



ISSN: 1390-5775  
ISSN-e: 2661-6696

**Transformaciones urbanas: Un análisis de la gentrificación en la ciudad de Quito (Barrios Mariscal Sucre, La Floresta, Centro Histórico)**

**Urban Transformations: An analysis of gentrification in the city of Quito (Neighborhoods Mariscal Sucre, La Floresta, Centro Histórico)<sup>1</sup>**

Xavier Páez Coello  
<https://orcid.org/0000-0001-6710-235X>  
[xpaez@udet.edu.ec](mailto:xpaez@udet.edu.ec)<sup>2</sup>

Robert Samaniego Garrido  
<https://orcid.org/0000-0002-2164-2999>  
[rsamaniego@udet.edu.ec](mailto:rsamaniego@udet.edu.ec)<sup>3</sup>

Universidad de Especialidades Turísticas, Ecuador

---

<sup>1</sup> Manuscrito recibido el 15 de febrero del 2023, y aceptado tras revisión editorial y de pares doble ciego el 26 de junio del 2023. Kalpana-Revista de Investigación. no. 24. Publicación Semestral (julio-2023) ISSN-e: 2661-6696 ISSN: 1390-5775.

<sup>2</sup> Docente investigador de la carrera de Comunicación. Universidad de Especialidades Turísticas, Ecuador.

<sup>3</sup> Docente investigador de la carrera de Emprendimiento, coordinador de la Escuela de Ciencias Sociales, Universidad de Especialidades Turísticas, Ecuador.

## Resumen

El presente trabajo habla acerca del fenómeno de la gentrificación en la capital ecuatoriana analiza este fenómeno urbano en términos de sus causas, efectos y soluciones. Se discuten los aspectos sociales, económicos y culturales de la gentrificación y se busca entender cómo afecta a la calidad de vida de las personas para comprender mejor cómo impacta a la comunidad y explorar alternativas que puedan equilibrar el desarrollo urbano con la preservación de la diversidad y el bienestar de las personas. Este trabajo también explora las posibles soluciones y alternativas para equilibrar el desarrollo urbano con la preservación de la diversidad y el bienestar de la comunidad, dado que la gentrificación es un fenómeno urbano complejo y controvertido que tiene un gran impacto en la vida de las personas que habitan en la ciudad de Quito.

**Palabras clave:** transformaciones urbanas, gentrificación, desplazamiento, diversidad socio económica

## Abstract

This document on the phenomenon of gentrification in the Ecuadorian capital analyzes this urban phenomenon in terms of its causes, effects, and solutions. The social, economic, and cultural aspects of gentrification are discussed, and it seeks to understand how it affects people's quality of life to better understand how it impacts the community and explore alternatives that can balance urban development with the preservation of diversity and people's well-being. This work also explores the workable solutions and alternatives to balance urban development with the preservation of diversity and the well-being of the community, given that gentrification is a complex and controversial urban phenomenon that has a significant impact on the lives of the people who live in the city of Quito.

**Key words:** urban transformations, gentrification, displacement, Socio-economic diversity

## Introducción

Para la elaboración de este trabajo se ha recopilado datos e información relevante sobre los barrios seleccionados, incluyendo datos demográficos, históricos, económicos y de vivienda, en los que se incluyen cifras de población, tendencias de precios de vivienda, así como perfiles socioeconómicos y datos sobre el patrimonio arquitectónico y cultural de los barrios, para ello se ha realizado una revisión exhaustiva de la literatura existente sobre la gentrificación en Quito y otros casos similares. Examina estudios académicos, informes gubernamentales, artículos de prensa y otros recursos relevantes para comprender el contexto y los factores asociados a la gentrificación en la ciudad.

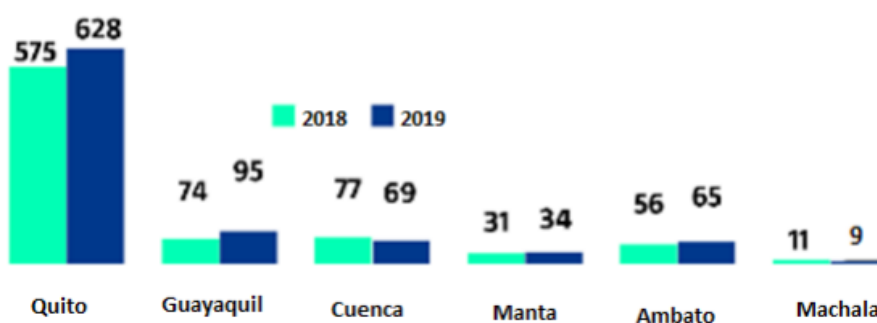
Con la información recopilada se identifican indicadores que permitan evaluar la presencia y los efectos de la gentrificación en los barrios seleccionados, se explora experiencias, percepciones y opiniones sobre la gentrificación y cómo ha impactado en la vida cotidiana y la

identidad de la comunidad. Se realiza una comparación de los tres barrios estudiados (Mariscal Sucre, Centro Histórico y La Floresta) para identificar similitudes y diferencias en cuanto a la presencia y los efectos de la gentrificación y se examina cómo se han desarrollado los procesos de gentrificación en cada uno de ellos, así como los factores que pueden haber contribuido a estas transformaciones.

La gentrificación se refiere a un proceso de desarrollo urbano en el que un barrio o comunidad experimenta cambios socioeconómicos y demográficos significativos, caracterizados normalmente por la afluencia de residentes, empresas e inversiones más prósperos, y el desplazamiento de residentes con bajos ingresos o de clase trabajadora que ya no pueden permitirse vivir en la zona. La palabra *gentry* hace referencia a la pequeña aristocracia de la gran breña la gente de buena familia, este fenómeno identifica a la metamorfosis que vive un barrio cuando se convierte en un lugar de moda y pasa a ser ocupado por grupos sociales con más poder adquisitivo o intereses diferentes a los que tienen los residentes autóctonos e imponen su ley y sus normas, La gentrificación, un proceso histórico, ha generado cambios significativos en la apariencia y la estructura social de varios barrios en la ciudad. En muchos casos, estos cambios han sido promovidos por las autoridades municipales. que busca fórmulas para regenerar socialmente estas zonas, pero hay otros intereses privados que impulsan la gentrificación como la especulación inmobiliaria y el crecimiento de la presión turística; de hecho, el término se aplica sobre todo últimamente a barrios que reorientan su oferta de habitación y de espacios comerciales a la demanda turística, sin un ordenamiento que proteja a los residentes arraigados. La modificación en la utilización de las viviendas y la adaptación de la oferta comercial a los gustos de los recién llegados terminan por deteriorar y desplazar las formas de vida en estas áreas residenciales.

Se trata entonces de una tendencia que se ha observado en muchas ciudades de todo el mundo, entre ellas la ciudad de Quito, sobre todo en el contexto de la revitalización y la reurbanización. En las últimas décadas, ha crecido el interés por la vida urbana y el centro de las ciudades, lo que ha provocado un aumento de la demanda de viviendas, espacios comerciales y servicios en barrios anteriormente descuidados o abandonados, como se puede apreciar en el siguiente cuadro entre los años 2018 y 2019, años previos a la pandemia de Covid 19 a nivel mundial existió un incremento de la oferta de proyectos inmobiliarios en las principales ciudades del país.

**Movimiento en oferta de proyectos residenciales**



*Figura 1.* Oferta de proyectos inmobiliarios en Ecuador comparativo 2018-2019. Fuente: Los negocios inmobiliarios en la ciudad de Quito y las actividades emprendidas por la inmobiliaria Torres Marshall 2019

Lastimosamente, no existen datos actualizados sobre la oferta en el país, sin embargo, según el último informe emitido por el portal *Properati.com*, el valor promedio de referencia por metro cuadrado en Quito al finalizar febrero de 2022 fue de \$1239. A pesar de haber experimentado un ligero aumento del 0,28%, la variación interanual cerró en -6,30%. Esto resultó en un precio promedio por metro cuadrado de \$1199, equivalente a una variación interanual del 2,96%.

Como resultado, ciertos barrios de la ciudad de Quito han recibido la afluencia de residentes, empresas e inversiones más prósperas que buscan en especial ciertas zonas de la ciudad, lo cual ha resultado en un incremento del precio de los alquileres y los impuestos. Esto, a su vez, ha creado un ciclo de mayor inversión, desarrollo y desplazamiento, que en última instancia puede dar lugar a la transformación del carácter, la cultura y la identidad de un barrio.

Sin embargo, la gentrificación es también una cuestión controvertida y compleja, con repercusiones tanto positivas como negativas en la comunidad. Aunque puede traer consigo crecimiento económico, oportunidades de empleo y mejores servicios y comodidades, también puede provocar el desplazamiento de residentes de larga data y la mercantilización y comercialización de la cultura.

Por lo tanto, es importante que los responsables políticos y los planificadores urbanos estudien detenidamente las posibles repercusiones de la gentrificación y apliquen estrategias que promuevan un desarrollo equitativo e integrador, garantizando al mismo tiempo que se tengan en cuenta las necesidades y los intereses de todos los residentes.

## **Metodología**

La ciudad de Quito, capital de Ecuador, ha experimentado notables transformaciones urbanas en los últimos años debido al proceso de gentrificación en barrios emblemáticos como La Floresta, La Mariscal y el Centro Histórico. Estos cambios han generado impactos económicos, sociales y culturales que requieren un análisis profundo desde una perspectiva cualitativa, dada su relevancia en el contexto urbano.

El presente ensayo aborda esta problemática y la necesidad de comprender sus efectos en la comunidad local con el objetivo de comprender las transformaciones y sus consecuencias en estos tres barrios en particular: para ello se ha diseñado una metodología basada en la investigación cualitativa que se enfocará en la comunidad local de La Floresta, La Mariscal y el Centro Histórico. Las técnicas de recolección de datos utilizadas incluirán observación y análisis documental, permitiendo capturar la complejidad de los procesos de gentrificación y sus impactos en la comunidad local. Además, se definirán y explicarán los conceptos clave relacionados con la gentrificación, y se analizará este fenómeno a la luz de teorías y marcos conceptuales relevantes.

Para respaldar el análisis, se ha realizado una revisión exhaustiva de la literatura existente sobre la gentrificación en la ciudad de Quito, con un enfoque específico en los barrios mencionados. Esto permitirá comprender los conceptos clave relacionados con el fenómeno y examinar investigaciones previas que se hayan centrado en los aspectos cualitativos de la gentrificación. La revisión de la literatura incluye estudios cualitativos previos que analizan las experiencias de la comunidad local, permitiendo una categorización temática para identificar patrones emergentes y temas relevantes. Además, se describen las experiencias, percepciones y narrativas en relación con la gentrificación en los barrios de La Floresta, La Mariscal y el Centro Histórico. Se prestará especial atención a los efectos económicos, sociales y culturales identificados, destacando las transformaciones en el tejido social, la identidad local, el acceso a la vivienda, el comercio y la dinámica comunitaria.

Finalmente, se derivaron conclusiones basadas en los hallazgos y argumentos presentados en el ensayo. Se reflexiona sobre las implicaciones de la gentrificación en los barrios de La Floresta, La Mariscal y el Centro Histórico, considerando los aspectos económicos, sociales y culturales abordados. Asimismo, se proponen recomendaciones para abordar los desafíos de la gentrificación y promover una transformación urbana más inclusiva y equitativa en estos barrios. De esta manera, se obtendrá una comprensión más exacta de las transformaciones urbanas debidas a la gentrificación en los barrios de La Floresta, La Mariscal y el Centro Histórico de la ciudad de Quito.

## **Desarrollo de la investigación**

La gentrificación es un fenómeno complejo y polifacético que tiene efectos tanto positivos como negativos en las comunidades urbanas. Por un lado, puede traer nuevas inversiones, empleos, servicios y comodidades a una zona, lo que puede conducir al crecimiento económico y a la mejora de la calidad de vida de los residentes, además puede dar lugar a la conservación de edificios históricos y a la revitalización de barrios abandonados. Sin embargo, suele provocar el desplazamiento de los residentes de toda la vida, que no pueden permitirse el aumento de los alquileres y del valor de la propiedad. Esto puede provocar la pérdida de cohesión comunitaria, patrimonio cultural y entornos sociales.

Por otro lado, este fenómeno puede contribuir al aumento de la desigualdad económica y la segregación social en las ciudades. A medida que los residentes más acomodados se instalan en las ciudades, los de clase trabajadora y bajos ingresos se ven obligados a trasladarse a zonas menos atractivas, lo que provoca una concentración de pobreza y desventajas en determinados barrios. Esto puede dar lugar a un acceso desigual a los recursos, las oportunidades y los servicios sociales, perpetuando el ciclo de pobreza y desventaja para algunos residentes.

Los detractores de la gentrificación como Manuel Castells, Sociólogo español conocido por su trabajo en el campo de la sociología urbana. En libros como "La cuestión urbana" y "Espacios de esperanza", examina las dinámicas de la gentrificación y cómo afecta a la vida de los residentes de los barrios transformados. Sostienen que puede tener consecuencias negativas para los residentes originales, que pueden verse expulsados de sus hogares, o comunidades debido al aumento del costo de vida, el desplazamiento cultural y la pérdida de viviendas

asequibles. Sus defensores sostienen que la gentrificación puede aportar crecimiento económico, oportunidades de empleo, así como a mejores servicios y comodidades.

### *Problemas derivados de la Gentrificación*

La gentrificación puede generar una serie de problemas en las comunidades afectadas. Algunos de los problemas más comunes asociados con la gentrificación son los siguientes:

#### *a) Desplazamiento de residentes*

La gentrificación puede provocar el desplazamiento de residentes con bajos ingresos Y/o de clase media que ya no pueden permitirse vivir en la zona debido al aumento de los alquileres y del valor de la propiedad, estos pueden verse desplazados de sus hogares y barrios debido al aumento de los costos, contribuyendo de esta manera la segregación social, ya que los residentes con mayores recursos al trasladarse a la zona y aumenta la demanda de comodidades y servicios de gama alta.

#### *b) Acceso desigual a los recursos*

La gentrificación también contribuye al aumento de la desigualdad económica y la segregación social en las ciudades, esto debido principalmente a las formas de ocupación ligadas con la autoconstrucción ilegal 34% del total del Distrito Metropolitano de Quito, (MDMQ 2009).

A medida que los residentes más acomodados se trasladan a la ciudad, hacia una zona determinada de esta, aumenta la demanda de viviendas, comodidades y servicios de alta calidad, lo que puede hacer subir el valor de la propiedad y los alquileres; esto, a su vez, puede atraer más inversión y desarrollo a la zona, provocando más cambios en la economía local y el paisaje urbano, mientras tanto los residentes originales del sector se ven a menudo obligados a trasladarse a zonas menos deseables, lo que conduce a una concentración de pobreza y desventajas en barrios específicos, provocando un acceso desigual a los recursos, las oportunidades y los servicios sociales y perpetuando el ciclo de pobreza y desventajas para algunos residentes.

#### *c) Pérdida de diversidad cultural*

El fenómeno de la gentrificación conduce a la mercantilización y comercialización de la cultura, ya que los negocios e instituciones originales son sustituidos por tiendas, restaurantes, locales de nuevos negocios y tiendas de moda, provocando el desplazamiento de los pequeños negocios existentes en la zona.

#### *d) Aumento del costo de la vida*

Al existir una mayor actividad comercial en ciertas zonas de la ciudad esto puede conducir a un aumento del valor de la propiedad, los alquileres, así como de los impuestos, situación que puede ser un indicio de aburguesamiento, ya que aumenta la demanda de viviendas y bienes inmuebles, dando lugar a cambios incluso en la composición demográfica de la zona, ya que los residentes más ricos y educados se trasladan y la disponibilidad de viviendas asequibles se vuelve limitada, provocando que los residentes de larga data sean desplazados, provocando presiones financieras sobre estos, ya que pueden tener recursos o ingresos limitados, evitando

que pueden hacer frente a sus necesidades básicas como la vivienda, la atención sanitaria y la educación.

*e) Cambios en las infraestructuras urbanas y los servicios públicos:*

La gentrificación puede dar lugar a mejoras en las infraestructuras urbanas y los servicios públicos, como la construcción de nuevos parques, espacios públicos y conexiones de transporte. Teniendo en cuenta el marco teórico precedente, pasaremos a examinar cuáles son los efectos sociales, económicos y culturales provocados por la gentrificación en ciertos sectores de la ciudad de Quito, cuya situación apenas ha sido examinada en relación con el fenómeno de la gentrificación.

*Análisis de caso Barrio Mariscal Sucre (La Mariscal)*

El Barrio La Mariscal es un lugar emblemático en la ciudad de Quito, Ecuador. La historia del barrio se remonta a la época colonial, cuando la zona era un lugar rural de huertas y chacras. En el siglo XVIII, los terrenos que conforman el actual barrio fueron vendidos a la familia Córdova, quienes construyeron una mansión en ellos conocida como “La Casa de los Córdova”; durante la época republicana, la zona se convirtió en un barrio residencial para la clase alta de Quito, con numerosas casas y villas. Este barrio está ubicado en el centro norte de la ciudad de Quito, dentro de los límites de las avenidas Patria y 10 de agosto, Av. Orellana y 12 de octubre, con una extensión de 21,4 hectáreas compuesta por dos mil sesenta y cinco predios dentro de 159 manzanas tiene una población fija según el Censo de Población y Vivienda de 2010 de 48,212 habitantes y una población flotante de 200 mil personas al día.

En él vivieron personajes importantes de la historia ecuatoriana tal como lo comenta la señora Consuelo Mancheno autora del libro *Historia y Memoria colectiva del barrio La Mariscal de Quito*, (Mancheno 2013) además de contar con personajes importantes de la historia, el morador común recuerda las vivencias cotidianas con nostalgia sus juegos las calles empedradas del sector.

En la primera mitad del siglo XX, el Barrio La Mariscal comenzó a evolucionar hacia un centro comercial y de negocios. Se construyeron numerosos edificios de oficinas y se instalaron tiendas y restaurantes. Durante las décadas de 1960 y 1970, el Barrio La Mariscal se convirtió en un centro de vida nocturna y turismo, con la apertura de bares, discotecas, cafeterías y hoteles.

En la actualidad, el Barrio La Mariscal sigue siendo un importante centro turístico y de vida nocturna en la ciudad de Quito, además de sus bares y restaurantes, el barrio cuenta con numerosos museos, galerías de arte y tiendas de artesanías, que se han transformado en un espacio de diversión para jóvenes y adultos. A pesar de su importancia histórica y turística, este barrio ha experimentado un proceso de gentrificación en las últimas décadas, El barrio, que en su día fue un lugar popular para los residentes de bajos ingresos, se ha convertido en una de las zonas más turísticas y de moda de Quito, atrayendo a una gran cantidad de turistas extranjeros, y empresas internacionales. Este fenómeno ha resultado en un incremento de los costos de la vivienda y el arrendamiento en la localidad, lo que ha provocado que muchos residentes y negocios de propiedad local sean desplazados del barrio. Además, la gentrificación ha

provocado la desaparición de negocios, lo que ha transformado la identidad y la cultura del barrio.

Además, la gentrificación ha llevado a un aumento en la demanda de servicios y bienes, en el sector; Chauca (2013) explica que esto es debido a la mutación en los usos del suelo, lo que caracteriza principalmente la pérdida de su función residencial y de habitantes, debido a la introducción de otros usos y actividades, en particular el turismo de alto nivel, esto ha llevado a la apertura de tiendas y restaurantes exclusivos en el barrio. Esto ha provocado que muchos negocios locales y de propiedad se vean obligados a cerrar debido a la competencia de las empresas internacionales y extranjeras.

### *Barrio La Floresta*

El Barrio La Floresta es uno de los barrios más emblemáticos de la ciudad de Quito, Ecuador. Está situado en la parte este de la ciudad, cerca del centro histórico y del Barrio La Mariscal. Su historia se remonta a la década de 1930, cuando esta era una zona rural con varias chacras y fincas. En ese momento, el gobierno de Ecuador estaba promoviendo un programa de colonización agrícola, en el que los campesinos y agricultores de las zonas rurales eran reubicados en las zonas urbanas para trabajar en la construcción y el desarrollo de la ciudad.

La Floresta experimentó un crecimiento gradual con la llegada de familias de clase media, a diferencia del barrio Mariscal Sucre, que atrajo a familias adineradas. El origen de La Floresta se encuentra en el área donde actualmente se encuentra el parque central y la iglesia, los cuales fueron construidos hace más de 60 años. Antes de su construcción, en esta zona solo había una pequeña plaza desde donde se desprendían varias calles, y a lo largo de estas calles se erigieron viviendas residenciales.

Este barrio nació en la segunda década del siglo XX, en sus inicios fue un barrio completamente independiente de Quito, perteneciente a la parroquia rural de Guápulo; sin embargo, con el paso del tiempo se incorporó al Distrito metropolitano de Quito y al barrio La Floresta, su historia, cultura, valores y edificaciones han hecho que este emblemático sector sea declarado como patrimonio cultural nacional. Este es un reconocimiento a los múltiples valores que tiene este barrio y que permite que las intervenciones de sus inmuebles busquen la manera de proteger y preservar el sector que guarda innumerables memorias de la historia de la ciudad de Quito.

Durante las décadas de 1940 y 1950, La Floresta comenzó a experimentar un proceso de urbanización y modernización, con la construcción de nuevas viviendas y edificios comerciales. El barrio se convirtió en un lugar popular para la clase media de Quito, con una gran cantidad de tiendas, restaurantes y bares.

Hoy en día, este es uno de los barrios más vibrantes y de moda de Quito, con una gran cantidad de tiendas, restaurantes y bares. El barrio también es conocido por su rica historia y su arquitectura colonial, muchas de las casas y edificios comerciales del barrio son considerados patrimonio histórico de la ciudad, ya que El Ministerio de Cultura y Patrimonio (MCyP), mediante Acuerdo Ministerial Nro. MCYP-MCYP-2021-0030-A, declara al este barrio como Patrimonio Cultural Nacional de Bienes Inmuebles, a fin de establecer medidas de protección



o salvaguarda de este sector del Distrito Metropolitano de Quito. En esta declaratoria se contemplan 141 bienes inmuebles que ahora son patrimonio, entre los cuales constan el hotel Quito, que es uno de los bienes patrimoniales más preciados en este sector y que fue uno de los principales bienes para declarar este barrio como tal.

El arquitecto Charles Mac Hirahan fue el responsable de la construcción del Hotel Quito, el cual se constituyó en el primer establecimiento de lujo erigido en la ciudad capital en el año 1960, siendo esta edificación parte de las reformas urbanísticas planteadas por el expresidente Camilo Ponce; en los últimos años se han venido realizado intervenciones ilegales dentro del hotel, provocando la afectación del patrimonio arquitectónico de la ciudad, se llegó a plantear por parte de la empresa dueña del Hotel derrocarlo con el fin de realizar una torre de más de 25 pisos de alto: sin embargo, los moradores esperan que se pueda proteger a este complejo de una intervención agresiva porque lo que menos quieren es perder este patrimonio que es emblemático y parte esencial de este barrio; ahora se está trabajando para que autoridades y moradores determinen cómo será el plan de gestión para la protección y preservación del barrio y los bienes que son parte del patrimonio cultural.

El barrio de la Floresta es un caso típico en el que podemos apreciar la relación entre turismo y gentrificación, la presencia de atractivos turísticos actúa como un catalizador para la gentrificación. Este barrio posee características que la hacen atractivo para los turistas, como su arquitectura histórica, su oferta cultural o su ubicación cercana a otras atracciones, por ello se ha desarrollado un interés turístico en la zona, sin embargo, esto ha llevado a un aumento en la inversión en infraestructuras turísticas, la creación de servicios orientados al turismo y la llegada de visitantes frecuentes.

El turismo ha generado un impacto económico positivo en el barrio, ya que los turistas gastan dinero en alojamiento, restaurantes, tiendas y otras actividades de la localidad como el Centro Cultural Trude-Sojka, el cine Ocho y Medio, la Casa Teatral Toledo, además en el sector se encuentran importantes Universidades como son La Escuela Politécnica Nacional, la Universidad Andina Simón Bolívar, la Universidad Salesiana y muy cerca encontramos también la Universidad Católica del Ecuador. También cuenta con importante infraestructura hotelera de lujo como el Swissôtel, Hotel Quito, Hotel Collection Quito Royal, entre otros.

El barrio a través de los años ha acogido a artistas y escritores que comenzaron a establecerse en la zona debido a su atractiva arquitectura y los precios bajos, según Segreda (2017). Esto marcó el comienzo de una nueva etapa de desarrollo para el barrio, convirtiéndolo en un centro de atracción para la cultura, el arte, el entretenimiento y la gastronomía.

Sin embargo, también ha provocado efectos negativos en términos de gentrificación, ya que a medida que aumenta la demanda de viviendas y servicios por parte de los turistas, los precios tienden a subir, esto puede resultar en la expulsión de los habitantes de bajos recursos que no pueden hacer frente a los incrementos de costos. Según el registro de la propiedad de Quito en el barrio de la Floresta aumentó de \$1,000 a \$2,000 el costo del metro cuadrado en los últimos cinco años.

Además, la llegada de turistas ha cambiado la dinámica social y cultural de La Floresta, alterando la identidad original del barrio, promoviendo una homogeneización cultural y desplazando las actividades y establecimientos tradicionales.

En este contexto, entonces, podemos decir que el turismo ha desempeñado un papel importante en la gentrificación del barrio. Experimentando cambios en su estructura socioeconómica y cultural, por ello es fundamental abordar estos desafíos de manera equitativa y sostenible, garantizando la participación de la comunidad local en la planificación y promoviendo el desarrollo turístico de una manera que beneficie a todos los residentes. Por ello es esencial abordar la gentrificación de manera equitativa, protegiendo los derechos de los residentes originales y promoviendo un desarrollo urbano inclusivo que beneficie a toda la comunidad.

La planificación urbana debe priorizar la diversidad, la participación comunitaria y la preservación de la identidad local para evitar los impactos perjudiciales de la gentrificación.

**Tabla 1.** Análisis de impactos del turismo en la gentrificación

TIPO DE IMPACTO	DESCRIPCIÓN
Impacto económico:	El turismo en las zonas tiene un efecto económico positivo en una zona, generando empleo y atrayendo inversiones. Sin embargo, a medida que aumenta la popularidad de un lugar como destino turístico, los precios de la vivienda y los servicios tienden a incrementarse, lo que puede provocar el desplazamiento de los residentes de bajos ingresos y la gentrificación de la zona. Los turistas, con su capacidad adquisitiva, impulsan la demanda de bienes y servicios de mayor calidad, lo que lleva a la aparición de nuevas empresas y servicios que no siempre son accesibles para los residentes de bajos ingresos.
Cambios en la infraestructura y servicios	La llegada de turistas puede impulsar mejoras en la infraestructura y en los servicios locales, como la renovación de calles, la creación de espacios públicos o la ampliación del transporte. Estos cambios pueden beneficiar tanto a los turistas como a los residentes. Sin embargo, a menudo se enfocan en áreas específicas para atraer a los turistas, lo que puede resultar en una segregación espacial y una falta de inversión en otras áreas de la ciudad.
Preservación o transformación cultural	El turismo puede tener un impacto en la cultura local. Por un lado, puede promover la preservación y la valorización de la cultura y el patrimonio, ya que los turistas buscan experiencias auténticas y únicas. Por otro lado, también puede dar lugar a la comercialización y la apropiación de la cultura local, con la creación de atracciones turísticas estandarizadas y la expulsión de los elementos auténticos de la vida cotidiana de la comunidad. Esto puede llevar a una homogeneización cultural y a la pérdida de la identidad local.
Participación comunitaria y toma de decisiones	El turismo puede desencadenar conflictos en la comunidad en relación con la toma de decisiones sobre el desarrollo urbano. Los intereses económicos y comerciales a menudo tienen más influencia en la planificación y el desarrollo que las necesidades y deseos de los residentes locales. Esto puede llevar a tensiones entre los grupos de interés, la pérdida de control y la falta de representación de los residentes en la transformación de su propia comunidad.

Fuente: elaboración propia.

### *Centro Histórico de Quito*

El centro histórico de Quito, capital de Ecuador, es uno de los conjuntos coloniales más importantes y mejor conservados de América Latina. Su historia se remonta a la época precolombina, cuando el territorio estaba habitado por los Quitus. Sin embargo, fue durante la colonización española que se estableció la ciudad de Quito y se construyeron las primeras estructuras que aún se conservan.

Según el historiador Dr. Ricardo Descalzi del Castillo, La auténtica fundación de San Francisco de Quito tuvo lugar el 28 de agosto de 1534, en las cercanías de la laguna del Colta en las proximidades de la laguna del Colta, ubicada en la provincia de Chimborazo, por Diego de Almagro, y no Sebastián de Benalcázar, siendo el 6 de diciembre el día en que se trajo el acta de La fundación a la ubicación actual de Quito lo que implicó el registro de civiles y soldados que buscaban establecerse en la nueva ciudad.. (Descalzi,1978). Quito se convirtió en una importante ciudad del Virreinato del Perú y fue sede de la Real Audiencia de Quito. La ciudad experimentó un auge económico y cultural, lo que llevó a la construcción de numerosas iglesias, monasterios, plazas y mansiones coloniales.

En el siglo XIX, Quito se convirtió en la capital de la República del Ecuador, tras la independencia de España en 1822. Durante este período, se llevaron a cabo importantes transformaciones urbanísticas y se construyeron nuevos edificios públicos y privados. Sin embargo, a finales del siglo XIX y principios del XX, el centro histórico sufrió un deterioro significativo debido fundamentalmente a la falta de mantenimiento. En la década de 1970, se inició un proceso de restauración y preservación del centro histórico de Quito, en 1978, la UNESCO otorgó el reconocimiento de Patrimonio Cultural de la Humanidad a Quito. Este proceso incluyó la rehabilitación de edificios históricos, la apertura de espacios públicos y la promoción del turismo cultural.

Hoy en día, el centro histórico de Quito es un importante destino turístico y una muestra viva de la historia y la cultura de la ciudad. Sus calles empedradas, plazas, iglesias y monasterios coloniales, así como la impresionante arquitectura de la época republicana, atraen a visitantes de todo el mundo. Además, alberga una rica vida cultural con galerías de arte, museos, teatros y una gran variedad de eventos culturales y festividades.

Al igual que en los casos anteriores, el centro histórico de Quito ha experimentado un proceso de gentrificación en las últimas décadas. A medida que se llevaba a cabo la restauración y preservación de sus edificios históricos, se generó un interés creciente por vivir en esta zona, factores que han contribuido al incremento de los precios de la vivienda y al desplazamiento de residentes de bajos ingresos. La gentrificación en el Centro Histórico de Quito ha sido impulsada principalmente por dos factores: el turismo y la especulación inmobiliaria. El creciente interés turístico en la zona ha llevado a la apertura de hoteles, boutique, restaurantes de lujo y tiendas exclusivas, lo que ha transformado la dinámica y el ambiente del sector.

A su vez, la especulación inmobiliaria ha llevado a la compra y renovación de propiedades por parte de inversionistas, lo que ha provocado el desplazamiento de los residentes originales, en una ciudad como Quito que está creciendo desordenadamente con la planificación y gestión que debería tener, el Centro Histórico de la ciudad está abarrotado de locales

comerciales que hoy por hoy debido a la crisis provocada por el Covid 19 a nivel mundial, se encuentran cerrados, problemática a la que se le une la del comercio informal que está desbordado en este sector, el trabajo sexual que es muy notorio dentro del centro histórico de la capital, unido al problema de la delincuencia que también se evidencia mucho más en este sector, por ello hablamos de un problema de pobreza estructural que ataca mucho a todo este sector de la capital. Vladímir Tapia, ex secretario de hábitat, territorio y vivienda del Distrito Metropolitano de Quito, en una entrevista ofrecida a medios de comunicación a mediados del año 2022 expresa que una tarea pendiente del Municipio capitalino es la aplicación del plan de uso y gestión de suelo aprobado por el Consejo Metropolitano en septiembre de 2021, en el caso de Quito, la generación de este plan marca de manera transversal y estructural el futuro de la ciudad, es por esto que es tan importante para el sector inmobiliario contar con dicho plan para asignación de aprovechamiento urbanístico. Este plan, ha sido construido en un proceso participativo que no tiene precedente en la planificación del Distrito Metropolitano de Quito, según las autoridades del Municipio de la ciudad es extremadamente amplio y ha tomado en cuenta a todos los actores urbanos a través de reuniones con gremio como el de la construcción, colegios de profesionales, representantes de todas las parroquias rurales, con colectivos y organismos internacionales justamente para la consolidación de las propuestas de este plan con base en un modelo de ciudad con visión de futuro en el que se plantea un cambio de modelo expansivo suburbano que hoy por hoy se extiende agresivamente y de manera desordenada, en muchos de los casos informalmente hacia las áreas rurales del Distrito Metropolitano generando un impacto increíblemente grande en lo ambiental depredando las áreas que tiene que estar destinadas a la protección ecológica o a la agro-producción sostenible.

Debido a la falta de planificación ha ido aumentando y creciendo, esa es la ciudad como una mancha urbana hacia sectores donde no debe crecer, con estos cambios en la planificación lo que se pretende hacer es caminar hacia una ciudad compacta, que funcione alrededor del sistema público de transporte entre ellos el Metro de Quito que será a estructura principal del transporte de la ciudad, gestionando más líneas verdes y buses convencionales para de esta manera cambiar o al menos mitigar los impactos sociales ambientales económicos que genera este modelo expansivo.

Estos conceptos de nuevos modelos urbanísticos que se utilizan alrededor del mundo bajo el concepto de la denominada ciudad de los 15 minutos consisten en un modelo policéntrico que propone una equidad espacial permitiendo accesos cercanos, transitables a pie o en transporte no motorizado a las personas que no tienen acceso a estos servicios promoviendo equidad y justicia vial entre los ciudadanos en donde exista el acceso a vías, sistemas del alcantarillado, de agua potable, de luz eléctrica, acceso directo al transporte público y que se pretende implementar en el centro histórico de Quito que presenta característica de inventario y patrimonio.

Estas características unidas al hecho de que el centro histórico presenta una ubicación geográfica y topográfica donde la accesibilidad es muy complicada, y en donde la permisividad de actividades económicas debe tener consideraciones especiales por su condición de patrimonio de la humanidad, ha generado esta expulsión de la residencia porque lamentablemente no se entendió en todos estos años por parte de las autoridades municipales que el centro histórico de Quito mucho más allá de que necesita bases comerciales que generan

dinamismo económico, pero no de la manera en que se ha venido practicando donde el uso del suelo permite el comercio al por mayor y el bodegaje y lo que ha provocado que los habitantes originales del sector salgan de él.

Esta gentrificación ha generado preocupaciones en cuanto a la pérdida de la identidad y la autenticidad del centro histórico. Los comercios y servicios tradicionales han sido reemplazados por establecimientos orientados al turismo y a un público de mayores ingresos, lo que ha afectado a la diversidad cultural y económica de la zona. Además, se ha señalado la falta de participación y representación de los residentes originales en la toma de decisiones sobre el desarrollo y la transformación del barrio.

Es importante abordar la gentrificación en el centro histórico de Quito de manera equitativa y sostenible, protegiendo los derechos de los residentes originales y promoviendo un desarrollo que tenga en cuenta la preservación de la identidad y la inclusión social. Esto implica garantizar una planificación urbana que fomente la participación comunitaria, la vivienda asequible y la protección de los espacios y comercios tradicionales, para mantener el carácter histórico y cultural de la zona.

Es muy positivo, por ejemplo, la ley orgánica de ordenamiento territorial, uso gestión de suelo (L.O.T.U.S.) que presenta varios instrumentos de herramientas para el control del mercado empezar a utilizarla en relación plan de gestión de uso del suelo aprobado y que pretende recuperar la residencia y la vida urbana en el Centro Histórico a través de los siguientes puntos más destacados de dicho plan.

- a) Generar políticas de uso de suelo exclusivas para el Centro Histórico, así como de sus áreas patrimoniales, a fin de regularizar la dinámica presente en las actividades económicas, pero que producen daño al Centro Histórico y las áreas patrimoniales
- b) Generar incentivos hacia las áreas patrimoniales, ya que estas son extremadamente costosas de mantener y rehabilitar, en el Ecuador existe muy poca mano de obra preparada para el manejo de áreas patrimoniales y las exigencias en las intervenciones en estas son extremadamente elevadas, lo cual hace muy costoso que la gente que habita el Centro histórico rehabilite sus viviendas por ello en muchos casos prefiere abandonar la vivienda porque no se tiene la liquidez financiera para realizar dicha rehabilitación.
- c) A través de la transferencia de derechos edificatorios que se constituye en instrumento que ya se ha venido aplicando en muchas otras ciudades del mundo y que beneficia justamente a los propietarios de los inmuebles patrimoniales, esto les permite vender espacios verticales en una edificación, el dinero obtenido obligatoriamente tiene que servir para la rehabilitación de la vivienda.

Según el estudio realizado por el Ministerio de Cultura y Patrimonio de Ecuador, la gentrificación ha llevado a un aumento en el precio de los alquileres y la venta de propiedades en el Centro Histórico de Quito. Entre 2010 y 2017, el precio promedio por metro cuadrado de una propiedad en la zona aumentó de \$1,000 a \$1,500.

De igual manera, un informe de la revista América Economía señaló que la gentrificación en el Centro de la ciudad está afectando principalmente a barrios como San

Marcos, San Juan y La Ronda, donde los precios de los alquileres y la vivienda están aumentando rápidamente. Según lo establece la investigación realizada por la Universidad Andina Simón Bolívar, señala que el precio promedio del metro cuadrado en La Ronda se incrementó en un 63% entre 2015 y 2019. Mientras que, según los datos suministrados por el Municipio de Quito, durante el periodo comprendido entre 2007 y 2018., los barrios del Centro Histórico de Quito han experimentado un aumento promedio del 29,5% en los precios de los alquileres de viviendas. Además, el estudio encontró que el 73,6% de los hogares del Centro Histórico tienen ingresos menores a dos salarios mínimos, lo que sugiere una situación de vulnerabilidad económica para los habitantes de la zona (El Comercio).

En estas zonas en particular existe una creciente presencia de negocios de alta gama y un aumento en los precios de la vivienda, argumento que se relaciona directamente con las actividades turísticas que se desarrollan en el sector y que a la larga terminan causando los mismos impactos negativos entre sus habitantes -el desplazamiento-; sin embargo, ya no se trata solamente de desplazar a las personas con menor capacidad de gasto, sino en general a los habitantes del sector provocando que, existan en la actualidad barrios enteros del Centro Histórico en donde sus habitantes han sido desplazados por completo debido a la actividad turística, y en donde incluso edificios y departamentos en su mayoría están dedicados al alquiler para turistas, esto como ya hemos mencionado provoca que los precios suban, se instalan negocios, tiendas de souvenirs, restaurantes cafeterías, etc., todo ello dedicado a atraer al turismo masificando este en el lugar, e incitando el desplazamiento de la población, no solamente por no poder cubrir los costos que implica vivir en este lugar, sino porque además los habitantes están absolutamente saturados de la presencia de turistas. Además, en muchas ocasiones quienes viven en estos sectores y debido al aumento de la demanda turística, cambian el uso del suelo y sus servicios, provocando que muchos de los lugares habitacionales se transforman, se renueven promoviendo hostales y hoteles boutique para alojamiento.

Todo esto ha hecho que en el Centro Histórico de la ciudad se dé un proceso de gentrificación bastante incipiente, quizá por la falta de políticas públicas claras por parte de la Alcaldía de Quito en cuanto al manejo del tema histórico de la ciudad. Es necesario tomar en cuenta que a partir de la década de los 90 hasta el año 2000, se generaron una serie de políticas públicas que posicionaban al turismo como una de las actividades económicas más importantes y en ese sentido se llevaron a cabo una serie de acciones en el Centro Histórico a través de proyectos arquitectónicos auspiciados por el Municipio de la ciudad con la finalidad de renovar fachadas, cuidar las casas patrimoniales, y renovar lugares de viviendas con la intención de que atraer a las clases sociales media y media-alta para habitar en el centro histórico buscando cambiar esa realidad de antes de la década de los 90 donde era más bien un barrio que tugurizada donde las casas patrimoniales y estas eran alquiladas por habitaciones.

Entrado el nuevo siglo se empieza a trabajar ya en la renovación del centro histórico y esto genera un proceso en el que van llegando gente de clase media y clase media-alta a vivir en el centro histórico, la reubicación de los comerciantes formales e informales también genera un proceso de gentrificación desplazado hacia lugares comerciales que fueron construidos para ellos, este fue un proceso bastante bien llevado por la Alcaldía de turno y mediante el cual se consiguió que los comerciantes ingresen a centros comerciales que fueron readecuados lo que generó resplandor en el Centro Histórico, provocando que haya más espacios en los cuales se

podía apreciar el patrimonio arquitectónico de la ciudad, pero también se generó una pérdida del patrimonio inmaterial de la ciudad, ya que no solamente es importante el entorno arquitectónico, lo físico, las construcciones que se pueden ver y que se pueden renovar, sino también ese patrimonio es inmaterial, es decir las canciones, el modo de vida del centro histórico lo que va cambiando con la significación.

Sin embargo, ya a finales de los años 2000 las políticas públicas empezaron a cambiar con la llegada del gobierno del presidente Rafael Correa quien tenía otra visión económica y así mismo el Alcalde Augusto Barrera en cuya gestión se permitió que los comerciantes informales salieran a las calles nuevamente, entonces todo ese proceso que se estaba gestando en cuanto a la renovación y por ende a la gentrificación se volvió hacia atrás; desde entonces no se ha generado política pública en cuanto a controlar la actividad turística y comercial a pesar de que se le declaró al Centro Histórico con una zona especial turística en el 2012. En los últimos años, no han existido políticas públicas para incentivar la actividad turística, así como su control, dejado en el abandono el cuidado y la conservación del patrimonio tanto arquitectónico como inmaterial, en donde lo que ha prevalecido es principalmente el interés en el interés económico, entonces el proceso de gentrificación se detiene y más bien vuelve hacia un proceso de tugurización que se ha vivido siempre en este Sector de la ciudad donde no existe un incentivo real de la actividad turística más allá de algunas actuaciones puntuales de promoción de la ciudad.

Con la llegada del gobierno Rafael Correa se trata de implementar un plan de revitalización del centro histórico de la ciudad, promoviendo que las Embajadas de los diferentes países se instalen en el Centro Histórico de Quito, esto sin duda hubiera agravado y acelerado un proceso de gentrificación definitivo; finalmente este plan no se llevó a cabo, más allá de algunas pequeñas acciones puntuales. El motivo principal fue la organización de la ciudadanía que quería evitar finalmente su desplazamiento, ya que en el proceso de implementación del plan de revitalización del 2012- 2014 existió una participación masiva de los habitantes de barrios del Centro histórico de Quito. La ciudadanía se organizó y se crearon asociaciones para reclamar y manifestarse en contra de estos planes de expropiación; dado así a la ciudadanía un papel protagónico en todos los casos en los que existan riesgos que pongan en peligro la calidad de vida de los residentes de la ciudad. De esta manera, la participación de los ciudadanos antes de que se tome cualquier decisión como política pública; la participación de los ciudadanos es fundamental en la implementación de los modelos de gestión de los espacios urbanos.

Para entender la magnitud de la gentrificación, es necesario utilizar una combinación de datos, incluidos datos del censo, registros de la propiedad y datos cuantitativos. Estos datos pueden proporcionar información sobre las pautas y el impacto de la gentrificación en barrios y ciudades concretos, y pueden ayudar a orientar las decisiones políticas y de planificación para promover un desarrollo urbano equitativo e integrador.

**Tabla 2.** Población por Sectores de mayor gentrificación en la ciudad de Quito

Sector	Habitantes 2001	Habitantes 2010	Habitantes 2021
Centro Histórico de Quito	101,741	135,452	129,000
Mariscal Sucre	37,155	48,212	58.000

La Floresta	6.233	6.865	8.469
-------------	-------	-------	-------

Fuente: elaboración propia. Basado en el Censo de población y Vivienda Instituto Nacional de Estadística y Censos 2010.

### *Perspectiva social de la gentrificación*

Las causas sociales de la gentrificación son diversas y pueden incluir la llegada de nuevos grupos sociales, el aumento de la demanda de viviendas, la inversión en infraestructura en servicios públicos y la especulación inmobiliaria. Según el estudio de Lees, Slater y Wyly (2008), la gentrificación puede ser impulsada por la creciente desigualdad económica y la reestructuración urbana. Asimismo, el estudio de Leal y Rojas (2018) sugiere que la gentrificación en América Latina puede estar relacionada con el auge del turismo y la inversión extranjera.

Desde la perspectiva social, el concepto como surge para explicar las transformaciones urbanas a partir de una lucha de clases en el sentido de que se están desplazando poblaciones de menores recursos por población de altos ingresos, en la que existe una dimensión obviamente social y política. el centro de las ciudades con una muy buena accesibilidad en la mayoría de los casos también con un patrimonio arquitectónico urbanístico de mucho valor. El proceso de gentrificación tiene un impacto social significativo en las comunidades afectadas. Según Smith (1996), la gentrificación puede aumentar la desigualdad social al desplazar a los residentes de bajos ingresos y destruir la infraestructura social existente. Además, la gentrificación puede conducir a la homogeneización cultural y la pérdida de la identidad comunitaria (Ley, 2003). Un estudio reciente de Dikeç (2017) destaca cómo la gentrificación puede llevar a la exclusión y la marginación de las comunidades minoritarias y étnicas. En consecuencia, es necesario abordar la gentrificación desde una perspectiva social justa y equitativa que tenga en cuenta los intereses y necesidades de todas las comunidades afectadas. Por lo tanto, es importante abordar la gentrificación desde una perspectiva social que tenga en cuenta las causas y consecuencias de este fenómeno y como este influye en el grupo social de un barrio, cambiando sus prácticas cotidianas de manera rotunda, destruyendo el tejido social que compone un barrio poco a poco, de esta manera, los lugares de encuentro desaparecen, ya nadie se conoce entre sí, pocos saben quién vive en él y en dónde, si alguien dentro del barrio necesita ayuda, o a quien se puede recurrir en caso de necesitarlo. La gentrificación no solo implica cambios físicos en el entorno urbano, sino también transformaciones en las relaciones de poder y en las dinámicas sociales de los vecindarios" (Castells, 1983)

### *Perspectiva económica de la gentrificación*

La gentrificación también puede ser abordada desde una perspectiva económica. Según el estudio de Freeman (2006), la gentrificación puede generar un aumento de los precios de la vivienda, la creación de empleos y la mejora de la calidad de vida en algunas zonas urbanas. Asimismo, el estudio de Ley y Smith (2017) sugiere que la gentrificación puede ser vista como una estrategia de desarrollo económico para las ciudades. Sin embargo, estos beneficios no siempre son equitativos y pueden excluir a las comunidades más vulnerables. Según el estudio de Atkinson y Bridge (2005), la gentrificación puede generar una polarización económica y social en las ciudades. Por lo tanto, es importante abordar la gentrificación desde una perspectiva económica que tenga en cuenta los intereses y necesidades de todas las comunidades involucradas.



Según el documento sobre Gentrificación: una revisión teórica desde la economía urbana de Alonso y Fernández (2019), la gentrificación puede ser vista como un proceso de reestructuración urbana que tiene como objetivo aumentar el valor económico de las propiedades y el capital inmobiliario de las ciudades. Además, el estudio de Navarro y Castells (2017) sugiere que la gentrificación puede ser vista como una herramienta para la renovación urbana y el desarrollo económico de algunas zonas urbanas. Sin embargo, estos procesos pueden generar desigualdades socioeconómicas y desplazamiento de las comunidades más vulnerables. Según el estudio de Jiménez y Hidalgo (2018), la gentrificación puede ser un factor de exclusión social y territorial en las ciudades. Por lo tanto, es importante abordar la gentrificación desde una perspectiva económica que tenga en cuenta las consecuencias sociales y territoriales de este fenómeno.

Entonces este fenómeno se constituye en un proceso de reestructuración urbana que tiene como objetivo aumentar el valor económico de las propiedades y el capital inmobiliario de las ciudades. Por tanto, desde una económica, la gentrificación puede verse como un proceso dinámico que implica la interacción de factores económicos, sociales y culturales como la urbanización, la globalización y la creciente importancia de las industrias basadas en el conocimiento en la economía postindustrial. A medida que las ciudades se convierten en lugares más atractivos para vivir y trabajar, aumenta la demanda de viviendas, instalaciones y servicios de alta calidad, lo que puede hacer subir el valor de la propiedad y los alquileres y atraer más inversiones y desarrollo a la zona; entonces existe un potencial de crecimiento no aprovechado en ese momento ese es también un punto muy importante en todos los casos entonces. estamos hablando de zonas que tienen un potencial de revalorización significativa, en la tabla siguiente se resume los posibles beneficios económicos que puede generar la gentrificación desde la perspectiva económica, así como los desafíos que este plantea para las comunidades y residentes afectados.

**Tabla 3.** Análisis de impactos económicos a partir de la gentrificación

<b>Variables</b>	<b>Impacto</b>
Estimulación del desarrollo económico local	La gentrificación impulsa el desarrollo económico de un vecindario. La llegada de nuevos residentes con mayores ingresos puede generar un aumento en la demanda de bienes y servicios, lo que a su vez puede incentivar la apertura de nuevos negocios y la creación de empleo local. Esto puede contribuir al crecimiento económico de la zona y elevar el nivel de bienestar de los habitantes de la ciudad.
Aumento del valor de la propiedad	Uno de los efectos más notables de la gentrificación es el aumento en el valor de la propiedad. A medida que se llevan a cabo mejoras y renovaciones en el barrio o vecindario, el valor de las propiedades existentes tiende a aumentar. Esto puede beneficiar a los propietarios a aumentar su riqueza y patrimonio neto, lo que a su vez puede tener un impacto positivo en la economía local.
Generación de ingresos para el estado y los gobiernos locales	la gentrificación puede resultar en un aumento de los ingresos fiscales para las autoridades locales. Ya que es un proceso de renovación y revitalización urbana que a menudo ocurre en áreas de bajos ingresos, donde se producen cambios demográficos y socioeconómicos significativos.

Fuente: elaborado por los autores

### *Perspectiva cultural de la gentrificación*

La perspectiva cultural sobre el fenómeno de la gentrificación sostiene que existe un impacto en la vida cultural y social de las comunidades locales, especialmente en aquellas con una fuerte identidad cultural. El estudio de Sánchez-García y Martínez-Carrasco (2019) sugiere que este suceso puede generar una homogeneización cultural en algunas zonas urbanas, en la que las culturas locales son desplazadas por una cultura globalizada y comercial. Además, el estudio muestra cómo la gentrificación puede generar conflictos culturales entre los nuevos residentes y las comunidades locales. Por ello, es importante es necesario tener en cuenta las identidades culturales y la diversidad de las comunidades involucradas.

Para hacer frente a estos retos, cada vez hay más estudios que se centran en las posibles soluciones políticas y estrategias para mitigar los efectos negativos de la gentrificación, promoviendo al mismo tiempo un desarrollo equitativo e integrador. Esto incluye medidas como la conservación de viviendas asequibles, la prestación de asistencia a los residentes con bajos ingresos y el apoyo a iniciativas comunitarias que capaciten a los residentes existentes para participar en el proceso de desarrollo. A continuación, se detalla algunos de los impactos que produce la gentrificación desde la cultura de una comunidad.

**Tabla 4.** Análisis de impactos culturales a partir de la gentrificación

<b>Variables</b>	<b>Impacto</b>
Pérdida de identidad local	La gentrificación conlleva a menudo la expulsión de residentes de bajos ingresos que han vivido en un barrio durante generaciones. Estos residentes suelen tener fuertes lazos con la comunidad y contribuyen a la identidad local a través de sus tradiciones, costumbres y redes sociales. La llegada de nuevos habitantes con diferentes orígenes socioeconómicos y culturales puede desplazar gradualmente estas identidades locales, erosionando las características distintivas de un barrio.
Transformación de la oferta cultural	Con la gentrificación, los negocios locales tradicionales, como tiendas, restaurantes y espacios artísticos, a menudo son reemplazados por establecimientos más modernos y orientados a un público de mayor poder adquisitivo. Esto puede llevar a la pérdida de la diversidad cultural y de las expresiones artísticas propias de la comunidad original. La gentrificación también puede fomentar la comercialización de la cultura local, convirtiéndola en una mera atracción turística y perdiendo su autenticidad.
Disrupción de redes comunitarias	La gentrificación provoca la interrupción de las redes comunitarias existentes al desplazar a los residentes originales y fragmentar las relaciones sociales establecidas. La llegada de nuevos residentes puede generar tensiones y conflictos entre las comunidades de bajos

	ingresos y los recién llegados, lo que dificulta la construcción de una cohesión social sólida. Además, la gentrificación a menudo conlleva cambios en las dinámicas de poder dentro de la comunidad, lo que puede excluir a los grupos marginados y contribuir a la segregación social.
--	--

Fuente: elaboración propia.

Frente al fenómeno cada vez más creciente de gentrificación en la ciudad de Quito, creemos posible que se pueden implementar diversas acciones y estrategias para mitigar sus impactos negativos y promover una ciudad más inclusiva, es importante recordar que cada estrategia debe ser adaptada a las características y necesidades específicas de Quito, tomando en cuenta la diversidad cultural y socioeconómica de la ciudad. Además, es fundamental evaluar continuamente el impacto de estas acciones y realizar ajustes cuando sea necesario.

## Conclusiones

Como se ha analizado, la gentrificación es un proceso complejo con consecuencias tanto positivas como negativas para las comunidades urbanas. Aunque puede revitalizar barrios abandonados, también puede provocar desplazamientos, desigualdad económica y la desaparición de la cultura existente en la zona, los responsables políticos y los planificadores urbanos pueden trabajar para mitigar los efectos negativos de la gentrificación, promoviendo al mismo tiempo un crecimiento urbano equitativo y sostenible.

En general, la gentrificación en la ciudad de Quito está afectando principalmente a los barrios históricos y turísticos de la ciudad, aunque probablemente sus efectos aún no están tan avanzados como en otros países. Es importante destacar que la gentrificación no es un fenómeno nuevo, puesto que la renovación urbana ha existido durante siglos, y muchas ciudades han experimentado un proceso de gentrificación en diferentes momentos de su historia. Sin embargo, la gentrificación contemporánea se ha acelerado en las últimas décadas debido a varios factores, incluyendo la globalización, el aumento de la demanda de vivienda en áreas urbanas, la desregulación del mercado inmobiliario, siendo estos los principales factores que aceleran este proceso, en los últimos años el Gobierno Autónomo descentralizado de Quito (GAD) así como los gobiernos de turno, han implementado políticas de renovación urbana que priorizan el desarrollo económico sobre las necesidades de la comunidad local. De esta manera se corre el riesgo de perder el patrimonio cultural y arquitectónico de la ciudad, puesto que cuando las áreas urbanas se transforman en lugares de alto tráfico humano debido a procesos de gentrificación, a menudo se pierden las características que hacen que estos lugares sean únicos. Esto es especialmente relevante en el caso de la ciudad de Quito, que ha sido reconocida y declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por su riqueza histórica, arquitectónica y cultural.

La gentrificación puede traer consigo una serie de cambios que afectan la identidad y autenticidad de Quito. Por ejemplo, la llegada de nuevos residentes con diferentes gustos y necesidades puede impulsar la transformación del entorno urbano para adaptarse a sus preferencias, lo que puede resultar en la pérdida de la arquitectura tradicional, los estilos de vida locales y las prácticas culturales arraigadas en la ciudad.

Además, el aumento de los precios de la vivienda y el comercio puede desplazar a los residentes de bajos ingresos y a los pequeños comerciantes, lo que puede llevar a una homogeneización del tejido social y a la pérdida de la diversidad y vitalidad que caracterizan a Quito. A continuación, algunas de las acciones sugeridas que se pueden implementar.

**Tabla 5.** Resumen de estrategias y acciones frente al fenómeno de la gentrificación en Quito.

<b>Variables por considerar</b>	<b>Estrategias</b>
Políticas de vivienda	Desarrollo de políticas gubernamentales que faciliten de manera eficaz el acceso a la vivienda y la regulación de los precios del terreno.
	Políticas de vivienda asequible que aseguren que las personas de bajos recursos puedan acceder a una vivienda adecuada.
Programas de revitalización urbana	La promoción de proyectos de desarrollo urbano sostenible y planificación urbana participativa.
	La protección y promoción de la diversidad cultural y social de los barrios de la ciudad.
	La creación de programas de vivienda social que promuevan la integración social y la cohesión comunitaria.
	Fomentar la participación de los barrios a través de sus líderes barriales en el proceso de planificación y toma de decisiones urbanas.
Planificación de Desarrollo Urbano	Incentivos fiscales para la renovación urbana sostenible y la recuperación de edificaciones abandonadas.
	Programas de protección y mantenimiento de los barrios del Centro histórico y barrios populares.
	Promover la diversificación económica de los barrios, para evitar que la gentrificación se concentre en una sola actividad económica.

Fuente: elaboración propia.

Es fundamental encontrar un equilibrio entre el desarrollo urbano y la preservación de las características distintivas de Quito como Patrimonio Cultural de la Humanidad. Esto implica implementar políticas y estrategias que promuevan la conservación del patrimonio arquitectónico, el fomento de la participación ciudadana en la toma de decisiones urbanísticas y el apoyo a iniciativas que salvaguarden la identidad cultural y promuevan la inclusión social. Es importante seguir monitoreando el impacto de la gentrificación en la ciudad y trabajar para mitigar sus efectos negativos en las comunidades vulnerables.

## Referencias

- Alonso, A., & Fernández, L. (2019). *Gentrificación: una revisión teórica desde la economía urbana*. Revista de Economía Crítica, (28), 136-154.
- Andrade, A. (2019). *La gentrificación en Quito. Una mirada desde La Mariscal*. Universidad Andina Simón Bolívar.
- CEPAL. (2019). *Gentrificación en América Latina: entre la segregación y la revalorización urbana*. Santiago de Chile: Naciones Unidas.
- Chávez, E. (2019). *Gentrificación en la ciudad de Quito: El caso del barrio La Floresta*. Universidad Politécnica Salesiana.
- Descalzi Ricardo, *Real Audiencia de Quito Claustro los Andes*, 1978 Vol.1, Universidad de Texas Digitalizado 7 Abril 2008, ISBN 8434474417, 9788434474413
- Dikeç, M. (2017). *Displacement and the right to the city*. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(2), 317-323.
- Jiménez, A. M., & Hidalgo, R. (2018). *La gentrificación como factor de exclusión social y territorial en ciudades españolas: el caso de Barcelona*. Cuadernos de geografía: Revista colombiana de geografía, 27(2), 33-50.
- Ley, D. (1996). *Las nuevas clases medias y la reconstrucción de la ciudad*. Oxford. Oxford University Press
- Leal, E. P., & Rojas, F. P. (2018). *Gentrificación y turismo: análisis de un fenómeno emergente en América Latina*. Estudios y perspectivas en turismo, 27(1), 139-154.
- Smith, N. (1996). *La Nueva Frontera Urbana. La gentrificación y la Ciudad Revanchista*. Oxford Routledge.
- Ponce, D. (2018). *La gentrificación en el Centro Histórico de Quito*. Universidad Central del Ecuador.