads/2022/01/Reporte-ViviendasRentadas-Rev2-131221.pdf>
- Castells, Manuel / Hall, Peter. *Tecnópolis del mundo: la formación de los complejos industriales del siglo XXI*. Madrid: Alianza Editorial, 1994.
- CEPAL. (2020) “Descripción de los conceptos utilizados en el estudio del desplazamiento interno de la población: migración interna, movilidad cotidiana y segregación residencial”. Comisión Económica Para América Latina Y El Caribe. Recuperado de: <https://www.cepal.org/es/enfoques/descripcion-conceptos-utilizados-estudio-desplazamiento-interno-la-poblacion-migracion#:~:text=La%20movilidad%20cotidiana%2C%20o%20tambi%C3%A9n,%20trabajo%20y/o%20estudio.>
- Chiriboga-Mendoza, F. R., Delgado-Mendoza, K. A., & Zambrano-Pilay, E. C. (2023). Nómadas digitales y trabajo remoto en Latinoamérica.

Revista Científica INGENIAR: Ingeniería, Tecnología E Investigación.
ISSN: 2737-6249., 6(11), 70-77. Recuperado de:
<https://journalingeniar.org/index.php/ingeniar/article/view/116>

- Cohen, M. P. (1988). Historias de la Roma. Microhistoria de la Ciudad de México. Historias, (19), 159-170.
- Contreras Juárez, Y., Villar Calvo, A., & Cruz García, L. (2024). Cambiando la vida del vecindario: gentrificación y turismo en la colonia La Condesa, CDMX. Quivera Revista De Estudios Territoriales, 26(1), 21-44. doi:10.36677/qrvet.v26i1.20891
- Contreras, A. M. D., Trujillo, M. C. H., de Zulueta, Y. O., & Mantecón, C. R. (2015). Notas sobre los efectos de los sismos en la colonia Roma. Sociológica México, (4).
- Cruz-Petit, B., & Salinas-Soto, M. (2022). ¿Vivir o convivir juntos? Diseño para la convivencia en viviendas de corresidentes de la Ciudad de México. Legado De Arquitectura Y Diseño, 17(31), 23-38. doi:10.36677/legado.v17i31.15248
- D. Richardson, N. Castree, M.F. Goodchild, A. Kobayashi, W. Liu y R.A. Marston). <https://doi.org/10.1002/9781118786352.wbieg0598>
- De Nicola, A.; B. Vecchi, y G. Roggero. 2008. "Contra la clase creativa", en Transformación. Producción cultural y prácticas instituyentes. Líneas de ruptura en la crítica institucional. pp. 43-56.
- Delgadillo, V. (2023). Gentrificación y financiarización del desarrollo urbano en la ciudad de México. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 27(2).
- Delgadillo, Víctor. (2016). Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida. Revista INVI, 31(88), 101-129. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000300004>
- Durán, Ana María. et al., "Notas sobre los efectos de los sismos en la colonia Roma", Sociológica, año 2. núm. 4, UAM-Azcapotzalco, verano 1987
- Engebrigtsen, A. I. (2017). Key figure of mobility: the nomad. Social Anthropology/Anthropologie Sociale, 25(1), 42-54. Cook, D. (2020). The freedom trap: digital nomads and the use of disciplining practices to manage work/leisure boundaries. Information Technology & Tourism, 1-36.
- Farha, L. (2017). Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto. Asamblea General de las Naciones Unidas. Recuperado de: <https://undocs.org/es/A/HRC/34/51>
- Florida, R. (2010). La clase creativa: la transformación de la cultura del trabajo y el ocio en el siglo XXI (Vol. 117). Grupo Planeta (GBS).
- FREIDENBERG, J. (2023) "Expatriados". Pensar las migraciones Contemporáneas, teseopress.com 139.

- FUNDAR, (2021). Fideicomisos 2021 - Fideicomisos en México. (2021, July 2). Fideicomisos En México. Recuperado de: <https://fideicomisos.fundar.org.mx/>
- García, L., Pombo, D., & Filomia, M. L. (2011). La revalorización de espacios urbanos y nuevas consideraciones sobre el valor del suelo en las ciudades intermedias. Santa Rosa. la pampa. Argentina. *Revista Geográfica de América Central*, 2(), 1-14.
- Gil García, J. (2020). Turistificación, rentas inmobiliarias y acumulación de capital a través de Airbnb. El caso de Valencia. *Cuadernos Geográficos*, 60(1), 95–117. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.13916>
- Glass, R. (1964). Londres: Aspectos del cambio. Londres: MacGibbon & Kee.
- Goicoechea, María Eugenia; Una revisión teórica de la gentrificación desde la Ciudad de Buenos Aires; Teseo; 2021; 215-245
- González-Loyde, R. (2024). Consolidación y profesionalización de Airbnb en áreas centrales de la Ciudad de México. *Punto Sur*, 11, Article 11.
- Google AI. (2025). Gemini (1.5 Pro) [Modelo de lenguaje de gran tamaño]. <https://gemini.google.com/>
- Gregory, D., (2009). Urban and Regional Planning, in *The Dictionary of Human Geography* (5th ed., pp. 782-783). Blackwell.
- Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 92, 464-477.
- Hackworth, Jason & Smith, Neil. (2001). The Changing State of Gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*. 92. 464 - 477. 10.1111/1467-9663.00172.
- Halasz, Judith. (2021). Between gentrification and supergentrification: Hybrid processes of socio-spatial upscaling. *Journal of Urban Affairs*. 45. 10.1080/07352166.2021.1877551.
- hamnett, chris. (1991). The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*. <https://doi.org/10.2307/622612>
- Han, S., Bohannon, C. L., & Kwon, Y. (2021). Degentrification? Different Aspects of Gentrification before and after the COVID-19 Pandemic. *Land*, 10(11), 1234. <https://doi.org/10.3390/land10111234>
- Harvey, D. (2004). *El nuevo imperialismo* (Vol. 26). Ediciones Akal.
- Harvey, D. (2012). *El enigma del capital y las crisis del capitalismo*, Akal, Madrid.
- Harvey, David [2005], "El 'nuevo' imperialismo: acumulación por desposesión", *Socialist register 2004*, Buenos Aires, CLACSO, pp. 99-129
- Hayes, M., & Celleri, D. (2023). Financiarización y gentrificación transnacional: Raíces de un proceso de transformación urbana en Cuenca, Ecuador. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 27(2).

- Hernandez Cynthia (2020). PAPIME 306219, UNAM, VIVIENDA.
- Hernández, M. T. E., & Arenales, R. F. (2007). Análisis e implicaciones del Bando 2: en la distribución de la población metropolitana. *Anuario de Espacios Urbanos, Historia, Cultura y Diseño*, (14).
- Herrera Pepe, (2024). Rentas disparadas en CDMX: medidas para frenar la crisis – UNAM Global. (2024, August 20). UNAM Global - de La Comunidad Para La Comunidad; UNAM Global. Recuperado de: https://unamglobal.unam.mx/global_revista/rentas-disparadas-en-cdmx-medidas-para-frenar-la-crisis/
- INFONAVIT (2024) “Evidencias de la financiarización de la vivienda en México: análisis cuantitativo de la producción y la demanda – Revista Vivienda Infonavit. recuperado de: Infonavit.org.mx. Recuperado de: <https://revistavivienda.infonavit.org.mx/2023/12/14/evidencias-de-la-financiarizacion-de-la-vivienda-en-mexico-analisis-cuantitativo-de-la-produccion-y-la-demanda/>
- Janoschka, Michael. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000300002>
- Juárez H. T. J., & Mendoza, J. A. H. (2014) Uso de suelo, regulación e impacto en la colonia Roma 2000-2014. UNAM
- Kunz, Ignacio. “Usos de suelo y territorio”, México, 2003
- Kunz-Bolaños, I., & Olguín-McCain, A. (2024). Ordenamiento territorial en el marco jurídico vigente en la Ciudad de México. En *La ciudad y la planeación territorial democrática. Desafíos para la construcción de la ciudad incluyente*. Universidad Autónoma de la Ciudad de México.
- Lanzagorta, José. (2020). La conquista de la Glorieta de Insurgentes de la Ciudad de México. *Mexican Studies/Estudios Mexicanos*. 36. 192-215. 10.1525/msem.2020.36.1-2.192.
- Lees, L. (2003). Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies*, 40(12), 2487-2509. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136174>
- Ley, D. (1986). Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment. *Annals of the Association of American Geographers*, 76(4), 521–535. <http://www.jstor.org/stable/2562708>
- Manuel B. Aalbers, 2019. "Introduction To The Forum: From Third To Fifth?Wave Gentrification," *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Royal Dutch Geographical Society KNAG, vol. 110(1), pages 1-11, February.
- García, G. L. (2015). Espacio e identidad. una mirada a las colonias del ayer: roma y condesa.
- Marielle, J. A. D. El viejo régimen de ordenamiento territorial se muere, el nuevo tarda en aparecer. *Monstruosidad del PGOT de la Ciudad de México*.

- Martí-Costa, Marc, Durán, Gustavo, & Marulanda, Alejandra. (2016). Entre la movilidad social y el desplazamiento: Una aproximación cuantitativa a la gentrificación en Quito. *Revista INVI*, 31(88), 131-160. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000300005>
- Medina Colin, F. G., COLIN, M., & GUADALUPE, F. (2007). Las nuevas tendencias del mercado inmobiliario habitacional: el caso de las colonias Roma, Hipódromo y Condesa.
- Navarrete Escobedo, David. (2022). La gentrificación transnacional en América Latina: el caso de San Miguel de Allende. *Iztapalapa. Revista de ciencias sociales y humanidades*, 43(93), 103-128. Epub 08 de agosto de 2022. <https://doi.org/10.28928/ri/932022/atc4/navarreteescobedod>
- Olivera Martínez, P. E. (2015). Gentrificación en la Ciudad de México, entre políticas públicas y agentes privados.
- Organización de las Naciones Unidas (ONU), (2025). Acerca de la buena gobernanza y los derechos humanos. OHCHR. Recuperado de: <https://www.ohchr.org/es/good-governance/about-good-governance>
- Organización Internacional del Trabajo. (2020). El teletrabajo durante la pandemia de COVID-19 y después: guía práctica. OIT. Recuperado de: <https://www.ilo.org/global/topics/coronavirus/lang-es/index.htm>
- Padilla, A. C. (2013) Espacios públicos, plazas y jardines de la colonia Roma, Ciudad de México. *disputas por la ciudad* Las, 471.
- Paisaje Urbano en Nuestras Ciudades Pérez, E. (2000). Paisaje urbano en nuestras ciudades. *Bitácora urbano territorial*, 4(1), 33-37.
- Peter Marcuse, (1985) *Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City*, 28 *Wash. U. J. Urb. & Contemp. L.* 195
- PIN, J.R. (1999): *La previsión Empresarial en España*. Madrid. McGraw-Hill Interamericana de España.
- Puebla C. & Colorado A. (2025). La vivienda. Uso, usufructo y transferencia generacional, de Clara Salazar. *El mercado de vivienda en renta en la zona metropolitana del valle de México en el contexto de la redensificación urbana de la ciudad central*. El Colegio de México.
- Puebla C. (2017). "Habitar la centralidad urbana". *Inquilinos y propietarios en las áreas céntricas de la Ciudad de México*. Senado de la república.
- Puebla C. y Colorado A. (2024). *El mercado de la vivienda en renta en la zona metropolitana del valle de México en el contexto de la redensificación urbana de la ciudad central. La vivienda uso, usufructo y transferencia generacional*. (pp. 217-258). El colegio de México.
- 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). <https://doi.org/10.22201/fa.2007252Xp.2012.4.36069>
- Reyes Jaramillo, I. (2019). Una mirada a la problemática de los suelos de la Ciudad de México (CDMX). *Contactos, Revista De*

Educación En Ciencias E Ingeniería, (111), 53 - 32. Recuperado de:
<https://contactos.izt.uam.mx/index.php/contactos/article/view/39>

- Rolnik, R. (2015) Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. Boitempo.
- Salazar, M. T. S., Izquierdo, J. M. C., & Verdinelli, G. B. (2013). La política de ordenamiento territorial en México: de la teoría a la práctica. Reflexiones sobre sus avances y retos a futuro. La Política de Ordenamiento Territorial en México: De la Teoría a la Práctica; Instituto Nacional de Ecología: Mexico City, Mexico, 19-46.
- Santiago, Luis & Tello, Ernesto. (2023). Coworking y calidad de vida urbana en las grandes ciudades de México.
- Sequera, Jorge. (2020). Gentrificación. Capitalismo 'cool', turismo y control del espacio urbano.
- Smith, N. (1996). The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City. Londres: Routledge.
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. Antipode, 34(3), 434-457.
- Swanson, Kate. (2007). Revanchist Urbanism Heads South: The Regulation of Indigenous Beggars and Street Vendors in Ecuador. Antipode. 39. 708 - 728. 10.1111/j.1467-8330.2007.00548.x.
- UNAM Global, (2017). Roomies, el escalón para acceder a una vivienda de moda. May 29). UNAM Global - de La Comunidad Para La Comunidad; UNAM Global. Recuperado de:
https://unamglobal.unam.mx/global_revista/roomies-el-escalon-para-acceder-a-una-vivienda-de-moda/
- Universidad de Guanajuato. (2026). Consultado en documento de la Universidad de Guanajuato Recuperado de:
<https://sedigital.ugto.mx/wp-content/uploads/2025/06/Citar-contenido-generado-por-IA-en-estilo-APA.pdf>
- Urbano, R. C. (2025, August 8). Bando 1: proponen vivienda en cooperativa y regulación de apps. Centro Urbano. Recuperado de:
<https://centrourbano.com/revista/vivienda/vivienda-cooperativa-regulacion-apps/>
- Vázquez, Ricardo. 2018. "Precios de vivienda acordes a demanda real". Real Estate Market & Lifestyle. La Guía Inmobiliaria de México 122: 94-98.
- Zimbrón, Ángel (1900), "Bases Generales de Trazo e Higiene a que deben sujetarse las nuevas colonias. 13 de marzo de 1900. Firmado por Ángel Zimbrón, presidente del ayuntamiento.
- Olivera Martínez, P. E. (2015). Gentrificación en la Ciudad de México, entre políticas públicas y agentes privados.
- Organización de las Naciones Unidas (ONU), (2025). Acerca de la buena gobernanza y los derechos humanos. OHCHR. Recuperado de:
<https://www.ohchr.org/es/good-governance/about-good-governance>
- Organización Internacional del Trabajo. (2020). El teletrabajo durante la pandemia de COVID-19 y después: guía práctica. OIT.

Recuperado de: <https://www.ilo.org/global/topics/coronavirus/lang-es/index.htm>

- Padilla, A. C. (2013) Espacios públicos, plazas y jardines de la colonia Roma, Ciudad de México. disputas por la ciudad Las, 471.
- Paisaje Urbano en Nuestras Ciudades Pérez, E. (2000). Paisaje urbano en nuestras ciudades. Bitácora urbano territorial, 4(1), 33-37.
- Pérez Téllez, I. (2019). Indígenas urbanos. Proyecto de investigación etnográfica de la Ciudad de México.

Fuentes consultadas de página web

- A-001 Taller de arquitectura, Cómo funciona el negocio del CoLiving en México y otras ciudades. (2024). Recuperado de: <https://www.a-001.com/a001.production/public/blog/post/como-funciona-el-negocio-del-coliving-en-mexico-y-otras-ciudades?lang=ES#:~:text=En%20el%20CoLiving%2C%20las%20unidad es,la%20comunidad%20que%20lo%20habita.>
- Airbnb. (2025, June 4). El impacto real de Airbnb en la Ciudad de México. Airbnb Newsroom. Recuperado de: <https://news.airbnb.com/ea/el-impacto-real-de-airbnb-en-la-ciudad-de-mexico/>
- BBVA Communications. (2019, 8 julio). «Coliving», una nueva tendencia para vivir en las grandes ciudades. BBVA NOTICIAS. Recuperado de: <https://www.bbva.com/es/coliving-nueva-tendencia-vivir-grandes-ciudades>
- Bienes Raíces Latinoamérica. (2021). México: Ventajas y desventajas de vivir con un roomie | Blog inmobiliario - Sociedad Bienesraiceslatinoamerica.com. Recuperado de: <https://blog.bienesraiceslatinoamerica.com/mexico-ventajas-y-desventajas-de-vivir-con-un-roomies>
- Booking.com (2025). Hostales y pensiones en Ciudad de México. Booking.com. Recuperado de: https://www.booking.com/guest-house/city/mx/mexico.es.html?aid=356980&label=gog235jc10CAMYkwQo oAFcBm1leGljb0hSWANooAGIAQGYATO4ARflAQzYAQP oAQH4AQGIA gGoAgG4Au7jmscGwAIB0glkYTQ4NzAyMWQtNjY4Ni00MmJkLThlY2Yt MzAwOTMyYTk2ZDM2AIB4AIB&sid=31988ed76a7815b47edd5b82112 622a2&keep_landing=1&
- Coliving.com (2024). Convertir edificios de oficinas en espacios de vida en común: La arquitectura de la próxima generación de comunidades urbanas - Guía Coliving. (2024, March 19). Coliving.com. Recuperado de: <https://coliving.com/es/guide/conversion-de-edificios-de-oficinas-en-espacios-vitales-arquitectura-para-la-proxima-generacion-de-comunidades-urbanas#:~:text=El%20paisaje%20urbano%20se%20est%C3%A1%20tra nsformando%2C%20y,de%20vivienda%20flexible%20y%20el%20deseo %20de>

- Coolhunting Group, Las 6 generaciones de la era digital, 2017. Recuperado de: https://cdn5.icemd.com/app/uploads/2018/12/Estudio_6-generaciones-de-la-era-digital-.pdf
- Cooper, W. (2022, September 20). What Are The Differences Between Expats And Digital Nomads? | William Russell. William Russell. Recuperado de: <https://www.william-russell.com/blog/expat-vs-digital-nomad/#:~:text=4/%20Viajes,principalmente%20de%20las%20preferencias%20personales>.
- Cruz, F. (2024, February 9). Roma Norte o Roma Sur: ¿Dónde invertir en propiedades de lujo? - Nolab. Recuperado de: <https://nolab.mx/blog/roma-norte-o-roma-sur-donde-invertir-en-propiedades-de-lujo/>
- ECUM. (2025, August 20). Análisis crítico del bando 1 sobre gentrificación en la CDMX y propuestas. ECUM. Recuperado de: <https://ecum.mx/analisis-gentrificacion-bando-1-cdmx/>
- Emprendedor.com. 2023. “Las Colonias Preferidas de Los Nómadas Digitales En La CDMX Y El Problema de La Gentrificación.” Emprendedor | El Medio Líder de Emprendimiento Y Negocios. February 17, 2023. Recuperado de: <https://emprendedor.com/colonias-preferidas-nomadas-digitales-cdmx-problema-gentrificacion/>.
- haiku. (2024, February 21). El impacto del teletrabajo en el mercado laboral: oportunidades y desafíos - El Blog del INAEM. El Blog Del INAEM. Recuperado de: <https://www.elblogdelinaem.com/el-impacto-del-teletrabajo-en-el-mercado-laboral-oportunidades-y-desafios/>
- Inmuebles24 (2024). “Reporte de mercado de CDMX 2024”
- InvestWE (2023, March 31). “¿airbnb deja mayores ganancias que renta tradicional? entre 200% y 300% más”. Plataforma de inversión inmobiliaria. Investwe. Recuperado de: <https://investwe.co/airbnb/airbnb-deja-mayores-ganancias-a-los-propietarios-estos-son-los-desafios-y-ventajas-de-las-rentas-de-corta-estancia/#:~:text=Se%20estima%20que%20los%20alquileres%20de%20corta,es%20importante%20diversificar%20los%20canales%20de%20distribuci%C3%B3n>.
- Lahaus (2023). “Renta corta vs renta larga: ventajas para el arrendatario”. Recuperado de: <https://www.lahaus.mx/blog/comprar-vivienda/renta-corta-vs-renta-larga-ventajas-para-el-arrendatario>
- Mateu, J. M. (2025, February 20). Coliving en México 2025: Dónde vivir y trabajar en comunidad. Jemmoma.com. Recuperado de: <https://jemmoma.com/blog/coliving-en-mexico-donde-vivir-y-trabajar-en-comunidad-2025>
- Nomads.com, 2025 “Mexico City Nomad Demographics, 2025. Nomads.com”. July 2025. Recuperado de: <https://nomads.com/demographics/mexico-city>.
- Segura, E. (2025, September 5). ¿Cuáles son las colonias más gentrificadas de CDMX? Airbnb crece en Cuauhtémoc este 2025. Chilango. Recuperado de: <https://www.chilango.com/noticias/colonias->

mas-gentrificacion-cdmx-2025-airbnb-creceencuauhtemoc/#:~:text=Estas%20son%20las%2010%20colonias,al%20top%2010:%20la%20Tabacalera.&text=Como%20ha%20occurrido%20desde%202023,de%20la%20alcald%C3%ADa%20Benito%20Ju%C3%A1rez.

- WuBook. (2023, November 2). Pensión: qué es y en qué se diferencia de los hoteles y B&B -. Wubook.net. Recuperado de: <https://es.wubook.net/blog/pension-que-es-y-en-que-se-diferencia-de-los-hoteles-y-bb>
- Yuridia. (2024, April 10). Departamentos con roomies, ¿cuáles son las ventajas? ¡Todo lo que tienes que saber! Punto Destino. Recuperado de: <https://puntodestino.com.mx/blog/departamentos-con-roomies-cuales-son-las-ventajas/#:~:text=Mayor%20acceso%20a%20mejores%20ubicaciones,cu alquier%20punto%20de%20la%20ciudad.>
- Comité Técnico Vecinal. (2022). La lucha contra los abusos inmobiliarios en la CDMX | No Queremos. Recuperado de: <https://noqueremoszitaria.com.mx/problemas/contra-los-abusos-inmobiliarios/>

Fuentes hemerográficas

- Alavez, E. (2024, September). La Roma: gentrificación de décadas. Chilango. Recuperado de: <https://www.chilango.com/gentrificacion-en-cdmx/la-roma-gentrificacion-de-decadas/>
- Bretón, A. (2024, September 17). Más de 60 mil pesos al mes gana un nómada digital: ¿Quiénes son y qué hacen? El Universal Puebla. Recuperado de: <https://www.eluniversalpuebla.com.mx/economia-y-negocios/mas-de-60-mil-pesos-al-mes-gana-un-nomada-digital-quienes-son-y-que-hacen/>
- Camhaji, E. (2017), “La Ciudad de México se llena de roomies”, El País. Recuperado de: https://elpais.com/internacional/2017/03/31/mexico/1490988466_703428.html, consultado el 4 de septiembre de 2020
- Castellanos, H. (2024, December 15). Negocios se adueñan de calles y banquetas en: Polanquito, Roma-Hipódromo-Condesa, Excélsior. Recuperado de: <https://www.excelsior.com.mx/comunidad/negocios-se-aduenan-de-calles-y-banquetas-en-polanquito-roma-hipodromo-condesa/1689753>
- Ciudad Central, (2024). “El Coliving, una solución a la falta de vivienda en la CDMX” (2024). Recuperado de: <https://www.ciudadcentral.mx/blog/el-coliving-una-solucion-a-la-falta-de-vivienda-en-la-cdmx>
- CONDUSEF. (2021) ¿Independizarte y rentar con roomies? – Revista Proteja su Dinero. (2021, June). Recuperado de: [Condusef.gob.mx](https://condusef.gob.mx).

<https://revista.condusef.gob.mx/2021/06/independizarte-y-rentar-con-roomies/>

- Crónica de Xalapa. (2025, July 26). Gentrificación, pendiente del Congreso; llaman a mitigar fenómeno | Crónica de Xalapa. Cronicadexalapa.com.mx. Recuperado de: <https://cronicadexalapa.com.mx/gentrificacion-pendiente-del-congreso-llaman-a-mitigar-fenomeno/#:~:text=DESPLAZAMIENTO,el%20tejido%20social%20y%20cultural%E2%80%9D>.
- Cruz Flores Alfredo, (2022). Impactos socioeconómicos y territoriales de las políticas para el desarrollo urbano: ¿Gentrificación en la zona de Tacubaya CDMX 2010-2021? (2021). Colef.mx. Recuperado de: <https://posgrado.colef.mx/tesis/20201546/>
- Cruz Jazmin (2024). "CDMX: nuevas reglas para poner mesas de restaurante en banquetas." 2024. Idconline. 2024. Recuperado de: <https://idconline.mx/corporativo/2024/10/09/cdmx-nuevas-reglas-para-poner-mesas-de-restaurante-en-banquetas>.
- Delgado, Martha (2005). El bando 2 y el acuerdo 3: ni densificación ni expansión, sino todo lo contrario. Recuperado de: https://martha.org.mx/aldf/articulos/articulos/c_bando2.htm.
- El Financiero. (2025, July 24). "Tercera marcha contra la gentrificación en CDMX: Fecha, trayectoria y horarios". El Financiero. Recuperado de: <https://www.elfinanciero.com.mx/cdmx/2025/07/23/tercera-marcha-contra-la-gentrificacion-en-cdmx-fecha-trayectoria-y-horarios/>
- Enfoque Noticias. (2022, August). Fiscalía Capitalina va por más ex y funcionarios presuntamente involucrados en el llamado cártel inmobiliario. Enfoque; NRM Comunicaciones. Recuperado de: <https://enfoquenoticias.com.mx/nacional/cdmx/fiscalia-capitalina-va-por-mas-ex-y-funcionarios-presuntamente-involucrados-en-el-llamado-cartel-inmobiliario/#:~:text=esquema%20de%20enriquecimiento%20basado%20en%20el%20intercambio,irregular%2C%20se%20autorizaron%20m%C3%A1s%20de%201%2C000%20manifestaciones>
- Escobar, S. (2023, November 27). Gentrificación y Airbnb desatan aumentos de 30% en el precio de renta en Roma y Condesa. El Economista. Recuperado de: <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Gentrificacion-y-Airbnb-desatan-aumentos-de-30-en-el-precio-de-renta-en-Roma-y-Condesa-20231127-0013.html#:~:text=4:00%20min,Gentrificaci%C3%B3n%20y%20Airbnb%20desatan%20aumentos%20de%2030%25%20en%20el%20precio,renta%20en%20Roma%20y%20Condesa&text=Por%20a%C3%B1os%2C%20la%20renta%20de,los%2015%2C000%20pesos%20al%20mes>.
- Estrada Dana. (jueves, 9 de abril de 2026). Terminan consultas ciudadanas para crear el plan general de desarrollo de la cdmx. el sol de México, recuperado de:

<https://oem.com.mx/elsoldemexico/metropoli/luego-de-seis-meses-terminan-las-consultas-ciudadanas-para-plan-general-de-desarrollo-de-la-cdmx-29377824>

- Flores, Laura Gómez. 2023. "Gobierno Capitalino 'Saquee' Alcaldía MH Con Estrategia Inmobiliaria." La Jornada. August 28, 2023.

Recuperado de:

<https://www.jornada.com.mx/notas/2023/08/28/capital/gobierno-capitalino-saquea-mh-con-desarrollos-inmobiliarios-tabe/>.

- Forbes, (2023). México es el país de Latinoamérica con más nómadas digitales 2023. Recuperado de: <https://forbes.com.mx/mexico-pais-america-latina-mas-nomadas-digitales/#:~:text=Desde%20la%20pandemia%20de%20COVID,an%C3%A1lisis%20de%20la%20firma%20Restart.&text=Foto:%20Pexels-,M%C3%A9xico%20es%20el%20pa%C3%ADs%20de%20Latinoam%C3%A9rica%20con%20m%C3%A1s%20n%C3%B3madas%20digitales,en%20proveer%20tecnolog%C3%ADa%20de%20computaci%C3%B3n>.

- Gonzales Marcos. (2023, February 10). Airbnb en CDMX: el impacto de la plataforma en el desplazamiento y encarecimiento de viviendas en Ciudad de México Recuperado de: - BBC News Mundo. BBC News Mundo. <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-64551591>

- Hernández, F. (2023, December 14). Amparos frenan publicación del PGD y PGOT para la CDMX -. Centro Urbano. Recopilado de: <https://centrourbano.com/revista/urbanismo/amparos-publicacion-pgd-pgot/>

- Hernández, Sandra. 2024. "Vecinos Ganan Batalla Contra La Gentrificación En La Miguel Hidalgo." La Jornada. September 29, 2024. Recuperado de: <https://www.jornada.com.mx/noticia/2024/09/29/capital/vecinos-ganan-batalla-contra-la-gentrificacion-en-la-miguel-hidalgo-7008>.

- Hernández Sandra. 2025. "La Jornada: Ejercieron \$239 Millones En Cinco Años Tres Sistemas de Actuación Por Cooperación." La Jornada. enero 10, 2025. Recuperado de: <https://www.jornada.com.mx/2025/01/10/capital/028n1cap>

- INFOBAE. (2022, February 18). Cuál es el origen de las colonias Roma y Condesa. Infobae. Recuperado de: <https://www.infobae.com/america/mexico/2022/02/18/cual-es-el-origen-de-las-colonias-roma-y-condesa/#:~:text=Colonia%20Roma,-La%20colonia%20Roma&text=Fue%20fundada%20a%20principios%20del,y%20el%20Parque%20Juan%20Rulfo>.

- INVI. (2025). Encabeza Clara Brugada arranque del Programa de Vivienda Pública en Renta, con una inversión de 600 millones de pesos. Instituto de Vivienda de La Ciudad de México. Recuperado de: <https://www.invi.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/Encabeza-Clara-Brugada-arranque-del-programa-de-vivienda-publica-en-renta-con-una-inversion-de-600-millones-de-pesos>

- Jiménez Gerardo (2025 diciembre 4) CDMX falla en controlar a Airbnb de cara al Mundial 2026 - El Sol de México | Noticias, Deportes, Gossip, Columnas. (2025). Oem.com.mx. Recuperado de: <https://oem.com.mx/elsoldemexico/metropoli/cdmx-falla-en-controlar-a-airbnb-de-cara-al-mundial-2026-27095481>
- La Jornada (2025, julio 7). La Jornada: Un fondo ligado a Airbnb, detrás del monopolio de rentas en México. La Jornada. Recuperado de: <https://www.jornada.com.mx/2025/07/07/economia/017n1eco>
- La Jornada. (2025, diciembre 17). La Jornada: Amplían al 28 de febrero la consulta sobre el proyecto de plan general de desarrollo. La Jornada. Recuperado de: <https://web.jornada.com.mx/2025/12/17/capital/030n3cap>
- Lira, Miriam, y Diego López. 2025. "Rentar Para Cocinar: Un Local En La Roma O Condesa Cuesta Hasta 100,000 Pesos al Mes." El Economista. April 8, 2025. Recuperado de: <https://www.eleconomista.com.mx/bisnomie/rentar-cocinar-local-roma-condesa-cuesta-100-000-pesos-mes-20250408-753866.html>.
- López, E. (2025, July 18). Airbnb en el mundo: cómo es la regulación en España, París, Nueva York y San Francisco. La Silla Rota. Recuperado de: <https://lasillarota.com/nacion/2025/7/18/airbnb-en-el-mundo-como-es-la-regulacion-en-espana-paris-nueva-york-san-francisco-546241.html>
- Olson, Georgina. 2021. "Primera Legislatura Del Congreso de La CDMX Incumple Con La Constitución." Excélsior. Excelsior. May 30, 2021. Recuperado de: <https://www.excelsior.com.mx/comunidad/primera-legislatura-del-congreso-de-la-cdmx-incumple-con-la-constitucion/1451730>.
- Merino Fernando. 2025. "'Se Duplicaron En 3 Años Los Edificios Sólo Para Airbnb', Reclaman Vecinos de La Roma Y Condesa En CDMX." El Financiero. July 10, 2025. Recuperado de: <https://www.elfinanciero.com.mx/cdmx/2025/07/10/se-duplicaron-en-3-anos-los-edificios-solo-para-airbnb-reclaman-vecinos-de-la-roma-y-condesa-en-cdmx/>.
- Navarrete, Shelma. 2025. "En Gabinete de CDMX Hay Posturas Encontradas Sobre Padrón de Airbnb." ADNPolítico. July 11, 2025. Recuperado de: <https://politica.expansion.mx/cdmx/2025/07/10/en-gabinete-de-cdmx-hay-posturas-encontradas-sobre-padron-de-airbnb>.
- Notimex. (2017, May 29). Roomies: Nueva forma de vivir y compartir en la CDMX. Fortuna Y Poder. Recuperado de: <https://fortunaypoder.com/infografias/roomies-nueva-forma-vivir-compartir-la-cdmx?amp=1>
- Pantoja, Sara. 2024. "Tope al Incremento de Rentas: Estos Son Los Cambios al Código Civil Y Ley de Vivienda de La CDMX." proceso.com.mx. Proceso. 2024. <https://www.proceso.com.mx/nacional/cdmx/2024/8/30/tope-al->

incremento-de-rentas-estos-son-los-cambios-al-codigo-civil-ley-de-vivienda-de-la-cdmx-335796.html.

- Pérez, M. X. (2025, August 26). Desalojan a 22 familias de un edificio en la Roma Norte. La Jornada. Recuperado de: <https://www.jornada.com.mx/noticia/2025/08/26/capital/desalojan-a-22-familias-de-un-edificio-en-la-roma-norte>
- Proceso. 2022. "Estadunidenses Trabajan Y Viven En CDMX Con Visas de Turistas; Residentes Locales Son Excluidos." Proceso.com.mx. Proceso. 2022. Recuperado de: <https://www.proceso.com.mx/nacional/cdmx/2022/9/1/estadunidenses-trabajan-viven-en-cdmx-con-visas-de-turistas-residentes-locales-son-excluidos-292591.html>.
- Ramírez, B. T. (2023, December 4). Frente de pueblos y barrios de CDMX pide llevar a consulta el PGOT. La Jornada. <https://www.jornada.com.mx/noticia/2023/12/04/capital/frente-de-pueblos-y-barrios-de-cdmx-pide-llevar-a-consulta-el-pgot-8427>
- Ramírez, R. T. (2022, April 13). Rentar con roomies, opción viable para aquellos que quieren compartir gastos -. Inmobiliare. <https://inmobiliare.com/rentar-con-roomies-opcion-viable-para-aquellos-que-quieren-compartir-gastos/>
- Rea, D., Ruiz, M., & Ruiz, D. R. (2021, January 20). Familias acusan desalojo ilegal en predio Puebla 261 - Pie de Página. Pie de Página. Recuperado de: <https://piedepagina.mx/familias-acusan-desalojo-ilegal-en-predio-puebla261/#:~:text=CIUDAD%20DE%20M%C3%89XICO.,consecuencia%20contagios%20y%20un%20fallecimiento.>
- Real Estate Market & Lifestyle, (2023) "Descubre con quién prefieren vivir los mexicanos". (2023, February 21). Real Estate Market & Lifestyle. Recuperado de: <https://realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/40643-descubre-con-quien-prefieren-vivir-los-mexicanos>
- Redacción El Universal. (2018, October 10). El Bando 2 detonó el auge inmobiliario en la CDMX hace 18 años. El Universal. Recuperado de: <https://www.eluniversal.com.mx/metropoli/cdmx/el-bando-2-detono-el-auge-inmobiliario-en-la-cdmx-hace-18-anos/>
- Roció González (julio de 2019). La Jornada: Auge inmobiliario colapsa servicios e infraestructura en Nuevo Polanco. La Jornada. Recuperado de: <https://www.jornada.com.mx/2015/07/19/capital/026n1cap>
- Siila. 2023. Siila. March 31, 2023. Recuperado de: <https://siila.com.mx/noticias/renta-oficinas-mexico-contratos-coworkings-duran-4-8-anos-20-porciento-mas-duracion-promedio-nacional-impacto/6964/lang/es>.
- Velasco, S. (2022, July 10). Violan norma de casas sociales en CDMX. Reforma.com; Reforma. Recuperado de: <https://www.reforma.com/violan-norma-de-casas-sociales-en->

cdmx/ar2434240#:~:text=Cancelada%20por%20abusos%20de%20construtores%2C%20Norma%2026%2C,reabierto%20en%202021%20%2C%20A1y%20ya%20fue%20transgredida!

- Villanueva Dora. 2025. "Un fondo ligado a Airbnb, detrás del monopolio de rentas en México." La Jornada. July 7, 2025. Recuperado de: <https://www.jornada.com.mx/noticia/2025/07/07/economia/fondo-de-inversion-de-ny-detras-del-monopolio-de-rentas-por-app-en-cdmx>.
- Ximena Arochi. (2025, November 29). Habitantes de San Sebastián Xoco protestan en Mitikah por falta de agua y gentrificación. Proceso.com.mx. Recuperado de: <https://www.proceso.com.mx/nacional/cdmx/2025/11/28/habitantes-de-san-sebastian-xoco-protestan-en-mitikah-por-falta-de-agua-gentrificacion-363731.html>
- Zavala, D. (2025, September 20). El sismo del 19S de 2017 impulsó la gentrificación en Roma y Condesa; en 1985 ocurrió lo contrario. Obras. Recuperado de: <https://obras.expansion.mx/infraestructura/2025/09/19/sismo-19s-2017-impulso-gentrificacion-roma-condesa>
- Zavala, Diana. 2025. "Vaya, Vaya, Tacubaya: La Colonia Ahora Es de Las 15 Más Caras Para Rentar En CDMX." Obras. June 4, 2025. Recuperado de: <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2025/06/04/tacubaya-colonia-ahora-es-de-mas-caras-rentar-en-cdmx>.

Fuentes oficiales y leyes

- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal [PDF] - Justicia México, acceso. Recuperado de: noviembre 20, 2025, <https://mexico.justia.com/estatales/ciudad-de-mexico/leyes/ley-de-desarrollo-urbano-del-distrito-federal/>
- Alcaldía 2024 – 2027 – Gobierno. (2024, noviembre 14). Alcaldiacuauhtemoc.mx. Recuperado de: <https://alcaldiacuauhtemoc.mx/>
- Alcaldía Cuauhtémoc (2025) Colonia Roma Norte. (2019, May 29). Recuperado de: <https://historico.alcaldiacuauhtemoc.mx/nope/colonia-roma-norte/>
- Alcaldía Cuauhtémoc. (2018, October). "Diagnóstico Territorial de la Alcaldía Cuauhtémoc". Recuperado de: <https://historico.alcaldiacuauhtemoc.mx/diagnosticoterritorial/#:~:text=Localizada%20en%20el%20centro%20del,con%20la%20Alcald%20C3%ADa%20Miguel%20Hidalgo>.
- Cámara de comercio de Bogotá. (2021) Por pandemia, aumentó tiempo de vacancia de inmuebles en Bogotá. Bogotá: Cámara de comercio de Bogotá. ,2021. Recuperado de: <https://www.ccb.org.co/Clusters/Cluster->

deConstruccion/Noticias/2021/Febrero/Por-pandemia-aumento-tiempo-devacancia-de-inmuebles-en-Bogota>

- Cámara de comercio de Oviedo (2025) Recuperado de: <https://www.mba-asturias.com/empresas/nomadas-digitales/#:~:text=4.,con%20una%20gran%20capacidad%20autodidacta.>
- Nota informativa CDMX. (2024). Publica gobierno de la Ciudad de México reformas al código civil y a la ley de vivienda para frenar el aumento excesivo en rentas. CDMX. Recuperado de: <https://jefaturadegobierno.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/publica-gobierno-de-la-ciudad-de-mexico-reformas-al-codigo-civil-y-la-ley-de-vivienda-para-frenar-el-aumento-excesivo-en-rentas>
- CDMX. 2024. “Advierte Martí Batres, jefe de gobierno de la Ciudad de México, que Cártel Inmobiliario en Alcaldía Benito Juárez sigue operando al permitir obras ilegales con pisos de más.” CDMX. 28 de agosto 2024. Recuperado de: <https://jefaturadegobierno.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/advierte-marti-batres-jefe-de-gobierno-de-la-ciudad-de-mexico-que-cartel-inmobiliario-en-alcaldia-benito-juarez-sigue-operando-al-permitir-obras-ilegales-con-pisos-de-mas.>
- Congreso de la Ciudad de México, 2025. “Congreso Aprobó Reforma Para Regular Servicio de Estancia Turística Eventual.”. Recuperado de: [Congresocdmx.gob.mx. 2025.](https://www.congresocdmx.gob.mx/comsoc-congreso-aprobo-reforma-regular-servicio-estancia-turistica-eventual-5593-1.html)
- Consejería jurídica y de Servicios legales. (2024). Portal Consejería Jurídica y de Servicios Legales del DF - Ley de patrimonio cultural natural y biocultural de la Ciudad de México. Recuperado de: [Cdmx.gob.mx.](https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/leyes/leyes/1471-leydepatrimonioculturalnaturalybiocultural-#ley-de-patrimonio-cultural-natural-y-biocultural-de-la-ciudad-de-m%C3%A9xico)
- ENADID, 2023. “Encuesta Nacional de La Dinámica Demográfica (ENADID) 2023”. Recuperado de: [Inegi.org.mx. 2023.](https://www.inegi.org.mx/programas/enadid/2023/)
- Gaceta CDMX (2023). “Nota informativa: no pasan plan general de desarrollo ni programa de ordenamiento territorial”. Congreso de la Ciudad de México.
- Gaceta Oficial de la Ciudad de México. (2024, 25 de septiembre). Reglamento de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT). Recuperado de: https://paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2024/RGTO_LEY_ESTABLECIMIENTOS_MERCANTILES_25_08_2024.pdf
- Gobierno de la Ciudad de México. “Programa de desarrollo urbano, 2003”. Citado de: <https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/programas/programa/programa-general->

de-desarrollo-

urbano#:~:text=El%20Programa%20General%20de%20Desarrollo,Gener
al%20de%20Desarrollo%20Urbano%202016

- H. Congreso de la Ciudad de México. (2019). Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México. PAOT.
- Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México (IPDP). (2022-2023). Proyecto del Programa General de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. Versión presentada al Congreso. Ciudad de México, México.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2021). Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020. Recuperado de: <https://www.inegi.org.mx/programas/envi/2020/>
- Ley de desarrollo urbano del Distrito Federal - PAOT, acceso: noviembre 20, 2025, Recuperado de: https://paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2024/LEY_DESARROLLO_URBANO_15_03_2024.pdf
- Mapas de riesgo de la Ciudad de México, (2024) datos abiertos de la Ciudad de México. Recuperado de: <https://www.infobae.com/america/mexico/2019/09/19/mapa-de-riesgo-cdmx-los-lugares-mas-peligrosos-en-caso-de-sismo/>
- Nota informativa CDMX. (17 de julio de 2025). Publican Bando 1 para atender efectos de la gentrificación; “Queremos una ciudad que no esté dividida”, afirma Clara Brugada. CDMX. Recuperado de: <https://www.jefaturadegobierno.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/publican-bando-1-para-atender-efectos-de-la-gentrificacion-queremos-una-ciudad-que-no-este-dividida-afirma-clara-brugada>
- PAOT (2025) Programa delegacional de desarrollo urbano de Cuauhtémoc Ciudad de México. Recuperado de: https://paot.org.mx/centro/programas/delegacion/cuauhte_original.html
- Portal de Datos Abiertos. (2024) Gob.mx. Agencia Digital de Innovación Pública. Recuperado el: 15 de noviembre de 2024, de <https://datos.cdmx.gob.mx/>
- Programa Delegacional de Desarrollo Urbano-Cuauhtémoc. (2008). secretaria de planeación y ordenamiento territorial CDMX recuperado de: <https://metropolis.cdmx.gob.mx/programas-delegacionales-de-desarrollo-urbano>
- Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. (2003). PAOT
- Publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2018. reglamento de la ley de desarrollo urbano del distrito federal, acceso: noviembre 20, 2025, https://www.ort.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Portal_URL/Direccion_Juridico/LEYES%202018/reglamento-de-la-ley-de-desarrollo-urbano-del-df.pdf
- Secretaria de desarrollo urbano y vivienda, Programa delegacional de desarrollo urbano para la delegación Cuauhtémoc. (2008).

Recuperado de: <https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/programas-delegacionales-de-desarrollo-urbano>

- SEDUVI SAC (2025), Sistema de Actuación por Cooperación.

Recuperado de:

www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/SAC/Seduvi_SAC_pdf.pdf

Anexos

Lista de Siglas

ACP, Área de Conservación Patrimonial
ALDF, Asamblea Legislativa del Distrito Federal
AMPI, Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios
ASCM, Auditoría Superior de la Ciudad de México
BIESS, Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
CESAC, Centro de Servicios y Atención Ciudadana de la Ciudad de México
CKD, Certificados de Capital de Desarrollo
CDMX, Ciudad de México
CUS, Coeficiente de Utilización del Suelo
ECUM, Colegio de Urbanistas de México
CDHCM, Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México
CNDPI, Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas
CPCM, Constitución Política de la Ciudad de México
CUZUSEF, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades
DF, Distrito Federal
ENVI, Encuesta Nacional de Vivienda
FIBRAS, Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces
FGJ, Fiscalía General de Justicia
GOCDMX, Gaceta Oficial de la Ciudad de México
INAH, Instituto Nacional de Antropología e Historia.
INPC, Índice Nacional de Precios al Consumidor
INEGI, Instituto Nacional de Estadística y Geografía
DENUE, Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas
INPC, Índice Nacional de Precios al Consumidor
IPDP, Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva
INVI, Instituto de Vivienda
INPI, Instituto Nacional de los Pueblos Indígenas
INFONAVIT, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
INBAL, Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura
CONDUSEF, Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros
LSPDCM, Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México
LDUDF, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal
LSPD, Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México
ND, nómadas digitales
PAOT, Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial
PDDU, Programa de Desarrollo Urbano de la delegación Cuauhtémoc
PGDU, Programa General de Desarrollo Urbano
PGOE, Programa General de Ordenamiento Ecológico

PGOT, Proyecto del Programa General de Ordenamiento Territorial (PGOT)
SEDUVI, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
SERVIMET, Servicios Metropolitanos
STPDU, Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano
SAC, Sistemas de Actuación por Cooperación
SIG, Sistemas de Información Geográfica
SHF, Sociedad Hipotecaria Federal
TICS, Tecnologías de la Información y la Comunicación
UNAM, universidad Nacional Autónoma de México
UNESCO, Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura
UHS, Unidades Habitacionales de Interés Social
UAM, Universidad Autónoma Metropolitana
VSMA, Veces el Salario Mínimo Anualizado
ZMVM, Zona Metropolitana del Valle de México
ZEDEC, Zonas de Desarrollo Controlado