

Tendencia en auge que impulsa la especulación inmobiliaria y la gentrificación

# Nomadismo digital: sueño y pesadilla conviven en el barrio

**PROFESIONALES** extranjeros trabajan vía remota desde México; CDMX y playas, los favoritos para alquilar espacios hasta tres veces más de su valor; fenómeno crea nuevas formas de arrendamientos que afectan a colonos



Fuente: Luis de la Fuente / La Razón



El nomadismo digital reconfigura los espacios sociales

# Un estilo de vida con la libertad de

**PANDEMIA** impulsa una alternativa laboral; actualmente hay más de 10 millones de personas que trabajan en esta nueva modalidad y se espera que para 2035 sean mil millones

Por Gilda Cruz  
gilda.cruz@razon.com.mx

Cuando a inicios de los 80 el proyecto Arpanet, que nació una década atrás como parte de un proyecto militar, se convirtió en Internet, pocos dimensionaban los cambios que a futuro tendría —hasta entonces— esa nueva tecnología que permitía también nuevas formas de comunicarnos e interactuar.

Lo cierto es que el uso de Internet no sólo reconfiguró las estructuras sociales —entiéndase con ello la familia, la religión, la ley, la economía y el gobierno—, sino que transformó procesos socioculturales, hasta el punto de convertirse en un instrumento con capacidad de ofrecernos nuevas formas de vida y nuevos hábitos.

La educación a distancia y el teletrabajo (concepto que fue acuñado por un ingeniero de la NASA desde 1973, por cierto) eran vistos sólo como una posibilidad que permitía optimizar recursos y tiempo.

**el tip**  
EXPERTOS del fenómeno digital estiman que la aceleración de los cambios tecnológicos creará 97 millones de puestos de trabajo para el año 2025; ingeniería y computación, las carreras más demandadas.

Lo cierto es que 40 años después y con una pandemia encima, las enormes posibilidades que el teletrabajo proporcionó en su momento a un pequeño sector de la población, hoy se ha convertido en una tendencia cuyos protagonistas son conocidos como “nómadas digitales”, una definición para aquellas personas que aprovechan las bondades de la tecnología y el Internet y trabajan de manera “itinerante” desde cualquier parte del mundo, trasladando su residencia temporalmente, según sus intereses.

“A medida que los profesionales (y empleadores) de todo el mundo comienzan a darse cuenta de que ya no están físicamente atados a sus escritorios, oficinas o estaciones de trabajo, ahora pueden comenzar a considerar un futuro en el que trabajen a distancia desde ubicaciones ‘exóticas’, a menudo con costos de vida más bajos”, explica Hermann Inge, en su libro *Nomadismo digital: el nexa entre el trabajo remoto y los viajes movilidad*.

Se calcula que en 2020, cuando inició la crisis sanitaria por Covid-19, en el mundo habían seis millones de nómadas digitales, y para 2021 la cifra se elevó a poco más de diez millones, según un estudio de la plataforma de trabajos MBO Partners, aunque también hay previsiones de que para 2035 haya mil millones de nómadas repartidos por el mundo con sus computadoras portátiles al hombro y sus pasaportes listos.

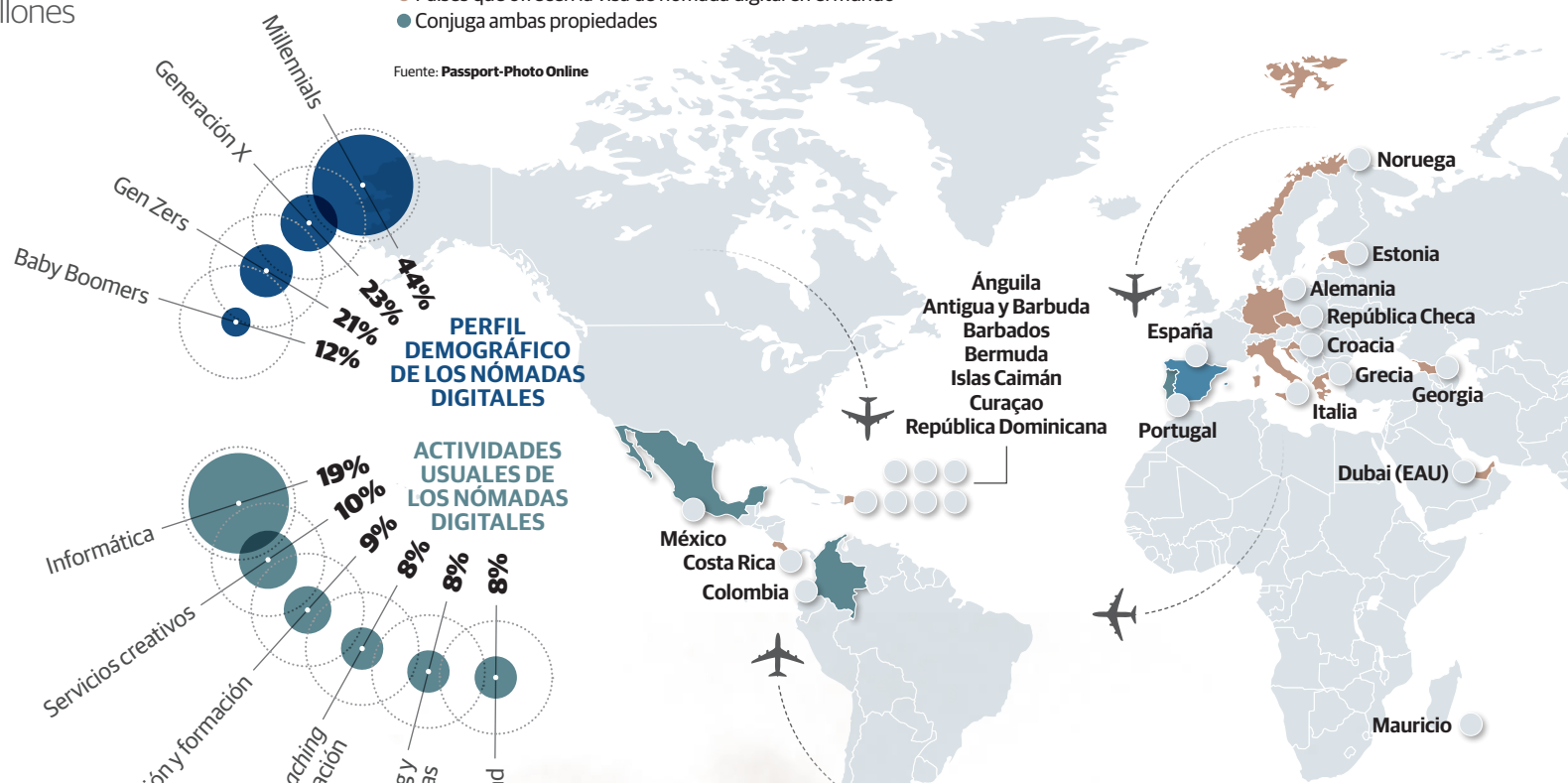
Pero, ¿qué motiva a una persona a ser un nómada digital? Viajar.

De acuerdo con Inge, “el deseo de viajar ha sido el factor principal en la

## EL UNIVERSO DE UN NÓMADA DIGITAL

- Destino principal
- Países que ofrecen la visa de nómada digital en el mundo
- Conjuga ambas propiedades

Fuente: Passport-Photo Online



**71**  
POR CIENTO  
de nómadas digitales son de tiempo completo

**4 Mil**  
500 DÓLARES,  
el ingreso mensual aproximado que perciben

elección de vivir un estilo de vida nómada, lo que deja serias consideraciones sobre la obtención de suficientes ingresos independientes de la ubicación al principio”, así que el nomadismo digital es también un estatus que las condiciones económicas permiten; los hay como empleados remotos, freelances o emprendedores.

Las ventajas o desventajas de este nuevo modelo laboral en la era posmoderna, que además está en continua transformación, trae, por supuesto, diferentes lecturas.



**LAS CRIPTOMONEDAS** comienzan a tener interés entre los nómadas digitales. Mayor libertad para establecerse en países con sistemas bancarios que son complicados, una de las razones.



# estar en constante movimiento

## TIPOS DE NÓMADAS DIGITALES



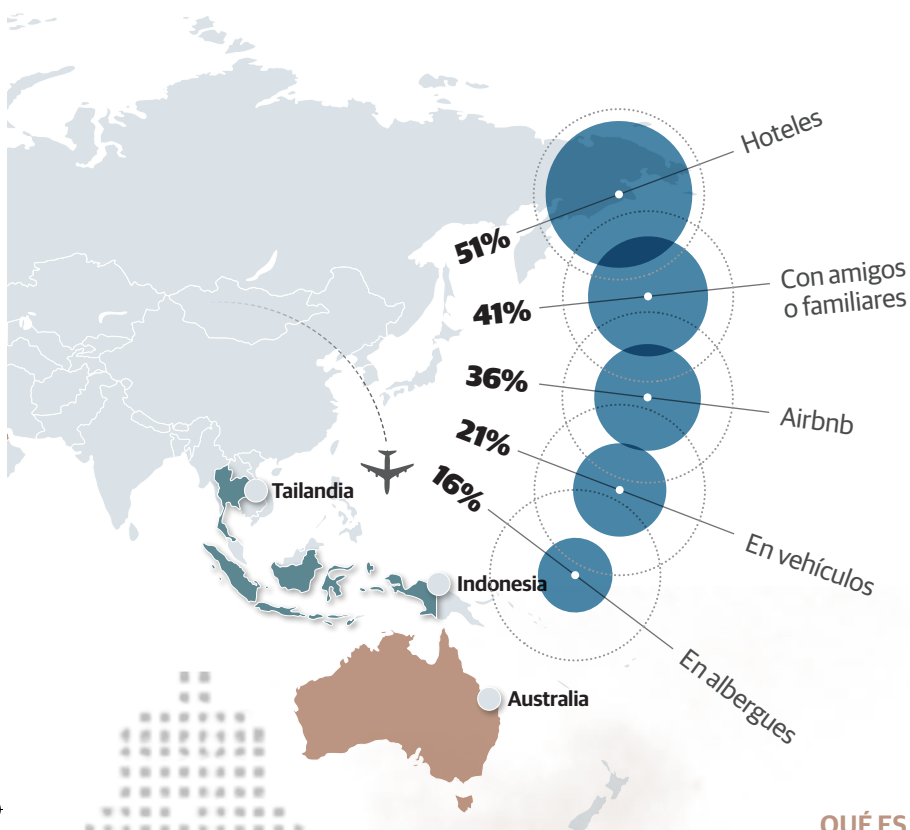
Emprendedores



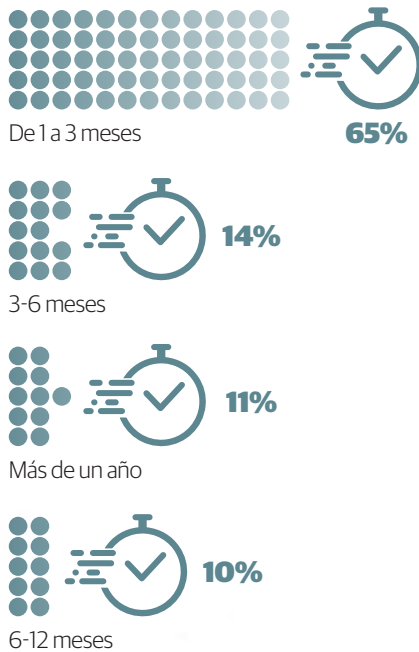
Freelance



Los que laboran por cuenta ajena



## EL TIEMPO QUE VIAJAN MIENTRAS TRABAJAN



EN PUERTO Progreso, Yucatán, creció el número de visitantes extranjeros durante la pandemia.

## Estadounidenses a México, 34% más tras la pandemia

**LA CAPITAL** mexicana es el lugar con mayor número de extranjeros regulares; *youtubers* empujan llegada de visitantes

Por Jorge Butrón  
jorge.butron@razon.com.mx

**PORQUE ES MÁS BARATO** rentar en México, por el clima y hasta por la gastronomía, lo cierto es que la llegada de ciudadanos estadounidenses a nuestro país tiene un considerable aumento: 34 por ciento.

De acuerdo con datos de la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE) en 2021 entraron a territorio nacional vía aérea cerca de ocho millones 177 mil personas del vecino país, sin embargo, sólo de enero a octubre de este año la dependencia registra 10 millones 958 mil personas.

En este escenario, la expedición de Tarjetas de Residente Temporal —conocidas como las visas para los nómadas digitales— también ha tenido una variante al alza. La Cancillería reportó que se han acreditado 49 mil 699 documentos, siendo la Ciudad de México la más solicitada con 14 mil 663 tarjetas. La capital mexicana también es una de las favoritas de los estadounidenses, pues nueve mil 520 provienen de ese país, 23 por ciento más que el año anterior, cuando se contabilizaron siete mil 735.

## QUÉ ES UNA VISA DE NÓMADA DIGITAL Y QUÉ TE PERMITE

- Es una autorización de viaje que legaliza el estatus de trabajadores en movimiento. Como una visa de turista, son fáciles de obtener, pero además autorizan largas estancias.
- La Visa de nómada digital le permite a la persona que la tiene, trabajar durante su estancia en el país en el que se encuentra.
- Únicamente si el trabajo es independiente y remoto. El trabajador debe ser capaz de demostrar que es un nómada digital y que puede mantenerse económicamente durante su estancia. Esto se hace presentando pruebas de liquidez.



10 MILLONES de estadounidenses son nómadas digitales en 2020

29 POR CIENTO labora de manera parcial



## el dato

PARA EL AÑO 2023, Italia espera atraer el 5 por ciento del mercado global de los nómadas digitales, estimado en 40 millones de personas.

¿Por qué México? De acuerdo con Javier Urbano, investigador de la Universidad Iberoamericana y experto en movilidad migratoria, muchos de los que llegan son mexicano-estadounidenses, y los liga la cultura con nuestro país; además, se ha fortalecido el tema laboral y de estudios, así que jóvenes empresarios llegan a abrir sus negocios.

Otro de los factores es que a partir de los videos de *youtubers*, muchas personas vienen a vivir la oferta cultural y gastronómica, lo que ha motivado el interés por quedarse largas temporadas.

“Hay un constante movimiento de extranjeros. Es muy adictivo porque también muchos vienen a probar la comida, algo que se ha viralizado en videos por Internet, y ya no se ve el tema de la violencia a la que tenían miedo”, señala Urbano.

24 MILLONES de estadounidenses prevé ser en nómada digital en próximos dos años

La revolución tecnológica se mantiene y las empresas buscarán mayor competitividad y tener empleados con las mejores habilidades, así que el trabajo a distancia es una bola de nieve que se echó a andar, aunque se desconoce si después de que termine la pandemia, estos nuevos modelos laborales continuarán.

“El nómada es como un arquetipo de movilidad extrema —del cuerpo o del pensamiento— seduciendo tanto a antropólogos como a investigadores de otras ciencias sociales: estudios de física, turismo y movilidad, y ciencias de la

**MUCHOS VIENEN**, aparte del trabajo y el estudio, a probar la comida, algo que se ha viralizado en videos por Internet; ya no se ve el tema de la violencia a la que tenían miedo”

JAVIER URBANO Investigador

información y la comunicación”, explica la antropóloga Fabiola Mancinelli en su libro *Nómadas digitales: libertad, responsabilidad y el orden neoliberal*.

Al igual que cuando se masificaba el uso del Internet y las “Nuevas Tecnolo-

gías de la Comunicación”, el fenómeno de los nómadas digitales está en pañales pese a su proliferación, y teóricos desconocen todavía los alcances y repercusión que tendrá en el mundo y para las comunidades a donde se desplacen.

Mancinelli refiere que “se necesita más investigación etnográfica para evaluar los resultados de este estilo de vida para el futuro del trabajo y la división global del trabajo. Los etnógrafos deben observar cómo las prácticas de geoarbitraje de los nómadas digitales afectan a las comunidades locales y sus economías”.



**LA CONECTIVIDAD**, la amabilidad de los mexicanos y hasta el buen clima son factores para sentirse a gusto; aprovechan las ventajas económicas que el país les ofrece

Por Frida Sánchez y Jorge Butrón

La "libertad para viajar y trabajar" al mismo tiempo es lo que buscan los denominados nómadas digitales. A partir de 2021 la llegada de este tipo de trabajadores a la Ciudad de México, se volvió algo cotidiano, ya que tanto extranjeros como mexicanos de otras partes del país aprovecharon la conectividad y ventajas económicas que les brinda la capital para trabajar desde un hogar, mientras transcurre la pandemia de Covid-19.

Colonias como Condesa, Roma, Hipódromo Condesa, Polanco, Chapultepec, Santa María la Ribera u otras, han visto el alza de estudiantes y trabajadores digitales que buscan rentas a costos más accesibles que en sus lugares de origen.

Dani Calero, originario de Madrid, vino de trabajo por un periodo de tres meses; no obstante, contó a *La Razón* que no dudaría en extender su estancia, ya que considera que es una "ciudad que deja crecer, al menos en el ámbito empresarial".

"Vengo a un proyecto concreto durante tres meses, es más un viaje de negocios que un desarrollo laboral, aunque no descarto quedarme a largo plazo, quedarme más tiempo aquí a desenvolver proyectos, que no sean tres meses sino a lo mejor unos años. Es una ciudad que es abierta y está preparada para emprender", cuenta.

**“VENGO** a un proyecto de tres meses, es más un viaje de negocios que un desarrollo laboral, aunque no descarto quedarme a largo plazo... Es una ciudad que es abierta y está preparada para emprender”

**DANI CALERO**  
Madrid, España

Las bondades de la Ciudad de México atrae a extranjeros de todas partes del mundo, además, las zonas en donde se quedan a vivir los nómadas digitales, los restaurantes, bares y cualquier negocio, también han aprovechado las ventajas económicas de esta migración para subir costos de productos, e incluso se han adaptado al idioma inglés que habla la mayoría, pues algunos establecimientos ya cuentan con carta bilingüe.

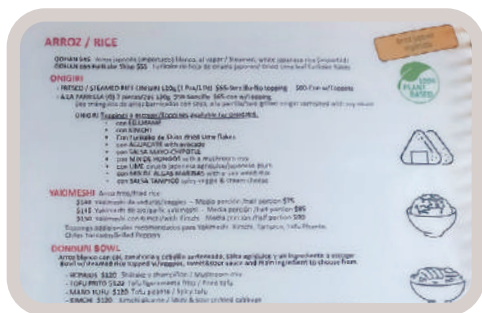
Mu Hao, un ciudadano chino de 26 años, quien trabaja como intérprete para una empresa de tractocamiones china, también considera que la Ciudad de México es un sitio "amigable, que tiene todo", incluso "un buen clima", de ahí que resulte atractivo para los extranjeros.

Actualmente el joven lleva cerca de un año viviendo en un departamento de la capital mexicana que comparte junto con otros compañeros de trabajo, en Polanco, una de las zonas de mayor plusvalía de la ciudad.

"Mi jefe está allá en China, tiene contacto con empresas socias aquí en México y distribuidores por todo el país, algunas veces voy a acudir a estas agencias para ver que todo vaya bien", explica. No obstante, su trabajo también le permite tener algunos días de *home office*.

"No se puede decir totalmente *home office*, pero normalmente en una semana me quedo en casa unos dos o tres días, otros días hay que ir a cuidar clientes", platica Mu Hao a este medio.

ZONAS DE LA CAPITAL SE ADAPTAN A UNA NUEVA REALIDAD



De China, de España... la CDMX encanta a extranjeros

# "Vine por tres meses, pero no descarto quedarme"



FAMILIAS DE EXTRANJEROS acuden al Parque México a pasear con su familia, en la colonia Condesa.  
Fotos: Eduardo Cabrera / La Razón

## Desde cartas en inglés hasta oferta de cursos en español

Por Frida Sánchez  
elsa.sanchez@razon.com.mx

**CAMINAR POR LAS CALLES** de la colonia Roma Norte, en la alcaldía Cuauhtémoc, ya no es lo mismo que hace unos años. En los lugares donde hasta hace todavía un lustro había negocios como la panadería local, un estacionamiento, un puesto de periódicos, ahora yacen una pizzería de la cadena americana Papa John's, un café que se suma a tantos otros que invaden esta colonia, y una esquina vacía.

Esta es la descripción del cruce entre las calles Colima y Chapultepec, uno de los sitios más visitados por la señora Gloria, —cuyo nombre fue cambiado a petición suya— quien visitaba todos los días ese rumbo por cuestiones laborales.

A los cambios en los negocios locales se añade la gran cantidad de extranjeros

que ahora se ven por estos rumbos, y por quienes en buena parte, se ha modificado el panorama económico de la colonia; "está invadido de extranjeros", cuenta Gloria.

Basta con andar por unas cuadras para encontrar anuncios de renta de departamentos o tours para conocer la ciudad, todos en inglés, una muestra de que no están dirigidos a los nativos de la capital. Destacan también los volantes en los que se ofrecen clases de español y anuncios de restaurantes en inglés: coffee and beverage service in our dining patio, se lee en un restaurante ubicado en avenida Mazatlán, en la Condesa.

Estos cambios que forman parte de la gentrificación, se pueden dar en cualquier parte de la Ciudad de México, considera Claudia Ortiz Chao, ur-

banista de la Facultad de Arquitectura de la UNAM.

Sin embargo, los lugares "que son más atractivos" para quienes vienen a habitar la capital son aquellos que cuentan con todos los "beneficios y amenidades" de la ciudad, como son las zonas céntricas.

"¿Quiénes gentrifican las colonias o los barrios? Los que pueden pagar las rentas más altas, que están en las ubicaciones más privilegiadas, en el caso de la Ciudad de México son las zonas centrales. Sobre todo en colonias de Cuauhtémoc y Benito Juárez.

"Ahí es donde están los trabajos, la recreación —tienen cerca áreas verdes, cultura— toda la conectividad (Metro, Metrobús, Ecobici) al tener esos atractivos se vuelve más caro, quienes van a ir a vivir ahí son los que lo puedan pagar", cuenta.

Para Ortiz Chao, el hecho de que los barrios cambien, se incrementen los costos del suelo e incluso, la misma población que habitaba cierta zona, se modifique, a través del tiempo, es "normal", el problema es que falta regulación.

**46** MIL 459 familias en CDMX no tienen vivienda, según el Censo de Inegi 2020



**LA CDMX** ocupó el primer puesto a nivel mundial en el índice de facilidad para instalarse, de acuerdo con *InterNations*, la comunidad online de expatriados.

Sin embargo, la Ciudad de México no sólo ha atraído a nómadas digitales extranjeros, también hay mexicanos que cambian su residencia a la capital.

Armando Jiménez, estudiante de diseño gráfico en la UNAM, es originario de Puebla, pero decidió quedarse en la capital cuando inició la pandemia porque "allá no hay muchos lugares para seguir las clases virtuales".

"Acá estoy con otras tres personas rentando un lugar en la zona del centro, pero ya estoy por salir ya que me falta sólo un semestre y me regreso. Pagamos de renta, entre los tres, 11 mil pesos, pero ya quiero terminar porque me dicen que están subiendo las rentas", asevera.

De 22 años y con el sueño de seguir, el joven estudiante mencionó que espera

encontrar ofertas laborales para seguir en la capital al menos algunos meses más, ya que son sus padres quienes mantienen sus estudios.

"Todo lo estaba comprando por apps y gasté mucho, porque a pesar de que no gastaba en material escolar, sí lo hice en alimentos y eso compensó. Actualmente me quedo por la zona de Buenavista, pero ya salgo y me regreso a Puebla", dice.



Alianza con Airbnb no promoverá la gentrificación, asegura Diana Alarcón

# Ven en estancias mayores a 3 semanas "aportación importante" para economía

**COORDINADORA** de Asesores y Asuntos Internacionales del GCDMX reitera que van por captar un turismo recreativo con los nómadas; estiman captar mil 400 mdd al año

Por Frida Sánchez

elsa.sanchez@razon.com.mx

La Ciudad de México siempre ha estado ubicada dentro de los "principales destinos" para los trabajadores remotos o nómadas digitales, un fenómeno que se acrecentó en los últimos años durante la pandemia de Covid-19, consideró Diana Alarcón González, coordinadora general de Asesores y Asuntos Internacionales del Gobierno de la Ciudad de México.

La llegada de estas personas -quienes en su mayoría son de habla inglesa, por ejemplo provenientes de Estados Unidos, Inglaterra o España, principalmente- trae numerosos beneficios a la capital, particularmente en términos de derrama económica y generación de empleo, al estar estrechamente relacionada con el turismo, una de las actividades económicas más importantes en la ciudad.

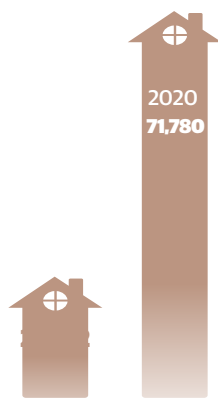
## el dato

**AIRBNB** indicó que tras el convenio con el GCDMX pondrá a disposición su plataforma para que los habitantes de cualquiera de las 16 alcaldías puedan postularse y ser guía de turistas para visitantes.

"¿Qué son los nómadas digitales? Son turistas que vienen a la ciudad por un periodo de tiempo un poquito más largo que el turismo habitual, de un turista que normalmente viene a la ciudad tres días, una semana o diez días", dijo.

En entrevista con *La Razón*, Alarcón González, explicó que estas personas, que en su mayoría son jóvenes de ingresos de medios a altos, forman parte del turismo, una actividad económica que representa casi el 10 por ciento del Producto Interno Bruto (PIB) total y genera alrededor del 20 por ciento de los empleos de la ciudad, de ahí su importancia.

Aunque explicó que "no hay cifras" de la cantidad de nómadas digitales que están llegando a la ciudad, solamente entre enero y noviembre de 2022, se calcula que han llegado a la capital casi 11 millones de turistas, cifra que incluye a estas personas cuya característi-



Fuente: Inegi, censo poblacional 2020

### CRECE EL USO DE VIVIENDAS DE USO TEMPORAL

**LAS CIFRAS** reflejan un crecimiento exponencial en dos décadas; de acuerdo con los datos oficiales, hay 256 por ciento más en la Ciudad de México.

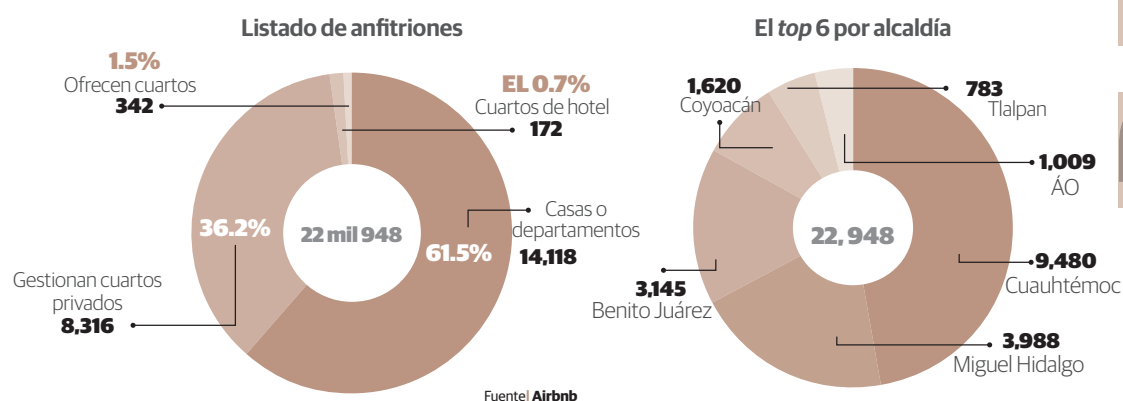


Foto: Especial

**DENTRO** de estos 11 millones de personas están incluidos los que vienen por periodos de tiempo más largos, si se incluyen en el turismo, hacen una aportación importante, son una parte muy importante de la economía de la ciudad"

**ESTA** es una ciudad de migrantes, entonces esto es nada más parte de esta vida cosmopolita que tenemos en la ciudad"

### ACTUALMENTE, AIRBNB OFERTA CASI 23 MIL INMUEBLES



Fuente: Airbnb

ca es que sus estancias son mayores a las tres semanas.

"Dentro de estos 11 millones de personas están incluidos los que vienen por periodos de tiempo más largos, si se incluyen en el turismo, hacen una aportación importante, son una parte muy importante de la economía de la ciudad".

Otro de los puntos a destacar de los nómadas digitales es que al ser personas con ingresos elevados, la derrama económica que hacen en la ciudad es "mayor" que la que hace un turista "común y corriente", además de que se quedan más tiempo en la ciudad, lo que hace que sus gastos y, por lo tanto, el impacto en la economía sea mayor.

De acuerdo con autoridades del gobierno capitalino, en el mundo hay unos 30 millones de personas que trabajan de forma remota.

Una vez que se lleve a cabo el convenio anunciado en octubre pasado entre el gobierno local, la Unesco y Airbnb, se prevé que la ciudad pueda captar alrededor de un cinco por ciento de esa población (es decir, unos 150 mil visitantes con trabajos remotos).

Este convenio busca, se dijo, impul-

sar el turismo, aprovechando el *boom* de nómadas digitales que llegan a la ciudad, para reactivar el comercio local y la creación de empleos.

Según estimaciones, una vez que se establezca el convenio se espera que cada año, la llegada de nómadas digitales le genere a la ciudad una derrama económica aproximada de mil 400 millones de dólares al año.

Sin embargo, el convenio no fue bien recibido por varios sectores, y uno de los reclamos es que hay pocos beneficios económicos con la llegada de los nómadas digitales, algo que rechaza la funcionaria.

Alarcón González explica que el convenio entre Airbnb y la Unesco que se firmó en noviembre pasado generó "un gran malentendido" pues lo que se establece es que la Ciudad de México "va a aportar información para la página de Airbnb que les permita promover otros proveedores de servicios turísticos, proveedores pequeños, que ofrecen viajes no tradicionales, por ejemplo,

un joven que lleva a los turistas a dar una vuelta por el Cablebús y los murales de Iztapalapa", y no así promover la plataforma ni gentrificar zonas de la ciudad, como se ha interpretado.

Según el director de Airbnb México, Ángel Terral, tan solo el año pasado, los nómadas digitales dejaron una derrama de nueve mil 300 millones de pesos, en negocios de la capital.

Esta cifra, se dijo durante la conferencia donde anunciaron el convenio, representaría el 15 por ciento de toda la derrama turística que recibe la Ciudad de México.

"Esta es una ciudad de migrantes, entonces esto es nada más parte de esta vida cosmopolita que tenemos en la ciudad; son personas de habla inglesa, es decir, nos dan un incentivo para hablar otros idioma; son trabajadores muy hábiles en los temas digitales, es un contacto con los jóvenes y con los que vivimos en la ciudad que nos permite revelar la importancia de este tipo de comunicaciones", comentó Terral.

## el tip

**PREVÉN** impulsar recorridos a sitios como el mercado de Jamaica y los canales de Xochimilco para visitar el santuario del ajolote y disfrutar de la gastronomía.

### MEMORÁNDUM DE ENTENDIMIENTO CDMX-AIRBNB

A pesar de que el Gobierno capitalino no ha hecho público el acuerdo, en redes sociales se hizo viral el documento. Ahí se detallan:



**Crear campaña** de promoción enfocada en atractivos de CDMX



**Incrementar** recuperación económica de pequeños empresarios



**Incluir a nómadas** digitales como uno de los principales objetivos de promoción para la CDMX



**Crear un portal** de información estadística con perfiles de viajeros y tendencias



**En alianza** con UNESCO crear dos portales de identificación de actores para promover el turismo creativo



**Promover turismo** en corredores no turísticos para vincular a pequeños emprendedores con viajeros y anfitriones

Por Jorge Butrón

jorge.butron@razon.com.mx

Uno de los cambios que llegó con el fenómeno de los nómadas digitales se ve en el sector inmobiliario. Trabajadores a distancia que ganan en dólares, pero que gastan en pesos en México, les ha posibilitado costear no sólo rentas excesivamente altas, sino también un estilo que les permita vivir la experiencia turística en ambientes amigables con la naturaleza, lo que se conoce comúnmente como "sustentables".

Sin embargo, estas nuevas formas de arrendamiento conllevan también a nuevas prácticas, tanto en lo económico como en lo legal.

Leonardo González Tejeda, analista de Propiedades.com, asegura que la de los nómadas digitales es una tendencia en consolidación que ha generado ganancias para el mercado de hasta 16 por ciento en sólo un año.

De acuerdo a un análisis interno, el precio de renta en la colonia Condesa, por ejemplo, pasó de 30 mil pesos en el primer semestre de 2021 a 35 mil pesos durante el mismo periodo de 2022.

"Dichos incrementos son mayores a años previos, lo que también genera una ganancia fuerte para los inmobiliarios que aprovechan para remodelar edificios y habilitar más espacios para *home office*", explica en entrevista con *La Razón*.

**el dato**  
ALGUNOS nómadas digitales pasan de lo temporal a comprar una propiedad aquí. En opinión de González Tejeda, es algo que se debe monitorear, pues cambiará la cultura de toda una zona.

Entre las zonas mayormente beneficiadas con este esquema en la Ciudad de México, Propiedades.com ha detectado el Corredor Condesa y la zona Condesa-Roma, donde los nómadas digitales buscan hospedarse porque hay más accesibilidad por estar en el centro de la capital, son barrios con mejor calidad de vida, buena oferta gastronómica, gimnasios, centros comerciales y precios de alquiler "accesibles" para su cartera.

"Tiene impacto en el sector inmobiliario de la zona, pero también ha generado un debate, porque a mayor poder adquisitivo, los precios tienden a ser mayores en el nicho de arrendamiento", asevera.

El aumento generalizado en toda la ciudad es de 12 por ciento para departamentos y para casas sólo tres por ciento.

"Al haber un incremento de los nómadas digitales con tendencias a seguir aumentando, los precios deberán ajustarse a estas nuevas tendencias ya que la zona se debe consolidar, pues es un punto de inflexión que se debe dar. Los comercios de las zonas también se deben consolidar para que la demanda se ajuste a un estilo de vida diferente", refiere.

En este mercado, algunas desarrolladoras han aprovechado el nuevo escenario y han impulsado proyectos en lugares paradisíacos como en la Península de Yucatán. Son inmuebles que destacan por su infraestructura, su modernidad, las áreas verdes, las instalaciones eléctricas y otras comodidades con precios que extranjeros en *home office* pueden cubrir.

"Colonias como Roma Norte y Sur, Condesa o Hipódromo Condesa, en la Ciudad de México están absorbiendo a esta gente, pero el corredor de la Riviera Maya-Cancún o Riviera Maya-Tulum, también está absorbiendo a los nómadas en México", destacó.

Sector, hasta 16% más rico en 1 año con los nómadas digitales

# Nuevo modelo inmobiliario, nuevas reglas del juego

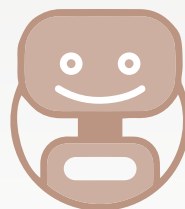
**EXTRANJEROS** en *home office* buscan combinar la oferta turística en ambientes sustentables; diferentes formas de arrendamiento generan, en ocasiones, violar contratos de alquiler; vacíos legales permiten opacidad: expertos

**Dos rasgos a monitorear en el incipiente esquema:**

a) **Extranjeros buscan inmuebles sustentables.** Son espacios luminosos, tengan áreas verdes, estén cerca de gimnasios, playas si es en zonas del Caribe mexicano, centros comerciales...



b) **Alquileres ayudados con la tecnología.** Cada vez más inmobiliarias están conectadas a redes sociales, donde ofertan los inmuebles sin necesidad de contacto físico. La llegada y salida de los lugares ya no será necesario hacerlo de manera presencial, pues será vía remota, es decir, a través de asistentes virtuales.



**LA NUEVA OFERTA EN EL MERCADO DE BIENES RAÍCES**

Ante la llegada de nómadas digitales, que buscan lugares acogedores, el sector busca adaptarse con más ofertas en cuanto a infraestructura y servicios de inmuebles.

**UN EJEMPLO DE LO QUE SE OFRECE EN TULUM**

En Facebook, la inmobiliaria Aldea Zamá oferta departamentos en renta en una zona exclusiva; resalta que el lugar tiene paneles solares, electricidad subterránea, drenaje y calles planificadas, y lo mejor, están a unos metros de la playa. "This could be your home office" (Esta podría ser tu oficina en casa), se lee en los anuncios.



**Aldea Zama - Tulum**

10 de agosto · 🌐

Departamento en renta, Tulum.

Acabados de lujo

En la colonia más exclusiva de Tulum, Aldea Zama.

Paneles solares

1 recámara con cama king size

Sala comedor, centro de lavado

Amplia terraza con vista a la naturaleza

Gym

Alberca

Palapa

Cerca de Chedraui, de la playa y del centro

28,000



Foto: Facebook

El experto agrega que la fórmula de llegada de los migrantes digitales es una manera en que las inmobiliarias están enfrentando el cambio a lo digital y a nuevas maneras de teletrabajo, así como nuevos hábitos de las personas, por ello, incentivan alquileres con mejores beneficios como la ubicación y conectividad.

**LAS IRREGULARIDADES.** Violación de uso de suelo, contratos de arrendamiento interrumpidos de manera ilegal o irregularidades en permisos de construcción van de la mano con las nuevas formas de alquiler.

Los propietarios no respetan los periodos de alquiler que han establecido con sus inquilinos de origen —con todo y contrato firmado—, pues al buscar convertir su inmueble en uno de alquiler temporal, a los dueños del lugar les urge comenzar un proceso de remodelación para los nuevos huéspedes, lo que provoca desalojos y denuncias legales. En otros casos, el periodo termina y simplemente ya no renuevan contratos.

Esta problemática se trata, explica González Tejeda, de un ajuste de comercialización y de mercado, lo que también es un reto para el sector absorber la demanda que se está generando, ya que aparte se va quedando un porcentaje de

personas excluidas por los precios y se genera un problema más grande.

Para la diputada del PAN e integrante de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, Gabriela Salido Magos, hay falta de transparencia en los certificados de uso de suelo que se dan a los nuevos arrendatarios tipo Airbnb.

El tema de la renta de departamentos por aplicación, señala, es un servicio no regulado, ya que es una negociación entre particulares con el inmueble propiedad de una persona.

"En este tipo de rentas es que muchas de las estancias son tipo hotel por las estancias de tiempo, pero es un vacío que no se ha logrado regular en México. A final de cuentas es un asunto de particulares, es mi casa y yo lo rento", dice.

Señaló que ya hay varias quejas de vecinos en la zona Roma-Condesa por la constante presencia de personas que no son del lugar, lo que les preocupa porque no saben qué personas pueden llegar a vivir ahí, aparte que son zonas de clase media que son cuidadas y que no contemplan un desarrollo turístico.

Que son altas, pues sí, no hay norma de que se viole algo porque son ellos quienes las imponen. "Al final de cuentas son sus casas y hacen lo que quieren y nadie les puede decir algo", asevera.

**el tip**

EN 2020 el Congreso de CDMX dio a conocer una iniciativa que prohíbe rentar inmuebles para hospedaje temporal, tipo Airbnb; está congelada.

8

**MIL MILLONES** de asistentes virtuales inmobiliarios prevé la startup Casai para 2023

12

**POR CIENTO,** el aumento generalizado en rentas de departamentos, según Propiedades.com



PROTESTA CONTRA LA TURISTIFICACIÓN



EL PASADO 17 de noviembre, habitantes de la CDMX rechazaron la especulación inmobiliaria que el fenómeno de los nómadas digitales ha traído consigo; alertan más desplazamientos.

Por Frida Sánchez  
elsa.sanchez@razon.com.mx

Johana, de 37 años, habitante de la Ciudad de México, consideró mudarse de su departamento en Coyoacán, donde ha vivido los últimos siete años, por el aumento en los costos en los negocios de los alrededores, algo que “se disparó” el año pasado tras la pandemia y la llegada de extranjeros.

La ciudadana, cuyo nombre pidió mantener en anonimato, explicó que aunado a los costos en alimentos o restaurantes aledaños, también le pegó el aumento a la renta del hogar donde vive con su esposo y su hija.

“Pasa que cada año sube todo, pero como que el costo del año pasado fue muy disparado; y ahora está lleno de muchos locales para atraer el turismo, pero uno como habitante de aquí no siempre quiere ni puede pagar”, explicó.

**el dato**  
**COLONIAS** como San Rafael, Tabacalera o Santa María la Ribera, se han ido transformando, influenciadas por los cambios que han experimentado la Condesa o la Roma en tan sólo 25 años.

Aunque aún no es una decisión “definitiva” mudarse en los próximos meses, sí es una “prioridad” para ella y su familia, por lo que ya ha comenzado a buscar precios en otras zonas a las que podría irse a vivir, entre ellas, la colonia Agrícola Oriental en la demarcación Iztacalco, donde tiene familiares, o en la Portales, en la alcaldía Benito Juárez.

En el peor de los casos, comentó, podría buscar departamentos fuera de la capital, en el Estado de México, aledaños a la ciudad, aunque esto, ya sería una medida “muy desesperada”, que además le afectaría sobre todo a su marido, quien trabaja en el centro de la ciudad, por lo que perderían sus comodidades.

Lo que vive Johana es una gentrificación, es decir, el desplazamiento de una población de menores recursos por otra con mayores ingresos, digamos que es el lado oscuro o la cara no tan agradable que ha generado el fenómeno de los nómadas digitales.

Pero, ¿la gentrificación es un fenómeno reciente?

No, asegura Laura Bautista Montejano, analista de Consult Analytics, pero sí es un concepto muy complejo que,

Estragos podrían agravarse, prevé experta

# Gentrificación, el lado oscuro de transformar a una colonia luminosa

**COLONOS** dejan sus viviendas porque no pueden pagar elevadas rentas que los nómadas digitales sí; analista ve necesario regular la migración por turismo



PROTESTA en Guadalajara, el pasado 30 de noviembre.

**“PASA QUE CADA AÑO** sube todo (...) ahora está lleno de muchos locales para atraer el turismo, pero uno como habitante de aquí no siempre quiere ni puede pagar”  
**JOHANA “N”**  
Vecina de Coyoacán

además, no es tan común escucharlo en discursos oficiales.

La experta en urbanismo explica que la gentrificación tuvo un mayor impulso durante la pandemia, aunque, afirma, ha causado problemas por el desplazamiento que se ha hecho hacia otras personas que se encontraban en esos lugares.

“El tema ha generado mucho conflicto en el país, ya que han llegado a apropiarse de espacios que le perte-

**“(ES) LA EXPULSIÓN** de población de menores ingresos de un área central de la ciudad para dar paso a que lleguen grupos económicos de mayores ingresos”  
**ARMANDO ROSALES**  
Representante de la Asociación Mexicana de Urbanistas

necían a otras personas. Deberíamos preocuparnos por regular de alguna forma la cantidad de migrantes que van llegando a la ciudad, pues no se puede permitir el desplazamiento de los habitantes originales por la llegada masiva de personas”, destaca.

Bautista Montejano menciona que la llegada de nuevos habitantes a colonias urbanas de media o alta calidad eleva el nivel de vida de esas localidades, porque

**el tip**  
**YOUTUBE** y Twitter han facilitado la expansión de la cultura mexicana a todo el mundo a través de influencers, lo que también ha despertado interés de extranjeros en la CDMX, señalan expertos.

suben los costos y, por ende, la plusvalía de las zonas; sin embargo, advierte, será un problema que dejará “estratos” a largo plazo, porque sólo unos podrán pagar los costos.

Algo de lo que señala Laura Bautista lo experimenta Sergio. Tras vivir 17 años en un inmueble localizado en el número 41 de la calle Turín en la colonia Juárez, en una de las zonas más céntricas de la capital, Sergio González Juaricua tuvo que abandonar su hogar recientemente a causa de la gentrificación.

Sergio tuvo “la suerte” de conseguir un departamento en una zona muy cercana a donde vivió los últimos años, actualmente este capitalino se enfrenta a dos problemas: un aumento del 100 por ciento en el costo de la renta que pagaba en su edificio original y la pérdida de sus redes de apoyo vecinales que construyó a lo largo de los años, por mudarse.

“Decidí buscar otro lugar, gracias a las redes solidarias y de confianza de mis vecinos, conseguí un departamento, solamente que al doble de la renta que yo pagaba ahí, es muy grave, pasé de pagar una renta de nueve mil pesos a pagar una de 18 mil, para mí, imagínate lo que representa tener un nuevo lugar donde vivir”, comenta a este diario.

Otro de los grandes problemas para los vecinos desplazados de manera forzada es la pérdida de su “arraigo vecinal”.

“Llevo más de 20 años viviendo en la colonia Juárez, donde he conseguido mis redes solidarias, de confianza, donde he construido tejido social, donde nos hemos organizado con los vecinos para temas de seguridad o de comercio local, al perder, habitantes con arraigo como yo, lo que se destruye es el tejido social del territorio y la destrucción del tejido social lo que implica es una mayor inseguridad y la pérdida de la economía local”, lamenta González Juaricua.

En noviembre pasado, colectivos protestaron por el derecho a la vivienda y contra el acuerdo que anunció el gobierno local con Airbnb, una de las empresas más importantes en la rama, al acusar que la llegada de “más nómadas digitales” terminará por “expulsar” a los vecinos de las zonas céntricas.



Carla Escoffí alerta crisis de acceso a la vivienda

# "En México hay una fuerte desprotección hacia los inquilinos"

**LA ESPECIALISTA** señala que no existen bases legales para afrontar estragos de la gentrificación por arrendamientos Airbnb, como sí las tienen otros países; se pueden vender edificios completos y lanzar a la gente a la calle fácil, asegura

• Por Jorge Butrón

jorge.butron@razon.com.mx

Carla Luisa Escoffí Duarte, directora del Centro de Derechos Humanos de la Facultad Libre de Derecho de Monterrey y experta en denuncia inmobiliaria, asegura que en México hay una fuerte crisis por la falta de acceso a la vivienda, propiciada por cárteles y burbujas inmobiliarias, así como por la especulación y la gentrificación.

En entrevista con *La Razón*, asevera que el aumento en la llegada y arrendamiento de extranjeros a las grandes ciudades sí provoca el desplazamiento de inquilinos locales, así como violaciones a derechos humanos por el aprovechamiento de arrendadores en el alza de las rentas y las cada vez más fuertes condiciones o normas para seguir viviendo en departamentos.

A pesar de que el problema se ha ido asentando en grandes urbes como la Ciudad de México, Guadalajara o Monterrey, la gentrificación comienza a afectar a lugares más pequeños, por lo que organizaciones y colectivos alistan a nivel nacional ingresar recursos legales y aumentar las marchas como forma de protesta.

**¿Cuáles son las afectaciones a derechos humanos por el fenómeno de gentrificación en México?** Lo que se está viviendo en general en México es una crisis del derecho a la vivienda, hay una serie de problemas que impiden que las personas puedan acceder a una vivienda; la gentrificación es uno de esos problemas, pero no es el único, pues se está dando en varias ciudades como es el caso de Guadalajara y la Ciudad de México, incluso en ciudades más pequeñas como Valladolid en Yucatán o Puerto Vallarta, Jalisco.

Entre muchas cosas que genera la gentrificación, por sí misma, está el desplazamiento de una población de estrato socioeconómico bajo, para ser reemplazada por una población con mayor poder adquisitivo, además de un alza de precios de renta y compra de inmuebles, así como de consumo en las zonas.

La gentrificación se da en distintos

países y golpea a las clases populares; sin embargo, en el caso de México tenemos el agravante que esta gentrificación se da en un contexto en el cual no hay una política de vivienda adecuada; es decir, en otros países sí tienen una política de vivienda robusta, diversificada e integral.

En México de por sí tenemos muchas carencias que impiden poder afrontar la gentrificación o bien mitigar sus efectos, tenemos un serio problema de que no hay un registro de arrendamiento, no hay contratos por escrito y en la gran mayoría de los estados no existe la obligación de registrar ante la autoridad los arrendamientos; por ello, no hay control y esto impide a las autoridades calcular cuántas viviendas tipo Airbnb ocupan este tipo de espacios.

En los estados no hay regulación de este tipo de vivienda bajo el esquema Airbnb; por ello, mucho menos existe la obligación de registrar los arrendamientos de este tipo como en otros países. Es un problema mundial, pero en México es todavía más grave, porque no tenemos las bases para afrontar el problema como sí se hace en otras naciones.

**¿Se aprovechan las inmobiliarias o es un tema de corrupción?** Puede darse en este marco el papel de la corrupción, pero la gentrificación puede que no sea tanto un tema de corrupción, porque la justificación va por las vías legales. Lo que sí hay es un abuso, tanto de la escalada de precios o los requisitos que se le imponen a los inquilinos para dejar los inmuebles, pero como en México falta legislación en la materia, lo que ocurre es que las personas se quedan indefensas.

No hay contratos y por ello no se puede demandar o exigir los derechos, aparte no hay instancia en donde puedan acudir los inquilinos a defender sus derechos, más que no pueden tener nada en escrito y los gobiernos no hacen nada por defender a la gente.

Se pueden vender edificios completos sin avisar a los inquilinos, desalojar gente con contratos que no han vencido, pasando a prácticas más agresivas como es un acoso inmobiliario amenazando a la gente desalojándolos de manera indirecta, has-

**CARLA LUISA ESCOFFÍ DUARTE**

**FORMACIÓN:** Abogada, directora del Centro de Derechos Humanos de la Facultad Libre de Derecho de Monterrey

**TRAYECTORIA:** Tiene más de una década de experiencia en litigios de derechos humanos, autora del libro *El derecho a la vivienda en México*.



LA ABOGADA Carla Luisa Escoffí Duarte.

**LA JUSTICIA** civil no está en condiciones de atender las demandas de las personas inquilinas, porque hay rezagos. Además, tienen menor posibilidad de acceso a la justicia por los mismos recursos que se requieren para demandas"

ta temas de corrupción o violencia directa, todo se basa en que en México hay una fuerte desprotección hacia los inquilinos.

**Ya hubo manifestaciones en noviembre, ¿van a hacer otra o cuál es la estrategia a seguir?** Las protestas que se dieron en Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey no eran por gentrificación en sí, sino por el derecho a la vivienda, y que la gentrificación es sólo uno de los problemas. El tema Airbnb va ligado a la gentrificación y a la turistificación, que es que una zona específica de la ciudad está ocupada por turismo, de tal manera que no se prioriza que vivan ahí de manera alargada, sino que se vuelven escenarios turísticos, ya que hay muchos nómadas digitales que buscan vivienda permanente.

Desde hace tiempo han habido muchas acciones legales por el tema inmobiliario y se han realizado litigios; el más reciente es una sentencia en mayo de este año, en el que un juez ordenó al Gobierno de la Ciudad de México un diagnóstico de cómo la pandemia afectó a la población inquilina en el acceso a la vivienda, para que en su caso adopte las medidas y las políticas públicas necesarias para mitigar y contrarrestar los efectos de la emergencia. La CDMX apeló la sentencia para que sea modificada por un Tribunal Colegiado a nivel federal, y estamos en espera de ver qué es lo que va a resolver.

**¿Tienen pensado hacer más movilizaciones o recursos legales?** Las protestas las han hecho diversos activistas en el país en torno al derecho a la

vivienda. Yo participé en la de la Ciudad de México y Monterrey, pero han tenido una buena organización.

En el caso de la capital del país aún no nos han dado respuesta y estamos considerando otras acciones, en caso de que al inicio del año no nos den respuesta, pero seguimos ingresando litigios en favor de la vivienda. Sí sé que hay colectivos en Tijuana, Cancún y otras ciudades que están discutiendo la posibilidad de hacer protestas el siguiente año.

**¿La gentrificación se extiende?** Los problemas de vivienda están en todo el país, ya sea por gentrificación, turistificación, burbujas inmobiliarias, especulación, cárteles inmobiliarios o todos a la vez. Se manifiestan estas problemáticas en todas las ciudades, pero hay que analizar cada una, por ello se dan en grandes ciudades como ya lo comenté, pero se suman Tijuana que aumenta, pero en dólares.

**¿Hay algún recurso legal contra el desalojo o el alza en rentas?** Hay muchos mecanismos para que se puedan defender a las personas, pero en muchos casos es ilusoria la justicia, ya que la misma justicia civil no está en condiciones de atender las demandas de las personas inquilinas, porque hay rezagos.

En torno al aumento de precios, es muy difícil saber los parámetros de costo de renta, pues no hay mecanismos.

**¿Por qué la política de vivienda no es la adecuada?** La política de vivienda en México en los últimos 50 años se centró en dar títulos de propiedad, así como regularizar terrenos y créditos bajo el Infonavit y Fovissste, lo cual es importante y relevante, pero no es suficiente. No hay arrendamiento público, no hay adecuación en la legislación de arrendamiento, registro de viviendas en renta, así como seguimientos.



**EL ART. 2447** del Código Civil establece que el inquilino tendrá preferencia sobre otro, si tiene como arrendatario más de 3 años y está al corriente de sus pagos.