

# LA GENTRIFICACIÓN DE LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO. APORTE PARA UNA DISCUSIÓN DESDE LATINOAMÉRICA

## GENTRIFICATION OF THE CONDESA, MEXICO CITY. CONTRIBUTION FOR A DISCUSSION FROM LATIN AMERICA

*Luis Alberto Salinas Arreortua\**  
*Universidad Nacional Autónoma de México*

### RESUMEN

La colonia Condesa, localizada en el área central de la Ciudad de México, ha sido un espacio que ha sufrido cambios en el uso del suelo de los predios, al pasar de uso habitacional a uso comercial y de oficinas, así como cambios sociodemográficos y una visible transformación de la imagen de la colonia; todas estas características pueden ser definidas bajo el concepto conocido como gentrificación. Este caso de estudio aporta elementos para discutir las características del proceso de gentrificación desde el ámbito latinoamericano.

**Palabras claves:** Uso del suelo, gentrificación, transformación urbana.

### ABSTRACT

The La Condesa neighborhood of downtown Mexico City has undergone numerous changes in land use from residential to commercial and office, as well as demographic shifts, resulting in a noticeable transformation of the neighborhood's landscape. All these features can be defined under the concept known as gentrification. This case study provides elements to discuss the characteristics of the process of gentrification from a Latin American perspective.

**Keywords:** Land use, gentrification, urban transformation, La Condesa, Mexico City, Mexico

---

\* Mtro. en Geografía, Doctorante en Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México. México D.F, Dirección electrónica: luis\_arreortua@hotmail.com.

Fecha de recepción: 29 de enero de 2013  
Fecha de aceptación: 2 de mayo de 2013

## **Introducción**

Los estudios sobre el proceso de gentrificación muestran importancia a partir de la postulación, hacia finales de los años setenta del siglo veinte, de dos de las principales teorías que intentan explicar las causas del proceso, a través de la demanda (Ley 1978) y de la oferta (Smith, 1979). A partir de ese momento, se produce una amplia producción de trabajos empíricos, los cuales se dedican, en su gran mayoría, a casos de ciudades británicas, norteamericanas y de Europa occidental principalmente. Respecto al ámbito latinoamericano la discusión de este proceso es muy escaso –en comparación con las regiones antes mencionadas–.

El objetivo principal de este artículo es exponer las principales transformaciones económicas y territoriales por las cuales está pasando la colonia<sup>1</sup> Condesa en la Ciudad de México. Este caso de estudio permitirá aportar elementos para la discusión de las características del proceso de gentrificación en una ciudad latinoamericana.

Las características que definen el proceso de gentrificación en la colonia Condesa son: cambios de uso de suelo apertura de establecimientos comerciales y de servicios cambios de giro mercantil -reemplazo de un comercio tradicional (panadería, reparación de calzado, tienda de abarrotes, entre otros) por restaurantes, bares y centros nocturnos- aumento en la oferta de vivienda emigración e inmigración de población; así como diversas consecuencias socioterritoriales como congestión vial, contaminación por ruido y por generación excesiva de desechos sólidos, falta de estacionamiento y conflictos de residentes contra personal de los establecimientos comerciales que brindan servicios de estacionar los vehículos de los consumidores (conocidos como valet parking).

## **Caso de estudio**

La colonia Condesa es en la actualidad un referente de la Ciudad de México, conocida por sus espacios públicos, actividad comercial, en particular restaurantes, bares y cafeterías que hacen de esta colonia uno de los lugares gastronómicos más importantes de la ciudad. Su localización y acceso repercuten en que sea un espacio muy visitado, localizada en la

---

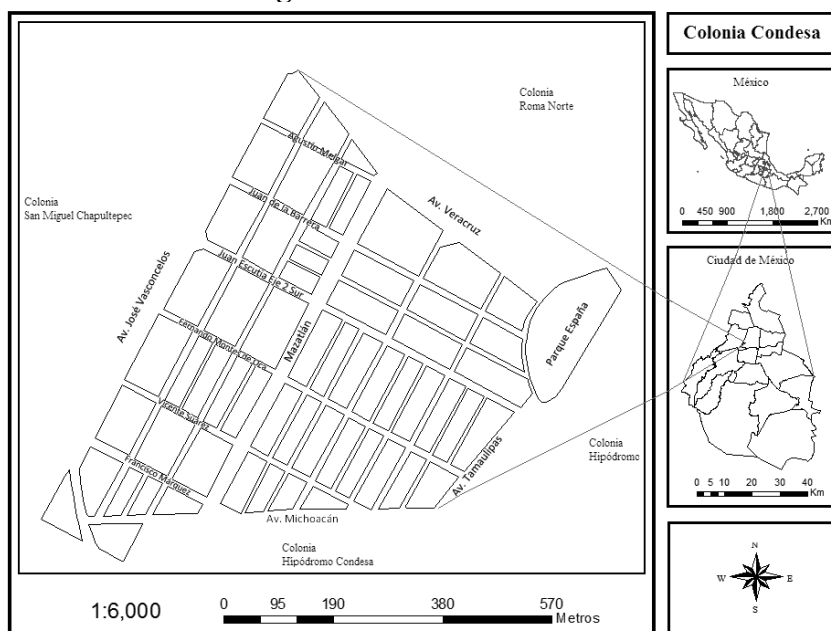
<sup>1</sup> En la ciudad de México el término “colonia” es muy similar al término de “barrio”. Hace referencia a un proceso de asentamiento de población que se da de forma masiva a principios del siglo XX, ocupando áreas de la ciudad que no estaban urbanizadas.

delegación Cuauhtémoc, al poniente del centro histórico (figura 1). Además, cuenta con una gran variedad de inmuebles con valor patrimonial, cuyos diseños arquitectónicos *art deco* y *californiano* se entremezclan con edificaciones contemporáneas.

Esta colonia surge a principios del siglo XX como una zona habitacional destinada para población de ingresos medios, conformada por una fuerte presencia de migrantes extranjeros, en particular de judíos, quienes acostumbraban mantener un uso de suelo mixto; viviendas unifamiliares con comercio tradicional.

Las características de la Condesa convierten a esta colonia en una zona atractiva para ser visitada por turistas nacionales y extranjeros. Así también, hay un creciente interés tanto para grupos sociales de ingresos medios y altos que busca residir en esta colonia, como para inversionistas privados que observan una creciente dinámica económica -crecimiento de establecimientos comerciales y oferta de vivienda- que ha producido importantes transformaciones en la refuncionalización de los predios así como en la imagen urbana de la colonia, principalmente a partir de los años noventa.

**Figura 1. Colonia Condesa**



**Fuente:** elaboración propia con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc, 2008.

La creciente actividad económica la podemos englobar en: incremento de comercios y servicios y aumento en la oferta de vivienda. El incremento de comercios y servicios se aprecia a partir de cambios de uso de suelo habitacional por comercial y oficinas así como de cambios en los giros mercantiles al pasar de establecimientos de “bajo impacto” a establecimientos de “alto impacto”<sup>2</sup>. Mientras que la oferta de vivienda se ha producido a partir de construcciones de edificios destinados para vivienda multifamiliar, en predios que alguna vez albergaron viviendas unifamiliares, es decir, aprovechando al máximo el uso de suelo habitacional.

### **Características Generales**

En la década de los ochenta, en particular debido al sismo de 1985, se producen movimientos de emigración de residentes de la colonia, lo cual provocó el cierre de algunos negocios e incluso el abandono de viviendas, tal como nos comenta un vecino de la colonia:

En el 85, cuando el terremoto, si es verdad que abandonan la colonia mucha gente, aparte de que ya habían emigrado los judíos. (...) Yo me fui, deje mi casa abandonada y me fui a vivir a [el Estado de] Guanajuato. (...) Ese asunto hace que mucha gente que tenían aquí como su lugar seguro, que tenían dinero, emigraran y dejaron muchos departamentos y casas. El caso de esta casa, la abandonaron. (José, residente desde hace 35 años. Integrante de la asociación Yo amo a la Condesa).

Los daños producidos por el sismo de 1985, aunado a la emigración de población y al cierre de negocios, contribuyó a que bajaran los precios de compra y renta de las propiedades. A finales de los ochenta y principios

---

2 Es importante aclarar que por giro mercantil se maneja las definiciones proporcionadas por la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, la cual consisten en dos divisiones; giro de bajo impacto y giro de alto impacto. La primera hace referencia a aquellos establecimientos comerciales comúnmente conocidos como comercio tradicional, el cual incluye; tiendas de abarrotes, reparación de calzado, tintorería, lavandería, nevería y papelería, panadería, tortillería, consultorios médicos, escuela de educación básica, entre otros. Mientras que los giros mercantiles de alto impacto se dividen en; impacto vecinal e impacto zonal. Los primeros, son las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad; I. Salones de Fiestas; II. Restaurantes; III. Establecimientos de Hospedaje; IV. Clubes Privados; y V. Salas de cine con o sin venta de bebidas alcohólicas, teatros y auditorios. Mientras que los giros de impacto zonal son aquellos cuyo giro principal sea la venta y/o distribución de bebidas alcohólicas en envase abierto y/o al coqueo, para su consumo en el interior, en horario de servicio a partir de las 11:00 horas hasta las 3:00 horas del día siguiente, es decir, establecimientos cuyas actividades desarrolladas inciden en las condiciones viales, y por los niveles de ruido en la tranquilidad de las áreas cercanas. (Artículo 26 y 27 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, 2011:2, 14 y 17-18).

de los noventa se empieza a observar la apertura de algunos negocios y oficinas que se localizaban cerca de la Condesa. Al respecto el ex-director de la Territorial Roma–Condesa menciona:

...el temblor del 85, cuando la Roma es seriamente golpeada y hay mucha emigración de vecinos y empresas. En las “Condesas” [se refiere a las colonias Condesa, Hipódromo e Hipódromo Condesa], que no fueron dañadas como la Roma, muchas empresas y vecinos migraron no por los mismos motivos de la Roma, que fueron daños de edificios, etc., sino porque se generó un pánico, y en tanto se recuperaba la zona, migraron hacia otros lugares. Algunas empresas o negocios de la Roma cuando ven cómo había quedado de mal la Roma, pues lo primero que hacen es buscar lugares lo más cercano posible y se dan cuenta de que la Condesa y la Hipódromo hay una oferta de lugares que quedaron vacíos y empezaron a asentarse aquí, o sea hubo un cambio de uso de suelo por un hecho natural, que dada la situación caótica no había posibilidad de que la ley pudiera cumplirse con cabalidad. (Francisco, residente y ex-director Territorial Roma–Condesa).

No obstante el interés por la apertura de diversos establecimientos comerciales, la colonia todavía mantenía un predominio de uso habitacional, pues la llegada de oficinas en inmuebles de uso habitacional era todavía muy limitada, y los negocios que reabrieron, lo hicieron en aquellos sitios en los cuáles existía previamente actividad comercial.

Esta apertura de establecimientos comerciales en los años noventa, contribuye a generar un nuevo interés por vivir en la Condesa. Familias que vivían antes del sismo de 1985 regresan nuevamente a sus viviendas que habían dejado abandonadas o rentadas, y en algunos casos, únicamente son los hijos quienes regresan a la colonia para invertir en establecimientos de alto impacto principalmente.

Esto se aprecia muy bien en diversas viviendas cuya refuncionalización de su uso está cambiando las características de la colonia. En la figura 2, podemos apreciar un inmueble al que se le cambió su uso habitacional y ahora alberga una tienda de una reconocida marca deportiva. Mientras que en la figura 3 y 4, los inmuebles que surgieron como vivienda unifamiliar, hoy funcionan como un bar y un restaurante de comida argentina. En los tres casos, los inmuebles colindan con viviendas que todavía conservan su uso habitacional.

**Figura 2.** Tienda de ropa deportiva



Fuente: [www.googlemap.com](http://www.googlemap.com)

**Figura 3.** Restaurante de comida argentina



Fuente: [www.googlemap.com](http://www.googlemap.com)

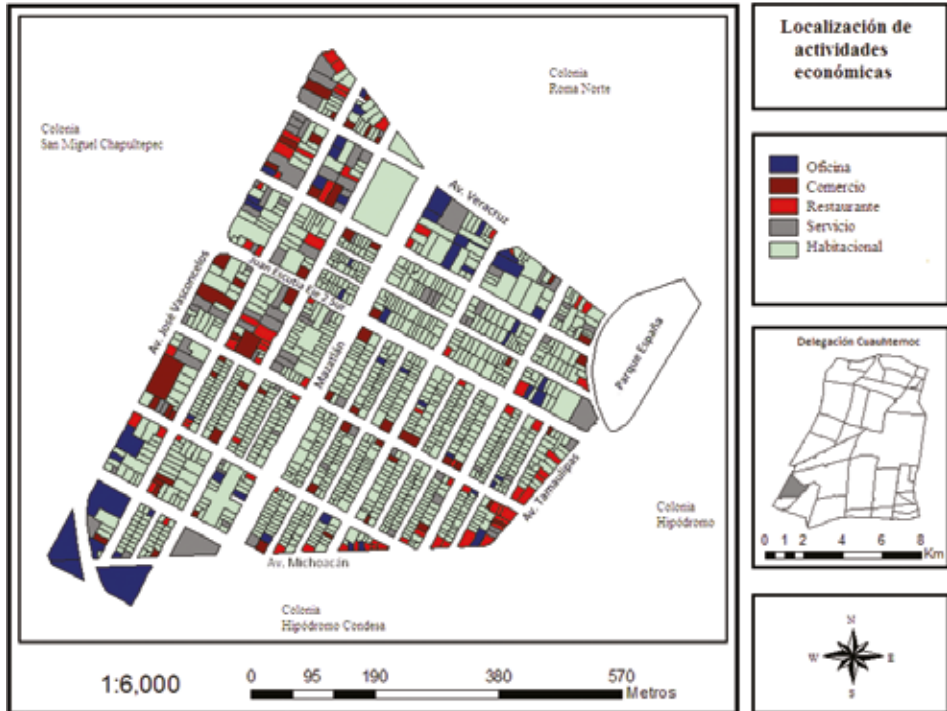
**Figura 4. Bar**



Fuente: [www.googlemap.com](http://www.googlemap.com)

Esta refuncionalización del suelo es parte de las transformaciones que se están presentando en la colonia Condesa a partir de los últimos años de la década de los noventa. Si bien es cierto, toda la colonia se ha visto transformada con el crecimiento de comercio y oficinas, de manera particular se han visto más alteradas las calles principales de la colonia, como Av. Michoacán y Av. Tamaulipas (ver figura 5).

**Figura 5.** Localización de actividades económicas, 2012



**Fuente:** elaboración propia a partir de trabajo de campo.

### Marco teórico-conceptual

Ruth Glass, en su trabajo titulado *London: Aspects of Change*, publicado en 1964, usa por primera vez el concepto de gentrificación para referirse a las transformaciones urbanas en el centro de Londres:

Uno a uno, gran parte de los barrios de la clase trabajadora de Londres se han visto invadidos por las clases medias —altas y bajas. Las degradadas y modestas calles flanqueadas por antiguas caballerizas, convertidas en viviendas, y las casitas —dos habitaciones arriba y dos abajo— fueron sustituidas cuando expiraron los contratos de arrendamiento por elegantes y costosas residencias. Grandes casas de la época victoriana que se habían degradado en el periodo anterior o más recientemente —al ser utilizadas como albergues u ocupadas por varias familias— han subido nuevamente de categoría [...] Cuando este proceso de «gentrificación» comienza en un barrio, avanza rápidamente hasta que todos o la mayoría



de los ocupantes iniciales, miembros de la clase trabajadora, son desplazados, así se modifica el carácter social del barrio. (Glass, 1964: xviii) (Citado en Simth, 2012, p.77).

A partir de esta descripción de la transformación en el centro de Londres, actualmente se entiende como gentrificación *clásica* (Less, Slater y Wyly, 2008, p.10) al proceso a través del cual un barrio habitado por una población de bajos ingresos es modificado y ocupado por una población de ingresos medios y altos, quienes a su vez –ya sea por cuenta propia o por inversión privada (agentes inmobiliarios)– renuevan las viviendas. Por ello, son dos condiciones para hablar de un proceso de gentrificación clásica: desplazamiento de población y reinversión económica en las viviendas del barrio.

Uno de los elementos que caracterizan el proceso de gentrificación para Ruth Glass era el desplazamiento de población obrera por población de altos ingresos quienes construían “elegantes y costosas residencias”. A más de cuarenta años, hoy existen planeamientos que discuten que no necesariamente el desplazamiento de población afecta a grupos sociales de escasos ingresos, o incluso que la inmigración de población se produzca únicamente por grupos sociales de altos ingresos. El desplazamiento por nuevos residentes no implica necesariamente sólo a grupos sociales de altos ingresos, como se caracterizó el proceso en sus orígenes, puesto que “dejó de constituir un asunto exclusivo de las clases altas (...), y se convirtió en una seria opción residencial también para lo más granado de la clase media. (Smith, 2001, p.19). En este sentido, hay quienes prefieren utilizar el concepto de elitización (ver García, 2001) para hacer referencia al desplazamiento de población por grupos sociales de ingresos medios. Por otro lado, también hay quien cuestiona si el desplazamiento de población es un elemento indisociable del proceso de gentrificación (ver Sabatini, Sarella y Vasquez, 2008).

Mientras que la renovación de las viviendas es otro elemento que caracteriza el proceso de gentrificación, sin embargo, en diversas investigaciones (ver Jones y Varley, 1994 y 1999; Steel y Klaufus, 2010; Authier, 2007) se destaca como una de las características del proceso de gentrificación a las transformaciones de uso de suelo así como de tipo de comercio: “la gentrificación no se reduce a un asunto de población o de sustitución

de unos hogares populares por otros de profesionistas que pertenecen a las clases media y alta; es también una cuestión de comercios, del remplazo de unos negocios por otros.” (Authier, 2007, p.19).

Dado lo expuesto anteriormente, el desplazamiento de población por grupo sociales de altos ingresos y la renovación de viviendas, que definen la gentrificación clásica, no deben de considerarse como las únicas características que definen el proceso de gentrificación. Slater (2008) argumenta sobre la necesidad de reemplazar el uso que se hace del concepto literalmente como lo asumió Ruth Glass, pues según Slater, el uso literal del concepto ha provocado la ausencia de una perspectiva crítica de la investigación del proceso de gentrificación (Slater, 2008. P.212), en el sentido que los investigadores requieren reunir de diversos factores para establecer que un proceso de transformación urbana muestra tendencias de gentrificación, por lo cual no se critica la transformación realizada. Slater cita un número especial de *Environment and Planning* (2007) el cual considera como una especie de triunfo para el movimiento pro-gentrification. En esa publicación conformada por 11 artículos, hay uno que critica el proceso, mientras que en la mayor parte los análisis establecen que no hay transformaciones considerables para definir las transformaciones urbanas como gentrificación:

Por ejemplo, en un estudio de los cambios demográficos en Bolonia (Buzar *et al.*, 2007) muestra las tendencias de los jóvenes profesionales en la migración de los centros de las ciudades, pero argumenta que estas tendencias no se puede asumir bajo el concepto de gentrificación, ya que no implica fuerte renovación de las viviendas (Ibíd, p.64). (Slater, 2008, p.214).

Con esta cita, Slater muestra que manejar de manera rígida el concepto, tal y como se asumió hace más de cuarenta años, se cae en una postura acrítica en el sentido de que no se utiliza el concepto para criticar un proceso de transformación y por lo tanto se habla de un proceso distinto; “revitalización”, “recuperación”, “regeneración”, “rehabilitación”, “renovación”. “Los autores prefieren otra palabra, ‘reurbanización’, despojando al proceso que describe su carácter de clase social, su significado e implicaciones.” (ibid: 214).

Por su parte Hamnett define la gentrificación, de manera general, como un fenómeno simultáneamente físico, económico, social y cultural (1991, p.175). Consideramos los siguientes elementos como parte integrante del proceso de gentrificación:

- Movimientos de población, pudiendo presentarse desplazamiento directo o indirecto. El desplazamiento directo consiste en que la gente es forzada a dejar sus viviendas mediante acciones violentas, conocidos como desalojos compulsivos. El desplazamiento indirecto serían a partir de razones socioeconómicas; los viejos residentes son obligados a dejar sus viviendas porque aumentan los alquileres o porque aumentaron los impuestos inmobiliarios cuando el valor de mercado de la propiedad aumente. O bien porque las transformaciones han generado que los viejos residentes ya no sienten estar en su barrio. El tipo de negocios ha cambiado, los amigos y familia han partido y la gente se va para evitar estar socialmente aislada (Atkinso, 1998, 2000 y 2002 citado en: Herzer, 2008, p.27–28). Estos desplazamientos directos e indirectos por nuevos residentes generan mayor presencia de grupos sociales con mayores recursos económicos, con estudios profesionales, artistas, intelectuales e incluso de colectivos con rasgos en común –estudiantes, turistas, gays–:
  - Las viviendas degradadas o no degradadas suelen ser rehabilitadas, renovadas o cambian su uso de suelo.
  - Negocios comerciales como restaurantes, estéticas, galerías de arte y bares se establecen en espacios antes ocupados por un comercio tradicional y/o familiar.
  - El espacio público es renovado y protegido de actividades y personas “indeseables” –comercio informal, prostitución, indigentes.
  - Instalaciones antiguas -almacenes, fábricas, estaciones ferroviarias, puertos comerciales-, son reconvertidos en instalaciones de diverso uso (comercial, habitacional, oficinas y servicios) destinadas a grupos sociales de ingresos medios y altos.

Estos rasgos pueden presentarse todos o parte de ellos en distintos grados. Pero estaríamos de acuerdo con Less, Slater y Wyly (2008, p.158), quienes sugieren pensar la gentrificación a partir de: (I) reinversión de

capital; (II) incremento de población de mayores ingresos; (III) cambios en el paisaje urbano y; (IV) desplazamiento directo o indirecto de grupos de ingresos menores.

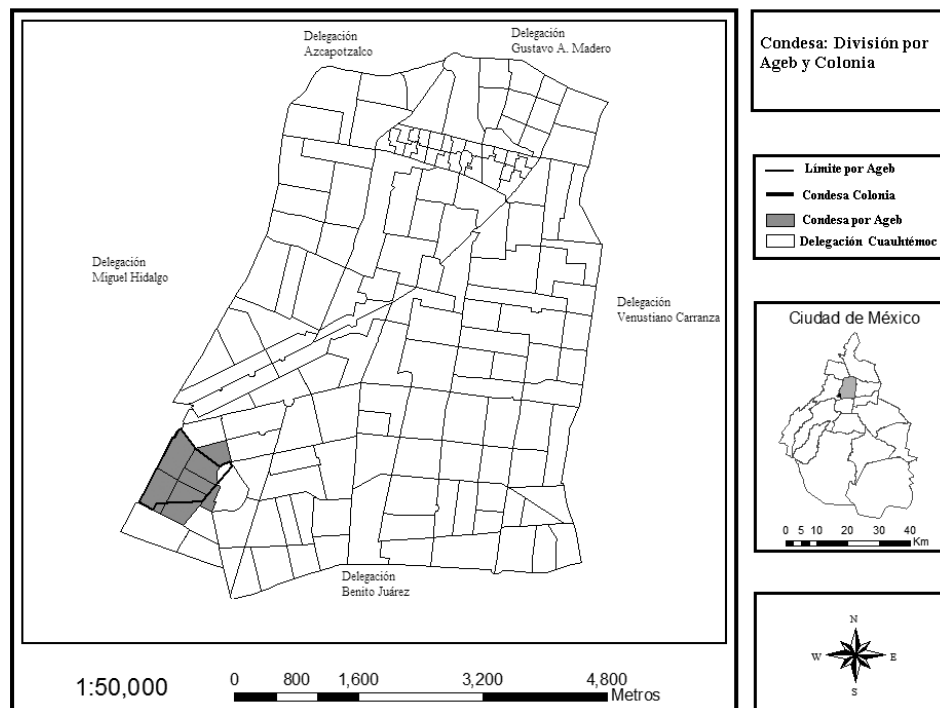
### **Marco metodológico**

Siendo el objetivo principal exponer las principales transformaciones económicas y territoriales por las cuales está pasando la colonia Condesa, como aporte para la discusión del proceso de gentrificación en una ciudad latinoamericana, se comenzó por analizar las principales transformaciones, las cuales consisten en: crecimiento de la dinámica comercial, en particular establecimientos comerciales de alto impacto y oferta de vivienda; cambios en la composición sociodemográfica y consecuencias económicas y sociales.

Para conocer los cambios en la composición sociodemográfica derivado de movimientos de población, se utilizaron los censos y conteos de población que realiza el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) de diversos años, cuyos datos los proporciona a partir de una división territorial mediante Áreas Geostadísticas Básicas (Ageb), utilizando cinco agebs, las cuales aunque cubren un poco más del territorio de la colonia Condesa (figura 6) son necesarias retomarlas para realizar el análisis de la información censal. Aunado a lo anterior, se recurrió a solicitar información con base en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal a distintas dependencias del gobierno local.

Para conocer el crecimiento de la actividad comercial se realizó un levantamiento de uso de suelo, durante el primer semestre del 2011, de cada uno de los 1341 predios localizados en la colonia Condesa.

**Figura 6.** Colonia Condesa y división por Ageb, 2010



**Fuente:** elaboración propia a partir de la delimitación por área geoestadística básica (ageb), INEGI, 2010.

Respecto a la información de la dinámica del sector inmobiliario, se obtuvo a partir de información del sitio electrónico especializado: metros-cubicos, pues representa un referente para conocer la oferta de vivienda actual. También se consultaron diversos estudios realizados por especialistas de este sitio electrónico, sobre el comportamiento inmobiliario.

Los cambios en la composición sociodemográfica, el levantamiento de uso de suelo y la información del sector inmobiliario se complementó con 38 entrevistas semiestructuradas dirigidas a autoridades locales, dueños y encargados de establecimientos comerciales, representantes del sector inmobiliario y vecinos de la colonia. De esta manera algunas de las entrevistas que aquí se reproducen provienen del trabajo de campo elaborado de septiembre de 2011 a marzo de 2012.

## Resultados

Se aprecian dos momentos importantes del crecimiento de establecimientos comerciales en la colonia Condesa, los cuales son: a) en los primeros años de la década de los noventa, después de un proceso de pérdida de población y cierre de establecimientos, comienzan a instaurarse oficinas y establecimientos de bajo impacto, que atraen nuevamente a familias vinculadas a la colonia, es decir, regreso de familias y/o hijos de familias que retornan a la Condesa; y b) las condiciones de la colonia en los años noventa (apertura de establecimientos comerciales, retorno de familias) y una política de desarrollo empresarial del gobierno local - gestión empresarialista (Harvey, 2001)-, hizo propicio que esta colonia fuera un espacio idóneo para el incremento de establecimientos comerciales, en particular de alto impacto, proceso que se aprecia en los primeros años del nuevo milenio.

La gestión de tipo empresarialista en este caso ha consistido en acciones, desde la administración pública del gobierno local, para atraer inversión de capital privado. En particular nos referimos a diversos procedimientos fuera de la ley para favorecer al capital privado, los cuales retomaremos más adelante. Así, los cambios de uso de suelo y los cambios de giro mercantil se han producido tanto dentro como fuera del margen de la ley.

Las transformaciones dentro del marco de las leyes, respecto a los cambios de uso de suelo, desde la década de los noventa son relativamente pocos: de un total de 800 cambios de uso de suelo que se proporcionaron en el Distrito Federal de 1998 al 2012, 63 corresponden a la Delegación Cuauhtémoc, y de estos, sólo 11 corresponden a predios localizados en la Condesa. No obstante, muchos de los cambios de uso de suelo que se aprecian en la colonia están operando gracias a la figura de *derechos adquiridos*, los cuales son procedimientos jurídicos que demuestran que un establecimiento comercial (comercio u oficina) ha funcionado desde antes de la zonificación del primer plan parcial de desarrollo urbano, desarrollado en 1982, o de las modificaciones contempladas en los programas de desarrollo delegacional vigente. Es decir, aunque no esté registrado en la zonificación de uso de suelo por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), en la práctica se han realizado y cuentan con todos aquellos documentos que acreditan su legal funcionamiento.

Mientras que los cambios de giro mercantil responden a la mayor cantidad de transformaciones de la actividad comercial que han impactado en las condiciones económicas y sociales de los residentes de la Condesa, en particular la apertura de negocios de impacto vecinal e impacto zonal que se han producido en los últimos ocho años.

No obstante, también funcionan aquellos establecimientos comerciales y oficinas que han cambiado su antiguo uso habitacional y de giro mercantil, al margen de la ley. Y su funcionamiento es posible gracias a diversos mecanismos, a partir de prácticas de corrupción, tal es el caso de la conformación de un expediente apócrifo de “derechos adquiridos”, o por el recurso de “amparo” que es un recurso emitido ante un ministerio público para continuar su funcionamiento. Esta situación nos la explica un ex funcionario de la delegación:

Fabricación de un expediente para la corrupción; hay que acudir a la SEDUVI, quien es la encargada de establecer los requisitos para un cambio de uso de suelo, quien a su vez solicita un expediente del predio a la Delegación. Mediante la corrupción, la delegación puede crear un expediente falso sobre los antecedentes; diciendo que en el inmueble había un restaurante en 1970, cosa que es falso, y así SEDUVI da la autorización. Muchos lugares se abrieron a partir de este esquema de los derechos adquiridos que es totalmente fraudulento. El fenómeno de los derechos adquiridos surge después del sismo del 85 porque muchos expedientes se pierden. Y esto sirve de corrupción para otorgar permisos. (Francisco, residente y ex-director Territorial Roma–Condesa).

Además, hay en funcionamiento oficinas en uso de suelo habitacional de manera discrecional. Según el censo de población y vivienda 2010 (INEGI), de un total de 5350 viviendas particulares, tan sólo 4508 viviendas están habitadas: es decir, un 15.74% de vivienda están deshabitadas o lo que es más seguro; presentan un uso de suelo para oficinas.

Estos cambios de uso de suelo y de giro mercantil, dentro y fuera de la ley que se están realizando en la colonia, forman parte de una visión por parte de las autoridades locales de hacer de la Condesa un atractivo

turístico, explotando sus cualidades urbanas para incentivar una creciente actividad comercial<sup>3</sup>.

### **Oferta de vivienda en la colonia Condesa**

Además de las transformaciones de uso de suelo y de los cambios de giro mercantil otro sector de gran dinámica en la colonia ha sido el sector inmobiliario, en particular aquella que tiene que ver con el uso de suelo habitacional.

La colonia Condesa se conformó como una colonia habitacional, una de cuyas características era el predominio de viviendas unifamiliares para grupos sociales de ingresos medios. Razón por la cual, había casas de uno y hasta dos niveles, existiendo muy pocos edificios habitacionales. Esta situación comienza a cambiar a finales de los noventa y en particular a principios de la década del 2000, momento en el cual se aprecian viviendas multifamiliares en nuevos desarrollos habitacionales. Esta oferta de vivienda, se produce en parte por la valorización de la zona con el crecimiento de la actividad comercial, tal como nos lo menciona un funcionario de una inmobiliaria que ha invertido en la colonia; “Fuimos el primer despacho que empezó a voltear a la Condesa. La Condesa se empezó a desarrollar a principios de los noventa principalmente por un corredor gastronómico, sobre la calle de Michoacán”. (Julio, DSA Diseñodesarrollo).

Si bien es cierto, el sector inmobiliario ha sido muy dinámico en los últimos años, en general en toda la Ciudad de México (30% del mercado nacional total de vivienda nueva terminada), la colonia Condesa ocupa un lugar destacado en la delegación Cuauhtémoc. Siendo la delegación Miguel Hidalgo la demarcación con mayor oferta en departamentos a nivel delegación (cuadro 1), seguido por las delegaciones Cuajimalpa, Benito Juárez y Cuauhtémoc, que juntas representan el 67.2% de oferta de vivienda nueva para el Distrito Federal (Paredes, 2011).

---

3 Tanto los cambios de giro mercantil como los cambios de uso de suelo, dentro y fuera de la ley, han generado la presencia de 1009 establecimientos comerciales con giro de oficinas y/o empresas registradas en el Padrón de Establecimientos Mercantiles, de las cuales 122 corresponden a giros de alto impacto. (Información solicitada por el autor con base en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal y recibida el 22 de junio de 2011 por el Jefe de Unidad de Departamento de Giros Mercantiles de la Delegación Cuauhtémoc, Lic. Luis Mauricio López Ruiz).



**Cuadro 1.** Delegaciones y colonias con la mayor oferta de vivienda en 2011

Delegación	%	Colonia	(Delegación)	%
Miguel Hidalgo	24.3	Bosques de las Lomas	(Miguel Hidalgo)	13.2
Cuajimalpa	16.7	Santa Fe	(Álvaro Obregón)	8.6
Benito Juárez	15.3	Polanco Chapultepec	(Miguel Hidalgo)	8.2
Cuauhtémoc	10.9	Del Valle	(Benito Juárez)	7.9
Álvaro Obregón	5.0	Lomas de Chapultepec	(Miguel Hidalgo)	7.3
Tlalpan	3.8	Bosques de las Lomas	(Cuajimalpa)	6.5
Coyoacán	1.1	Jesús del Monte	(Cuajimalpa)	5.1
Magdalena Contreras	0.6	Condesa	(Cuauhtémoc)	3.5
Otros	22.2	Cuajimalpa	(Cuajimalpa)	3.0
<b>% del Distrito Federal</b>	<b>100</b>	<b>% por cada delegación</b>		<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Paredes, 2011.

Mientras que por colonia, Bosques de las Lomas y Polanco son las colonias con la mayor oferta de vivienda de la delegación Miguel Hidalgo, con 13.2% y 8.2% respectivamente. La colonia Del Valle es la que presenta mayor oferta de la delegación Benito Juárez, con un 7.9% del total de la oferta de la delegación. Y la colonia Condesa con un 3.5% es la colonia de mayor oferta de la delegación Cuauhtémoc (cuadro 1).

El lugar destacado que ocupa la colonia Condesa no se refiere a la cantidad de oferta de vivienda nueva o usada, pues no es comparable con los grandes desarrollos habitacionales que se realizan en la periferia de la Ciudad de México. Su importancia radica en que conforma una oferta selectiva, destinada para grupos sociales de ingresos medios y altos. Puesto que forma parte de las cuatro colonias con mayor aumento del valor de las viviendas (plusvalía) de la delegación Cuauhtémoc (cuadro 2).

**Cuadro 2.** Delegaciones y colonias con mayor porcentaje de incremento de plusvalía en 2010

Delegación	Plusvalía	Colonia	(Delegación)	Plusvalía
Cuauhtémoc	13.5%	Cuauhtémoc	(Cuauhtémoc)	24.3%
Coyoacán	13.2%	Hipódromo Condesa	(Cuauhtémoc)	22.3%
Magdalena Contreras	7.9%	Lindavista	(Gustavo A. Madero)	16.9%
Miguel Hidalgo	7.2%	Condesa	(Cuauhtémoc)	14.2%
Benito Juárez	5.3%	Campestre Churubusco	(Coyoacán)	13.7%
Cuajimalpa	4.5%	Vista Hermosa	(Cuajimalpa)	13.5%
Álvaro Obregón	4.3%	Paseos de taxqueña	(Coyoacán)	12.8%
Tlalpan	1.9%	Juárez	(Cuauhtémoc)	11.0%
DF	6.3%	San Jerónimo Lídice	(Magdalena Contreras)	10.0%

Fuente: elaboración propia a partir de datos de Paredes, 2011.

Analizando la dinámica inmobiliaria de la colonia Condesa se encuentra que: los nuevos proyectos son construcciones verticales que tienen la premisa de aprovechar hasta el último metro cuadrado disponible, asimismo, los desarrolladores se han interesado en las grandes propiedades que ocupan las casonas de personas adultas mayores que están emigrando a viviendas más pequeñas y/o zonas más tranquilas (desplazamiento indirecto).

De esta manera se desprende que la actividad económica que está transformando a la colonia Condesa, tienen que ver con cambios de uso de suelo, cambios de giro mercantil y crecimiento de desarrollos habitacionales, los cuales generan diversas consecuencias económicas y sociales. Una de ellas son los cambios sociales y en la estructura demográfica de la colonia, tanto por la emigración como por la inmigración de “nuevos” residentes.

### **Cambios sociodemográficos**

La colonia Condesa no escapa de la tendencia del proceso de pérdida de población que ha venido sufriendo la ciudad de México y la ciudad central en los últimos 40 años. Sin embargo, a diferencia de diversas colonias de la delegación, la pérdida de población en la colonia Condesa responde a cambios en la conformación del número de integrantes por vivienda y a movimientos de población relacionados a las transformaciones recientes.

Según los Censos de Población y Vivienda de 1990 y 2010 del INEGI, la colonia Condesa paso de una población de 15,916 a 11,797, es decir, una pérdida del 25.88% en dicho periodo. Una pérdida muy sensible si se compara con colonias de la misma delegación como San Rafael y Juárez con pérdida de 5.47% y 8.15% respectivamente, mientras la pérdida de población de toda la delegación Cuauhtémoc fue de 10.76%.

Si se observa la pérdida de población por rangos de edades se observa que; en el año 2000 la población de 0 a 14 años de edad era del 15.24% respecto al total del área de estudio, y se redujo a 10.21% para el año 2010, situación similar se observa con los rangos de 15 a 24 años, este grupo pasó del 14.64% al 10.31%, en el mismo periodo, razón por la cual, la reducción de la población de los 0 a los 24 años fue del 38.44% en este periodo. De igual manera, otro rango de edad en el cual se ha visto una disminución de la población es de 60 años y más en un 3.27%.

Por otro lado, el rango de edad en el que se muestra una tendencia contraria a la pérdida de población es de 25 a 59 años de edad, la cual pasó de un porcentaje 54.29% a un 62.39%, en términos absolutos pasó de 7144 a 7360 habitantes, lo que representa un incremento del 3.02%. Razón por la cual se aprecia que la mayor cantidad de población que emigra de esta colonia se encuentra en el rango de edad de los 0 a los 24 años, mientras que la población que permanece e incluso la población que inmigra a la colonia se encuentra en el rango de 25 a 59 años.

Otro de los cambios en la colonia se aprecia en el número de integrantes por vivienda; el promedio de ocupantes por vivienda habitada según los censos de 1990, 2000 y 2010 ha disminuido de 3.2, 2.8 hasta 2.4 respectivamente. Por arriba del promedio delegacional, el cual pasó de 3.6, 3.3 hasta 2.9, debido a que en otras colonias de la delegación, la reducción no ha sido muy destacada, tal es el caso de la colonia Tabacalera, la cual, para 1990 tenía un promedio de ocupantes de 3.0 manteniéndose en 2000, y para el 2010 se redujo sólo a 2.7.

Aunado a lo anterior, se observan cambios en diversas características como alfabetización e instrucción superior. Actualmente la Condesa es una de las colonias con los menores porcentajes de analfabetismo de la población de 15 años y más en la delegación Cuauhtémoc con un 0.53% según el censo del 2010, muy por arriba del promedio delegacional que fue de 2.83%. Así también, otro dato al respecto es el incremento suscitado en

la población de 18 años y más con educación superior al pasar de 37.71% a 47.70% del periodo de 1990 a 2000, únicamente por debajo de la colonia Cuauhtémoc, quien muestra los mayores porcentajes de población con educación superior en la delegación Cuauhtémoc, con 48.59%. Mientras que el grado promedio de escolaridad ascendió de 12.20 a 14.06 del año 2000 al 2010, también por arriba de indicadores de diversas colonias y del promedio delegacional que fue de 12.47%.

De esta manera, se aprecia, a partir de diversos indicadores socio-demográficos, los cambios que caracterizan a la población de la colonia, gran parte de ellos derivados de inmigración y emigración. Además de los indicadores que se reflejan en los censos de población, estos movimientos de población, en particular la emigración de la población se produce por dos razones principales: por un lado, porque los ingresos no son suficientes para hacer frente al aumento de precios en los servicios públicos y de las rentas de vivienda; y por otro lado, porque han cambiado las características de habitar en la colonia, a partir del incremento de establecimientos comerciales de alto impacto y de diversos cambios de uso de suelo que se presentan en la colonia.

Estoy en eso todavía [en emigrar], yo creo que si lo voy a hacer, porque [donde vivo] se convierte en un hotel, entonces la autoridad, hay un vacío de autoridad, no un vacío, hay una corrupción tremenda, primero por los cambios de uso de suelo, entonces no respetan un plan delegacional. (Alex, residente de la Condesa).

Este caso en particular, el entrevistado expone las razones por las cuales quiere emigrar, pues narra que en el inmueble donde vive ha sido transformado, de ser un inmueble de uso habitacional, hoy más del 50% está destinado a servicio de hostelería destinado a jóvenes viajeros.

Respecto a la población que llega a la Condesa, se caracteriza por ser gente con ingresos elevados, jóvenes profesionistas de más de 30 años y extranjeros quienes aprecian en la colonia una oportunidad de inversión así como por trabajo en oficinas en la colonia o cercanas y que gustan del ambiente actual.

Si bien es cierto, la colonia Condesa surge como una colonia de clase media, las características sociodemográficas de las colonias han

incrementado en diversos rubros, tales como ingresos y educación, y al mismo tiempo al ser población de más de 30 años, sin hijos, conforman hogares pequeños.

### **Discusión de Resultados**

En la colonia Condesa de la ciudad de México, desde la década de los noventa se han presentado momentos de inversión económica, inversiones que se dirigen en particular al cambio en el uso funcional del suelo al pasar de uso habitacional a uso comercial y de oficinas, coincidiendo con estudios que definen los cambios de uso de suelo como una de las características del proceso de gentrificación en ciudades latinoamericanas (ver Jones y Varley, 1994 y 1999, Steel y Klaufus, 2010).

Esta situación ha contribuido a cambios sociodemográficos en la Condesa, derivados en parte por movimientos de población, los cuales se caracterizan por llegada de población con elevados ingresos económicos, jóvenes de más de 30 años que conforman hogares pequeños -2.3 habitantes por vivienda- y gustan del ambiente generado, desplazando a dos grupos de población; a) quienes no puede mantener los incrementos de las rentas de las viviendas y de los servicios públicos; y b) un grupo que ha visto alterada la calidad de vida en la colonia por diversas problemáticas originadas por el aumento de la actividad comercial.

Las transformaciones recientes han modificando el paisaje urbano de la colonia, siendo una colonia habitacional con predominio de vivienda horizontal; actualmente se aprecian grandes edificaciones verticales para vivienda así como antiguas casas se han convertido en negocios comerciales.

Este caso de estudio, muestra la importancia de discutir procesos de gentrificación desde América Latina, pues para el caso de la Ciudad de México algunas investigaciones sugieren el desarrollo de dicho proceso en lugares como Coyoacán, San Ángel, Tlalpan, colonia Roma y colonia Condesa (Hiernaux, 2006; González, 2008; Checa, 2011), a partir de los cuales se puede enriquecer la discusión sobre el proceso de gentrificación y las tendencias en las transformaciones de las áreas centrales en nuestras latitudes.

## Bibliografía

- Authier J. (2007). Relaciones con los comercios y modos de habitar. Los barrios centrales gentrificados en Francia, *Alteridades*, 17, (33), pp.9-20. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Iztapalapa, México.
- Checa, M. (2011). Gentrificación y cultura: algunas reflexiones. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, XV, (914). Recuperado de: <http://www.ub.es/geocrit/b3w-914.htm>.
- Gaceta Oficial del Distrito Federal. Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal. Recuperado de: <http://www.consejeria.df.gob.mx/uploads/gacetas/4d37b8727aa90.pdf>.
- García, L. (2001). Elitización: propuesta en español para el término *gentrificación*. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, VI, (332). Recuperado de: <http://www.ub.es/geocrit/b3w-332.htm>.
- González, L. (2008). La construcción de lo *cool* en lo urbano. El caso de las condesas de la Ciudad de México. In: Álvarez, Alfonso y Valverde, Francisco (coord.) *Ciudad, territorio y patrimonio: materiales de investigación III*, Universidad Iberoamericana Puebla, Universidad de Valladolid, Universidad Autónoma de Aguascalientes y Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, México.
- Hamnett, C. (1991). The blind men and the elephant: the explanation of gentrification”, en *Transactions of the Institute of British Geographers, New Series*, 16, (2), pp.173-189.
- Harvey, D. (2001), *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid, España: Akal.
- Herzer, H. (2008), *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio.
- Hiernaux-Nicolas, D. (2006), “A reapropriação de bairros da Cidade do México pelas classes médias: em direção a uma gentrificação?”, en: Bidou-Zachariansen, C.: Hiernaux-Nicolas, D.: Rivière d’Arc, H. (orgs.) *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. São Paulo, Annablume.
- Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, *Censos de población y vivienda*, 1990, 2000 y 2010.

- Jones, G. and Varley, A. (1994). The contest for the city centre: street traders versus buildings. *Bulletin of Latin American Research*, 13(1), pp.27-44.
- Jones, G. and Varley, A. (1999). The reconquest of the historic centre: urban conservation and gentrification in Puebla, Mexico. *Environment and Planning A*, 31(9), pp. 1547-1566.
- Lees, L., Slater, T. y Wyly, E. (2008). *Gentrification*. New York: Routledge.
- Ley, David (1978) Inner city resurgence units societal context. *Conferencia Anual de la Asociación de geógrafos americanos*, Nueva Orleans.
- Paredes, M. Guía de precios DF (2011). *Metroscubicos*. 06 de Abril de 2011. Recuperado de : [http://www.metroscubicos.com/precios.m3/colima/guia\\_de\\_precios\\_df\\_2011/pagina1](http://www.metroscubicos.com/precios.m3/colima/guia_de_precios_df_2011/pagina1).
- Sabatini, F., Sarella, M. y Vasquez, H. (2008). Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. *Revista 18*, pp.18-25.
- Slater, T. (2008). A Literal Necessity to be Re-Placed: A Rejoinder to the Gentrification Debate. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32 (1) pp.212-223.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not by people. *Journal of the American Planning Association*, 45, p.38-548.
- Smith, Neil (2001) Nuevo globalismo, nuevo urbanismo. *Documents d'Análisi Geogràfica*, 38, pp.15-32.
- Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Traficantes de sueño, España.
- Steel, G. and Klaufus, C. (2010). Displacement by/for development in two Andean cities. Recuperado de: <http://lasa.international.pitt.edu/members/congresspapers/lasa2010/files/1998.pdf>.