

# PREDECIR LA GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE UNA CIUDAD PATRIMONIO: CASO DE ESTUDIO CUENCA-ECUADOR<sup>[\*]</sup>

## PREDICTING GENTRIFICATION IN THE HISTORIC CENTER OF A HERITAGE CITY: CASE STUDY CUENCA – ECUADOR

**BORIS ORELLANA-ALVEAR<sup>[\*\*]</sup>**

 <https://orcid.org/0000-0003-2580-8615>  
boris.orellana@ucuenca.edu.ec  
Universidad de Cuenca (Ecuador)

**ALFREDO ORDÓÑEZ CASTRO<sup>[\*\*\*]</sup>**

 <https://orcid.org/0000-0002-3886-2904>  
alfredo.ordonez@ucuenca.edu.ec  
Universidad de Cuenca (Ecuador)

**TANIA CALLE-JIMENEZ<sup>[\*\*\*\*]</sup>**

 <https://orcid.org/0000-0003-0871-6954>  
tania.calle@epn.edu.ec  
Escuela Politécnica Nacional (Ecuador)

**ESTEBAN ORELLANA ALVEAR<sup>[\*\*\*\*\*]</sup>**

 <https://orcid.org/0009-0004-4151-7812>  
eorellanalvear@hotmail.com  
Universidad de Cuenca (Ecuador)

**CRISTINA PERALTA PEÑALOZA<sup>[\*\*\*\*\*]</sup>**

 <https://orcid.org/0000-0001-5179-5905>  
cristina.peralta19@ucuenca.edu.ec  
Universidad de Cuenca (Ecuador)

Fecha de recepción: 18 de febrero de 2024  
Fecha de aprobación: 13 de agosto de 2024

### RESUMEN

La gentrificación es un fenómeno urbano que desplaza a los habitantes originarios de un barrio debido a procesos de regeneración. En este análisis realizado en el centro histórico de la ciudad patrimonial de Cuenca, el inicio del proceso no responde necesariamente a una transformación significativa de la arquitectura. Se llega a demostrar que el fenómeno nace invisiblemente debido a cambios en la composición demográfica del vecindario. La metodología de esta investigación requiere de la correlación de los datos censales para cada unidad mínima aplicable conocida como manzana. Esta información es contrastada con fotos históricas disponibles en la plataforma Google. El aporte significativo al concepto de gentrificación resulta en un método que permite identificar y predecir el fenómeno, lo que resulta más importante que su diagnóstico visual – tardío.

### PALABRAS CLAVE

Gentrificación; patrimonio; centros históricos

### ABSTRACT

Gentrification is an urban phenomenon that displaces the original inhabitants of a neighborhood due to regeneration processes. In this analysis carried out in the historic center of the heritage city of Cuenca, the beginning of the process does not necessarily respond to a significant transformation of the architecture. It has been proven that the phenomenon arises invisibly due to changes in the demographic composition of the neighborhood. The methodology of this research requires the correlation of census data for each minimum applicable unit known as a block. This information is contrasted with historical photographs available on the Google platform. The significant contribution to the concept of gentrification results in a method that allows identifying and predicting the phenomenon, more important than its visual-late diagnosis.

### KEYWORDS

Gentrification; heritage; historic centers

---

(\*) Artículo en base a la tesis *La gentrificación y los planes de ordenación del territorio en ciudades intermedias del Ecuador*, del Doctorado en Ordenamiento Territorial y Desarrollo sostenible de la Universidad Nacional del Cuyo – Universidad de Cuenca.

(\*\*) Arquitecto y docente titular en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca.

(\*\*\*) Arquitecto, Máster en Edificaciones Sustentables por la Universidad Central "Marta Abreu" de Las Villas. Es docente titular en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca.

(\*\*\*\*) Ingeniera y Doctora en informática por la Universidad de Alicante. Es docente titular en la Escuela Politécnica Nacional, Quito – Ecuador.

(\*\*\*\*\* ) Arquitecto, Máster en Conservación de Monumentos y Sitios y Máster en Ordenación Territorial por la Universidad de Cuenca. Ha desempeñado cargos públicos en gestión.

(\*\*\*\*\* ) Arquitecta y Técnico de Investigación en la Universidad de Cuenca.

## Introducción

La gentrificación es un fenómeno muy visible en los procesos de regeneración urbana, la plusvalía aumenta y consecuentemente el alquiler de bienes, propiciando la inmigración de residentes de mayores recursos económicos y el lógico desplazamiento de los de menores ingresos.

Epistemológicamente la gentrificación encuentra aproximaciones ya desde el idealismo hegeliano en el siglo XVII, con postulaciones enmarcadas en los cambios socioculturales que se producen a partir de la pugna por el territorio en el que se confrontan dialécticamente las diversas identidades (Afzali et al., 2022). Ya para el siglo XIX, la teoría marxista expone ampliamente el materialismo. El capitalismo genera el conflicto entre clases y la posterior alienación del individuo (Stanek, 2008). Complementa epistemológicamente Engel al señalar a la propiedad privada como causante de la desigualdad bajo un fenómeno capitalista.

Ya para el siglo XX, filósofos como Heidegger y Nietzsche exponen tratados en los que profundizan la crisis existencial del ser humano debido a la homogeneización cultural.

A mediados del mismo siglo, Lefebvre agudiza el estudio del espacio en su declaración sobre el derecho a la ciudad, argumentando las transformaciones sociales que causa la migración rural hacia las urbes (Purcell, 2002). Deleuze y Foucault dislumbran el potencial problema de la superproducción, las nuevas tecnologías y el control sobre el individuo. Teorías que sumadas a la deconstrucción de Derrida anticiparían la declaratoria globalizadora de la gentrificación.

Bajo la teoría del desarrollo geográfico desigual y la postmetrópolis, Harvey y Soja postularían los fenómenos de la reorganización espacial de la ciudad y la migración rural, especificando que las transformaciones económicas y políticas de la globalización excluyen a las comunidades y generan problemas sociales en el territorio. Alrededor de todos estos postulados (Lees y Phillips, 2019), Ruth Glass acuñaría el término *gentrificación* hacia la década del 60, iniciando los estudios cada vez más pormenorizados sobre las causas y consecuencias de este fenómeno.

Esta investigación dirige estos antecedentes teóricos hacia nuevas metodologías para explicar y anticipar el fenómeno en su dimensión espacial. La gentrificación se propaga tanto en el suelo urbano como rural, pero en el área céntrica de las ciudades tiene especial fuerza. Los centros históricos preservados son repetidamente foco de inversión y abandono al mismo tiempo. Por una parte, se encuentran barrios que dependen al desarrollo inmobiliario, económico y de servicios, y, por otra, zonas en declive, generalmente constituidas por casas en deterioro, delincuencia y deficiencia de servicios públicos. La problemática de los centros históricos es todavía más fuerte en aquellas que han sido nombradas como patrimonio mundial. Las regulaciones para su intervención resultan en inversiones inaplicables para los antiguos propietarios y arriendos inalcanzables para los residentes de larga data.

El centro histórico de la ciudad de Santa Ana de Cuenca es reconocido como Patrimonio de la Humanidad por la Unesco desde el 1 de diciembre de 1999, con criterios especialmente marcados por la conservación de su traza colonial y la preservación de sus edificaciones de origen republicano afrancesado. La conservación de las edificaciones y la forma de vida tradicional de la ciudad entendida también como patrimonio inmaterial representan un hito importante de la República del Ecuador, dentro de la cual se caracteriza por ser la tercera ciudad en importancia del territorio.

Esto hace que los tomadores de decisiones deban mantener un férreo equilibrio entre la preservación y el desarrollo de la urbe, que supone un reto importante en temas de sostenibilidad. La dialéctica que presenta el creciente atractivo por radicar en el

centro histórico atrae exponencialmente nuevas inversiones y turismo, se contraponen a cambios inevitables en el constructo social existente, exponiendo en especial a los habitantes originarios, que se ven forzados a migrar hacia la periferia de la ciudad, impactando así la dinámica social que ha hecho posible o ha sido responsable de salvaguardar por años el patrimonio cultural inmaterial y edificado.

Varios factores contribuyen a la gentrificación del centro histórico de Cuenca. La ubicación estratégica de la ciudad, el clima agradable, el bajo costo de servicios públicos y una elevada calidad de vida en general. Estas condiciones favorables han atraído a jubilados extranjeros que buscan un entorno asequible y culturalmente vibrante. Esta afluencia de residentes de mayores ingresos estimula el crecimiento económico local, lo que lleva al establecimiento de negocios económicamente potentes como cafeterías, restaurantes, hoteles boutique, mercados de especerías finas, entre otros.

Así también, la situación de inseguridad nacional fuertemente enraizada en la ciudad de Quito (capital) y las ciudades costeras de fuerte economía, debido a sus puertos como Guayaquil, Machala y Manta, repercute en la migración nacional, estableciendo a la ciudad de Cuenca como un foco para la radicación de familias de ingresos económicos de los estratos medio-alto.

Si bien la gentrificación ha traído oportunidades económicas motivadas en la inversión de capital dirigido a bienes raíces, también ha llevado a un aumento del valor de las propiedades y alquileres más altos motivados en la demanda de vivienda en zonas geográficamente privilegiadas, lo que hace que sea cada vez más difícil para los residentes de bajos ingresos permanecer en sus barrios natales (López-Gay et al., 2021).

Este desplazamiento socioeconómico plantea desafíos a las comunidades que tienen profundos lazos históricos con el vecindario. A medida que el vecindario evoluciona, los residentes originarios son marginados o expulsados de sus hogares, alterando definitivamente el tejido social, ante lo cual las costumbres, tradiciones e incluso la estética del barrio sufren un cambio irreversible.

Preservar el patrimonio arquitectónico y cultural es primordial para una ciudad patrimonial como Cuenca. La afluencia de habitantes con mayores ingresos económicos genera financieramente productos crediticios que se dirigen hacia la renovación de edificaciones en estado precario, generalmente descuidadas debido a que son propiedades destinadas a arriendo de cuartos de habitación con bajos costos (Forouhar et al., 2022). Esta revitalización de propiedades que no son en su gran mayoría de vivienda de los propietarios, constituyen el principal nicho de inversión del capital inmobiliario. Luego de mejorar la apariencia del inmueble, el alquiler tanto de los comercios como de los departamentos lógicamente es mayor. Este fenómeno se reproduce por un aparente contagio que no es otro que la oferta y demanda de los nuevos habitantes en cuanto a su cultura y poder adquisitivo (Behrens et al., 2022). Evidentemente, las renovaciones, rehabilitaciones y adecuaciones no están alineadas con el estilo arquitectónico tradicional, comprometiendo la autenticidad, la identidad cultural de la ciudad y la desigualdad (Johnson et al., 2022). Para contrarrestar el fenómeno, el Estado, en sus diferentes escalas, ya sea como autoridades nacionales o locales-municipales deben establecer políticas, directrices y reglamentos claros para futuros desarrollos y renovaciones con el afán de contrarrestar el desplazamiento que genera la gentrificación y a la vez facilitando el desarrollo económico de la ciudad (Zimmer, 2022).

Este reto no es posible sin antes detectar los puntos geográficos exactos donde inicia la gentrificación. Si bien la bibliografía sobre gentrificación es basta, los estudios encontrados se refieren a la problemática social y espacial que el fenómeno ha causado o está causando en un área de estudio determinada.



Figura 1. Paisaje urbano en el centro histórico de Cuenca

El análisis de la gentrificación recae generalmente sobre un hecho consolidado, en el que el barrio ha sufrido ya un proceso de años con cambios en el constructo social del vecindario acompañados de cambios en el paisaje construido, que consiste en rehabilitación de edificios, revitalización de parques, nuevas construcciones con mayores prestaciones económicas y similares.

Sin embargo, la literatura que busca identificar de manera temprana el fenómeno está todavía en construcción. Esta investigación busca predecir la gentrificación, y para el efecto, se construyen indicadores a partir de la correlación de las variables disponibles en los censos. La data disponible de modo abierto permite que la propuesta pueda replicarse en distintas geografías y pueda adaptarse en el tiempo (Bereitschaft, 2020).

Si bien la metodología empleada para determinar el nivel de gentrificación proviene de investigaciones de larga data que utilizan censos y presentan resultados con corte en un año determinado, se aporta al debate un segundo momento de prueba en el cual el periodo intercensal es incorporado a la metodología. La variación de los indicadores dentro de este lapso arrojan los resultados más importantes para entender la dinámica urbana y así determinar de manera puntual aquellos barrios propensos a ser gentrificados.

El principal hallazgo recae sobre los vecindarios que presentan valores por fuera de la desviación estándar con respecto a la población. Se identifica cuantitativamente las manzanas propensas a ser gentrificadas, debido a la fuerte anomalía de sus cambios demográficos en el lapso intercensal, y se procede a su revisión histórica para corroborar los resultados y validar la metodología (ver Figura 1).

## Materiales y métodos

### Área de estudio

Cuenca se encuentra situada en el altiplano sur de Ecuador. La ciudad está enclavada en un valle rodeado por las montañas andinas, lo que contribuye a su impresionante belleza natural. Su centro histórico es reconocido como Patrimonio de la Humanidad por la Unesco, muestra su rico patrimonio, mientras que los sectores más nuevos exhiben arquitectura e infraestructura moderna. Cuenta con una superficie de aproximadamente 70 kilómetros cuadrados. Si bien su conurbación inmediata bordea las 600,000 personas, por tratarse de una ciudad compacta y de tamaño medio, sus parroquias urbanas suman una población de tres habitantes. La ciudad ha experimentado un crecimiento demográfico constante en los últimos años, atrayendo tanto a la migración local como internacional. La población se caracteriza a nivel nacional por su cultura y educación, y la mayoría se autodenomina como etnia mestiza.

Económicamente cuenta con medianas industrias, además de un mercado y turismo en crecimiento. Por tratarse de la tercera ciudad en importancia del país, cuenta con una asignación fiscal que supera los 60 millones de dólares anuales y una recaudación de impuestos por sobre los 400 millones de dólares. Estos números le permiten desempeñarse como núcleo de la región sur del país.

El centro histórico de la ciudad tiene una disposición espacial bien definida que muestra su herencia colonial. Las calles de la ciudad están trazadas en un patrón de cuadrícula o damero alrededor de la plaza central.

Las edificaciones se caracterizan por sus fachadas ornamentales de estilo afrancesado con patios interiores y huertas. El centro histórico de la ciudad también incluye numerosas iglesias que juegan un papel central en la preservación de las tradiciones históricas y religiosas de la ciudad (ver Figuras 2 y 3).

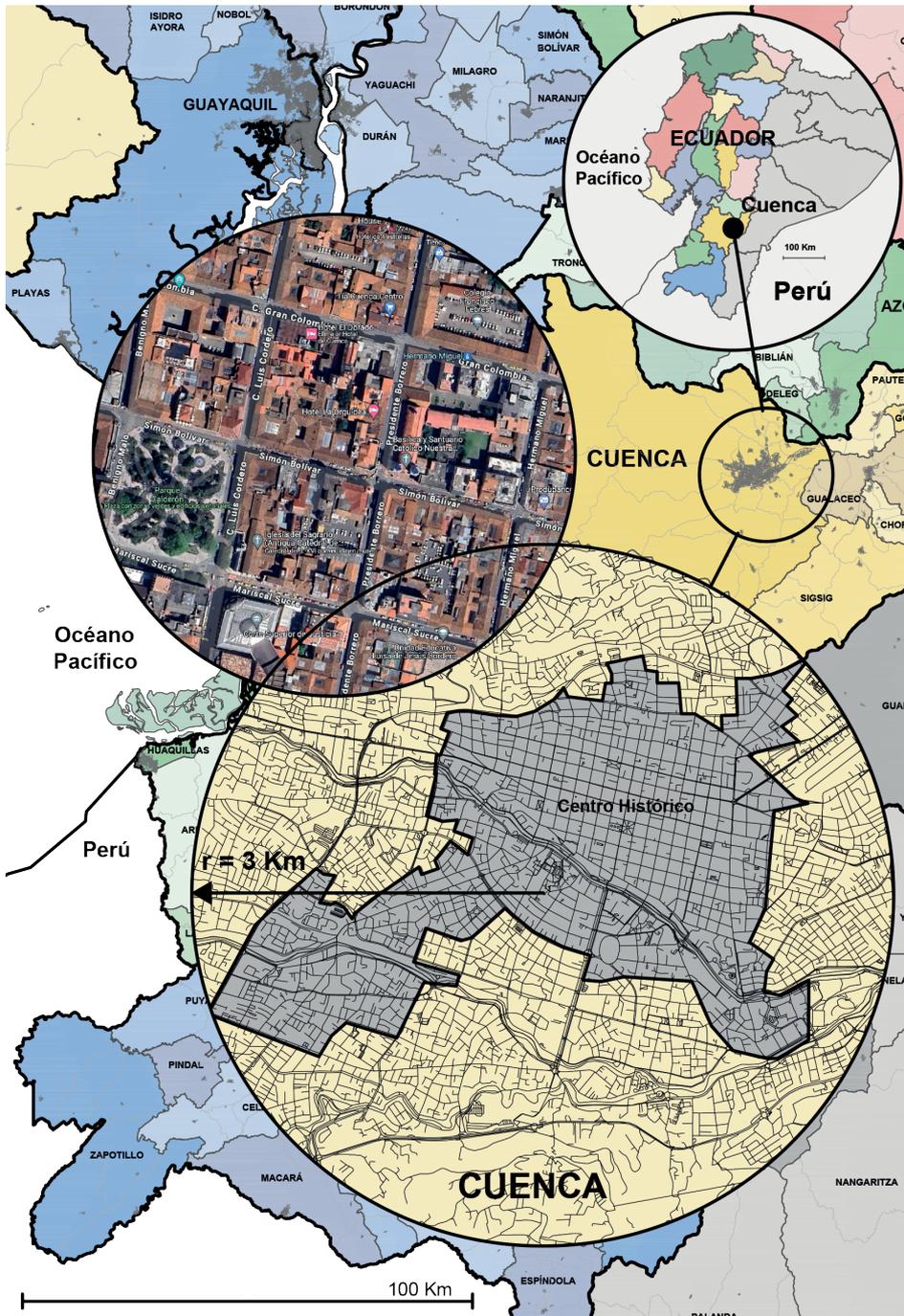


Figura 2. Ubicación de la ciudad de Cuenca: delimitación del área de estudio

### *Metodología para medir la gentrificación*

Medir la gentrificación se refiere al proceso de cuantificar y evaluar el grado y el impacto de la gentrificación en un área en particular. Por lo general, implica el análisis de varios indicadores, como los cambios en los precios de la vivienda, los niveles de ingresos, los cambios demográficos y las características del vecindario. Un método común para medir la gentrificación es mediante el uso de un índice compuesto, que pesa



Figura 3. Centro histórico rehabilitado: Plaza San Francisco

y combina múltiples indicadores para crear una medida integral de la gentrificación. Este índice se puede calcular utilizando técnicas estadísticas, como el análisis de regresión o el análisis espacial, para identificar y cuantificar el grado de gentrificación dentro de un marco de tiempo específico (Hackworth y Smith, 2001).

Otros métodos de medición pueden incluir el examen de datos a nivel de vecindario, como cambios en el valor de las propiedades o las tasas de alquiler, el desplazamiento de residentes de bajos ingresos o la afluencia de personas de mayores ingresos. Así, los cambios socioeconómicos se observan en función de los niveles de ingresos, la educación y los patrones de empleo a lo largo del tiempo. La dinámica del mercado de la vivienda analiza los precios de la vivienda, las tendencias de alquiler y las tasas de vacantes (Lees, 2000).

Los cambios demográficos estudian las tendencias de la población, incluidos los cambios en la distribución por edades, la composición familiar y el tamaño de los hogares. Los patrones de inversión y desarrollo evalúan la cantidad y la naturaleza de la inversión en infraestructura, servicios públicos y desarrollos comerciales dentro de una ciudad. Los efectos del desplazamiento analizan la reubicación de residentes y empresas a largo plazo, junto con los cambios en la cohesión de la comunidad y las redes sociales. Y los cambios culturales investigan alteraciones en el carácter del vecindario, las actividades culturales locales y las organizaciones comunitarias puede revelar los efectos de la gentrificación en el tejido social y la identidad de una ciudad (Slater, 2006).

La Figura 4 explica de manera gráfica la variación por contracción o expansión de los componentes de la dimensión social, económica y demográfica. La alteración del

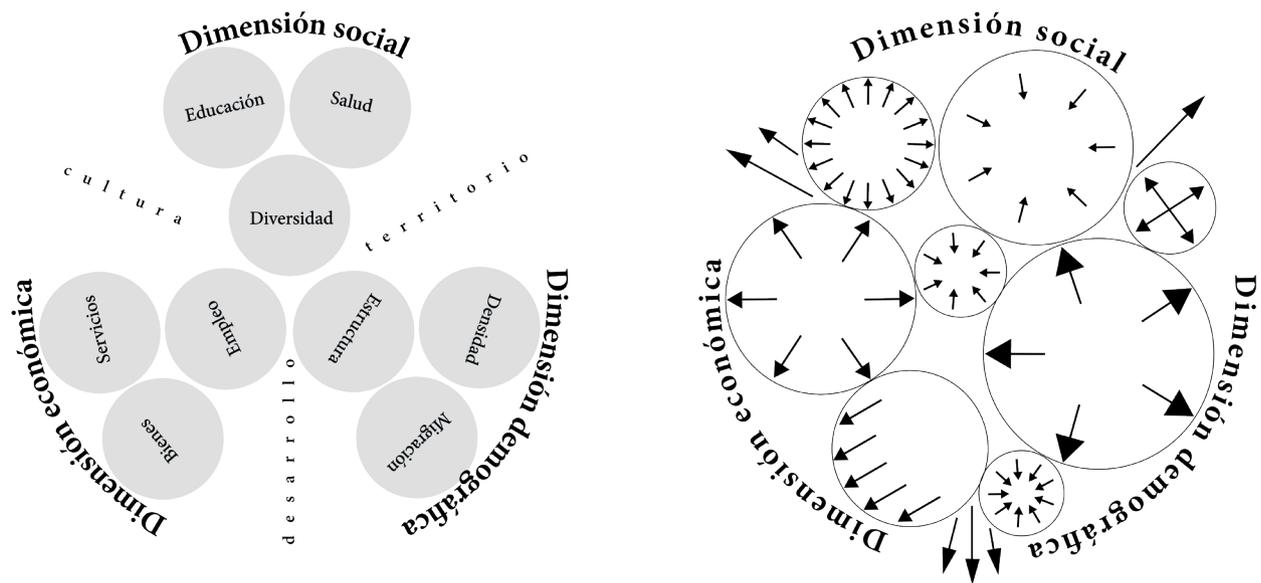


Figura 4. Dimensiones de la gentrificación: estable-inestable

equilibrio existente en cada unidad de análisis nos indica anomalías a considerar. Así, por ejemplo, si en una determinada manzana los niveles de educación de cuarto nivel se disparan de un censo a otro con respecto a la media poblacional, se trata de un indicador a considerar como posible antecedente a la gentrificación. En esta etapa no necesariamente se reflejan cambios físicos en el paisaje construido.

#### **Valoración de variables iterativas en los censos de 1990, 2001 y 2010**

Los censos cuentan con la información necesaria para definir características demográficas, sociales y económicas de la población. En los censos de 1990, 2001 y 2010, el Ecuador utilizó un enfoque tradicional mediante la realización de un recuento completo de la población residente en el país. Los encuestadores visitaron físicamente los hogares, recopilaron información a través de cuestionarios y registraron los datos manualmente.

En el censo de 2023 se implementó la opción de recopilación de datos en línea y su tabulación no está disponible hasta la fecha de presentación de este artículo.

Las variables de estos censos son demográficas, sociales y económicas para comprender la composición y las características de una población y ha evolucionado desde el primer censo en 1950 (Tabla 1).

La metodología empleada para determinar el grado de gentrificación en cada unidad de análisis (manzana) comprende en primera instancia determinar las variables iterativas con la finalidad de medir en el tiempo los cambios producidos bajo idénticos parámetros. Los indicadores a ser considerados para determinar la gentrificación se extraen de las variables censales iterativas. Los datos del censo proporcionan información sobre los patrones de sector y manzana del área seleccionada correspondiente al centro histórico de Cuenca (ver Tabla 2).

Al correlacionar las variables iterativas se generan indicadores; la valoración de estos indicadores revela el grado de gentrificación de cada unidad de análisis. La determinación de la fórmula polinómica se elabora conjuntamente con expertos y se comprueba por muestreo en función a distintas bases de datos históricos de la ciudad. Los resul-

**Tabla 1. Evolución de variables censales en el Ecuador**

Tenencia de la vivienda (opciones para respuesta)							
1950	1962	1974	1982	1990	2001	2010	2023
Propia	Propia	Propia	Propia	Propia	Propia	Propia y pagada	Propia y pagada
						Propia y pagando	Propia y pagando
						Propia, heredada	Propia, heredada
		Prestada, sin pago	Prestada, sin pago	Prestada, sin pago	Prestada, sin pago	Prestada sin pago	Prestada sin pago
Arrendada	Arrendada (costo del arriendo S/)	Arrendada	Arrendada	Arrendada	Arrendada	Arrendada	Arrendada, anticresis
		Anticresis			Anticresis	Anticresis	
		Por servicios	Por servicios	Por servicios	Por servicios	Por servicios	Por servicios
Otra	Otra	Otra	Otra	Otra			

Nota. Esquema basado en información del INEC (2023).

**Tabla 2. Iteración de variable: estado civil**

Estado civil (opciones para respuesta)		
1990	2001	2010
Soltero	Soltero	Soltero
Divorciado	Divorciado	Divorciado
Unión libre	Unión libre	Unión libre
Casado	Casado	Casado
Viudo	Viudo	Viudo
Separado	Separado	Separado

Nota. Esquema basado en información del INEC (2023).

tados evidencian que el aumento en los precios de la vivienda está basado en la accesibilidad a empleo pleno, preparación universitaria, edad, etc., tal como lo demuestra una amplia cantidad de estudios a nivel mundial (ver Figura 5).

La evaluación de la gentrificación por medio de la demografía del vecindario muestra que los cambios en la composición de la población, en tanto a su cultura, etnia, niveles de ingreso, tasas de empleo y subempleo, logro educativo, movilidad social, entre muchas otras variables dentro de un área de análisis, definen con claridad el nivel de cambio social y económico.

Para el análisis de las condiciones sociodemográficas de las unidades de análisis es necesario extraer las bases de datos y la información geográfica de libre acceso de la página web del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). Los diccionarios de los censos de población y vivienda están disponibles en formato SPSS, CSV, DIC y DICX. Por su parte, los datos espaciales (IDE) se almacenan en formatos PDF, WMS, WFS y SHP en el apartado de Geografía Estadística.

La experiencia censal del Ecuador ha sido muy limitada en lo relacionado con la disponibilidad de herramientas de georreferenciación para el manejo de datos espaciales, motivo por el cual no se cuenta con información digitalizada para los censos anteriores al año 2001. Para el análisis de la data de 1990 se requiere de un proceso previo de dibujo y codificación de las unidades de análisis en función a los mapas y planos censales disponibles en la cartografía histórica nacional. Es preciso mencionar que en el año 2007 inició un proceso de reconstrucción del sistema estadístico ecuatoriano para mejorar la cartografía censal mediante levantamientos topográficos rigurosos. Así, la información cartográfica disponible en el año 2001 debe ser nuevamente georreferenciada para garantizar la precisión del tratamiento de la data. Con los recursos disponibles en el Marco Estadístico Geoespacial Nacional se elabora un marco geoestadístico específico para cada una de las ciudades intermedias a analizar, para este fin se utiliza la división política administrativa denominada clasificador geográfico estadístico, que define un esquema de codificación estandarizado que permite distinguir las diferentes unidades espaciales. Este código está conformado por 14 dígitos que corresponden a la provincia, cantón y parroquia determinadas por la Ley de Fijación de Límites Territoriales Internos, seguida de ocho dígitos que refieren a la delimitación de zonas, sectores y manzanas realizada por el INEC con fines de levantamiento de información.

### UNIDAD DE ANÁLISIS (1 MANZANA) En este ejemplo: 18 habitantes

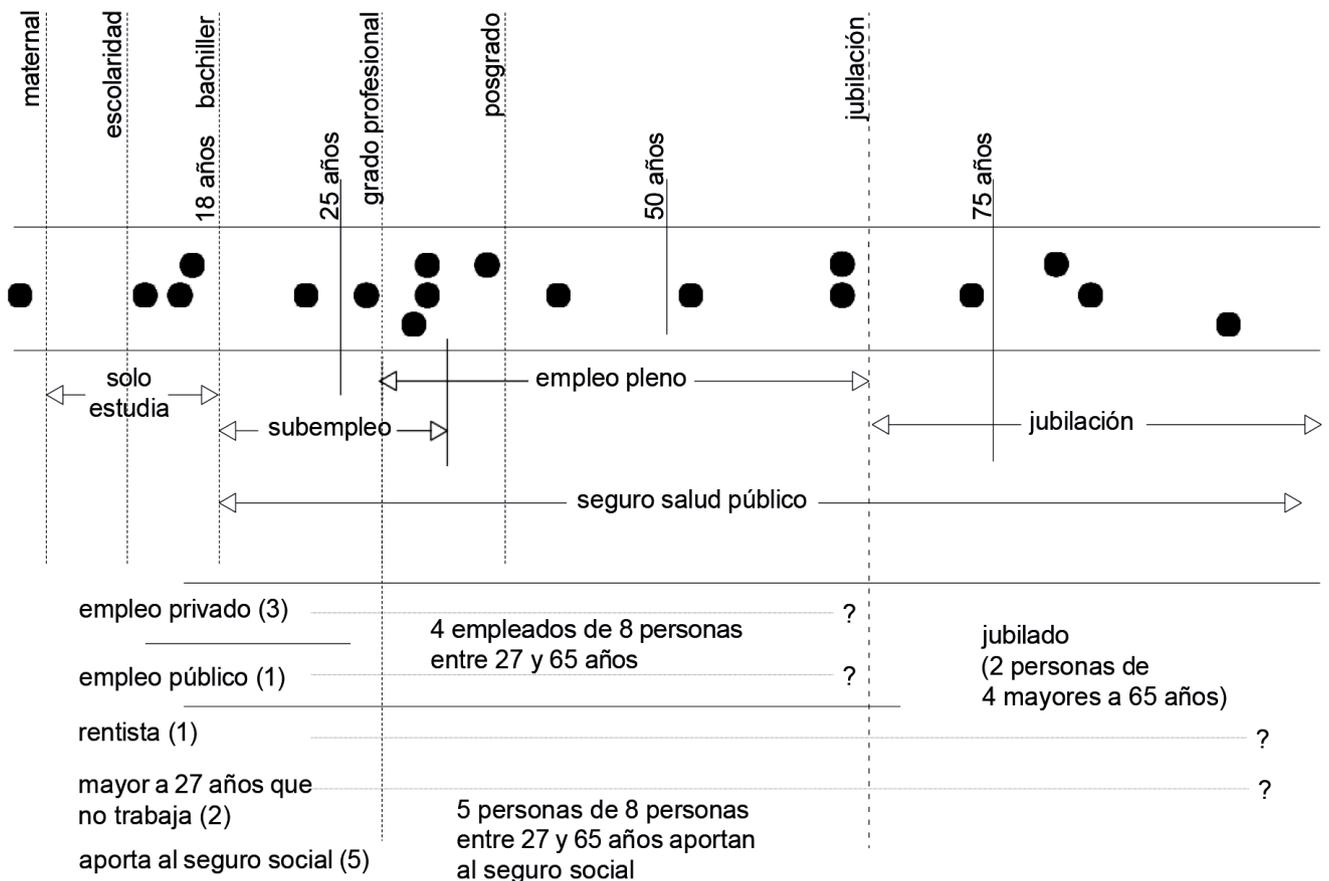


Figura 5. Esquema de correlación de variables censales

La georreferenciación de los datos requiere de correcciones debido a los cambios en la organización de sectores entre cada censo. Esto se debe a que los sectores varían según la metodología empleada en cada ocasión. Los sectores censales suman en conjunto zonas censales y a su vez están compuestos de manzanas. Dependerá de la cantidad de viviendas en cada manzana para determinar el tamaño del sector, esto radica en el tiempo que le toma a un encuestador cubrir un área determinada (ver Figura 6).

En la figura que se encuentra a continuación, se observan en secuencia tres mapas valorados, estos responden a la correlación de variables de los censos de 1990, 2001 y 2010, en el mismo orden. Los valores con mayor índice de gentrificación están signados como Q4 y descienden hasta Q1 que refiere a las manzanas con índices de gentrificación casi nulos. La simulación realizada responde a realizar cortes estáticos en el tiempo para entender el cambio de valor de cuartil de cada unidad de análisis hacia cada década. Así, puede observarse que manzanas con cuartiles nulos pueden mantenerse en igual valor o variar significativamente sin seguir un patrón determinado.

Se concluye con este estudio primario, que imperativamente debe analizarse el grado de variación de cada manzana en los periodos intercensales, y que un barrio determinado puede estar constituido por múltiples cuartiles de medición sin patrón aparente. A esto se añade, finalmente, una premisa importante: la valoración del fenómeno depende del total de la muestra del estudio. Es decir, si una ciudad tiene en su mayoría

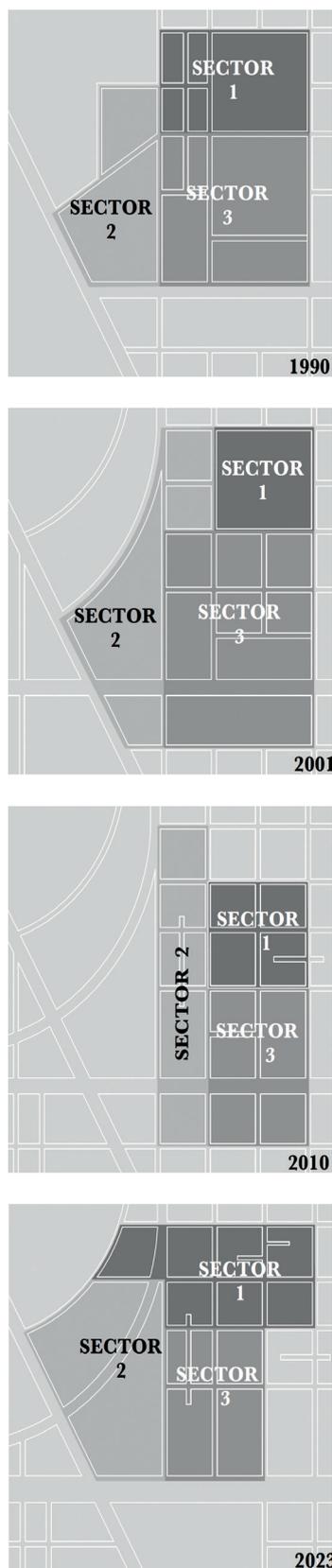


Figura 6. Cambios en la delimitación de los sectores censales en el tiempo



Figura 7. Mapa valorado del centro histórico de Cuenca en tres censos diferentes

índices altos de empleo pleno, ese índice puede variar por completo en el siguiente periodo, por cuanto no deben aislarse las variables ni compararse con otros territorios, ya que puede tratarse de un fenómeno particular en tiempo y espacio (ver Figura 7).

La verificación de datos se realiza in situ, además se añade para este documento tres imágenes por cada cuartil con el respectivo link para su observación en internet (ver Figura 8).

### Metodología para predecir la gentrificación

Predecir la gentrificación es una tarea desafiante, debido a la multitud de factores que influyen en las transiciones de los vecindarios urbanos. Sin embargo, el análisis de los detonantes económicos y de infraestructura, los cambios demográficos y las intervenciones gubernamentales por medio de políticas, permiten evaluar y generar indicios para el pronóstico de una potencial de la gentrificación. Los factores económicos juegan un papel crucial en la predicción de la gentrificación.

Las ciudades con fuertes oportunidades de empleo y crecimiento económico tienden a atraer a los residentes, incluidas las personas de mayores ingresos, que buscan mejores perspectivas de empleo. Los cambios demográficos, por su parte, actúan como un catalizador para la gentrificación. Los habitantes que experimentan cambios significativos en los ingresos, la educación y la edad influyen en el desarrollo del vecindario.

El análisis de los datos demográficos, incluida la densidad de población, el nivel educativo y los ingresos de los hogares, ayuda a identificar los vecindarios susceptibles a posibles patrones de gentrificación. Y las políticas públicas, estrategias, o inversiones estatales en general, promueven la gentrificación. Tanto es así que las estrategias de



**Figura 8. Imágenes de Google Maps. Valoración 2010.** Nota. Q4 (1) Google Maps. (2023). [2116 Avenida Manuel J. Calle]. Recuperado el 15 de diciembre de 2023 de <https://goo.gl/maps/FGNQhxXaW6nZr2hm6>. Q4 (2) Google Maps. (2023). [Av. 12 de Abril]. Recuperado el 15 de diciembre de 2023 de <https://goo.gl/maps/gWZBeMSsFjJR2KLS8>. Q4 (3) Google Maps. (2023). [555 Avenue Remigio Romero]. Recuperado el 15 de diciembre de 2023 de <https://goo.gl/maps/fC4GcD4rQmd5hucZ9>. Q3 (1) Google Maps. (2023). [1263 Presidente Borrero]. Recuperado el 15 de diciembre de 2023 de <https://goo.gl/maps/FNBRAHsnWUDzVBE8>. Q3 (2) Google Maps. (2023). [5475 Av Loja]. Recuperado el 15 de diciembre de 2023 de <https://goo.gl/maps/Cnd4A3sS7s1PTNeM9>. Q3 (3) Google Maps. (2023). [590 Miguel Heredia]. Recuperado el 15 de diciembre de 2023 de <https://goo.gl/maps/7YkA-8CAMk316Xdim6>. Q2 (1) Google Maps. (2023). [738 C. Mariscal Lamar]. Recuperado el 15 de diciembre de 2023 de <https://goo.gl/maps/ZKF4jwLC5k-j5d79P8>. Q2 (2) Google Maps. (2023). [194 Galápagos]. Recuperado el 15 de diciembre de 2023 de <https://goo.gl/maps/spwoMLX36N2pBL6Z8>. Q2 (3) Google Maps. (2023). [271 Daniel Alvarado]. Recuperado el 15 de diciembre de 2023 de <https://goo.gl/maps/kqudBXMGqzB8tjLU8>. Q1 (1) Google Maps. (2023). [Canton Gualaceo]. Recuperado el 15 de diciembre de 2023 de <https://goo.gl/maps/KyTDFgXxKVu6azRg6>. Q1 (2) Google Maps. (2023). [169 José Joaquín de Olmedo]. Recuperado el 15 de diciembre de 2023 de <https://goo.gl/maps/ZJvtgMSYhhRiMh9T8>. Q1 (3) Google Maps. (2023). [131 Antonio Vallejo]. Recuperado el 15 de diciembre de 2023 de <https://goo.gl/maps/NFPxvzVJoQc7gY7A7>

desarrollo urbano, las regulaciones de zonificación y los incentivos fiscales atraen inversiones y, en consecuencia, terminan por alimentar el fenómeno. Se puede concluir que la anticipación a estos cambios económicos, demográficos y políticos permiten amortiguar los efectos negativos de la gentrificación.

Una herramienta para analizar y predecir la gentrificación es la utilización de datos del censo. Al examinar varios indicadores socioeconómicos, tendencias de población y patrones demográficos, examinar censos anteriores permite comprender la transformación de los vecindarios a lo largo del tiempo. Al examinar los cambios en el crecimiento de la población, los niveles de ingresos y los patrones de vivienda, se identifica niveles y tiempos en los que se ha producido la gentrificación en áreas particulares.

Los datos del censo proporcionan una gran cantidad de indicadores socioeconómicos que son útiles para predecir la gentrificación; las variables clave incluyen aquellos que permiten una estratificación socioeconómica, educativa y laboral.

Los cambios en la demografía de un vecindario también son predictores vitales de la gentrificación. Los datos del censo revelan cambios en la composición racial y étnica, la composición del hogar y la distribución por edad. Los datos del censo se utilizan en esta investigación para crear índices de cambio en la unidad de análisis, lo que permite la medición cuantitativa de la gentrificación. Estos índices combinan múltiples indicadores sociales, demográficos y económicos para proporcionar una comprensión integral de la transformación dentro de un vecindario (ver Figura 9).

**Tabla 3. Dimensiones, subdimensiones, categorías e indicadores de medición**

Dimensión	Subdimensión	Categoría	Indicador
Social	S1 Educación	S1a Acceso a la educación	Acceso regular a educación por nivel
		S1b Nivel superior de educación	Título obtenido por finalización de nivel de estudio
	S2 Salud	S2a Cuenta con seguro social	Seguro social, seguro campesino, seguro policial o similares
		S2b Acceso a jubilación	Haber accedido a la jubilación por seguro social
	S3 Diversidad	S3a Sin diversidad étnica	Autoidentificación étnica mestiza o blanca
		S3b Sin procedencia multicultural	Sin procedencia consanguínea aborígen
Demográfica	D1 Densidad	D1a Densidad mayor a la media	Relación número de personas, hogares, viviendas por manzana
		D1b Viviendas no habitadas	Viviendas ocupadas, desocupadas o en construcción
	D2 Migración	D2a Inmigración	Inmigración por país, provincia, parroquia rural
		D2b Emigración	Emigración interna y externa
	D3 Estructura	D3a Jefes de hogar en pareja	Proporción de integrantes de familia en pareja
		D3b Relación adultos/jóvenes	Estratificación por edad, con mayoría de adultos
Económica	E1 Bienes	E1a Vivienda propia	Propietarios de vivienda en relación con los arrendatarios
		E1b Espacio disponible en vivienda	Habitaciones disponibles por vivienda
	E2 Servicios	E2a Telecomunicaciones	Telefonía - internet
		E2b Hogares con empleados	Empleados domésticos en hogares
	E3 Empleo	E3a Nivel ocupacional	Puesto laboral por categoría
		E3b Condición de empleo	Niveles de desempleo



Figura 10. Valor asignado por la variación de las categorías

### Selección de variables

Los datos del censo proporcionan una visión general completa de la demografía, el estado socioeconómico y las características de vivienda de los residentes de un vecindario. Al analizar estos datos, se encuentran tendencias y patrones que arrojan luz sobre el proceso de gentrificación y sus posibles causas. La selección de variables censales está dirigida a indicadores de ingresos económicos. Si bien no existen datos cuantitativos de las remuneraciones por barrios o manzanas, se puede recurrir a variables que identifican mayores ingresos, empleabilidad, calidad de ocupación, accesos a educación, densidad de viviendas y hogares, porcentajes de hogares en condición de arrendatarios, entre otras variables coincidentes o relacionables al menos en dos periodos censales. A continuación, se presenta una tabla que contiene tres dimensiones a considerar: social, demográfica y económica; cada una de ellas con tres subdimensiones y, a su vez, dos categorías. Las 18 categorías requieren de un indicador. La construcción de cada indicador requiere de variables censales que han sido determinadas de los ensayos documentados en esta investigación, así como extraídas parcialmente de otras investigaciones similares (ver Tabla 3).

Para determinar el grado de gentrificación se analiza el periodo intercensal en función a los 18 indicadores propuestos para cada censo; tienen como objetivo determinar un porcentaje de variación (x) relacionado con cada categoría de las dimensiones del fenómeno gentrificador. Toda ciudad en desarrollo mostrará variación de estos indicadores; por esto, el cálculo realizado a cada unidad de análisis (manzanas) encuentra un valor de desviación estándar procedente del análisis global. Se extraen los datos positivos y negativos que se hallan por fuera de los valores de la media de la población en

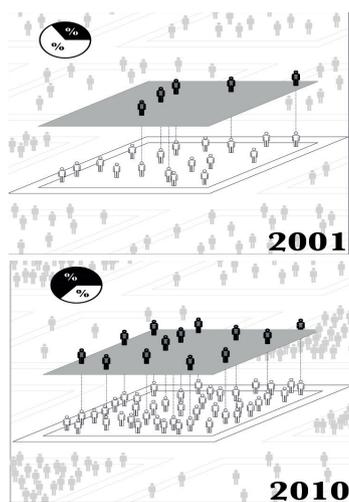


Figura 9. Esquema de la variación de indicadores en una manzana

**Tabla 4. Correlación de variables censales para la formulación de la categoría S1a**

**Representa la relación entre el número de personas que estudian en la unidad de análisis y la población entre 6 y 27 años de edad.**

VI Censo de Población y V de Vivienda 2001			VII Censo de Población y VI de Vivienda 2010		
Determinar la población que ha cumplido entre 5 y 27 años			Determinar la población que ha cumplido entre 5 y 27 años.		
Parte VI	Datos de población		Sección 4	Datos de población	
Sección A	Características generales		Subsección B	Características generales	
Pregunta 3	¿Cuántos años cumplidos tiene?		Pregunta 3	¿Cuántos años cumplidos tiene?	
Respuesta	(Valor numérico)		Respuesta	(Valor numérico)	
Determinar la población que asiste a un establecimiento educativo			Determinar la población que asiste a un establecimiento educativo		
Parte VI	Datos de población		Sección 4	Datos de población	
Sección B	Características educacionales		Subsección C	Características educacionales	
Pregunta 12	¿Asiste actualmente a un establecimiento de enseñanza regular?		Pregunta 21	¿Asiste actualmente a un establecimiento de enseñanza regular?	
Respuesta	Sí asiste (1)	No asiste (2)    Se ignora (9)	Respuesta	Sí (1)	No (2)
$S1a = \frac{\mu_{\text{si estudian}}}{\sum(\mu_{5 \text{ años}} + \mu_{6 \text{ años}} + \dots + \mu_{27 \text{ años}})}$			$S1a = \frac{\mu_{\text{si estudian}}}{\sum(\mu_{5 \text{ años}} + \mu_{6 \text{ años}} + \dots + \mu_{27 \text{ años}})}$		

adición de la desviación estándar de la variación del indicador para cada ciudad. Se le asigna la unidad positiva cuando la diferencia es positiva y negativa en caso de resultar negativa, como se muestra en la gráfica siguiente Figura 10.

Como se aprecia en la Figura 10, cuando los valores de los indicadores de gentrificación se encuentran por dentro del rango de la desviación estándar, no se asigna puntaje a la categoría analizada, en caso de superar ese rango, se añade la unidad positiva o negativa a la categoría. Esto se explica como la variación del crecimiento o decrecimiento del porcentaje en cuanto al acceso a la educación, viviendas no habitadas, condición de empleo, etc., con respecto al censo anterior de cada unidad de análisis.

### Construcción de categorías

Para construir la categoría S1a (acceso a la educación), se considera que en el año 2001, la educación de primaria y bachillerato es gratuita en el Ecuador, la tasa neta de asistencia a primaria en nivel urbana alcanza el 90 %, y en secundaria sobrepasa el 70 %. El acceso a estudios superiores estatales está limitado por el número de matrículas disponibles en cada institución. Quienes no han obtenido cupos en instituciones de educación superior públicas pueden optar por universidades privadas. La eficiencia terminal en instituciones públicas superiores no alcanza el 50 %, a diferencia de las privadas que lo sobrepasan. La edad de graduación considerada para este estudio es de 27 años cumplidos. En el año 2010, Ecuador inició la reforma educativa garantizando constitucionalmente el acceso gratuito la educación. La tasa neta de asistencia a primaria en nivel urbana alcanza el 96 %, y en secundaria sobrepasa el 85 %.

El porcentaje de variación del indicador S1a (2010) con respecto a S1a (2001) es el valor signado para el análisis de cada una de las 18 categorías pertenecientes a las tres dimensiones que son consideradas como detonantes del fenómeno gentrificador (ver Tabla 4).

### Resultados

Al correr numéricamente el modelo, se consideran las 3,082 manzanas de la totalidad de la ciudad (universo). Cada categoría cuenta con su media y desviación estándar respectiva. El proceso ahora requiere el examen de cada categoría en cada unidad de análisis, tal como se muestra en la Tabla 5 y la Figura 11.

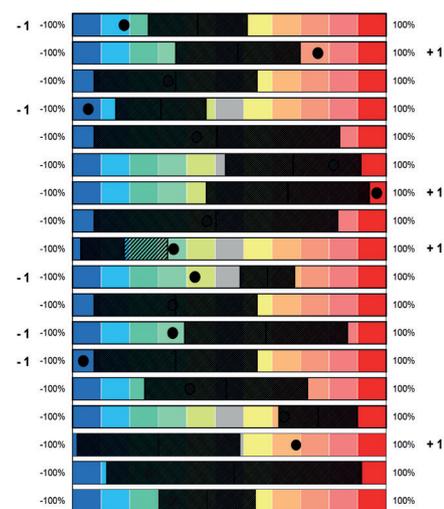


Figura 13. Valores asignados por color a la valoración por manzana

**Tabla 5. Data correspondiente a la categoría S1a**

	<b>Cod. manzana</b>	<b>2001</b>	<b>2010</b>	<b>Δ</b>	<b>-</b>	<b>+</b>
1	1015000100101	71,05	83,33	12,28	0	0
2	1015000100102	91,18	66,2	-24,98	-1	0
3	1015000100103	76,84	76,55	-0,29	0	0
4	1015000100104	64,52	75	10,48	0	0
5	1015000100106	55,56	65,31	9,75	0	0
6	1015000100107	100	85,71	-14,29	0	0
7	1015000100201	90,91	50	-40,91	-1	0
8	1015000100202	62,5	60	-2,5	0	0
9	1015000100203	34,62	76,47	41,86	0	1
10	1015000100204	32,14	78,48	46,34	0	1
<b>... Datos de la manzana 11 a la 3072 ...</b>						
3073	1015005300813	67,44	72,09	4,65	0	0
3074	1015005300814	78,26	100	21,74	0	0
3075	1015005300815	0	60	60	0	0
3076	1015005300901	76	88,57	12,57	0	0
3077	1015005300902	68,97	78,57	9,61	0	0
3078	1015005300903	94,74	76,92	-17,81	-1	0
3079	1015005300904	75,56	76	0,44	0	0
3080	1015005300905	63,41	90,48	27,06	0	0
3081	1015005300906	62,96	100	37,04	0	1
3082	1015005300909	68,75	66,96	-1,79	0	0
Media aritmética de la variación del indicador:					9,13	
Desviación estándar de la variación del indicador:					26,54	
Rango inferior inicia en:					-17,41	
Rango superior inicia en:					35,68	

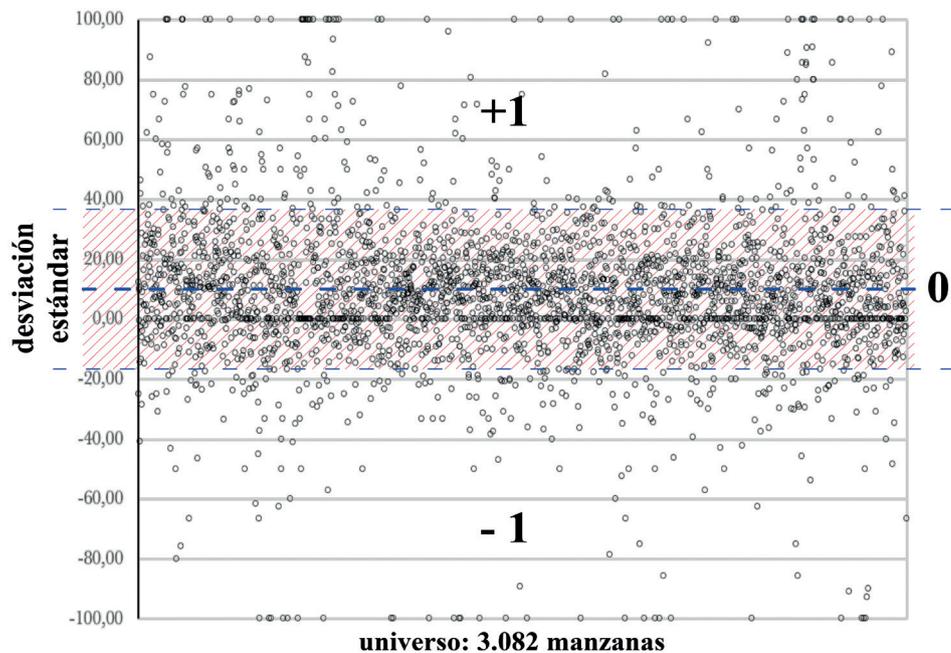
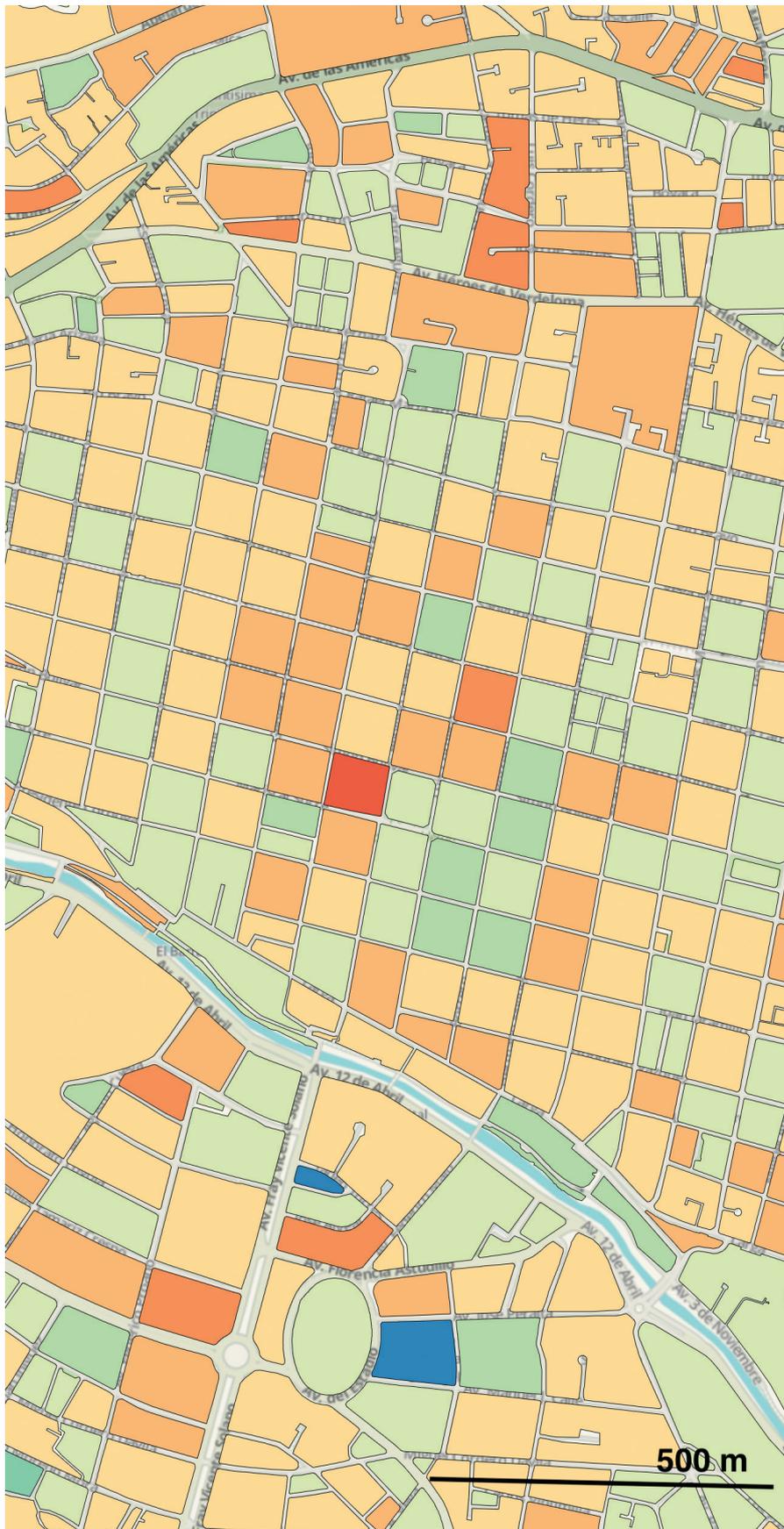


Figura 11. Gráfica de valores de la categoría S1a



- Presion del renomeno gentrificac
  - 0%
  - 1% a 20%
  - 20% a 40%
  - 40% a 60%
  - 60% a 80%
  - 80% a 100%
- S1a - Acceso a la educaci3n
  - 100% a -80%
  - 80% a -60%
  - 60% a -40%
  - 40% a -20%
  - 20% a -1%
  - 0%
  - 1% a 20%
  - 20% a 40%
  - 40% a 60%
  - 60% a 80%
  - 80% a 100%
- S1b - Nivel Superior de educaci3n
  - 100% a -80%
  - 80% a -60%
  - 60% a -40%
  - 40% a -20%
  - 20% a -1%
  - 0%
  - 1% a 20%
  - 20% a 40%
  - 40% a 60%
  - 60% a 80%
  - 80% a 100%
- S2a - Cuenta con seguro social
  - 100% a -80%
  - 80% a -60%
  - 60% a -40%
  - 40% a -20%
  - 20% a -1%
  - 0%
  - 1% a 20%
  - 20% a 40%
  - 40% a 60%
  - 60% a 80%
  - 80% a 100%
- S2b - Acceso a jubilaci3n
  - 100% a -80%
  - 80% a -60%
  - 60% a -40%
  - 40% a -20%
  - 20% a -1%
  - 0%
  - 1% a 20%
  - 20% a 40%
  - 40% a 60%
  - 60% a 80%
  - 80% a 100%
- S3a - Sin diversidad 3tnica
  - 100% a -80%
  - 80% a -60%
  - 60% a -40%
  - 40% a -20%
  - 20% a -1%
  - 0%
  - 1% a 20%
  - 20% a 40%
  - 40% a 60%
  - 60% a 80%
  - 80% a 100%
- S3b - Sin procedencia multicultural

Figura 12. Visualizaci3n de la categor3a S1a

**Tabla 8. Datos censales de la manzana 01015002901005**

Variable censal	2001	2010
Viviendas	12	9
Hogares	9	6
Población	29	20
Edad de 5:27	10	8
Personas estudian	8	5
Edad de 28:97	16	9
Título superior	2	4
Edad de 28:65	9	8
Con seguro social	9	5
Edad de 65:97	7	1
Jubilados	0	0
Edad de 1:97	27	20
Mestizos y blancos	28	18
Idioma español	27	19
Viviendas vacías	3	3
Viviendas ocupadas	9	6
Edad de 5:97	26	17
Inmigrantes	1	2
Emigrantes	2	0
Cónyuges en hogar	4	4
Edad de 0:27	13	11
Vivienda propia	3	3
N° Cuartos	35	19
N° Dormitorios	14	15
Con telf - internet	5	0
Con emp. domésticos	2	0
Ocupación grado 1	1	2
Ocupación grado 4	8	0
Trabajan 40h.	11	7
Desempleados	1	1

**Tabla 6. Valoración de presión por manzana**

Categoría		Valor	
S1a	Acceso a la educación	-1	
S1b	Nivel superior de educación		1
S2a	Cuenta con seguro social	0	
S2b	Acceso a jubilación	-1	
S3a	Sin diversidad étnica	0	
S3b	Sin procedencia multicultural	0	
D1a	Densidad mayor a la media		1
D1b	Viviendas no habitadas	0	
D2a	Inmigración		1
D2b	Emigración	-1	
D3a	Jefes de hogar en pareja	0	
D3b	Relación adultos/jóvenes	-1	
E1a	Vivienda propia	-1	
E1b	Espacio disponible en vivienda	0	
E2a	Telecomunicaciones	0	
E2b	Hogares con empleados		1
E3a	Nivel ocupacional	0	
E3b	Condición de empleo	0	
Sumatoria		-5	4
Presión en la unidad de análisis		9	

El modelo propuesto se corre para cada una de las 18 categorías. Por medio de un visualizador de GIS se identifica espacialmente la variación escalada en cada manzana. Las variaciones de los porcentajes de cada categoría cuando son positivas tienden hacia el rojo (creciente-aumento) y las azules muestran, por su parte, las negativas (decreciente-en reducción) (ver Figura12).

**Presión al interior de cada manzana (grado de vulnerabilidad a ser gentrificada)**

Cada manzana contiene el resultado de la suma absoluta de los 18 indicadores. Cada indicador puede arrojar tres resultados (ver Tabla 6 y Figuras 13 y 14):

- a) -1: por debajo de la desviación estándar
- b) 0: dentro del rango de la desviación estándar
- c) 1: por encima de la desviación estándar

Se observa de la implementación de la metodología, que una manzana que recurrentemente sobrepasa la desviación estándar indicada, está propensa a sufrir cambios demográficos. Estos pueden ser:

- a) Mayores valores positivos: si las categorías en su mayoría arrojan resultado +1 dan cuenta de una manzana que entre un censo y el subsiguiente ha sobrepasado la variación entendida como normal de la ciudad. Atribuyéndose al acceso de habitantes con mejores condiciones económicas o sociales. Puede este evento ser entendido como una etapa de gentrificación ya iniciada.



Figura 14. Escala de presión ejercida por el fenómeno gentrificador (grado de vulnerabilidad a ser gentrificado a futuro)

Tabla 7. Análisis manzana 01015002901005 – Presión 69.23 %

Dimensión	Subdimensión	Categoría	2001	2010	Δ
Social	Educación	S1a Acceso a la educación	80	62,5	-17,5
		S1b Título de nivel superior	12,5	44,44	31,94
	Salud	S2a Cuenta con seguro social	100	62,5	-37,5
		S2b Acceso a jubilación	0	0	0
	Diversidad	S3a Sin diversidad étnica	96,55	90	-6,55
		S3b Sin ascendente multicultural	100	95	-5
Demográfica	Densidad	D1a Densidad mayor a la media	18,56	9,54	-9,02
		D1b Viviendas no habitadas	33,33	50	16,67
	Migración	D2a Inmigración	3,85	11,76	7,92
		D2b Emigración	6,9	0	-6,9
	Estructura	D3a Jefes de hogar en pareja	44,44	66,67	22,22
		D3b Relación adultos/jóvenes	100	81,82	-18,18
Económica	Bienes	E1a Vivienda propia	25	33,33	8,33
		E1b Espacio en vivienda	54,5	22,64	-31,86
	Servicios	E2a Telecomunicaciones	55,56	0	-55,56
		E2b Hogares con empleados	22,22	0	-22,22
	Empleo	E3a Nivel ocupacional	40,92	0	-40,92
		E3b Condición de empleo	31,47	38,72	7,25

b) Mayores valores negativos: si las categorías en su mayoría arrojan resultados  $-1$ , al igual que el caso anterior, la anomalía refleja un declive de condiciones de habitabilidad, que tiene connotaciones de propensión al desplazamiento. Su lectura se dirige hacia la propensión a sufrir un efecto de gentrificación.

c) Valores positivos y negativos que suman en absoluto un nivel elevado de presión: si los resultados arrojados son diferente de  $(0)$ , y se encuentran indistintamente hacia positivos y negativos, se refiere a una manzana con un proceso de gentrificación iniciado o por iniciar y que, además, alberga vulnerabilidad hacia la gentrificación.

d) Valores nulos: si la mayoría de categorías no presentan valores diferentes de  $0$ , se considera la manzana con características promedio de habitabilidad o estabilidad.

Las Tablas 7 y 8 muestran la data de cada manzana en cuanto su ubicación, los resultados obtenidos del porcentaje de presión total, la variación intercensal de cada categoría (ver Figuras 15).

## **Discusión: efectos de la gentrificación en centros históricos de una ciudad patrimonial**

### *Turistificación*

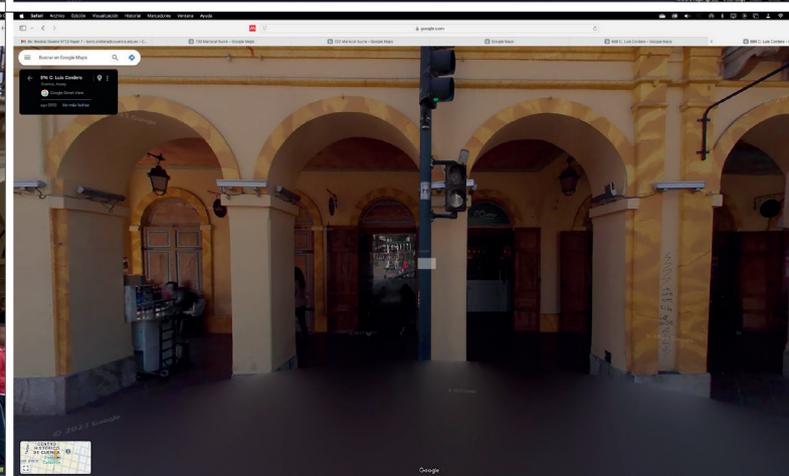
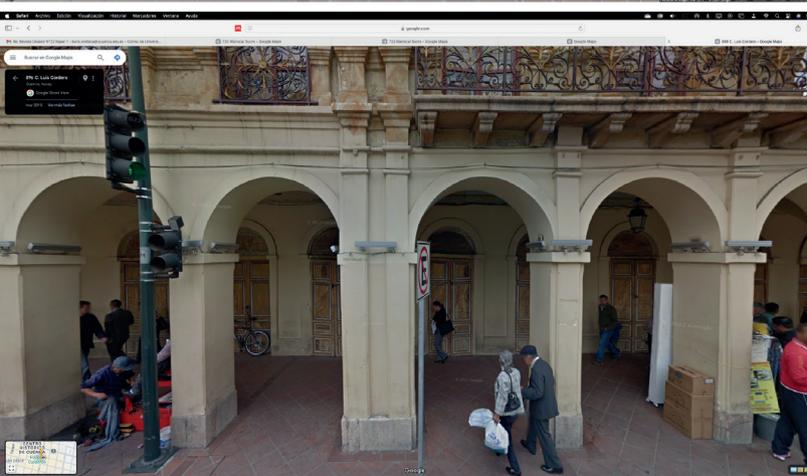
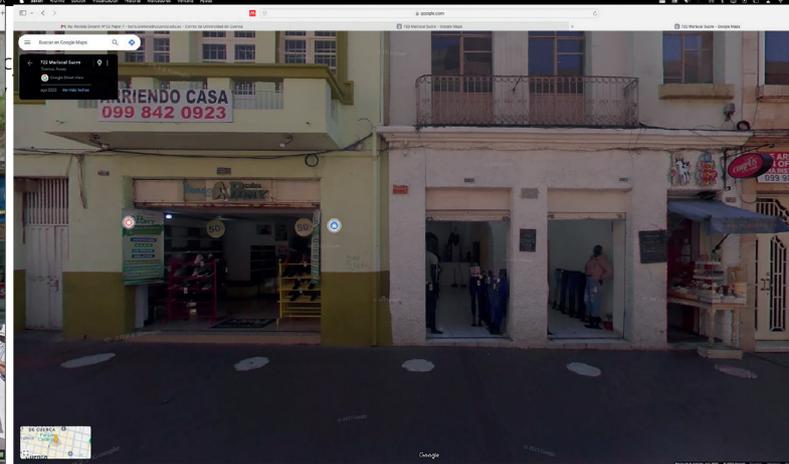
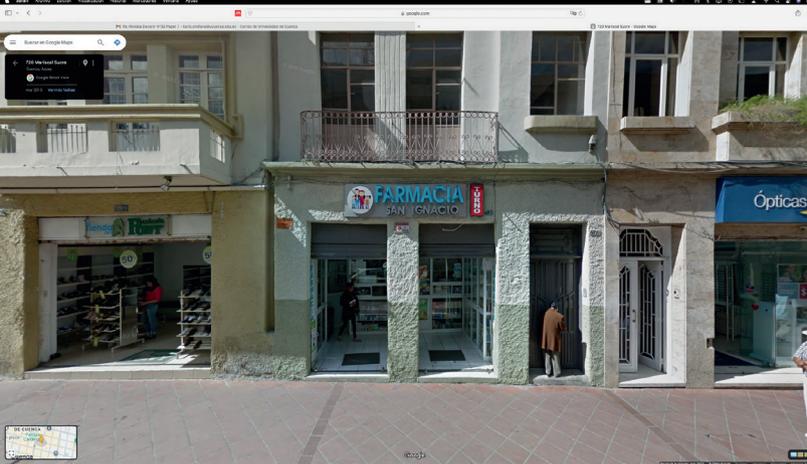
La gentrificación se ha convertido en un problema importante en los centros históricos de las ciudades patrimoniales de todo el mundo. Los estudios realizados en diversas ciudades muestran que la gentrificación causada por el excesivo turismo y la radicación de turistas conlleva al desplazamiento de la población originaria, como en el caso de Sevilla y Cádiz (Parralejo et al., 2022). Este análisis de turistificación se lleva a cabo mediante el análisis de censos y padrones; sin embargo, da cuenta de una etapa avanzada e identificable del fenómeno. En el caso de Valparaíso, otra ciudad declarada patrimonio por la Unesco, requieren de datos censales, impuestos y datos recolectados de plataformas de alquiler en línea para vislumbrar la relación entre la gentrificación y el incremento de precios relacionados al turismo, mas no se enfoca en prevenir el fenómeno (Cáceres et al., 2024). Caso similar presenta el estudio de turistificación en la ciudad de Bariloche, en la que los estudios censales son utilizados para analizar la división espacial de la ciudad a causa de la gentrificación que causó la residencia vacacional, tratándose una vez más del estudio sobre un fenómeno ya consolidado (Matossian, 2015).

### *Segregación*

Uno de los principales efectos de la gentrificación en los centros históricos es el desplazamiento de residentes y negocios originarios. Las habitaciones de alquiler en casas antiguas albergan residentes de estratos económicos limitados, y los negocios tradicionales no encuentran el nicho de mercado en una reurbanización globalizada. Por cuanto su traslado es inminente, muchas familias de bajos ingresos y pequeñas empresas, incapaces de pagar el nuevo costo de vida, se ven obligadas a abandonar la zona.

La gentrificación ataca directamente la identidad cultural de los centros históricos, ya que los nuevos negocios satisfacen los gustos y preferencias de los residentes con mayor poder adquisitivo, lo que a menudo resulta en la homogeneización elitista del área. Las tiendas y restaurantes locales que han sido parte de la comunidad durante generaciones se reemplazan por boutiques y cadenas internacionales, disminuyendo el carácter único y el encanto que hicieron del vecindario un destino histórico.

Por ejemplo, el análisis censal realizado en la ciudad de Quito muestra espacialmente un proceso de gentrificación consolidado que repercute en el territorio evidenciando sectores físicamente delimitados que evidencian segregación espacial (Rodríguez et al., 2024). El mismo caso a mayor escala se encuentra en un estudio realizado en el Gran Santiago



**Figura 15. Imágenes de Google Maps correspondientes a la manzana (comparativa 2015 – 2022).** Nota. 1 Google Maps. (2023). [720 Mariscal Sucre]. Recuperado el 18 de diciembre de <https://maps.app.goo.gl/cyEFNxyKAaszEwm6>. 2 Google Maps. (2023). [722 Mariscal Sucre]. Recuperado el 18 de diciembre de <https://maps.app.goo.gl/BCZaScbG7wxCKeTu5>. 3 Google Maps. (2023). [896 C. Luis Cordero]. Recuperado el 18 de diciembre de <https://maps.app.goo.gl/TqgEJSaGgvn4551k8>. 4 Google Maps. (2023). [896 C. Luis Cordero]. Recuperado el 18 de diciembre de <https://maps.app.goo.gl/MUzBSSH4tNPxLypQ7>

entre 1992 y 2002, apoyado además de datos censales y encuestas para generar modelos matemáticos que contribuyen a entender la gentrificación (Agostini et al., 2016).

Una vez más se trata del análisis de un fenómeno consolidado en el tiempo. Y aunque es muy importante para el tratamiento de la gentrificación, incorporar la prospectiva en las investigaciones constituye el denominador común para la prevención de efectos de segregación espacial.

### **Gentrificación**

Los datos censales han sido muy utilizados para entender y analizar la gentrificación; se puede hacer referencia a varios casos de estudio que han sido publicado también en revistas latinoamericanas, en las que se analiza la relación entre precios de alquiler y de mercado por medio de datos de extracción web (Rey-Blanco et al., 2023), la problemática sobre el acceso a la vivienda debido a la gentrificación a través de análisis estadístico (López-Gay et al., 2022), la gentrificación y su repercusión en el periurbano basado en índices socioespaciales a partir de datos censales (Hernández-Flores, 2023), el desplazamiento a partir de programas de renovación urbana (Hernández-Flores, 2023), la connotación étnica vinculada a los servicios privados y estatales que promueven la segregación espacial (Rodríguez, 2021).

Además, el discernimiento del fenómeno se ve ampliado con propuestas que sugieren analizar la gentrificación en ciudades de menor escala (Pontes et al., 2020), los estudios sobre los réditos monetarios producto de la gentrificación (López-Morales et al., 2019), la falta de planificación y de la implementación de planes participativos para soportar el fenómeno (Verduzco y Valenzuela, 2018).

### ***Estrategias para la prevención de los efectos del fenómeno***

Ante la preocupación de investigadores para anticipar el fenómeno (Lerena-Rongvaux, 2023), la metodología empleada constituye un hito que permite prospectivamente analizar la gentrificación. Este método constituye la estrategia principal para prevenir la gentrificación en los centros históricos y, consecuentemente, permite la implementación de políticas de vivienda.

En el país sí se observan acciones para mitigar el desplazamiento. Por ejemplo, la preservación de los bienes inmuebles inventariados. Las iniciativas lideradas por la academia y los organismos estatales juntan esfuerzos de preservación histórica. Tienen como objetivo común proteger y celebrar las identidades e historias únicas de los vecindarios que experimentan gentrificación. Estos esfuerzos no solo preservan el tejido físico de las comunidades, sino que también promueven la diversidad cultural, la cohesión social y el sentido de pertenencia entre los residentes.

### ***Debate sobre desarrollo y gentrificación***

La gentrificación es un proceso complejo y polémico que tiene un impacto significativo en las comunidades, las economías y las estructuras sociales. Si bien a menudo se asocia con el desarrollo económico y la revitalización, la gentrificación también conduce al desplazamiento de los residentes originarios, eliminando, consecuentemente, el patrimonio cultural y aumentando la desigualdad social.

Por un lado, los defensores de la gentrificación argumentan que trae inversiones muy necesarias, infraestructura mejorada y crecimiento económico a vecindarios deteriorados que representan focos de violencia e inseguridad. A medida que causan el interés de inversionistas y nuevos habitantes con mayores ingresos económicos, el valor de las propiedades aumenta, lo que deriva en mayores ingresos fiscales para los gobiernos locales y mejores servicios para los propietarios, en especial el aumento de los arriendos. La gentrificación también puede atraer nuevas empresas, crear oportunidades de empleo y mejorar la calidad de vida general de una comunidad. Bajo esta perspectiva, la gentrificación se enmarca como un proceso necesario y frecuente de renovación urbana que beneficia a los propietarios de los inmuebles del barrio y al sector de servicios dirigido al mercado de estratos superiores a los medios.

Sin embargo, la realidad de la gentrificación es mucho más matizada, ya que a menudo resulta en el desplazamiento de residentes de bajos ingresos mayoritariamente arrendatarios. A medida que aumenta el valor de las propiedades, los residentes originarios pueden verse obligados a desplazarse debido al aumento de los precios de los alquileres, el estilo de vida adquirido en el barrio, los impuestos a la propiedad o los desalojos por remodelación. Esto lleva a la pérdida del constructo social, el patrimonio cultural material e inmaterial sostenido a lo largo de generaciones.

La gentrificación también tiende a homogeneizar los vecindarios, borrando el carácter único y la historia heredada por generaciones. El desplazamiento de poblaciones vulnerables exacerba las desigualdades sociales y perpetúa los ciclos de pobreza y marginación, hecho contradictorio ante toda planificación basada en la sostenibilidad.

La naturaleza contradictoria de la gentrificación plantea importantes cuestiones éticas sobre las consecuencias a largo plazo de priorizar el desarrollo económico sobre la justicia social y la equidad.

A medida que las ciudades continúan creciendo y evolucionando, es esencial considerar modelos alternativos de desarrollo urbano que prioricen las necesidades de los residentes y preserven el tejido cultural de las comunidades. Esto requiere un enfoque de planificación más inclusivo y participativo que involucre a los residentes en los pro-

cesos de toma de decisiones y garantice que los beneficios del desarrollo se compartan equitativamente entre todos los miembros de la sociedad.

### ***El concepto amplio de la gentrificación***

Los centros históricos patrimoniales se caracterizan por su arquitectura única, su rica historia y su importancia cultural. Para los propietarios de los bienes inmuebles inventariados son cruciales las políticas que benefician su conservación. En la ciudad de Cuenca, las regulaciones para rehabilitaciones en casas y edificios resultan estrictas. Esto favorece la conservación del patrimonio edificado. Sin embargo, para los propietarios que requieren mayor rentabilidad de sus bienes, la inversión no resulta una opción.

De esta manera, la renta segmentada de un mismo bien, es decir, cuartos de arriendo y pequeñas oficinas, se ve transgredida por la oportunidad de venta a organizaciones hoteleras, bancarias o comerciales en general. Así, mantener la oferta de vivienda accesible constituye un desafío no declarado por el Estado.

El capital privado tiende a aprovechar el atractivo estético y el encanto histórico, transformando la dinámica original del centro histórico.

El gobierno local, frente a la complicada tarea de lograr el equilibrio entre la promoción del crecimiento económico y el desarrollo, y, al mismo tiempo, la protección de los intereses de los residentes originarios, tiende a eludir el debate, excluyendo la temática de la planificación de la ciudad.

La dialéctica que generan los intereses del sector inmobiliario frente a los de los residentes representa en estricto el concepto de gentrificación. Los desarrolladores priorizan los márgenes de ganancia y la plusvalía por sobre la preservación del carácter comunitario y el bienestar de los residentes originarios. Este conflicto de intereses subraya la necesidad de marcos regulatorios sólidos y procesos de participación comunitaria para garantizar que cualquier desarrollo en los centros históricos del patrimonio se lleve a cabo de manera sostenible e inclusiva.

Por esta razón, los arrendatarios desempeñan un papel crucial en el mantenimiento del patrimonio construido frente a la gentrificación. Su organización y la defensa de sus derechos es imperativa; formar coaliciones comunitarias para resistir el desplazamiento y entablar un diálogo con los responsables políticos y los promotores inmobiliarios para expresar sus preocupaciones. Es necesaria la inclusión de actores originarios del barrio en iniciativas para preservar edificios históricos, fomentar eventos culturales locales y apoyar a las pequeñas empresas que contribuyen a la identidad única de su vecindario.

### **Conclusiones**

La metodología puede determinar el grado actual de gentrificación de un barrio o manzana, lo cual es importante para tomar acciones que propendan a detener el fenómeno. Estas acciones se derivan, principalmente, en política pública para defender el constructo social originario.

Predecir la gentrificación es posible mediante el análisis de la variación intercensal. El grado de exposición al fenómeno que experimenta determinada zona es medible y comparable.

El cambio físico que experimenta un barrio o manzana muestra un proceso de gentrificación avanzado. El fenómeno inicia sin modificaciones en el entorno construido.

Es evidente que los centros históricos patrimoniales tienen una alta exposición a ser gentrificados; sin embargo, un método de predicción puede generar nuevas iniciativas para los tomadores de decisiones antes de intervenir un barrio aparentemente degradado.

Los datos censales deben ser correlacionados y proporcionados para un buen análisis. El no considerar fenómenos que afectan a toda una región o localidad puede causar distorsión en los resultados.

No se debe confundir una manzana gentrificada con una manzana que presenta edificaciones de alto presupuesto. El proceso de gentrificación es dinámico en el tiempo. De este modo, entre otros casos, una manzana pudo haberse gentrificado en el pasado y permanecer estable en el presente, continuar en estado de gentrificación, seguir estable, variar su estructura a la misma velocidad que la ciudad, etc.

Por último, es imprescindible adaptar los métodos a cada región. Las metodologías que se encuentran en la bibliografía universal representan una base contundente para el inicio de una investigación, pero es fundamental ajustarla a la realidad local.

## Referencias

- Abdi, M., y Habibi, M. (2022). Mechanisms of space production in the process of capital accumulation in the views of Henry Lefebvre, David Harvey and Edward Soja. *Raf Quarterly Scientific Journal of Architecture, Restoration and Urbanism*, 1(2), 4-22.
- Afzali, R., Badiie Azandehie, M., Yazdanpanah Dero, Q., y Zamani, A. (2022). Space and place: critical reading. *Geopolitics Quarterly*, 18(65), 72-114.
- Agostini, C. A., Hojman, D., Román, A., y Valenzuela, L. (2016). Income residential segregation in Greater Santiago, 1992-2002: A robust estimation | Segregación residencial de ingresos en el Gran Santiago, 1992-2002: Una estimación robusta. *Eure*, 42(127), 159-184. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000300007>
- Bhattacharjee, S. (2021). Comprehending the gentrification of a suburb: the case of Mulund, Mumbai. *GeoJournal*, 86(1). <https://doi.org/10.1007/s10708-019-10067-5>
- Behrens, K., Boualam, B., Martin, J., i Mayneris, F. (2022). Gentrification and Pioneer Businesses. *The Review of Economics and Statistics*. [https://doi.org/10.1162/rest\\_a\\_01154](https://doi.org/10.1162/rest_a_01154)
- Bereitschaft, B. (2020). Gentrification and the evolution of commuting behavior within America's urban cores, 2000–2015. *Journal of Transport Geography*, 82. <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2019.102559>
- Calle-Jimenez, T., Orellana-Alvear, B., y Prado-Imbacuan, R. (2019). GIS and User Experience in Decision Support for Retail Type Organizations. In 2019 International Conference on Information Systems and Software Technologies (ICI2ST) (pp. 156-161). IEEE.
- Cáceres-Seguel, C. (2024). Valparaíso: Touristification and displacement in a UNESCO city. *Journal of Urban Affairs*, 1-13.
- Easton, S., Lees, L., Hubbard, P., y Tate, N. (2020). Measuring and mapping displacement: The problem of quantification in the battle against gentrification. *Urban studies*, 57(2), 286-306.
- Firth, C. L., Thierry, B., Fuller, D., Winters, M., y Kestens, Y. (2021). Gentrification, Urban Interventions and Equity (GENUINE): A map based gentrification tool for Canadian metropolitan areas. *Health Reports*, 32(5). <https://doi.org/10.25318/82-003-x202100500002-eng>
- Forouhar, N., Forouhar, A., y Hasankhani, M. (2022). Commercial gentrification and neighbourhood change: A dynamic view on local residents' quality of life in Tehran. *Land Use Policy*, 112. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105858>
- Freeman, L. (2006). *There goes the hood: Views of gentrification from the ground up*. Temple University Press.
- Hammel, D. J., y Wyly, E. K. (1996). A model for identifying gentrified areas with census data. *Urban Geography*, 17(3), 248-268.
- Hernández-Flores, J. Á. (2023). Gentrificación periurbana y cambios socioterritoriales en la periferia de Puebla, México. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 49(146). <https://doi.org/10.7764/EURE.49.146.06>

- Johnson, G. D., Checker, M., Larson, S., y Kodali, H. (2022). A small area index of gentrification, applied to New York City. *International Journal of Geographical Information Science*, 36(1). <https://doi.org/10.1080/13658816.2021.1931873>
- Lee, R. J., y Newman, G. (2021). The relationship between vacant properties and neighborhood gentrification. *Land Use Policy*, 101. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105185>
- Lees, L., Slater, T., y Wyly, E. (2013). *Gentrification*. Routledge.
- Lerena-Rongvaux, N. (2023). Renewal without gentrification? Towards a critical approach to excluding urban processes in Latin America. Cases in Buenos Aires | ¿Renovación sin gentrificación? Hacia un abordaje crítico de procesos urbanos excluyentes en América Latina. Casos en Buenos. *Eure*, 49(146). <https://doi.org/10.7764/eure.49.146.08>
- Liu, C., y O'Sullivan, D. (2016). An abstract model of gentrification as a spatially contagious succession process. *Computers, Environment and Urban Systems*, 59, 1-10. <https://doi.org/10.1016/j.compenvurbsys.2016.04.004>
- López-Gay, A., Ortiz-Guitart, A., y Solana-Solana, M. (2022). Housing, population change and displacement in a neighborhood in the process of gentrification. The case of Sant Antoni (Barcelona) | Vivienda, cambio poblacional y desplazamiento en un barrio en proceso de gentrificación. El caso de Sant Antoni (Barcelona). *Eure*, 48(143). <https://doi.org/10.7764/eure.48.143.06>
- López-Gay, A., Sales-Favà, J., Solana-Solana, M., Fernández, A., y Peralta, A. (2021). El avance de la gentrificación en Barcelona y Madrid, 2011-2019: análisis socioespacial a partir de un índice de gentrificación. *Estudios Geográficos*, 82(291), e084. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.202195.095>
- Lopez, S., y Paraizo, R. (2022). Social displacements in the urban renewal programs of Lima's Historic Center (1996-2016) | Los desplazamientos sociales en los programas de renovación urbana del Centro Histórico de Lima (1996-2016). *Eure*, 48(145). <https://doi.org/10.7764/eure.48.145.12>
- López-Morales, E., Sanhueza, C., Espinoza, S., y Órdenes, F. (2019). Real estate verticalization and ground rent valorization due to public infrastructure: An econometric analysis of Greater Santiago, 2008-2011 | Verticalización inmobiliaria y valorización de renta de suelo por infraestructura pública: Un análisis economét. *Eure*, 45(136), 113-134. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612019000300113>
- Orellana-Alvear, B., y Calle-Jimenez, T. (2021). Analysis of the gentrification phenomenon using gis to support local government decision making. In *Advances in Artificial Intelligence, Software and Systems Engineering: Proceedings of the AHFE 2020 Virtual Conferences on Software and Systems Engineering, and Artificial Intelligence and Social Computing*, July 16-20, 2020, USA (pp. 348-354). Springer International Publishing.
- Orellana-Alvear, B., i Calle-Jimenez, T. (2021). Gentrification in Medium-Sized Ecuadorian Cities in the Current Context of Territorial Planning: Literature Review. In *Advances in Human Factors in Architecture, Sustainable Urban Planning and Infrastructure: Proceedings of the AHFE 2021 Virtual Conference on Human Factors in Architecture, Sustainable Urban Planning and Infrastructure*, July 25-29, 2021, USA (pp. 327-336). Springer International Publishing.
- Parralejo, J. J., Díaz-Parra, I., y Pedregal, B. (2022). Procesos sociodemográficos y alquileres turísticos en centros históricos. Los casos de Sevilla y Cádiz. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 48(145), 1-23. <https://doi.org/10.7764/EURE.48.145.08>
- Preis, B., Janakiraman, A., Bob, A., y Steil, J. (2021). Mapping gentrification and displacement pressure: An exploration of four distinct methodologies. *Urban Studies*, 58(2). <https://doi.org/10.1177/0042098020903011>
- Pontes, M.-A., García-Marín, R., y Moreno-Muñoz, D. (2020). Tourism, real estate production and space processes: The diffusion of the Spanish tourist model towards Brazil | Turismo, producción inmobiliaria y procesos espaciales: La difusión del modelo turístico español hacia Brasil. *Eure*, 46(137), 135-156. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612020000100135>

- Purcell, M. (2002). Excavating Lefebvre: The right to the city and its urban politics of the inhabitant. *GeoJournal*, 58, 99-108.
- Quinton, J., Nesbitt, L., y Sax, D. (2022). How well do we know green gentrification? A systematic review of the methods. *Progress in Human Geography*, 46(4), 960-987.
- Ran, J., y Nedovic-Budic, Z. (2016). Integrating spatial planning and flood risk management: A new conceptual framework for the spatially integrated policy infrastructure. *Computers, Environment and Urban Systems*, 57, 68-79. <https://doi.org/10.1016/J.COMPENVURBSYS.2016.01.008>
- Rius-Ulldemolins, J., y Jiménez, L. P. (2016). Cultura, transformación urbana y empoderamiento ciudadano frente a la gentrificación. Comparación entre el caso de Getsemaní (Cartagena de Indias) y el Raval (Barcelona). *Eure*, 42(126).
- Rodríguez, G.-M. (2021). Displacement and gentrification, a necessary relationship?: Quantitative study in the city of Córdoba, Argentina (1991-2010) | Desplazamientos y gentrificación, ¿una relación necesaria? Estudio cuantitativo en la ciudad de Córdoba, Argentina (1991-2010). *Eure*, 47(142), 73-96. <https://doi.org/10.7764/eure.47.142.04>
- Rodríguez, S., y Cabrera-Barona, P. (2024). Segregación espacial y condiciones sociodemográficas de la población de Quito, Ecuador. *Eure (Santiago)*, 50(150), 1-18.
- Stanek, L. (2008). Space as concrete abstraction. *Space, Difference, Everyday Life: Reading Lefebvre*, 62-79.
- Tolfo, G., y Doucet, B. (2020). Gentrification in the media: the eviction of critical class perspective. *Urban Geography*. <https://doi.org/10.1080/02723638.2020.1785247>
- Torassa, S. (2019). *Los procesos de gentrificación como renovadores de los espacios urbanos*. [https://perspectiva.ide.edu.ec/investiga/wp-content/uploads/2019/03/Perspectiva-Marzo-2019\\_2.pdf](https://perspectiva.ide.edu.ec/investiga/wp-content/uploads/2019/03/Perspectiva-Marzo-2019_2.pdf)
- Torrens, P. M., y Nara, A. (2007). Modeling gentrification dynamics: A hybrid approach. *Computers, Environment and Urban Systems*, 31(3), 337-361. <https://doi.org/10.1016/j.compenvurbsys.2006.07.004>
- Väisänen, T., Järv, O., Toivonen, T., y Hiippala, T. (2022). Mapping urban linguistic diversity with social media and population register data. *Computers, Environment and Urban Systems*, 97. <https://doi.org/10.1016/j.compenvurbsys.2022.101857>
- Zambrano, J. P., Calle-Jimenez, T., y Orellana-Alvear, B. (2021, November). GIS for decision-making on the gentrification phenomenon in strategic territorial planning. In Conference on Information and Communication Technologies of Ecuador (pp. 142-156). Springer International Publishing.
- Zimmer, T. J. (2022). Gentrification and the racialization of space. *Philosophy and Social Criticism*, 48(2). <https://doi.org/10.1177/0191453720972733>