

**Cartografía**  
Alejandra Bonilla



Gustavo Durán • Juan Mérida

# **GEOGRAFÍAS DE LA GENTRIFICACIÓN**

## **EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Marc Martí-Costa • Michael Janoschka



**Instituto de la  
CIUDAD**



**FLACSO  
ECUADOR**

# **GEOGRAFÍAS DE LA GENTRIFICACIÓN**

EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



# **GEOGRAFÍAS DE LA GENTRIFICACIÓN**

**EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Autores:**

Gustavo Durán

Juan Mérida

Marc Martí-Costa

Michael Janoschka

**Cartografía:**

Alejandra Bonilla

© Geografías de la gentrificación  
en el Distrito Metropolitano de Quito, 2022

FLACSO, Sede Ecuador  
La Pradera E7-174 y Diego de Almagro  
Quito-Ecuador  
Telf: (593-2)323-8888  
Fax: (592-2)323-7960  
www.flacso.edu.ec

ISBN: XXXXXXXXXXXX

**Cuidado de la edición:**

**Imágen de portada:** Secretaría de Comunicación del Distrito  
Metropolitano de Quito

**Diseño de portada e interiores:** Juan Villacís  
Quito - Ecuador 2022

**Ira edición:** diciembre de 2022

---

El presente libro es una obra divulgada y no forma parte de la serie  
académica de FLACSO-Sede Ecuador

# ÍNDICE

<b>PRÓLOGO</b>	<b>9</b>
<b>CONTENIDO DEL LIBRO</b>	<b>17</b>
Bloque 1: Presentación del proyecto	17
Bloque 2: Gentrificación, un marco para el estudio de la ciudad	17
Bloque 3: Geografías de la gentrificación en Quito	18
Bloque 4: Síntesis y reflexiones finales	18
<b>1. PRESENTACIÓN DEL PROYECTO</b>	<b>19</b>
i Contextualización:	33
ii Cambios en el paisaje urbano	33
iii Composición social y relación	34
iiii Conflictos y desplazamiento:	34
<b>2. GENTRIFICACIÓN: UN MARCO PARA EL ESTUDIO DE LA CIUDAD</b>	<b>37</b>
2.1 Una breve genealogía sobre el concepto de gentrificación	37
2.1.1 El concepto clásico de gentrificación	38
2.1.2 Gentrificación como producción	44
2.1.3 Gentrificación como consumo	49
2.2 Nuevas geografías de la gentrificación	54
2.2.1 El «empresarialismo» como estrategia urbana global	55
2.2.2 Nuevos tipos de gentrificación	58
Gentrificación rural	59
Gentrificación por nueva construcción	60
Gentrificación turística	60
Studentification	61
Super-gentrification	61
2.3 Latinogentrificación: aplicación y debates	63
2.3.1 El modelo de ciudad latinoamericana	64
2.3.2 El Estado como impulsor clave en los procesos de gentrificación latinoamericana	65
2.3.3 Gentrificación y desplazamiento, un asunto polémico	67
<b>3. GEOGRAFÍAS DE LA GENTRIFICACIÓN EN QUITO</b>	<b>75</b>
3.1 El desarrollo urbano en Ecuador	83
3.2 Cambios en el paisaje urbano	88
3.2.1 Periurbano	95
Santa Inés	99
<i>Calderón</i>	108
3.2.2 Ciudad consolidada	116
<i>La Floresta</i>	116
<i>La Ronda</i>	126
1. Ley de Régimen del DMQ (1993)	131
2. Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito (1994)	131
3. Plan Especial del CHQ (2003) y Plan Estratégico del DMQ (2004)	131
3.2.3 Síntesis de los resultados: cambios en el paisaje urbano	139
3.3 Composición social y relación	142
3.3.1 Periurbano	147
Santa Inés	147
<i>Calderón</i>	150

3.3.2 Ciudad consolidada	153
<i>La Floresta</i>	153
<i>La Ronda</i>	160
1. Antiguos vecinos propietarios	162
2. Comerciantes informales	162
3. Comerciantes formales	163
4. Consumidores de la oferta comercial de La Ronda	163
5. Agentes institucionales	163
3.3.3 Síntesis resultados composición social y relación	163
<b>3.4 DISPUTAS Y DESPLAZAMIENTO</b>	<b>167</b>
3.4.1 Periurbano	168
<i>Santa Inés</i>	168
<i>Calderón</i>	169
3.4.2 Ciudad consolidada	171
<i>La Floresta</i>	171
<i>La Ronda</i>	172
3.4.3 Síntesis resultados disputas y desplazamientos	177
<b>4. SÍNTESIS Y REFLEXIONES FINALES</b>	<b>183</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	191
<b>OTRAS REFERENCIAS</b>	205
<b>ACTORES ENTREVISTADOS</b>	207
<b>DOCUMENTOS GRÁFICOS</b>	211
<b>Fotografías:</b>	211
<b>Mapas:</b>	212
<b>Gráficos:</b>	213
<b>Tablas</b>	213
<b>Siglas y acrónimos</b>	215

Este libro es fruto de una investigación colectiva denominada “Transformaciones urbanas, gentrificación y espacios de ciudadanía: un análisis socioespacial de Quito (2000–2015)” realizada durante el año 2015–2016 por el Departamento de Asuntos Públicos de FLACSO-Ecuador. Agradecemos a todas las personas que formaron parte del proceso: a los estudiantes de la Maestría de Estudios Urbanos de FLACSO-Ecuador Alejandra Marulanda, Nancy Erazo, y Franklin Velarde; a Danny Lamia y Lina Magalhaes, que colaboraron en la fase cualitativa del proyecto; a Alejandra Bonilla, encargada del diseño de los mapas presentados; a Manuel Bayón, que hizo una lectura crítica del texto que permitió afinar varios aspectos y, finalmente, a Michael Janoschka, coordinador de la red Contested Territories. Además, agradecemos a FLACSO-Ecuador por la financiación del proyecto mediante los Fondos de Desarrollo Académico 2013–2014, 2019–2020, sin los cuales no podría haber salido a la luz la presente obra.

El objetivo principal de este libro es caracterizar diferentes procesos de transformación y gentrificación urbana en el Distrito Metropolitano de Quito durante la primera etapa del siglo XXI. Para ello, se muestran los resultados de la segunda fase de esta investigación realizada en el año 2015 y centrada en el análisis cualitativo de cuatro áreas de la capital andina. De esta manera, se pretende contribuir al debate sobre los procesos de gentrificación en las urbes latinoamericanas incorporando una mirada diversa y orgánica. En este sentido, lejos de centrarse únicamente en los estudios arquetípicos de la gentrificación latinoamericana ubicados en los centros urbanos, este estudio da un paso más e incorpora nuevos contextos de transformación urbana localizados en áreas de la ciudad apenas analizadas en estudios sobre gentrificación, como son las áreas pericentrales y las áreas periurbanas de las metrópolis. Una mirada que no pretende concebir cada caso de estudio de manera aislada, sino articuladas al conjunto del entramado

urbano. Así, pese a que cada caso se estudia desde la escala barrial, existe un diálogo constante con la escala de ciudad.

Además de la diversidad contextual, otro de los aportes de este libro es el modo de abordar el análisis de las transformaciones urbanas y los posibles procesos de gentrificación. A partir de una exhaustiva revisión de los diferentes marcos teóricos desarrollados sobre gentrificación a nivel global y latinoamericano, se presenta un abordaje analítico que analiza el plano físico, social y los conflictos producidos a partir de esa articulación. De esta manera, lejos de inclinarse por el estudio de la gentrificación como producción o como consumo, trata de combinar ambos enfoques y tener en cuenta la multiplicidad de factores que contribuyen al cambio socioespacial.

Otro campo al que quiere contribuir este libro es al estudio del cambio socioespacial en Quito desde el enfoque teórico de la gentrificación. A diferencia de otras metrópolis de la región como Ciudad de México, Buenos Aires, Río de Janeiro o Santiago de Chile donde los estudios sobre gentrificación llevan años desarrollándose, en la capital ecuatoriana no existen trabajos en profundidad sobre la temática, por lo que se puede considerar, a riesgo de resultar pretencioso, que esta investigación es la primera que trata la gentrificación en Quito (o cualquier otra ciudad ecuatoriana) desde una visión integral.

Antes de presentar el proyecto de investigación, conviene dar cuenta de los antecedentes que permitieron llevar a cabo esta investigación, así como la presentación de las líneas de investigación presentes y futuras del Departamento de Asuntos Públicos de FLACSO-Ecuador. En este sentido, este trabajo forma parte de una línea de investigación ya consolidada centrada en analizar los efectos socioespaciales del desarrollo desigual en el país y la manera en que la población contesta a través de la producción de nuevas formas de habitar.

Queremos dejar claro que el hecho que no se haya estudiado anteriormente la gentrificación en el país, no quiere decir que no haya existido, sino que simplemente se han priorizado otros marcos para el estudio de la ciudad. La intención de este trabajo es contrastar si la extensa teoría sobre la gentrificación desarrollada en estos últimos años tanto en Occidente como en América Latina nos permite explicar las transformaciones acometidas en una metrópolis andina como Quito.

El interés por el estudio de la gentrificación nace en Quito en el año 2013 a través del *Grupo de Investigación de Derecho a la Ciudad*. En esa época, una serie de estudiantes pertenecientes a la Maestría de Estudios Urbanos de FLACSO-Ecuador, al que se incorporarán posteriormente estudiantes de otras disciplinas, decide establecer un espacio de análisis sobre los procesos urbanos generados en Quito. Desde el primer momento, el compromiso investigativo del grupo les hace vincularse a diferentes procesos sociales en la ciudad. Con ello se buscaban dos finalidades. Por un lado, analizar y visibilizar las injusticias socioespaciales detectadas en el entorno urbano más próximo. Por otro, poner el conocimiento académico al servicio de las personas y, a través del acompañamiento a los colectivos afectados, generar sinergias entre los saberes científicos y populares.

Esto se lleva a cabo en un contexto de grandes avances legislativos en Ecuador. Desde 2008, pasa a ser el primer país en incluir el Derecho a la Ciudad en su Constitución, un avance legislativo de gran calado ya que se reconoce la función social y ambiental de la propiedad y, lo que es quizá más importante, la implicación de la ciudadanía en la gestión urbana. En este sentido, la Constitución se considera como una oportunidad para poner en práctica un modelo de gestión urbana más inclusivo y democrático.

Con el fin de visibilizar las actividades del grupo, en 2013 se crea una página web (<https://derechoalaciudadflacso.wordpress.com/>) y una revista digital denominada *El Canelazo de la Ciudad* (<https://elcanelazodelaciudad.wordpress.com/>). La publicación de cinco monográficos, permiten recoger algunos de los debates principales sobre la gestión urbana y el modelo de ciudad en Quito. Al mismo tiempo, se incorporan análisis de otras ciudades latinoamericanas, lo que permite identificar similitudes y diferencias entre los procesos urbanos en la región. Paralelamente, el grupo lleva a cabo diferentes talleres con colectivos barriales afectados por diferentes proyectos de desarrollo urbano.

Uno de los casos de estudio en el que más se implica el grupo de Derecho a la Ciudad es el relacionado con el Proyecto de las Embajadas en el Centro Histórico de Quito. La intervención, promovida por el Gobierno Central con el apoyo de ONU-Hábitat, plantea la expropiación de varias viviendas patrimoniales del área conocida como La Chilena, con el consiguiente desplazamiento de las familias alojadas en ellas. Para visibilizar esta problemática, el colectivo presenta en una de las casas patrimoniales uno de los números de la revista. A su vez, da cobertura

y asiste a varias reuniones del colectivo. Un proceso de acompañamiento que contribuye a paralizar el proyecto.

**Fotografía 1.1. Presentación del número 2 de la Revista El Canelazo en una de las casas patrimoniales del barrio de La Chilena, Quito**



Fuente: Archivo Grupo de investigación Derecho a la Ciudad, FLACSO-Ecuador

A raíz del caso de La Chilena, el grupo empieza a concentrarse en el estudio de la gentrificación. En el año 2015, en paralelo al inicio del proyecto de investigación presentado en este libro, se lleva a cabo un seminario itinerante en diferentes centros socioculturales de la ciudad (Casa del Árbol, NinaShunku, La Casa, Comité de La Floresta). En los encuentros se discuten textos de referencia en la literatura asociada a la gentrificación<sup>1</sup> y se ponen en diálogo con la realidad quiteña. El resultado de este proceso es la publicación del monográfico n°5 de *El Canelazo de la Ciudad*<sup>2</sup>, titulado “Diálogos entorno a la gentrificación”.

1 Entre ellos, incluimos textos básicos sobre el concepto de gentrificación de Neil Smith, Tom Slater, Loretta Lees o David Ley, así como algunos enfocados en la realidad latinoamericana de Michael Janoschka o Francisco Sabatini.

2 Ver número completo de la revista en: <https://elcanelazodelaciudad.wordpress.com/2016/07/13/quinto-numero-de-la-revista-gentrificacion/>

Gracias al trabajo realizado, la opinión pública se hace eco de esta problemática, dando lugar a varias publicaciones en prensa.<sup>3</sup>

**Fotografía 1.2. Seminario sobre gentrificación. Centro social cultural NinaShunku, Centro Histórico de Quito, año 2015**



Fuente: Archivo Grupo de Investigación Derecho a la Ciudad, FLACSO-Ecuador

Un año más tarde (octubre de 2016), se celebra en Quito la *III Conferencia de ONU-Hábitat*, el evento mundial más importante en lo que a políticas urbanas se refiere. Un encuentro realizado cada veinte años en donde se aprueba la agenda urbana global que marcará las políticas urbanas durante ese periodo. Si bien, en Vancouver '78, el principal tema de discusión había sido los asentamientos

3 Ver artículo publicado en El Comercio en: <https://www.elcomercio.com/actualidad/procesos-gentrificacion-ocurren-sectores-quito.html>



irregulares y el derecho a la vivienda, y en Estambul 1996, la gestión descentralizada y la sostenibilidad, en Quito 2016, se incluye por primera vez el *derecho a la ciudad*, un concepto reivindicado tanto por académicos como movimientos sociales desde hacía años. Pese a ello, quedan fuera del debate aspectos centrales como las plusvalías urbanas, la producción social del hábitat o el tema de los desalojos forzados (Coalición Internacional del Hábitat, 2016).

El colectivo tuvo un papel crucial en la organización de la contra cumbre *Resistencia Hábitat 3*, la cual reunirá a más de 100 organizaciones urbanas, campesinas e indígenas tanto del Ecuador como de otros países. El manifiesto final es un alegato contra el modelo de desarrollo urbano desigual y el desplazamiento forzoso. En este marco, una de las actividades que más peso tuvo es la realización del Tribunal Internacional contra los Desalojos, uno de los principales efectos de la gentrificación. Especialmente, se destaca el juicio simbólico llevado a cabo en el Monte Sinaí en Guayaquil, donde se ejemplifica el Tribunal de Desalojos con una audiencia rodeada de un gran dispositivo de seguridad.<sup>4</sup>

En paralelo, el Departamento de Asuntos Públicos de FLACSO-Ecuador se hizo eco de las nuevas problemáticas asociadas a los asuntos urbanos y se inserta en diferentes redes de investigación.<sup>5</sup> La más crucial es la Red de Investigación de *CONTESTED\_CITIES*<sup>6</sup>, de la que nacen dos de los proyectos impulsados desde el departamento. Creada en 2012, esta red nace con el objetivo de llevar a cabo estudios comparativos sobre políticas urbanas, procesos de gentrificación, desplazamiento y resistencias en contextos de gobernanza urbana neoliberal. La red se articula a diferentes nodos en Europa (Madrid, Leeds, Atenas) y América Latina (Buenos Aires, México D.F., Río de Janeiro, Santiago de Chile, Quito).

4 Monte Sinaí es un asentamiento urbano en el que el 10 de mayo de 2013, 420 familias fueron desalojadas por los cuerpos de seguridad del Estado ecuatoriano. Para conocer en profundidad el contenido de la contracumbre, consultar las memorias: Giraldo, et al., 2017, *Resistencia Hábitat III: Resumen y aprendizajes*

5 En 2016 se crea la Red Académica para Estudios de la Ciudad. Formada por diferentes centros de investigación de todo el Ecuador. El objetivo es incorporar la discusión sobre la Agenda urbana Global contexto de Ecuador, así como articular y fortalecer los diferentes centros académicos dedicados al estudio sobre la ciudad.

6 Para ver más, consultar la web: <http://contested-cities.net/>

Desde que forma parte de la Red *CONTESTED\_CITIES*, el Departamento de Asuntos Públicos ha llevado a cabo dos grandes proyectos de investigación. El primero, objeto de este libro, denominado “Transformaciones urbanas, gentrificación y espacios de ciudadanía: un análisis socioespacial de Quito” financiado con los Fondos de Desarrollo Académico de FLACSO-Ecuador realizado en dos etapas, durante el año 2015-2016 y 2019-2020. El segundo, “*CONTESTED\_CITIES\_ECUADOR*”, cofinanciado por la Secretaría de Educación Superior, Ciencia y Tecnología (SENESCYT) y FLACSO-Ecuador, realizado durante el año 2019. El objetivo de este último se basó en el análisis de la producción de espacios periféricos, los tipos de violencia generados, así como los mecanismos de contestación y resistencia desplegados por las personas afectadas y la producción de hábitats alternativos. Un estudio centrado en ocho casos de estudio situados en los cuatro ecosistemas macro del país: Amazonía, Sierra, Costa y territorio Insular.

En la actualidad, la red *CONTESTED\_CITIES* ha obtenido un nuevo fondo europeo lo que ha dado pie a una segunda etapa denominada *CONTESTED\_TERRITORIES*. Esta etapa pretende analizar modos innovadores de producción territorial sostenible y resilientes, promovidos por la población en contestación a las políticas públicas hegemónicas. A partir del refuerzo de la red conformada por organizaciones europeas y latinoamericanas, se busca intercambiar y aportar nuevos conocimientos que permitan enfrentar los retos territoriales actuales. Para ello, se han incluido nuevos países como Alemania, Italia, Francia, Portugal, Colombia o Bolivia.

Este nuevo proyecto pretende ir más allá del análisis sobre gentrificación y resistencias en los entornos metropolitanos y ciudades globales (Sassen, 1999), ampliando el objeto de estudio a contextos territoriales más diversos. Muestra de ello es la elaboración de la nueva línea investigativa *Contested Territories* Amazonía, coordinado por FLACSO-Quito. El nuevo proyecto se centra en investigar los procesos de violencia extractiva, expulsiones y resistencias sucedidos en los últimos 15 años en la red urbana amazónica de Ecuador, Perú, Colombia y Brasil, región sometida a un intenso proceso de urbanización.

# CONTENIDO DEL LIBRO

El objetivo de este libro es mostrar los principales resultados de la investigación cualitativa llevada a cabo en el 2015 sobre transformación urbana y procesos de gentrificación en Quito. Para ello, el contenido de este libro se estructura en cuatro bloques:

## **Bloque 1: Presentación del proyecto**

En el primer bloque se muestra el proceso de diseño del proyecto de investigación. En él se incluye tanto la justificación del estudio, los objetivos, la selección de casos como las dimensiones de análisis. Una sección que permite situar al lector frente a la problemática construida y las vías metodológicas adaptadas durante la investigación.

## **Bloque 2: Gentrificación, un marco para el estudio de la ciudad**

El segundo bloque tiene como objeto presentar los principales marcos teóricos sobre la gentrificación, un concepto que se ha ido complejizando a medida que se extendía su aplicación a lugares y épocas cada vez más diversos.

En la primera parte de este bloque se tratan las concepciones clásicas de la gentrificación, teniendo en cuenta su primera aplicación por la autora británica Ruth Glass, la teoría economicista asociada a la gentrificación como producción y la teoría culturalista asociada a la gentrificación como consumo, marcos básicos desde los que abordar la problemática.

En el segundo apartado de este bloque se trata la relación entre la globalización del término con la estrategia global urbana, basada en un modelo de gestión urbana conceptualizado como empresarialismo urbano. Es en este proceso de

extensión del término que han surgido nuevas acepciones que son tratadas de manera sintetizada en el apartado 2.2.2.

En el último apartado de este bloque teórico, se presentan los principales debates en torno a la gentrificación latinoamericana, poniendo en diálogo los marcos anglosajones con las adaptaciones realizadas en la región.

### **Bloque 3: Geografías de la gentrificación en Quito**

Este bloque representa el grueso de este libro y en él se exponen los principales resultados de esta investigación. Para ello, se hace una primera introducción sobre el desarrollo urbano en Ecuador. A continuación, se presentan los casos de estudio divididos en las dimensiones de análisis establecidas en el proyecto de investigación: 1) Contextualización y paisaje urbano; 2) Composición social y relación; 3) Disputas y desplazamiento.

Su lectura se puede llevar a cabo a través de dos modalidades. De acuerdo con cada una de las dimensiones, que es como está presentada en el libro, como si un acumulado de capas se tratase, o por casos de estudio, por si el lector tiene un interés especial por algún caso en particular, de manera que deberá escoger cada caso indicado en cada una de las dimensiones.

### **Bloque 4: Síntesis y reflexiones finales**

En el último bloque se presentan los principales resultados del capítulo empírico y se ponen en diálogo con la bibliografía presentado en el bloque teórico. Además, se hace una enumeración de las principales características de las geografías sobre gentrificación analizadas. Finalmente, se realizan dos breves recomendaciones metodológicas para tener en cuenta en investigaciones futuras sobre la materia.

# **1. PRESENTACIÓN DEL PROYECTO**

La investigación presentada en este libro surge a partir de los siguientes interrogantes iniciales: ¿Existe gentrificación en Quito? Si existe, ¿qué tipo de gentrificación se da? ¿A través de qué mecanismos se produce? ¿Son los marcos interpretativos desarrollados hasta ahora útiles para comprender la gentrificación en una ciudad con características propias ligadas a las sociedades andinas? Si hace ya unos años que en otras ciudades latinoamericanas se estudian las transformaciones urbanas desde el marco de la gentrificación, en las ciudades andinas la gentrificación apenas ha sido estudiada. En el caso de la capital ecuatoriana, apenas existen investigaciones que hayan investigado desde un análisis empírico profundo, los efectos de las transformaciones urbanas desde el marco de la gentrificación. Más allá de los estudios promovidos desde el Departamento de Asuntos Públicos de FLACSO (Durán, et al., 2016; Martí, et al., 2016; Cevallos-Arauz, 2018; Marulanda & Martí, 2019), la mayoría de los trabajos publicados son tesis de grado e investigaciones preliminares sobre posibles procesos de gentrificación de casos aislados en el Centro Histórico de Quito (Ramírez, 2015; Burneo, 2018; Sarzosa, 2019; Moscoso, 2019; Oviedo et al., 2020; Jaramillo & Portilla, 2020). Es a partir de esta revisión del estado del arte, que se puede afirmar, a riesgo de parecer presuntuoso, que la presente investigación es la primera que analiza la gentrificación en Quito desde una perspectiva de ciudad, comparando varios casos de forma interrelacionada.

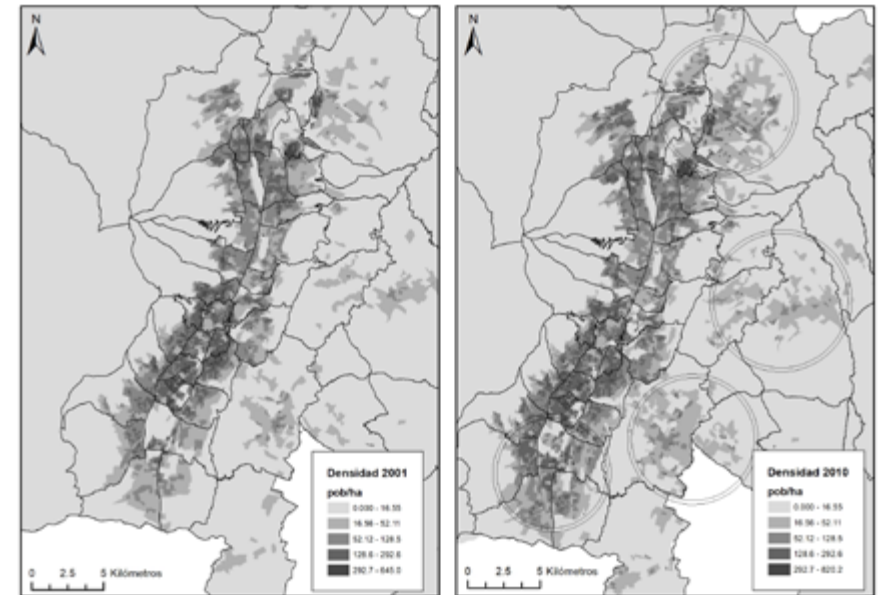
El proyecto de investigación nació a partir de la siguiente inquietud: hasta qué punto la gentrificación, un concepto tan flexible y que permite explicar procesos de cambio urbano y conflicto social en diferentes latitudes del planeta, se podía aplicar al estudio de la realidad quiteña. Dos eran las premisas desde las

que se desarrolló el proyecto: 1) los cambios sociodemográficos identificados en el territorio urbano: la evolución socio-urbana de Quito en el periodo 2001-2010 mostraba importantes modificaciones demográficas (ver mapa 1.1.); 2) el establecimiento de un ciclo político marcadamente intervencionista: la llegada al poder político de Alianza País en 2007 supuso la ampliación de las estructuras del Estado, ampliando las formas de intervención sobre el territorio.

De acuerdo con la literatura revisada, la combinación de ambos aspectos (cambio demográfico y nuevas intervenciones urbanas), eran ingredientes perfectos para que se pudiese llevar a cabo procesos de gentrificación. No obstante, desde la visión sobre la gentrificación en esta investigación, para que haya gentrificación no solo tiene que producirse un cambio demográfico en una zona determinada de la ciudad, sino que además este cambio debe llevar consigo la imposición de una clase social sobre otra. En este sentido, queríamos conocer si los cambios demográficos observados respondían a una reconversión de la clase obrera –o popular– en clase media, como han apuntado anteriores investigaciones (Hamnett, 2009), o si realmente existía un proceso de sustitución poblacional.

Frente a los enfoques “buenistas” de la gentrificación que consideran que el «mix social» producido por la llegada de población con mayores recursos, es una oportunidad para que barrios históricamente degradados se desarrollen (Sabatini, et al., 2009; Cevallos-Arauz, 2018),<sup>7</sup> discurso que ha servido para legitimar desarrollos llevados a cabo por agentes inmobiliarios y estatales, esta investigación se alinea con la perspectiva que considera la gentrificación como un proceso de colonización de clase marcado por la llegada de grupos sociales con mayor capacidad adquisitiva sobre otros con menos recursos. Pero más allá de la posición tomada sobre la concepción de gentrificación, ¿Qué estaba ocurriendo en Quito? ¿Se estaban dando procesos de desplazamiento de acuerdo con los efectos producidos por la gentrificación? En un contexto de ligera ampliación de la clase media y aumento de las inversiones estatales, era una hipótesis que considerar.

**Mapa 1.1. Cambios demográficos por sector censal en el DMQ entre el 2001 y el 2010**



Elaboración propia a partir de los datos del INEC

La gentrificación es un fenómeno que se ha asociado al modelo de ciudad empresarial (Harvey, 2007). Este modelo se caracteriza por la reducción del poder estatal, la desregulación económica y la inserción de capitales globales. Una combinación de factores que permiten que las lógicas de inversión y desinversión urbanas tengan importantes costes sociales. Para algunos autores (Hernández-Medina, 2010; Rolnik, 2011; Roberts, 2009), la llegada al poder de los gobiernos progresistas a principios de siglo XXI, era una oportunidad para generar un modelo alternativo a la gestión empresarial en que el Estado recuperara el papel perdido durante las épocas anteriores, reconstruyendo los bienes públicos y desarrollando nuevos modelos de inclusión social.

Sin embargo, otros autores apuntan que el hecho de que estén en el poder gobiernos más intervencionistas y discursivamente contrarios a las políticas más liberales no impide que en la práctica se produzcan procesos de gentrificación.

<sup>7</sup> Véase un ejemplo de ello en el artículo publicado por Juan Ramón Rallo en *El confidencial* titulado “Viva la gentrificación (19 de julio)”, accesible en [https://blogs.elconfidencial.com/economia/laissez-faire/2019-07-19/viva-gentrificacion\\_2133067/](https://blogs.elconfidencial.com/economia/laissez-faire/2019-07-19/viva-gentrificacion_2133067/)

Es más, consideran que determinadas políticas de regeneración y ordenamiento del espacio público lideradas por el Estado pueden llegar a ser la mejor puerta de acceso para la obtención de cuantiosos beneficios por parte de los agentes inmobiliarios (Janovschka & Hidalgo, 2014; Valenzuela, 2013; De Mattos, 2010). ¿Qué se podía decir del caso de Quito? ¿Qué rol cumplía el Estado? ¿Habían frenado los procesos de gentrificación o los habían impulsado?

Como se verá en el capítulo teórico, dependiendo de la entrada analítica, se pueden priorizar unos elementos explicativos u otros. Así, si se hace énfasis en la gentrificación como producción, se estudiará desde un marco economicista cuáles son las condiciones para que se generen las condiciones adecuadas para la revalorización de un barrio. Por otro lado, si se pone el acento en la dimensión del consumo, se fijará especialmente en las acciones llevadas a cabo por los agentes sociales y cómo la implementación de determinados estilos de vida en un territorio puede impulsar procesos gentrificadores.

En nuestro caso, preferimos superar el enfoque dicotómico y contemplar todos los marcos posibles ya que consideramos que, dependiendo del contexto, unos marcos interpretativos se podían ajustar mejor que otros. Consideramos que limitarse a un solo marco analítico podía generar problemas metodológicos a la hora de estudiar los fenómenos socioespaciales, construyendo lo observado a estrictos parámetros analíticos. De esta forma, a partir de una lógica inductiva, planteamos construir un marco teórico flexible diseñado a partir de los datos recopilados en cada uno de los casos estudiados.

En líneas generales, se tuvo en cuenta los conceptos desarrollados a partir de las nuevas geografías de la gentrificación (Lees, 2012), los cuales plantean la necesidad de contemplar nuevos factores explicativos desligados de las formas de gentrificación clásica asociadas al contexto de desindustrialización de los países del norte global. En este sentido, en los últimos años han aparecido nuevos marcos que nos permiten analizar la gentrificación en función de su contexto. Así, no es lo mismo analizar la gentrificación en el centro histórico que en las áreas periurbanas de la metrópolis. Incluso, como veremos en los casos empíricos, los procesos de transformación urbana en el periurbano responden a lógicas diferentes.

El hecho de que se adoptara un marco flexible no supuso caer en una perspectiva relativista en donde todo pudiese caber. Una de las premisas teóricas de la

investigación es que la gentrificación es un fenómeno asociado al desarrollo desigual, el cual se produce tanto a nivel global, regional como local (Smith, 1982). A escala de ciudad, la gentrificación no se puede concebir como un hecho aislado, sino que responde a procesos de transformación urbana interconectados, aspecto fundamental que no suele ser considerado en la mayoría de los estudios de caso.

El crecimiento indefinido de la ciudad y la ampliación constante de la frontera urbana lleva a que la ciudad deje de responder a las formas de interrelación pasadas. Ya no se explica a través de una relación centro-periferia clásica, sino que aparecen otras centralidades que establecen nuevas relaciones centro periferia que a su vez promueven nuevas formas de desarrollo desigual y, por ende, nuevas geografías de la gentrificación.

Asimismo, se consideró establecer una serie de premisas teóricas sobre la gentrificación. De acuerdo con estudios anteriores (Lees, et al., 2008; Casgrain & Janovschka, 2013), nuestro enfoque analítico planteó que para que determinadas transformaciones espaciales puedan considerarse gentrificación, habían de cumplirse cuatro criterios principales:

1. Que se lleve a cabo una inversión sobre un espacio determinado que suponga un alza del valor del suelo y de las áreas colindantes
2. Que se perciban cambios en el paisaje y en la actividad urbana
3. Que exista una llegada de grupos sociales con ingresos más altos que los grupos sociales establecidos anteriormente en ese espacio o áreas colindante
4. Que se produzca desplazamiento directo o indirecto de los grupos sociales de ingresos más bajos

Lejos de caer en un enfoque reduccionista, el objetivo era incorporar diferentes dimensiones que permitieran diseñar un marco analítico integral. Para ello, se tuvieron en cuenta tanto dimensiones propias de los estudios clásicos sobre gentrificación, como elementos más novedosos provistos por estudios más recientes sobre nuevas geografías de la gentrificación, especialmente aquellos desarrollados en el contexto Latinoamericano. Así, la primera corriente pone énfasis en la renovación de zonas céntricas y el papel jugado por las clases medias. Mientras que la segunda, amplía la mirada a casos más diversos y atiende especialmente al

rol del Estado. Además, incorpora la dimensión del desplazamiento y de resistencias en torno a él, aspecto que apenas se había tenido en cuenta en las corrientes clásicas de origen anglosajón.

Por otro lado, el marco analítico incluyó tanto el enfoque asociado a la gentrificación como producción (principio 1), como el enfoque asociado al consumo (principio 2). De esto se deriva que no existe una presunción sobre quiénes son los agentes gentrificadores sino que en función del contexto, se determina qué actores lo impulsan, pudiendo ser el Estado, agentes inmobiliarios, clases medias-altas u otros agentes no tan destacados en estudios anteriores. Asimismo, más allá de considerar la gentrificación como un proceso de modificación sociodemográfica basado en la llegada de población con mayores recursos (principio 3), debe de existir un proceso de reposición poblacional. Es decir, un desplazamiento de los nuevos habitantes por los antiguos vecinos (principio 4). En nuestra opinión, este es un atributo fundamental que da sentido al concepto de gentrificación. Dicho de forma más tajante, si no hay expulsión, no hay gentrificación. Entendemos que existen otros conceptos aplicados a la sociología urbana como segregación o fragmentación que ya dan cuenta de otros efectos del desarrollo urbano. Desde nuestra posición, el aporte teórico fundamental de la gentrificación es que concibe el desplazamiento como consecuencia de un modelo de gestión urbana atravesada por relaciones de dominación espacial basadas en la imposición de una clase social frente a otra.

Así como el marco teórico depende de la realidad que se vaya a estudiar, la metodología también. Por lo que, dependiendo de la escala y el alcance, las metodologías aplicadas pueden resultar muy diversas. Así mismo, las técnicas aplicadas dependen del marco teórico que se vaya a emplear. Por ejemplo, quien estudia la gentrificación desde un enfoque individualista, tiende a realizar encuestas y entrevistas asociadas a las preferencias residenciales de cada individuo. En cambio, si se concibe la gentrificación como un proceso de mayor escala ligado a un proceso de revalorización barrial, las técnicas a utilizar tienden a ser cuantitativas y cartográficas.

En nuestro caso, así como se planteó en el marco teórico, no quisimos ser deterministas y consideramos aplicar una metodología mixta a través de una aproximación progresiva. De esta manera, el primer objetivo fue la obtención de una visión panorámica a escala ciudad para luego descender a la escala barrial y

área censal. Esto nos permitiría tanto identificar tendencias de transformación diversas en sectores distintos de la ciudad, como visibilizar casos menos conocidos desligados de los típicos casos del centro histórico; dos ventajas que sólo se pueden lograr desde un enfoque a escala de ciudad, como ha sido demostrado en publicaciones recientes (Rasse, et al., 2019).

Hay que remarcar que muy pocas investigaciones sobre gentrificación han tratado de integrar métodos cuantitativos y cualitativos, por lo que éramos conscientes del reto que ello suponía. En lo que se refiere a la metodología cuantitativa, varios estudios han advertido sobre las limitaciones que tiene este tipo de aproximación. Primero, existe una gran dificultad de acceder a indicadores adecuados para medir la gentrificación. Segundo, la incoherencia de las bases cartográficas entre diferentes censos impide medir los cambios producidos en el tiempo (Díaz, 2015; Rasse, et al., 2019). A los dos aspectos anteriores, se añade la poca fiabilidad de la información. Así, se ha señalado que los datos estadísticos pueden llegar a invisibilizar procesos de desplazamiento real (Lees, et al., 2008, p. 78).

El análisis investigativo se dividió en dos grandes fases. La primera correspondió a la fase macro de la investigación. A partir del uso de técnicas cuantitativas aplicadas a escala metropolitana, se trataba de identificar las zonas censales más proclives a la gentrificación. La segunda se basó en el estudio micro. Mediante técnicas cualitativas aplicadas a escala barrial, el objetivo era analizar en profundidad cada uno de los casos seleccionados en la fase anterior.

En la fase cuantitativa, uno de los problemas iniciales fue no disponer de datos asociados a la movilidad residencial que nos pudiesen mostrar posibles procesos de sustitución poblacional. Para resolverlo, se consideró necesario elaborar un índice georreferenciado que indicara si los barrios y áreas censales de la ciudad de Quito mejoraban, se estancaban o empeoraban sus condiciones socioeconómicas. El supuesto teórico que guiaba el análisis era que aquellas zonas que mejoran por encima de la media del índice serían susceptibles a sufrir procesos de gentrificación. Para realizar este análisis, la principal fuente de información fueron los últimos dos Censos de Población y Vivienda disponibles, correspondientes al año 2001 y 2010. A través de estos datos, se comparó la evolución de una serie de indicadores seleccionados asociados a la mejora socioeconómica (tasa de cambio en la proporción de jefes del hogar con empleo calificado y tasa de cambio en la proporción de población con estudios superiores) y al reemplazamiento (tasa

de cambio de la proporción de población con estudios básicos, tasa de cambio en tasa de envejecimiento, tasa de cambio en tasa de minorías y tasa de cambio en % de viviendas en buen estado). Además, se añadió algunas fuentes de datos relacionadas con el interés inmobiliario y los precios del suelo provenientes tanto de organismos públicos como privados.

Tras revisar los indicadores sociodemográficos más comunes a la hora de analizar cuantitativamente la gentrificación tanto de los estudios anglosajones (Ley, 1997; Atkinson, 2000; Freeman & Braconi, 2004; Smith, 2012 [1996]) como latinoamericanos (Contreras, 2011; Inzulza-Contardo, 2012; López-Morales, 2013; López-Morales, et al., 2015), se decidió seleccionar ocho variables agrupadas en tres dimensiones (ver tabla 1.1.).<sup>8</sup>

**Tabla 1.1. Dimensiones y variables seleccionadas en el índice de gentrificación**

Dimensión	Indicador	Años	Fuente	Nivel de desagregación
Mejora socio económica	Tasa de cambio en la proporción de jefes de hogar con empleo calificado	2001 y 2010	CPV	Zona Censal
	Tasa de cambio en la proporción de población con estudios superiores	2001 y 2010	CPV	Zona Censal

8 Para saber más sobre el diseño cuantitativo de la investigación, ver la publicación de Martí, et al., 2016, Entre la movilidad social y el desplazamiento: Una aproximación cuantitativa a la gentrificación en Quito.

Reemplazamiento	Tasa de cambio de la proporción de población con estudios básicos	2001 y 2010	CPV	Zona Censal
	Tasa de cambio en tasa de envejecimiento	2001 y 2010	CPV	Zona Censal
	Tasa de cambio en tasa de minorías	2001 y 2010	CPV	Zona Censal
	Tasa de cambio en % de viviendas en buen estado	2001 y 2010	CPV	Zona Censal
Interés inmobiliario	Tasa de cambio en el Suelo Comercial	2001 y 2010	GRIDGON, MarketWatch, Intelligentarium	Parroquia
	Tasa de cambio de coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	2003 y 2013	PUOS, MDMQ, Intelligentarium	Zona Censal

Fuente: Martí, et al., 2016, p. 146

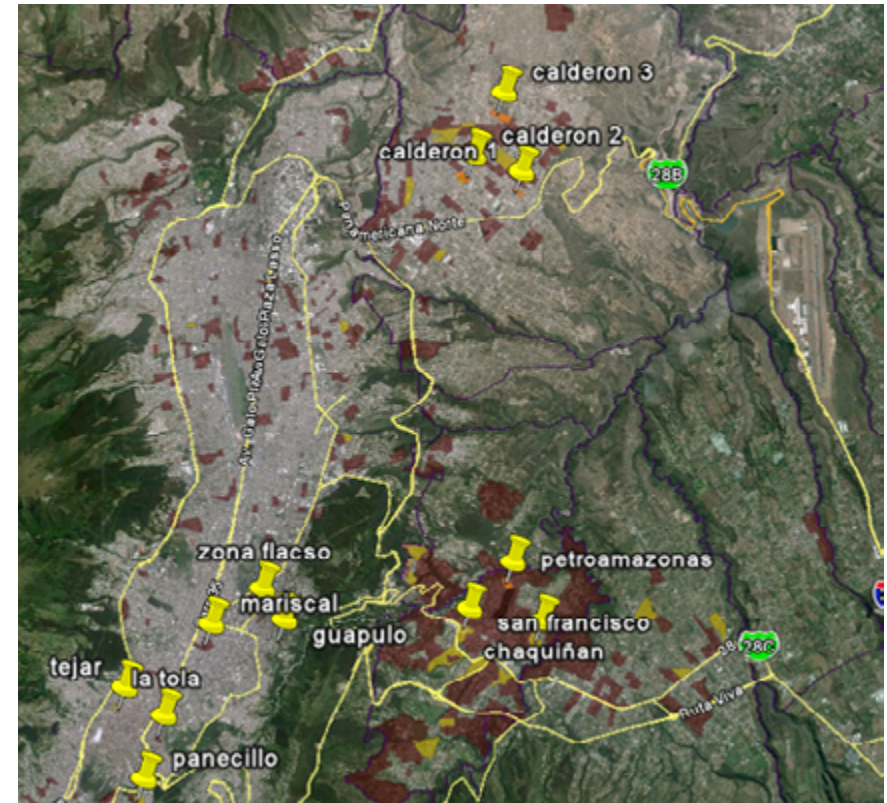
Una vez establecidas las variables, se calcularon los porcentajes de cada variable de acuerdo con los censos 2001 y 2010, exceptuando la variable COS que se obtuvo de 2003 y 2013. Obtenido estos datos, se computó la tasa de variación entre el año 2001 y 2010 de cada sector censal del área metropolitana. Para la selección de cada caso, se tuvo en cuenta aquellas tasas de variación superiores al conjunto del área más amplia donde se ubican. De acuerdo con este proceso, se determinaron cuatro grandes áreas: 1) Centro norte; 2) Centro histórico; 3) Cumbayá; 4) Zona de Calderón. Una vez agrupadas las áreas más amplias, se seleccionaron los sectores censales donde la tasa de variación era más alta. A cada área se le estableció un nombre en función de su ubicación geográfica (ver tabla 1.2.)

**Tabla 1.2. Áreas y sectores censales seleccionados**

ÁREAS	SECTORES CENSALES
Centro Norte	Guápulo
	Sector FLACSO
	La Mariscal
Centro Histórico	El Tejar
	La Tola
	El Panecillo
Cumbayá	Petroamazonas
	Chaquiñán
	San Francisco
Calderón	Calderón 1
	Calderón 2
	Calderón 3

Elaboración propia

**Mapa 1.2. Localización geográfica sectores censales seleccionados**



Elaboración propia a partir de Imagen Digital Google 2015

Siguiendo las recomendaciones teórico-metodológicas, una vez analizadas y seleccionadas las áreas que más mejoraban respecto la media, se consultaron fotografías aéreas y se realizaron una serie de visitas a la zona con tal de identificar cambios en la actividad y el paisaje urbano a partir de inversiones realizadas en el espacio. Sin embargo, una vez en terreno nuestra sorpresa fue que no se evidenciaban transformaciones importantes: no había nuevas edificaciones, no se observaban marcados procesos de rehabilitación, no se apreciaba un cambio en los comercios importante y, lo que era incluso más significativo, no se visibilizaba una presencia mayoritaria de grupos poblacionales con un poder adquisitivo medio o alto. Es decir, ninguno de los elementos que la teoría indica como



posibles causas y consecuencias de la gentrificación eran claros. A decir verdad, las zonas filtradas planteaban un escenario bastante similar a la mayoría de los barrios populares de Quito.

La incoherencia de los datos venía a corroborar las limitaciones del uso de metodologías cuantitativas a la hora de demostrar posibles procesos de gentrificación. Frente a esta situación, decidimos replantear la estrategia investigativa y seleccionar los casos de manera intuitiva.

Para la selección de los casos de estudio (Yin, 2003), se decidieron escoger cuatro casos repartidas en dos grandes áreas de la ciudad: la ciudad consolidada (lo que se conoce en inglés como *inner city*) y el área periurbana de la ciudad. Para la ciudad consolidada, se escogieron el caso del barrio de La Floresta en el área pericentral y de La Ronda en el centro histórico. Para los casos periurbanos, se eligió el caso del barrio de Santa Inés, situado en la parroquia de Cumbayá, y la Parroquia de Calderón, zonas que ya se había realizado un primer acercamiento panorámico. Al ser un estudio exploratorio, más que tratar de identificar una serie de patrones representativos que posibilitaran definir la gentrificación en Quito, el objetivo era establecer diferentes geografías de la gentrificación en Quito en función de sus factores explicativos.

**Tabla 1.3. Casos de estudio de la investigación**

Grandes Áreas Urbanas	Casos seleccionados
Periurbano	Santa Inés
	Calderón
Ciudad consolidada	La Floresta
	La Ronda

Elaboración propia

Como mencionamos anteriormente, la globalización del término ha supuesto la aparición de nuevas geografías de la gentrificación desligadas de los casos clásicos asociados a la desindustrialización y el retorno al centro. Siguiendo con esa tendencia, el interés por analizar diferentes geografías de la gentrificación en Quito era **ir más allá del análisis clásico del centro de la ciudad y ampliar a otras zonas con tal de poder contribuir a las discusiones sobre las nuevas formas de gentrificación planetaria** (Lees, et al., 2016). Por lo que, además del estudio de un caso en el centro histórico, incorporamos el caso de un área pericentral como es el del barrio de La Floresta; y, el caso de Santa Inés y Calderón en la zona periurbana de Quito. De esa manera, a partir de cuatro casos de estudio, cubrimos tres tipos de gentrificación paradigmáticos, icónicos y, a su vez, divergentes.

De acuerdo con la bibliografía consultada, cada uno de ellos se asocia hipotéticamente a los siguientes contextos de gentrificación:

1) La Ronda-Centro Histórico: La gentrificación llevada a cabo en los centros históricos está asociada a las políticas de patrimonialización, turistificación e higienización, caso muy recurrente en América Latina pero que es necesario contrastar, especialmente tras la intervención focalizada en la calle de La Ronda.

2) La Floresta-Pericentro: Ubicada en la primera zona de expansión de la ciudad durante el siglo XX, este barrio ha estado asociado históricamente a los artistas de la ciudad, un tipo de contexto que se relaciona con la gentrificación cultural, también llamada de consumo o de demanda.

3) Calderón y Cumbayá-Periurbano: Estas dos áreas están asociadas a lo que se ha llamado gentrificación rural, curiosamente poco estudiada en la región pese a la proliferación de nuevas urbanizaciones en las periferias urbanas que han tendido a colonizar áreas históricamente rurales. Este último caso, al considerarlo tan poco estudiado y a la vez tan importante debido a la lógica de crecimiento de la ciudad, incorporamos dos estudios de caso con características muy distintas; uno asociado a una zona de proliferación de urbanizaciones de alto *standing* (Santa Inés) y otro en el que las urbanizaciones conviven con asentamientos populares (Calderón). Esta diversidad nos permitiría comprender posibles procesos de gentrificación rural o periurbana desde contextos y procesos diferentes.

Para cada uno de los casos se puede identificar un tipo de agente impulsor de los procesos de gentrificación. En el caso del Centro Histórico, son las instituciones estatales. En el caso de La Floresta, son los agentes culturales. En los casos del periurbano, son los agentes inmobiliarios. Modelos que, como se ha mencionado anteriormente, habría que comprobar. De hecho, la predominancia de cada uno de estos actores en los escenarios descritos no significa que los otros actores tengan porque estar ausentes en el proceso. Por ejemplo, el rol del Estado, ya sea por las políticas implementadas en el territorio o la ausencia de ellas, es transversal en cada uno de los casos.

En lo que se refiere al diseño de la fase cualitativa, las dimensiones establecidas para cada uno de los casos de estudio corresponden con los criterios para tener en cuenta para que se produzca gentrificación. Recordemos: 1) revalorización por inversión, 2) cambio en el paisaje construido y actividad, 3) modificación en la composición social y 4) desplazamiento. Además, se consideró incorporar una dimensión histórica con tal de comprender de mejor manera el proceso de transformación socioespacial. Además, las dimensiones a analizar están asociadas a diferentes enfoques de la gentrificación. El cambio del paisaje urbano se relaciona con la gentrificación como producción, el de composición social y relación con el de gentrificación como consumo, y el de conflictos y desplazamientos con el debate sobre los efectos asociados a la gentrificación, una discusión que ha generado diferentes posicionamientos en la escuela latinoamericana. Cada uno de estos enfoques se explica en el capítulo teórico (ver capítulo 2 “Gentrificación: Un marco para el estudio de la ciudad”). A continuación, se explican cada una de las dimensiones con detalle:

## i Contextualización:

Lo primero de todo fue llevar a cabo una revisión documental que permitiera contextualizar cada uno de los casos de estudio. Una de las lecciones extraídas de la literatura revisada es que los procesos de gentrificación son producto de ciclos históricos de desvalorización y revalorización, por lo que era primordial abordar los procesos urbanos desde una escala temporal y espacial más amplia que la propia zona de estudio. De esa manera, consideramos imprescindible conocer el contexto histórico no solo del área en cuestión, sino también de las zonas de influencia, algo fundamental a la hora de definir la frontera urbana de la gentrificación. En concreto, se pretendía conocer las fases históricas del proceso de urbanización, los actores implicados y la evolución socioeconómica de cada uno de los sectores seleccionados. Para ello, se revisaron documentos oficiales como planes generales y parciales, ordenanzas, artículos de prensa, boletines, comunicados, blogs, redes sociales, ortofotos de diferentes años, así como bibliografía relacionada con el área de estudio.

Una vez conocido el contexto de cada uno de los estudios de caso se procedió al trabajo de campo con tal de identificar y analizar las tres dimensiones restantes: cambios en el paisaje urbano, actores/relaciones y conflictos/desplazamientos. Si bien la primera dimensión fue desarrollada en una fase previa, las tres siguientes fueron realizadas al mismo tiempo. No obstante, las entrevistas permitieron complementar la contextualización elaborada anteriormente.

## ii Cambios en el paisaje urbano

El objetivo de los cambios en el paisaje urbano era identificar las intervenciones e inversiones privadas, públicas y comunitarias<sup>9</sup> realizadas en el espacio durante los últimos años como: construcción de nueva infraestructura, implementación de nuevos equipamientos, modificaciones en el espacio público, etc. Para ello, nos servimos tanto de documentos oficiales de planificación y usos del suelo, como observación participante y entrevistas a actores clave con tal de contrastar las diferentes fuentes.

9 Consideramos pertinente aclarar que por privado nos referimos a empresas (en su mayoría asociadas al sector inmobiliario), por público a las inversiones realizadas por el Estado, y por comunitario intervenciones llevadas a cabo por los propios vecinos, lo que también se ha llamado “producción social del hábitat”.

### iii Composición social y relación

Con la identificación a actores y sus relaciones en el espacio, pretendimos conocer quien habita y practica el área, cuáles son los tipos de comercio, servicios, los inversores, así como las organizaciones sociales y vecinales existentes. El objetivo no era solo identificar los actores sino tratar de conocer sus intereses y cómo se articulaban a través de procesos de negociación, consenso y conflicto. Para esta dimensión, nos servimos de la observación participante y la realización de entrevistas.

### iiii Conflictos y desplazamiento:

Finalmente, con la dimensión de conflictos/desplazamientos, se trataba de observar los diferentes elementos físicos y simbólicos potencialmente conflictivos y analizar los diferentes discursos proyectados hacia el territorio, conocer las representaciones que los actores tienen del barrio y los posibles elementos de conflicto sobre las formas de habitar. De nuevo, la observación participante y las entrevistas fueron las técnicas de las que nos hicimos servir para obtener la información requerida.

**Tabla 1.4. Dimensiones de cada estudio de caso**

Dimensiones	Descripción	Fuente
Contextualización	Entender la realidad socioeconómica de la zona y las formas de vida existentes	Análisis documental
Cambios en el paisaje urbano	Conocer las intervenciones e inversiones privadas, públicas y comunitarias realizadas en el espacio	Observación participante, entrevistas semiestructuradas
Composición social y relación	Identificar los actores, conocer sus intereses y su articulación entre ellos	Observación participante, entrevistas semiestructuradas

Conflictos y desplazamiento	Conocer los posibles elementos de conflicto entre los diferentes actores y las relaciones de poder establecidas	Observación participante, entrevistas semiestructuradas
-----------------------------	---	---

Elaboración propia

A su vez, para cada caso de estudio se estableció diferentes técnicas de investigación (ver tabla 1.4.). En total, se realizaron 33 entrevistas semiestructuradas, un grupo focal y observación participante durante cuatro meses (uno para cada caso). En las entrevistas se incluyeron responsables políticos de diferentes niveles de gobierno (nacional, municipal, parroquial), antiguos y nuevos vecinos, representantes de diferentes entidades barriales, comerciantes y personas que, aunque no fueran residentes, hacían un uso cotidiano del espacio estudiado (ver sección final “actores entrevistados”).

Una vez obtenidos los datos a través de las técnicas comentadas, se pasó a depurar la información mediante un programador de análisis cualitativo, de manera que pudiéramos extraer las conclusiones para cada una de las dimensiones de análisis. Con la información recopilada se hizo un esfuerzo interpretativo de las transformaciones tanto en el ámbito físico como social. Tras elaborar los informes de caso, se llevó a cabo un ejercicio comparativo entre los diferentes casos de estudio con tal de identificar las diferentes causas y efectos de la gentrificación en Quito. Finalmente, se conectaron los resultados de investigación con los debates planteados al inicio del libro, logrando caracterizar de manera exploratoria las generalidades y particularidades de los fenómenos de gentrificación en la ciudad de Quito.

Antes de presentar los principales resultados empíricos de la investigación, es necesario incorporar una pequeña genealogía del concepto de gentrificación. Con ello se buscan dos aspectos: dar a conocer al lector los diferentes debates en torno a la gentrificación y conseguir una mayor comprensión interpretativa del capítulo empírico. En el capítulo teórico, no solo hemos considerado los debates clásicos sobre la gentrificación, sino que hemos incorporado los nuevos marcos interpretativos ligados a la globalización del concepto, haciendo énfasis en los debates llevados a cabo en la región latinoamericana.

## **2. GENTRIFICACIÓN: UN MARCO PARA EL ESTUDIO DE LA CIUDAD**

### **2.1 Una breve genealogía sobre el concepto de gentrificación**

En los últimos años, el término de gentrificación se ha ido incorporando con mayor intensidad en los espacios institucionales, académicos, así como de los movimientos sociales. De esta manera, se ha convertido en un tema común de discusión en la opinión pública. No sólo en el Reino Unido o Estados Unidos, países donde surge el concepto, sino en diferentes latitudes del planeta. Por lo tanto, podríamos afirmar que es un concepto que se ha internacionalizado. Una de las causas de esta expansión tiene que ver con la explosión de la crisis financiera global en 2008, la cual evidenció tanto la fragilidad del mercado de la vivienda como los costos sociales derivados de ellos. Uno de los más acuciantes han sido los efectos derivados de la gentrificación. La turistificación de las ciudades y la falta de vivienda accesible para las mayorías sociales son algunos de los más sonados.

Si bien existen evidencias claras de las consecuencias de la gentrificación, no se ha logrado llegar a un consenso sobre cuáles son las causas que la generan y qué efectos concretos produce. Por lo que, hemos considerado relevante incorporar las principales discusiones en torno al término de manera que se pueda comprender en profundidad su grado de complejidad. En la primera parte de este capítulo, se presenta el origen del término y las interpretaciones surgidas a partir del estudio de las ciudades anglosajonas durante la segunda mitad del siglo XX.

En concreto, se explica la definición clásica, deteniéndonos especialmente en los dos principales marcos analíticos: «gentrificación como producción» y «gentrificación como consumo». Una vez presentado los pilares básicos de esta teoría, se abordan los efectos teóricos de la globalización del término, incluyendo algunas de las acepciones surgidas a raíz de ello. Como ya hemos mencionado, la intención es mostrar al lector una panorámica teórica imprescindible que permita comprender con una mayor claridad los debates latinoamericanos posteriores y su aplicabilidad al caso de estudio presentado.

### 2.1.1 El concepto clásico de gentrificación

Para encontrar el origen etimológico de la palabra, hay que remontarse hasta el siglo XVIII. Los *gentry* era la pequeña nobleza terrateniente que, en la transición del sistema feudal al capitalismo en Inglaterra, se dedicó a acaparar grandes propiedades de tierra pertenecientes a los señores feudales. Sin embargo, el uso contemporáneo de «*gentrification*» fue acuñado por la autora británica Ruth Glass a mediados de los años 60. A través de este concepto, trataba de sintetizar las transformaciones urbanas observadas en el Londres de la posguerra, especialmente en el barrio obrero de Islington. En su investigación, Glass explica el intenso proceso de renovación urbana sobre barrios obreros históricamente degradados. Inversiones en viviendas e infraestructuras, van modificando significativamente el paisaje urbano anterior y revalorizando la zona. En este proceso, la autora observa como las inversiones desarrolladas esconden el desplazamiento de cientos de familias arrendatarias de clase obrera, sustituidas por nuevas familias propietarias de clase media. Un fenómeno que, según su visión, suponía la transformación completa de la composición social y las formas de relación de los barrios industriales londinenses.

Glass identified gentrification as a complex urban process that included the rehabilitation of old housing stock, tenurial transformation from renting to owning, property prices increases, and the displacement of working-class residents by the incoming middle class (Lees, et al., 2008, p. 5).<sup>10</sup>

10 Traducción libre: Glass concibe la gentrificación como un complejo proceso urbano que incluye la rehabilitación de antiguas casas, la transformación del alquiler a la tenencia, el incremento de precios de la propiedad, y el desplazamiento de residentes de clase trabajadora por una clase media entrante.

Para Glass la gentrificación es concebida como un proceso. Un proceso que supone una modificación no solo del paisaje urbano, sino de su población. Las primeras inversiones generan una revalorización de la zona, afectando al aumento del precio del alquiler y la venta de viviendas a nuevos propietarios. Esto perjudica directamente a las familias obreras que se ven obligadas a desplazarse, siendo sustituidas por familias de clase media con mayores ingresos. Algo que comienza en una zona reducida, acaba por desperdigarse a las áreas colindantes, transformando el barrio en su conjunto. En esta secuencia, la transformación de la composición social viene precedida de una modificación en el paisaje urbano a modo de inversión sobre el espacio construido, ya sea rehabilitando unas viviendas antiguas o mejorando las infraestructuras existentes (nuevos viales de comunicación, zonas verdes, servicios públicos...). El aspecto que más se destaca de ese proceso es sin duda el componente de clase: la sustitución de la clase obrera por la clase media.

Por lo tanto, en su origen es un término con un alto contenido político que denuncia la exclusión socioespacial generada por un determinado tipo de desarrollo urbano. En un momento en que existía una tendencia a considerar positivos los efectos de la renovación urbana, argumentando que la mezcla social suponía una mejora en las condiciones de vida de los más pobres, razonamiento que sigue siendo defendido desde determinados postulados liberales, el hecho que se pusiera atención a los costes sociales y los procesos de desplazamiento originados, suponía una ruptura con el marco de opinión predominante.

A diferencia de las teorías urbanas de la Escuela de Chicago<sup>11</sup> (Park, 1999; Lezama, 1993), que conciben los cambios urbanos como un proceso natural en que individuos y grupos sociales tienden a adaptarse a los ecosistemas urbanos emergentes, el concepto de gentrificación denuncia los efectos perversos de un modo de desarrollo urbano desigual atravesado por un claro componente de clase.

Las primeras teorías sobre gentrificación surgen en un contexto de configuración de un «nuevo orden urbano» (Short, 1989; Soja, 2000), caracterizado por la desindustrialización y consiguiente tercerización de la economía, una transformación en la división del trabajo que genera sociedades cada vez más especializadas, flexibles y altamente desiguales, ampliándose las fronteras espaciales entre diferentes

11 Nacida en la década de los años veinte del siglo pasado, la Escuela de Chicago es considerada una de las fundadoras de la sociología urbana.

clases sociales. El cierre de fábricas y/o traslado a las zonas periféricas de la ciudad, la constitución de una nueva clase media caracterizada por un alto nivel educativo, la ocupación de puestos de trabajo profesionales y empresariales, así como su gusto por un estilo de vida cosmopolita orientado al consumo cultural, son algunas de los aspectos de este nuevo orden (Zuckin, 2010 [1982]b; 2010 [1982]a).

De acuerdo con los primeros estudios sobre gentrificación en los años setenta, es la nueva clase media surgida de la reconversión económica quien lidera los procesos de renovación urbana. Ésta se basa en la rehabilitación de las viejas viviendas victorianas construidas durante el siglo XIX, ubicadas en el centro de las ciudades o *inner cities*, en su denominación inglesa. En un primer momento este proceso se presenta como una gentrificación espontánea, no planificada por las instituciones estatales. Neil Smith (2012 [1996]), uno de los investigadores que da a conocer el término a nivel internacional, denomina a esta nueva clase media como **pioneros** (*pionners*). Los pioneros son familias jóvenes profesionales, producto de un nuevo mercado laboral, con un gran capital cultural y con capacidad para llevar a cabo pequeños proyectos de rehabilitación e implementar modestas actividades económicas: taller de artistas, bares, cafeterías, centros culturales, etc.

**Tabla 2.1. Principales características de la gentrificación clásica**

Dimensiones	Descripción
Cambios en el paisaje urbano	Renovación zonas céntricas a través de pequeños proyectos de rehabilitación de casas renacentistas
Actores y relaciones	<i>Pionners</i> (nueva clase media) promotores de la regeneración urbana. El papel del Estado desde este enfoque es secundario.
Conflictos y desplazamientos	Desplazamiento de la clase obrera, inmigrantes y población afrodescendiente debido a la revalorización del mercado de la vivienda. La teoría clásica no pone atención a los procesos de resistencia.

Elaboración propia

A partir de un exhaustivo estudio sobre la transformación de las ciudades estadounidenses en los años setenta, Phillip Clay (1979) profundiza en la caracterización del proceso de gentrificación introducido por Glass, destacando el papel jugado por la clase media. Para ello, establece un modelo dividido en cuatro fases secuenciales:

1. El proceso comienza cuando un pequeño grupo de profesionales y artistas, también denominados *yuppies* (Short, 1989) se ven atraídos por áreas centrales de la ciudad de bajo coste. El carácter multicultural y la decadencia que impregnan algunas de estas zonas, llevan a este grupo de pioneros a instalarse en la zona e impulsar la renovación de los viejos edificios, así como abrir pequeños negocios. Estos son proyectos modestos, financiados por los nuevos propietarios y que no suelen abarcar más de dos o tres bloques.
2. La llegada de esta nueva clase media genera un efecto llamada, que atrae a nuevos vecinos de perfiles similares interesados por la vida “vibrante” del barrio. Esta nueva clase media ya no solo produce, sino que consume cultura. La modernización del barrio es tenida en cuenta por los medios de comunicación que dan a conocer su nueva imagen. En vez de ser considerado un barrio de clase obrera, pasa a ser percibido como un barrio de gente joven y emprendedora. Durante esta fase, las instituciones financieras otorgan más confianza a los proyectos de inversión y comienzan a facilitar créditos. Además, ciertos proyectos de rehabilitación ya no son llevados a cabo por los propios inquilinos, sino que son encabezados por especuladores que empiezan a ver en el área un objeto de negocio. La degradación pasada del barrio hace que muchas viviendas se encuentren en ejecución hipotecaria o directamente carecen de propietario, por lo que el coste de adquisición es muy reducido.
3. La clase media comienza a tener una posición predominante en el barrio. Su mayor capacidad para acceder a las instancias decisorias de la ciudad les permite que se lleven a cabo inversiones públicas. Los pioneros que accedieron en la fase uno o dos, son considerados vecinos de los “viejos tiempos”, estableciéndose una diferenciación social, cultural y económica con los nuevos residentes de clase media, con un estatus mayor. Estos ya no celebran la diversidad, sino que

buscan una mayor distinción social, promoviendo políticas de seguridad que consolidan nuevas fronteras espaciales. De esta manera, comienzan a aflorar ciertas tensiones entre los nuevos y viejos residentes, cada vez menos numerosos. Atraídos por la tendencia al alza de los precios, incrementa el número de proyectos especulativos, aumentando el alquiler y el precio de las viviendas.

4. Siguen llegando nuevos residentes capaces de afrontar el incremento de precios. Estos provienen del mundo empresarial y tienen una capacidad adquisitiva mayor que los pioneros (artistas y profesionales). En este proceso, muchos de los barrios reciben el calificativo de «históricos», lo que supone que algunas edificaciones comiencen a catalogarse como patrimonio. Esto hace que la inversión privada y la especulación proliferen. En los barrios más cercanos al centro, se despliega una gran cantidad de servicios profesionales y comercios de gama alta. Los precios siguen al alza, lo que supone el desplazamiento tanto de inquilinos como de propietarios, que se ven cada vez más presionados a vender sus casas. Los desplazamientos pueden darse tanto de forma acelerada como extendida en el tiempo, afectando no solo a los residentes de clase obrera sino a los grupos pioneros llegados en la primera y segunda fase. Una vez saturada las posibilidades de beneficio, los proyectos de renovación urbana comienzan a extenderse a barrios aledaños. Es lo que se conoce como el efecto cascado (*spill over*) de la gentrificación.

El modelo presentado por Clay (1979) subraya la revalorización que sufre la zona a partir de la llegada de la nueva clase media, un proceso que tiene muchas semejanzas con el caso de estudio de La Floresta, como analizaremos en el capítulo empírico. Sin embargo, no son los pioneros el único agente gentrificador sino que aparecen **nuevos actores que aceleran el proceso**. Sumado a ellos se encuentran: 1) **Agentes inmobiliarios e instituciones bancarias**, que ven en la zona un nuevo nicho de mercado donde generar beneficios; 2) **El Estado**, que promueve la revalorización a través del desarrollo de políticas públicas en la zona, accediendo así a las demandas de los nuevos habitantes con una mayor capacidad de influir en las esferas políticas; 3) **Nuevos residentes ligados al**

**mundo empresarial y financiero**, con un estatus económico muy superior y que, entre sus motivaciones, no destaca la de convivir con esa mixtura social que llevó a trasladarse a los primeros residentes, sino que se ven atraídos por la nueva atmósfera elitista y la accesibilidad al centro de negocios de la ciudad. Por lo tanto, el proceso no se reduce a una mera sustitución de clase (clase media por clase trabajadora), sino que tiende a complejizarse, incluyendo otros actores que intervienen e influyen en la configuración socioespacial del barrio.

Tras estas primeras publicaciones, a partir de los ochenta el concepto irá calando en el mundo anglosajón. Muestra de ello es que **varios diccionarios comienzan a incluirlo**, incidiendo tanto en las **causas** –“restoration of deteriorated urban property especially in working-class neighborhoods by the middle and upper classes”<sup>12</sup> (*American heritage Dictionary*, Lees, et al., 2008, p. 9)– como en los **efectos** –“movement of middle class families into urban areas causing property values to increase and having the secondary effect of driving out poorer families”<sup>13</sup> (*Oxford American Dictionary*, ibíd.)–. No obstante, el concepto no se extenderá realmente hasta los **años noventa** cuando se **incluya** en el marco teórico de un gran número de **investigaciones urbanas**, asociándose con otras agendas de investigación urbana como “globalización y ciudades globales”, “exclusión social y polarización”, “política de vivienda” o “geografías del consumo”, entre otros (ibíd.: XV).

Tras la proliferación de estudios sobre la temática a partir de ese momento, se pueden identificar dos grandes líneas: una centrada en la **“producción”** y otra en el **“consumo”**. La primera, desde un enfoque económico, se interesa por analizar las rentas generadas a partir de procesos de inversión y desinversión en el espacio urbano. La segunda, desde un enfoque cultural, se centra en analizar las razones subjetivas por las que ciertos grupos sociales se interesan por determinadas zonas de la ciudad. Además de estas dos líneas, en los últimos años, a la vez que el concepto ha tomado una dimensión global, ha ido mutando e incorporando otras acepciones como «gentrificación rural», «gentrificación por nueva

12 Traducción libre: Restauración de una propiedad urbana deteriorada, especialmente en barrios de clase trabajadora, por una clase media y alta.

13 Traducción libre: movimiento de familias de clase media, generando un aumento en los valores de las propiedades y provocando, como efecto secundario, el desplazamiento de las familias más pobres

construcción», «gentrificación turística», «*studentification*» o «*súper-gentrificación*». Primero de todo, explicaremos los principales rasgos de las dos líneas. Después, nos referiremos al proceso de globalización del término y expondremos los principales aportes de las acepciones aparecidas.

### 2.1.2 Gentrificación como producción

Como se apuntó anteriormente, las teorías sobre gentrificación supusieron una ruptura con los marcos predominantes en los estudios urbanos. La teoría de la economía neoclásica considera el desarrollo urbano como un proceso natural en función de la oferta y la demanda. Desde esta visión, el mercado de la vivienda se rige en función de la elección racional de los consumidores. Aspectos como el tamaño de la vivienda o el acceso a la centralidad urbana, son criterios fundamentales que el consumidor tiene en cuenta a la hora de elegir donde vivir. Por ejemplo, las razones de vivir a las afueras se deben a que el consumidor considera que el espacio natural y la seguridad que le proporciona vivir en un conjunto cerrado son mayores que el coste económico y el tiempo de desplazamiento que le supone llegar al trabajo. De la misma manera, la vuelta a la ciudad consolidada se explicaría por el interés que ciertos individuos y grupos sociales tienen por vivir en el centro. Desde la teoría neoclásica, situaciones como la segregación residencial entre barrios periféricos acomodados y barrios centrales degradados son resultado de un proceso natural e inevitable.

Sin embargo, para las teorías sobre la gentrificación como producción, asociada a la visión marxista del desarrollo desigual, el mercado de la vivienda no opera en función de la demanda, sino de las estrategias del capital. Si bien, la recapitalización del centro puede generar un atractivo para los consumidores, la causa no está basada únicamente en las decisiones meramente individuales, sino en función de estrategias establecidas tanto por los agentes inmobiliarios como políticos (Smith, 2012 [1996]).

Desde la teoría sobre gentrificación como producción, otro punto que pasa por alto la economía neoclásica es explicar cuáles son las razones que llevan a que la capacidad de elección sea desigual (Harvey, 1973; 2014; Smith, 1982). Para la teoría neoclásica, la distribución espacial de la vivienda se produce a través de un filtrado mecánico en que la gente con más dinero ocupa las viviendas mejor adaptadas y céntricas, mientras que las personas con menos dinero ocupan las

más pequeñas y alejadas de la centralidad. Es precisamente este razonamiento, plantean los autores ligados a las teorías del desarrollo desigual, lo que demuestra que los pobres no vivan donde quieren, sino donde pueden. Esta desigualdad de elección, argumentan, es precisamente la que lleva a que se formen *guetos* en función de atributos como la clase y la raza (Harvey, 1973; 1975). Por lo tanto, en vez de concebir la distribución de la vivienda como un proceso mecánico, las preguntas sobre gentrificación tienen que ir encaminadas a explicar cuáles son las razones por las que determinadas zonas de la ciudad se revalorizan o desvalorizan (Lees, et al., 2008, p. 49).

Estas lógicas de inversión y desinversión en la ciudad, a su vez están conectadas a circuitos regionales y globales que, su vez, condicionan el propio desarrollo urbano. Todas ellas operan desde la misma lógica: para que se revalorice una zona, tiene que producirse una desvalorización previa<sup>14</sup>. Es lo que el austriaco Joseph Schumpeter denominó «destrucción creativa». Una de las contradicciones de la expansión geográfica del capital es que, para generar nuevos mercados, se deben desvalorizar otros, destruirse. La valorización o desvalorización, por tanto, no solo depende de las condiciones intrínsecas de la mercancía –sea esta una vivienda, un barrio o una ciudad– sino de la comparación con otras (Harvey, 2014).

Pongamos un ejemplo evidente de destrucción creativa a escala ciudad. Desde una perspectiva histórica, el centro de las ciudades, en cuanto espacio mercantilizado, ha tenido diferentes valores. Si bien antiguamente había sido ocupado por las clases pudientes de la ciudad, en la actualidad muchos de ellos están compuestos por grupos sociales con pocos recursos, una realidad especialmente visible en centros urbanos de las urbes latinoamericanas. Este proceso muestra la relación entre la producción del espacio urbano y la composición social. Por un lado, la urbanización se convierte en un mecanismo para colocar los excedentes generados por el capital. Por otro, muestra cómo la expansión urbana viene acompañada de procesos de segregación socioespacial producida a partir del éxodo de las clases altas a los nuevos barrios periféricos. Además, aquí se plantea el asunto central de la destrucción creativa, el abandono del centro por el capital y su consiguiente desvalorización es condición necesaria para su posterior

14 Estas teorías diferencian desvalorización de depreciación. Si bien, la depreciación solo hace referencia a la reducción del precio de una mercancía, la desvalorización implica la negación o pérdida de valor de una mercancía como parte de una futura valorización.



revalorización. La desvalorización se convierte así en una condición necesaria para espacios de especulación donde poder generar nuevas operaciones urbanísticas.

Para medir el grado de rentabilidad que se genera a partir de las inversiones en entornos construidos de la ciudad, Neil Smith propone la «**teoría de la renta del suelo**» o «Rent gap theory» (2012 [1996])<sup>15</sup>. Esta es resultado de la diferencia entre el valor potencial máximo que una propiedad puede tener (*potencial ground rent*) y el valor actual de esa misma propiedad (*capitalized ground rent*). Ese diferencial, corresponde a la plusvalía adquirida tras la inversión realizada. Para conocer los factores que llevan que la plusvalía aumente, no solo se tiene que tener en cuenta el costo de la obtención de esa propiedad y el dinero invertido en su mejora, sino otros factores externos que hacen que esa propiedad se revalorice. Entre ellos, destacan: inversiones llevadas a cabo en el espacio de influencia (nuevos equipamientos, infraestructuras), regulaciones (usos del suelo, tasas), capacidad de consumo de la población, acceso a créditos, lógicas migratorias, innovación tecnológica, etc. Una variabilidad de factores que dificultan extremadamente su medición ya que, además de atender a una serie de procesos interconectados en diferentes escalas, éstos a su vez se extienden en el tiempo, dificultando todavía más la identificación de las causas de revalorización.

Si bien se ha planteado que existe una multiplicidad de factores que determinan la rentabilidad potencial de un espacio construido, el **Estado y sus diferentes instituciones juegan un papel fundamental**. Ya sea por su papel activo (inversiones, regulaciones, etc.), o pasivo (desregulación, ausencia de políticas públicas, etc.), el Estado puede determinar la capacidad de ganancias del mercado inmobiliario. Ante posibles inversiones con un alto riesgo, determinadas políticas pueden asegurar que el riesgo se reduzca, generando las condiciones para que la *rent gap* aumente. En este sentido, las políticas urbanísticas y de vivienda son cruciales a la hora de iniciar y promover procesos de gentrificación (Hackworth & Smith, 2001). Las estrategias llevadas a cabo por el Estado que tienen como finalidad multiplicar la generación de beneficios por parte de las empresas privadas, ha sido denominada «neoliberalización planificada del espacio» (Janoschka, et al., 2014, p. 20). En este sentido, es conocido que a la hora de elaborar una política urbana o de vivienda, el municipio se tiende a reunir con

grupos de inversión, empresas ligadas a la industria de la construcción, bancos que la financian y determinados actores de la clase política. Es lo que ha llamado Vollmer «coalición de revalorización inmobiliaria» (2019, p. 83).

Por otro lado, así como el Estado puede condicionar la *rentgap*, también tiene un papel fundamental en la **distribución socioespacial de la vivienda** en la ciudad. La creación de nueva vivienda pública en determinadas áreas o la facilitación de crédito, puede fomentar movimientos poblacionales en la ciudad. De la misma manera, la regulación del precio en determinadas áreas puede frenar posibles procesos de revalorización y gentrificación. Esto demuestra que, a diferencia de lo que las teorías neoclásicas plantean, la ciudad no se define de una manera natural de acuerdo con la ley de la oferta y la demanda, sino en función del papel jugado por los diferentes actores bajo condiciones desiguales.

Una de las preguntas clave que hay que tener en cuenta en los procesos de gentrificación es: ¿quién se beneficia de las inversiones? ¿A quién afecta? Dicho en términos economicistas, **¿quién se apropia de la plusvalía generada?** Desde las teorías marxistas ligadas a la gentrificación, se afirma que en los procesos de desarrollo urbano existe una clara discriminación de clase. Por un lado, el inversor capitalista, beneficiario de la intervención realizada, y por otro la clase trabajadora, amenazada por su posible desplazamiento. Es así como el espacio en general y la vivienda en particular, son concebidos como mercancías, atendiendo a su rentabilidad económica y no a su función social. De esta manera, la oferta de la vivienda no responde a las necesidades reales de la población, sino al margen de beneficio que los promotores inmobiliarios pueden extraer, por lo que no es de extrañar que el acceso a la vivienda se haya convertido en un problema tan generalizado.

Un estudio reciente publicado por Isabelle Angueloski<sup>16</sup>, demuestra cómo las lógicas mercantiles se imponen en la producción del espacio urbano. En este sentido, aunque exista una intencionalidad de las instituciones por mejorar las condiciones de los barrios de clase trabajadora, paradójicamente, en muchas ocasiones acaba afectándola, beneficiando indirectamente a poblaciones recién

15 Este concepto también ha sido traducido como “brecha de renta”.

16 Nuño Domínguez (10 de noviembre de 2019) “Las nuevas zonas verdes de nuestras ciudades acaban beneficiando solo a los más ricos”, El País. Recuperado de [https://elpais.com/elpais/2019/11/07/ciencia/1573156496\\_337653.html](https://elpais.com/elpais/2019/11/07/ciencia/1573156496_337653.html)

llegadas a las que en un inicio no iba destinada esa ayuda. A través de una revisión empírica de procesos urbanos en 40 ciudades de entre medio millón y millón de habitantes en Norteamérica y Europa, la investigación demuestra cómo las mejoras urbanísticas y ambientales llevan a una revalorización de terrenos ubicados hasta a 500 metros a la redonda. La plusvalía generada por el gasto público es aprovechada por los promotores inmobiliarios, verdaderos beneficiarios de las mejoras espaciales implementadas por la administración. A su vez, el aumento de precios de la vivienda acaba desplazando a las familias con pocos recursos e incluso clase media de la zona. ¿Significa esto que no existe posibilidad para que las clases empobrecidas puedan beneficiarse de las mejoras llevadas a cabo en el espacio público? Para la autora, sentenciamos, la única manera es que a la vez que se llevan estas inversiones, se desmercantilice la vivienda, regulando los precios y garantizando vivienda pública a la ciudadanía.

A modo de síntesis, uno de los aprendizajes que se extrae de la teoría de la renta del suelo es que el precio de la vivienda no solo depende de las características propias de ésta, sino del lugar en donde está ubicada. Por lo tanto, el objeto de estudio de la gentrificación debe ser el área o el barrio y no las unidades habitacionales. Otro de los aprendizajes es que para entender el ciclo de revalorización y los posibles efectos gentrificadores, se debe atender no solo a los efectos de inversión, sino a los de desinversión, cruciales a la hora de generar beneficios. De esta manera, el hecho de que zonas concretas se desvaloricen puede promover procesos especulativos en el futuro. En el momento en que la *rent gap* es suficientemente amplia o, en otras palabras, la generación de plusvalía es adecuada, los especuladores llevarán a cabo la intervención. Desde esta visión, son las zonas más desfavorecidas donde el diferencial de renta o la *rent gap* puede ser mayor. Una desinversión que no es inocente, sino que en muchas ocasiones está planificada. Por tanto, hay que **comprender la gentrificación en su ciclo histórico**, atendiendo a los procesos de transformación de determinadas áreas urbanas en su contexto ya que la degradación de hoy, puede ser la gentrificación del mañana, posibilitando nuevas oportunidades de negocio para los agentes inmobiliarios y ocasionando el desplazamiento de las clases populares.

**Tabla 2.2. Principales características de la gentrificación como producción**

Dimensiones	Descripción
Cambios en el paisaje urbano	Transformación urbana marcada por lógicas asociadas al desarrollo desigual, la destrucción creativa y la <i>rent gap</i>
Actores y relaciones	Las políticas de las instituciones estatales juegan un papel fundamental, alentando o frenando los procesos de gentrificación. En este sentido, es clave analizar a que grupos sociales y económicos benefician dichas políticas.
Conflictos y desplazamientos	Enfoque más centrado en los circuitos del capital que en el de las personas. La capacidad de renta es un indicador central.

Elaboración propia

### 2.1.3 Gentrificación como consumo

Junto con las teorías de la gentrificación como producción (*rent gap*), el otro gran marco que se ha utilizado para analizar la gentrificación es la del consumo o nuevos estilos de vida. Si bien, el primero parte de un marco de análisis económico, el segundo prioriza los elementos culturales. De acuerdo con ello, trata de responder a las siguientes preguntas: **¿quiénes son los gentrificadores? ¿Cuáles son los motivos que los lleva a establecerse en zonas céntricas de la ciudad?** Su objeto de estudio son las nuevas clases medias, un grupo de por sí muy amplio y heterogéneo, al que se le añaden el estudio de otros grupos poblacionales más concretos como pueden ser las mujeres, comunidades *gais* o ciertas poblaciones étnicas que, en determinados contextos, pueden llegar a considerarse agentes gentrificadores.

El marco en el que se desarrollan estas teorías se sitúa en el proceso de transformación productiva vivido en las ciudades postindustriales a partir de la década de los años setenta y ochenta del siglo XX. La ciudad postindustrial se caracteriza

por (Bell, 1973): 1) La transición de la estructura económica basada en la manufactura a los servicios; 2) El desarrollo del conocimiento especializado; 3) El incremento de ocupaciones profesionales y técnicas ligadas al mundo empresarial; 4) El nuevo papel de los artistas en el consumo cultural.

Una vez presentadas las razones estructurales que dan sentido a la aparición de esta nueva clase media, es necesario conocer cuáles son los **intereses que posibilitan que las nuevas clases medias vuelvan al centro de las ciudades**.

De acuerdo con Ley (2003), este retorno es consecuencia del rechazo al modelo de ciudad modernista de la postguerra, basada en un modo de vida homogeneizador e individualista<sup>17</sup>. El modo de vida suburbial<sup>18</sup>, consolidado a partir de mediados de siglo XX en las ciudades industriales estadounidenses, habría supuesto una pérdida de identidad comunitaria. Con el **retorno al centro**, las nuevas clases medias pretenden recuperar esa identidad perdida. En este sentido, este grupo social no solo busca rehabilitar antiguas viviendas del centro urbano, sino también su identidad. Para la nueva clase media, el centro de las ciudades es la antítesis del suburbio. La ciudad central se convierte en una marca de distinción a través del consumo, alejada del marco difuso provisto en los suburbios de las metrópolis (ibíd.). En los barrios centrales buscan aquello que anhelan: comunidad, pertenencia, autenticidad. Por tanto, es el carácter cosmopolita de los barrios centrales lo que les mueve a vivir allí. Un nuevo estilo de vida que trata de combinar una vida cultural bohemia con un trabajo profesional y especializado (ibíd.).

Pero en su búsqueda de identidad diferenciadora, las nuevas clases medias terminan por ser **catalizadoras de los procesos de revalorización**. En su artículo «*The artist as a mode of production*»<sup>19</sup>, Zucking (2010 [1982]a) estudia cómo antiguos espacios industriales de clase obrera, se transforman en espacios creativos para artistas, generando el ambiente adecuado para la llegada de grandes inversores.

17 Para saber más sobre la ciudad modernista, ver: CIAM, 1933. Carta de Atenas. Congreso Internacional de Arquitectura Moderna; Holston, J. La ciudad modernista y la muerte de la calle, Antípoda, Julio-Diciembre, Issue 7, pp. 257-392

18 El uso anglosajón de la palabra “suburbio” no tiene una connotación peyorativa como puede tenerla en castellano. En vez de concebirse como zonas degradadas, hace referencia a zonas periféricas de las áreas centrales pobladas normalmente por familias acomodadas que viven en casas unifamiliares.

19 Traducción libre: El artista como un modo de producción

El paso de ser un barrio obrero o industrial para concebirse como un barrio de clase media cultural y moderno, es un atributo que generan una especial atracción para la nueva clase media profesional, un grupo social que ha sido denominado últimamente como «clases creativas» (Florida, 2010)<sup>20</sup>.

Más allá de esta clasificación genérica de la clase media, existen autores que han tratado de especificar perfiles más concretos que han sido considerados potencialmente gentrificadores. A partir de una exhaustiva revisión bibliográfica, Lees, Slater y Wily (2008) destacan las siguientes tipologías:

**1. Mujer de clase media** (Markusen, 1981): La ruptura con el modelo familiar tradicional asociado al papel de la mujer como madre y ama de casa, y su incorporación al mundo laboral, genera un nuevo sujeto consumista potencialmente gentrificador. En su lucha emancipadora, la mujer ve en el centro nuevas oportunidades sociales y laborales. El anonimato y el carácter progresista de muchas de las zonas centrales, le permite encontrar un refugio frente a posiciones más estigmatizadoras. Así mismo, la centralidad le posibilita combinar el mundo laboral con el de los cuidados. A diferencia de la vida en el extrarradio, caracterizada por su función residencial, en el centro puede acceder a mayores servicios, comercios, ofertas culturales, o guarderías, pudiendo organizarse de una forma más efectiva. En este cambio de estilo de vida, la mujer soltera comparte patrones asociados a la clase media.

**2. Comunidad Gay** (Peck, 2005): varones blancos de clase media, buscan en las zonas centrales un espacio donde huir de la discriminación. Sin embargo, al ser personas con una capacidad económica superior al de las zonas donde se instalan, acaban desplazando a los habitantes anteriores. Este hecho genera una paradoja: al mismo tiempo que consiguen liberarse de las condiciones de opresión sufrida, acaban por oprimir a otros grupos con menos capacidad adquisitiva. En

20 Una crítica a este concepto se puede ver en: Garnier (2017). Este autor considera que términos como “clase media educada”, “asalariados de la economía de servicios” o “clases creativas”, tienden a diluir una categoría social que ya había sido definida por Marx como “pequeña burguesía intelectual”. No obstante, más allá de cómo se decida nombrar a este estrato social localizado surgido de la nueva clase media.

otras palabras, la reafirmación de su propia identidad termina por anular la diversidad pretendida.

3. **Grupos étnicos** (Taylor en Lees, et al., 2008, p. 111): En ciudades racialmente segregadas en donde los pioneros o gentrificadores culturales suelen corresponderse con una élite cultural blanca, llama la atención este tipo de gentrificación. Las razones planteadas tienen que ver con el papel que ciertas élites afroamericanas juegan en barrios habitados por poblaciones negras empobrecidas. Desde una visión esencializadora del barrio y como una manera de buscar ciertas raíces identitarias, deciden vivir allí, invirtiendo sobre la zona y revalorizándola. Esto supone la llegada de familias blancas de clase media con mayores recursos, acelerando los procesos de gentrificación. Uno de los casos más conocidos es el de Harlem, en Nueva York.

El nuevo contexto lleva a una reacción de los agentes estatales y del mercado inmobiliario que ven una oportunidad para “revitalizar el barrio”. En términos de Bourdieu (2000 [1987]), el capital cultural atrae al capital económico, un proceso de acumulación de capitales atravesado por procesos de distinción en torno a la clase social. Es decir, la revalorización económica de un barrio depende de una revalorización simbólica previa (Zuckin, 2010 [1982]a), argumento similar al esgrimido por Clay comentado en el apartado 2.1.1. referido al concepto clásico de la gentrificación.

El proceso de revalorización no solo afecta al ámbito residencial. También puede hacer mella en el **comercial** (Vollmer, 2019). El aumento de precios del alquiler de locales puede suponer la sustitución de antiguas tiendas orientadas al consumo popular por nuevas tiendas especializadas de gastronomía, boutiques o centros culturales regentadas por los nuevos usuarios del barrio. La gentrificación comercial no solo supone la pérdida de puestos de trabajo de antiguos comerciantes, sino la sustitución de un modelo popular por uno elitista en donde el tipo de productos y su valor son claramente excluyentes. En todo caso, tanto la gentrificación residencial como comercial suelen ser procesos que van de la mano (ibíd.).

En síntesis, este proceso de vuelta a la ciudad es presentado como el nuevo **renacimiento de los centros urbanos**, limpiando la imagen decadente de los paisajes desindustrializados. No obstante, a través de discursos legitimadores

como “revitalización”, “renovación”, “regeneración”, “recuperación” o “renacimiento”, se esconden procesos de exclusión social y desplazamiento de la población asentada. Es decir, así como hay una renovación física, se da una renovación humana. Para Smith (2012 [1996]), este desarrollo desigual, tiene claras **connotaciones clasistas, racistas y xenófobas**. Se presenta a la “América real”, identificada en la clase media blanca profesional, la única capaz de proteger centros históricos venidos a menos por la ocupación de obreros, negros y migrantes. Se promueve la diversidad y el patrimonio como autenticidad histórica, pero termina con esa diversidad al desplazar a la población residente, premiando el negocio sobre la diversidad pretendida. En este sentido, más que una “revitalización” se produce una “desvitalización” del barrio (ibíd., p. 139). Desde esta mirada de la gentrificación como consumo, se produce una apropiación, esencialización y mercantilización de la cultura local, excluyendo y expulsando a los grupos sociales productores de la misma.

Frente a esta visión de la gentrificación como consumo, los defensores del enfoque como producción consideran que las causas reales de la gentrificación no se pueden reducir a los cambios en los estilos de vida y las prácticas de consumo, sino que hay que tener en cuenta el papel jugado por los capitales globales, principales impulsores de estos procesos:

“The pretentious and widely promulgated claim that the “creative class” and “cultural intermediaries” drive gentrification, elides the complex and multidimensional effects of global-level socioeconomic transformations and the powerful role corporate capital plays in the organization and development of gentrified spaces” (Gotham, 2005, p. 114 en Lees, et al., 2008, p. 132).<sup>21</sup>

Esto puede llevar a que se culpabilice a la clase creativa de los efectos gentrificadores, evadiendo la responsabilidad de políticos y agentes inmobiliarios en los procesos de desplazamiento. A fin de cuentas, la cuestión central es: ¿quién origina la “vuelta al centro”? ¿La provoca la demanda de las nuevas clases medias o la oferta del sector inmobiliario? En todo caso, hay que reconocer que la división que se ha tendido a hacer entre el enfoque productivo y de consumo es exagerada, ya que son procesos correlacionados que debería estudiarse de manera

21 Traducción libre: El pretencioso y extendido clamor promulgado sobre que la “clase creativa” y los “intermediarios culturales” promueven la gentrificación, elude los efectos complejos y multidimensionales de las transformaciones socioeconómicas a nivel global y el poderoso rol que juega el capital corporativo en la organización y desarrollo de los espacios gentrificados.

integral. Así, quizá el debate no debe girar en torno a la vuelta de la ciudad del capital O de las personas, sino la vuelta a la ciudad del capital Y de las personas.

**Tabla 2.3. Principales características de la gentrificación como consumo**

Dimensiones	Descripción
Cambios en el paisaje urbano	Se centra en los procesos de transformación de los centros urbanos postindustriales
Actores y relaciones	Clase media como catalizadora de los procesos de revalorización. En especial se atiende al papel jugado por las clases creativas. Además, se tiene en cuenta otros perfiles más concretos como mujer de clase media, comunidad gay o determinados grupos étnicos.
Conflictos y desplazamientos	La elitización de las formas de vida supone un desplazamiento de los antiguos habitantes con un menor capital económico y cultural, con claras connotaciones clasistas, racistas y xenófobas.

Elaboración propia

## 2.2 Nuevas geografías de la gentrificación

Si para la década de los setenta del siglo pasado, Ruth Glass definió la gentrificación como un proceso excepcional extremadamente localizado, en la actualidad se ha convertido en un fenómeno global. Un concepto que sirve para explicar procesos de transformación urbana en contextos urbanos postindustriales del Norte Global, como para interpretar los drásticos cambios observados en ciudades del Sur Global, caracterizadas por intensos procesos de expansión urbana. La globalización del término ha supuesto que se llegue a considerar un subcampo propio de sociología y la geografía urbana (Lees, et al., 2016; Lees, 2019).

Si bien, el uso clásico de la gentrificación referido a la “recuperación” del centro por nuevas clases medias y la expulsión de la clase trabajadora en contextos

de fuerte desindustrialización sigue estando vigente, la **globalización del término ha supuesto una mutación de este**. Las nuevas realidades analizadas han permitido generar nuevas narrativas desligadas del escenario europeo y norteamericano. Estudios que incluyen nuevos elementos geográficos e históricos: ciudades ajenas al contexto de desindustrialización occidental, áreas urbanas que no corresponden al centro urbano y análisis que van más allá de los mecanismos clásicos de producción (*rent gap*) o consumo (*New style of life*).

En el siguiente apartado, explicaremos por qué la gentrificación se ha convertido en un fenómeno global y qué repercusiones teóricas ha tenido. Para ello, hemos dividido la sección en dos partes. En primer lugar, se explica cómo la «nueva estrategia urbana global» intensifica los procesos de gentrificación (Smith, 2002). En segundo lugar, se exponen los nuevos términos asociados a su globalización. Nuevos apellidos para un concepto que, aunque mantiene su raíz, se ha ido modificando a medida que se incorporaban nuevos contextos de estudio en lugares y momentos determinados. De esta manera, se quiere reforzar la idea del papel central que juega cada contexto a la hora de caracterizar los procesos, de manera que nos permita construir nuevos marcos analíticos sobre la gentrificación alternativos a los marcos eurocéntricos hegemónicos. Es lo que Loretta Lees ha denominado como nuevas «geografías de la gentrificación» (2012).

### 22.1 El «empresarialismo» como estrategia urbana global

De acuerdo con la teoría del desarrollo desigual, la globalización de la gentrificación es producto de la consolidación de la «**estrategia urbana global**» (Smith, 2002). Una de las características fundamentales de la estrategia global es el rol asumido por el Estado. Desde el ámbito local, esta estrategia se basa en la consolidación de un tipo de producción de ciudad denominado «**empresarialismo urbano**» (Harvey, 2007). En líneas generales, el empresarialismo urbano se basa en la generación de estrategias de atracción empresarial por parte de los poderes públicos de la ciudad. Es un modelo de gestión que se desarrolla en un contexto de transformación de las formas de acumulación marcado por: 1) la pérdida de la predominancia del Estado-nación como principal regulador de la economía y gestor social; 2) la profundización del capital financiero global en las economías locales. Si anteriormente el Estado se caracterizaba por regular el mercado, en la era del empresarialismo urbano es su impulsor.

La inserción de las ciudades en los circuitos globales ha supuesto que se genere una fuerte competencia por atraer capitales internacionales. Para poder “seducir” a los nuevos inversores es necesario promover un ambiente propicio que asegure a las empresas rentabilizar sus inversiones. De esa manera, los gobiernos locales han desarrollado una serie de políticas entre las que destacan: desgravaciones fiscales, liberalización del suelo público, privatización de servicios o promoción de grandes proyectos urbanos con gran participación de empresas multinacionales. Un modelo de gestión empresarial en que normalmente el sector público asume los costes y el sector privado los beneficios (ibíd.).

La paradoja es que, pese a que las estrategias de las ciudades globales es especializarse en el mercado, la importación de políticas supone que se reproduzcan proyectos similares, perdiendo de esa manera la capacidad de atracción para el mercado. Dicho en otras palabras, el aumento de la competencia interurbana a nivel global y el desarrollo de una imagen urbana común, ha generado una homogenización de las políticas urbanas globales que acaban funcionando como una «fuerza coercitiva externa» (Harvey, 2007, p. 380). La copia de proyectos similares como centros comerciales, paseos marítimos o centros culturales hace que el paisaje urbano se estandarice, en vez de diferenciarse, reduciendo su capacidad de atracción.

En un contexto de grandes avances comunicativos y tecnológicos en que las grandes empresas inversoras han encontrado maneras mucho más eficientes de movilizar el capital y encontrar nichos de mercado en lugares previamente inexplorados, lo crucial para las nuevas investigaciones es interpretar cómo la estrategia urbana global se difunde, se traduce y se adapta a los nuevos contextos. Además, es fundamental comprender el papel que tienen los diferentes actores en la definición de políticas y los efectos socioespaciales que producen. ¿Son los procesos de gentrificación del sur global idénticos a los observados en las ciudades del norte global, o responden a sus propias lógicas? ¿Cuáles son los patrones comunes o las singularidades en cada uno de los procesos? Los estudios sobre la globalización de la gentrificación (Smith, 2002; Atkinson & Bridge, 2005; Lees, et al., 2016; Lees, 2019), plantean que es crucial atender a los elementos históricos, geográficos, sociales e institucionales. Y es que como hemos planteado, la gentrificación no responde a un proyecto singular, sino que depende de las características históricas de cada lugar.

Por ejemplo, Lees (2012) señala como la magnitud de las transformaciones urbanas en determinadas ciudades asiáticas, tienen mucha mayor magnitud que las experimentadas en el norte global. En ciudades como Shanghái, afirma, cerca de un millón de personas han sido desplazadas del centro desde comienzos de siglo y reubicadas en zonas periféricas, lejos de sus lugares de trabajo, sin acceso a centros educativos cercanos y rompiendo a su vez con los lazos comunitarios previos. Para la autora británica, cuanto mayor es la escala de intervención urbana, más amplios son los beneficios generados y mayor son los cambios sociales producidos (Lees, 2019, p. 8).

**Una de las dificultades que apuntan los estudios sobre gentrificación planetaria está asociada a los límites existentes a la hora de identificar la manera en que el capital global promueve la gentrificación.** La gentrificación ya no es consecuencia, si lo fue en algún momento, de un proceso de transformación urbana a pequeña escala (Lees, 2019). Las transformaciones locales, responden a su vez a fenómenos regionales, nacionales y globales, un fenómeno de reescalamiento urbano en el que es difícil rastrear los actores que han promovido una determinada intervención (Brenner, et al., 2015). En este sentido, algunos autores apuntan que, pese a que los nuevos estudios empíricos realizados han permitido incorporar nuevas realidades, los *links* entre los capitales globales y sus efectos espaciales siguen sin poder demostrarse (Lees, et al., 2008, p. 132). La dificultad de registrar la movilidad del capital financiero, una dimensión ficticia y volátil que cuenta con una gran opacidad, añade un nuevo hándicap. Un ejemplo de ello son los **fondos de inversión**, también conocidos como fondos buitres, compuestos por capitales de accionistas de todo el mundo que se apropian de todo tipo de negocios que puedan ser rentables, constituyendo la vivienda uno de los principales negocios<sup>22</sup>.

22 Uno de los fondos de inversión ligados a la vivienda es Blackstone, el cual se estima que podría tener en su poder alrededor de 311 mil viviendas en todo el mundo (Gabarre, 2019).

### 2.2.2 Nuevos tipos de gentrificación

Como se planteó al inicio de este apartado, las geografías de la gentrificación no se reducen a los centros urbanos de las grandes metrópolis, sino que han adoptado nuevos escenarios: zonas periurbanas metropolitanas (*rural gentrification*), ciudades intermedias articuladas a las metrópolis (*cascade effect*) o áreas informales de ciudades del sur global (*slum gentrification*) son algunos ejemplos de ello. Procesos de expansión dinámicos y complejos, que se expresan de diferentes formas y escalas. Esto plantea que el barrio no es la única escala de referencia, sino que existen otras para tener en cuenta cuando se quiere estudiar los procesos de gentrificación, tanto más pequeñas (áreas concretas de un barrio) como más grandes (áreas que incluyen varios barrios de la ciudad).

Ahondemos en este tema. Pese a que en el apartado sobre la gentrificación como producción se ha comentado que existe un modelo de desarrollo urbano desigual basado en la destrucción creativa, este no tiene por qué ser de suma cero. Es decir, la revalorización de un área no tiene por qué suponer la desvalorización de la más próxima, sino que puede llevar un proceso de valorización paralelo. Dependerá del contexto local y global interconectado, economías y geografías de escala que, como hemos comentado, son realmente complejas de descifrar.

En este apartado se quiere incidir en que, más allá de entender la gentrificación como un proceso idéntico al de las urbes anglosajonas, hay que comprenderla en su diversidad, siendo expresión continuada de la conquista del capital sobre el territorio (Atkinson & Bridge, 2005). Las diferentes formas del empresarialismo urbano como estrategia global del capital es lo que se ha denominado como «geografías variadas del capitalismo» (Brenner, et al., 2010) o para el asunto que nos convoca «geografías de la gentrificación» (Lees, 2012). El estudio de diferentes contextos ha hecho que se hayan catalogado nuevos tipos de gentrificación. De acuerdo con el estado del arte revisado, hemos considerado destacar los siguientes: gentrificación rural, gentrificación por nueva construcción, gentrificación turística, *studentification* y *super-gentrification*. Todos estos conceptos vienen a caracterizar diferentes mecanismos de gentrificación y que, aunque son descritos de forma separada, pueden entrecruzarse en un mismo proceso.

### Gentrificación rural

Uno de los conceptos que surgen a partir de la generalización del término es el de «**gentrificación rural**», utilizado tanto para referirse a situaciones llevadas a cabo en poblaciones rurales como asentamientos periurbanos. Este tipo de gentrificación está asociado al concepto de «urbanización planetaria» propuesto por el geógrafo francés Henri Lefebvre en la década de los setenta, basado en la conquista de la ciudad sobre el campo (Lefebvre, 1974; 1976). En sus necesidades por buscar nuevas formas de acumulación, explicaba Lefebvre, el capital ha encontrado en la urbanización una de sus mejores vías. En este sentido, el espacio deja de ser el lugar donde se producen las mercancías para convertirse en una mercancía en sí mismo (Lefebvre, 2013 [1974]). De esta manera, la urbanización se convierte en una vía fundamental para la generación del excedente. Si bien, Smith plantea que la “vuelta al centro” se convierte en una estrategia de *rent gap*, a su vez advierte que se mantiene un constante crecimiento de la frontera urbana (Smith, 1982).

La rápida urbanización del territorio no solo supone una gran transformación del entorno, sino de su composición demográfica. La reconfiguración de la estructura poblacional está asociada a la llegada de nuevas clases medias y altas. A partir de una representación idílica de la naturaleza como forma de consumo y de refugio, el urbanita ve en las zonas rurales un lugar donde escapar de la ciudad consolidada, percibida como un espacio deteriorado y hostil. De acuerdo con Darling (2005) las consecuencias socioespaciales de este proceso son las siguientes; 1) el cambio de los modos de acumulación pasando de una forma agrícola e industrial a una de servicios; 2) la transformación de las formas de propiedad; 3) la aplicación de diferentes políticas públicas destinadas a las clases medias que les permite articular la vida rural con la urbana; 4) la colonización de las clases medias y altas de la ciudad y el consiguiente desplazamiento de los residentes obreros y/o campesinos. Las zonas rurales y periurbanas se convierten en un territorio en disputa entre diferentes clases sociales (Phillips, 1993; Ghose, 2004). Un sentido similar a lo descrito por Smith cuando se refiere a la disputa de las zonas centrales de Nueva York por las clases populares y la nueva clase media (Álvarez-Rivadulla, 2007).

## Gentrificación por nueva construcción

Si bien en los textos clásicos, la gentrificación se concibe como un proceso de revalorización llevado a cabo en entornos construidos, con el tiempo se han incluido casos asociados a nuevos desarrollos urbanos (Lees, 2019). Producto del modelo de crecimiento urbano y en sintonía con el concepto anteriormente descrito, se construye el de «**gentrificación por nueva construcción**» (*new-build gentrification*). Ésta se aplica tanto a la construcción de nuevas viviendas en áreas vacantes de la ciudad consolidada, como en el desarrollo de nuevos proyectos urbanos en zonas periféricas destinadas, anteriormente, a otros usos, ya fuesen industrial, agrícola o natural-protegido.

Normalmente, este tipo de nueva construcción se asocia a la proliferación de condominios cerrados y grandes centros comerciales para la clase media y alta en la periferia de las ciudades (Álvarez-Rivadulla, 2007). Un estilo de vida caracterizado por el aislamiento voluntario y la dependencia constante del vehículo privado. La consolidación de los nuevos enclaves genera una revalorización de la zona que se traduce tanto en el aumento del precio del suelo y la vivienda, como en la transformación de la estructura comercial, sustituyendo los antiguos comercios por nuevas formas de consumos más costosas.

## Gentrificación turística

La **gentrificación turística** tiene que ver con la colonización del espacio público, viviendas y comercio por parte del sector turístico (Mansilla, 2019). La expansión del turismo ha supuesto que determinados barrios se transformen en enclaves dedicados a la recepción de turistas, orientando los servicios a las necesidades del sector y no de los vecinos. El aumento de viviendas destinadas al turismo genera una reducción de oferta residencial y un incremento de los precios. La proliferación de plataformas digitales destinadas al alquiler de pisos turísticos siendo una de las más conocidas *Airbnb*, ha promovido la gentrificación de barrios enteros (Wachsmuth & Weisler, 2018).

En cuanto al impacto comercial, éste viene generado por el aumento considerablemente de los precios de alquiler de las antiguas tiendas de barrio, sustituidas por exóticos restaurantes, tiendas de regalos o bares destinados al turismo que poco tienen que ofrecer a los residentes habituales. Es lo que también ha tendido

a llamarse «gourmetización» de las ciudades (González, 2018). El incremento de este fenómeno ha hecho que surjan otros conceptos como el de «gentrificación alimentaria» que tiene que ver con la indisponibilidad en el barrio de productos frescos y accesibles debido al cierre de los comercios populares (Truchero, 2018).

## Studentification

La **studentification** o gentrificación de estudiantes (Smith, 2005) se relaciona con la expansión masiva de la educación universitaria y el efecto económico, social y ambiental que produce en zonas urbanas donde la comunidad universitaria se establece. A nivel económico, la llegada de estudiantes supone la inflación de los precios, ampliándose el mercado de alquiler. Esto lleva a un reemplazo o desplazamiento de vecinos estables por un grupo más fluctuante con nuevas prácticas de consumo, lo que supone la aparición de nuevos servicios. Todo ello, lleva a una transformación considerable del entorno construido.

## Super-gentrification

En todos los nuevos tipos de gentrificación mencionados, se podría sumar un fenómeno denominado «**super-gentrification**» (Lees, 2003), también conocido como el gentrificador-gentrificado (Schlack & Turnbull, 2009). Un proceso que tiene que ver con el desplazamiento de los primeros gentrificadores (pioneros), incapaces de afrontar el aumento de precios del alquiler producido por la revalorización del barrio que ellos mismos iniciaron. Un fenómeno al que ya se ha hecho referencia en el apartado 2.1.1 “El concepto clásico de la gentrificación” cuando se explicaban las fases de la gentrificación propuestas por Clay (1979).

En definitiva, a nivel genérico, la gentrificación nos permite relacionar los procesos de regeneración urbana con la restitución poblacional de áreas de la ciudad y el desplazamiento de sus habitantes. No obstante, a medida que el concepto se ha internacionalizado, ha sido aplicado a una mayor variedad de contextos, lo que ha supuesto que se generen conceptos derivados que tratan de explicar de forma más precisa las particularidades de cada realidad.



**Tabla 2.4. Principales características de las nuevas geografías de la gentrificación**

Nuevas geografías de la gentrificación	Dimensiones		
	Cambios en el paisaje urbano	Actores y relaciones	Conflictos y desplazamientos
<b>Gentrificación Rural</b>	Proceso constante de expansión de la frontera urbana. Transición de un paisaje urbano e industrial a uno de servicios.	Nuevas clases medias y altas ven en las zonas rurales un refugio frente a la hostilidad de la ciudad consolidada. Políticas públicas destinadas a los nuevos residentes.	Colonización del espacio por parte de las clases medias y altas y desplazamiento de los residentes obreros y campesinos.
<b>Gentrificación por nueva construcción</b>	Urbanización de áreas vacantes de la ciudad consolidada y en zonas periféricas con otros usos. Establecimiento de condominios cerrados y centros comerciales.	Llegada de clase media y alta con un estilo de vida ligado al aislamiento voluntario y la dependencia al vehículo privado.	Proceso de sustitución de los modelos económicos anteriores, sustituyendo los antiguos comercios por nuevas formas de consumo más costosas.
<b>Gentrificación turística</b>	Transformación de los usos espaciales orientados a los turistas y no a los antiguos vecinos.	Servicios públicos y privados destinados a las necesidades del turista. Apropiación del espacio del espacio por diferentes tipos de agentes turísticos.	Gourmetización de los barrios, gentrificación alimentaria y proceso de sustitución de vecinos por turistas.
<b>Studentification</b>	Transformación del entorno construido en función de los intereses de la comunidad estudiantil.	La demanda estudiantil atrae al mercado inmobiliario y un modelo de consumo destinado a este sector.	Reemplazo o desplazamiento de vecinos estables por un grupo fluctuante de residentes.

<b>Super-gentrification</b>	Desarrollo de una centralidad cultural en la que aparecen nuevos comercios y espacios de ocio excluyentes.	La llegada de nuevas clases medias con mayores capacidades adquisitivas permite una revalorización de la zona constante.	Desplazamiento de los primeros gentrificadores incapaces de asumir el proceso de revalorización.
-----------------------------	--	--	--

Elaboración propia

En el último apartado del capítulo teórico se realiza una revisión sobre los estudios de gentrificación en las ciudades latinoamericanas. Para ello, analizamos el proceso de adaptación del concepto e identificamos los debates centrales en este sentido.

### 2.3 Latinogentrificación: aplicación y debates

A diferencia de otras regiones, en **América Latina** la inclusión del concepto de la gentrificación ha sido más reciente. En parte, se debe a las reticencias mostradas por parte de la escuela urbana latinoamericana. Algunos autores (Jaramillo, 2006; Pradilla en Díaz, 2015, p.11) consideran que, si bien puede ser un marco útil para explicar los procesos de transformación urbanas en las ciudades postindustriales, en América Latina la realidad es muy diferente. Desde esta posición, se plantea que ya existen otros conceptos que permiten explicar, de forma más acertada, fenómenos urbanos sin necesidad de recurrir a marcos pretenciosamente universalistas elaborados en contextos urbanos característicos de ciudades europeas y norteamericanas. Así, términos como «ennoblecimiento» (Bortolozzi, 2009; Leite, 2010), o «elitización» (González-Hernández, 2009), se ajustarían mejor a los fenómenos urbanos descritos por la gentrificación.

A pesar de las reticencias planteadas, el marco de análisis de la gentrificación se ha ido incorporando a las agendas de investigación urbana de la academia latinoamericana. No obstante, el marco inicial se ha tenido que amoldar a las peculiaridades del contexto. Tras una exhaustiva revisión bibliográfica, en los siguientes párrafos se destacan los debates centrales en los estudios sobre gentrificación latinoamericana. En la primera parte, se explica el modelo de ciudad latinoamericana, poniendo atención tanto a sus características espaciales como

sociales. En este sentido, se hace especial énfasis al modelo latinoamericano de ciudad difusa y segregada, así como a la composición demográfica caracterizada por la fragilidad de la clase media y el desborde del estrato popular. En la segunda parte, se destaca el papel que ha tenido el Estado como impulsor de muchos de los procesos de gentrificación. Finalmente, se incorpora el debate sobre desplazamiento, una cuestión que tiene posiciones encontradas entre los diferentes investigadores de la región. A modo de cierre, se presenta la tabla 2.5. en que se plantean las principales características del modelo de gentrificación en Latinoamérica.

### 2.3.1 El modelo de ciudad latinoamericana

A diferencia de Europa, en Latinoamérica el **crecimiento urbano ha tendido a estar disociado de la densificación de los centros urbanos y el crecimiento industrial** (Inzulza-Contardo, 2012, p. 2087)<sup>23</sup>. Las grandes oleadas de migración provenientes del campo (campesinos, indígenas, afro...) como consecuencia del desarrollo de la agroindustria, el desplazamiento forzado y la concentración de oportunidades laborales en las ciudades, ha generado **procesos de hiperurbanización no planificada** (Gilbert, 1998). En la década de los 50's, en la mayoría de los países de la región, el porcentaje de población que vivía en ciudades no superaba el 40%, en la actualidad la cifra ronda el 80%, siendo superada únicamente por Norteamérica (Montero & García, 2017, p. 14).

La extensión urbana ha dibujado un paisaje urbano periférico caracterizado por la combinación de grandes cinturones de pobreza conformado por asentamientos irregulares, con urbanizaciones fortificadas separadas por medio de fronteras físicas y simbólicas (Caldeira, 2007; Davis, 2004; Álvarez-Rivadulla, 2007; Stravides, 2016). Un modelo que genera dos tipos de segregación: la segregación forzosa de la clase popular proveniente tanto de las zonas rurales como de otras áreas de la ciudad, y la segregación voluntaria de las clases medias y altas como éxodo de la ciudad consolidada.

23 Esta afirmación habría que matizarla, ya que hace décadas que las teorías de la dependencia (Cardoso & Faletto, 1977) plantearon la interrelación del desarrollo norte-sur, demostrando que el modelo de desarrollo industrial del norte está estrechamente condicionado por el modelo de desarrollo extractivista del sur, basado en la exportación de las commodities y generando grandes procesos de desposesión.

En América Latina la masiva migración llegada a las ciudades latinoamericanas no se constituyó como un “ejército industrial de reserva”, en palabras de Marx, en un primer momento, ni en una nueva clase media, en un segundo, sino que pasó a conformarse como lo que se ha denominado clases populares, condenadas la mayoría de ellas a la **informalidad**. Una informalidad que se expresa tanto a nivel habitacional como laboral. Muestra de ello es que, en la actualidad, se estima que alrededor de un cuarto de la población latinoamericana vive en asentamientos irregulares (Fernandes, 2014) y más de la mitad trabajan en el sector informal (Betancour, 2014). En el mejor de los casos, logran regularizar su vivienda, pero siguen excluidos del acceso a servicios básicos y del mercado laboral formal, ampliando los cinturones de miseria de la periferia urbana (Inzulza-Contardo, 2012).

El modelo de crecimiento antes descrito ha supuesto la configuración de una estructura poblacional muy diferente a la de las urbes europeas y norteamericanas. Por un lado, existe una clase media extremadamente frágil. Por otro, la clase popular es mucho más numerosa. Si atendemos a que la teoría sobre gentrificación considera clave el papel jugado por las clases medias en la revalorización de los barrios, esta realidad podría suponer una barrera para que los procesos de gentrificación sean efectivos. Asimismo, el hecho de que la presencia de la clase popular en el espacio urbano sea predominante, ha supuesto que, de forma consciente o inconsciente, existan mayores resistencias a que determinados proyectos de regeneración y revalorización urbana se consuman. Debido a lo anterior, los estudios sobre gentrificación en Latinoamérica han dedicado una mayor atención a los procesos de resistencia y creación de hábitats alternativos que la literatura clásica anglosajona (Casgrain & Janoschka, 2013; Díaz, 2015; Rebotier & Metzger, 2016; Calderón & Aguiar, 2019).

### 2.3.2 El Estado como impulsor clave en los procesos de gentrificación latinoamericana

Una vez explicadas las principales características del proceso de urbanización latinoamericano, nos centraremos en el papel del Estado, un agente fundamental en los estudios sobre gentrificación en la región. Esta cobra especial relevancia a partir de los dos mil. La proliferación de estudios sobre gentrificación coincide con una etapa de fortalecimiento del Estado en muchos países de América

Latina. Tras décadas de políticas neoliberales promovidas por el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Mundial (BM), el giro progresista supone la extensión de las políticas públicas un **en el territorio**. A diferencia de Europa o EE. UU, en donde las políticas neoliberales y el urbanismo de austeridad se expandía (Peck, 2012; Davies & Blanco, 2017), en ciertos estados se produce una ampliación de la inversión y el gasto público.

Sin embargo, pese al discurso antineoliberal y la evidencia de un mayor intervencionismo por parte del Estado, algunos autores apuntan a que los procesos de fragmentación y segregación propios del empresarismo urbano no solo se han mantenido, sino que incluso se han profundizado (De Mattos, 2010; Valenzuela, 2013; Janovschka & Hidalgo, 2014; Díaz, 2015; Cocola, et al., 2016). En este sentido, un aspecto que destacan los estudios sobre gentrificación en Latinoamérica es la necesidad de analizar el **papel protagonista del Estado como impulsor de la gentrificación**. Las políticas de regeneración pueden promover la revalorización de áreas específicas y desplazar a las antiguas poblaciones.

Además del impacto de las inversiones estatales en el proceso de revalorización de determinadas zonas de la ciudad, otro de los debates planteados en la literatura sobre gentrificación latinoamericana ha sido la ampliación de la clase media. A diferencia de las tendencias globales que apuntaban en dirección contraria (Piketty, 2014), el aumento de políticas sociales llevadas a cabo durante la era progresista permitió una reducción de la desigualdad y la ampliación de población de clase media. Muestra de ello es que entre 2003 y 2009, la población de clase media en América Latina y el Caribe aumentó un 50%, permitiendo a su vez una reducción de la pobreza entre un 44% y un 30% (Ferrera, et al., 2013). Al igual que había sucedido en Europa y América del Norte, la constitución de una **clase media con mayor capacidad** de consumo planteaba la posibilidad de constituirse como agente gentrificador.

En cuanto a las áreas donde más se han concentrado las investigaciones sobre el papel del Estado como agente gentrificador (Díaz, 2015), destacan especialmente los estudios en centros históricos. Tras décadas de promoción de un modelo orientado a la expansión de la ciudad, a partir de los años noventa, las instituciones públicas vuelven a poner su mirada en el centro y comienzan a llevar a cabo **políticas de regeneración y conservación** de los centros históricos. Al primer estudio sobre políticas de conservación y gentrificación en Latinoamérica

llevado a cabo en el centro colonial de Puebla (México) (Jones & Varley, 1999), le seguirán otros en diferentes centros históricos de ciudades latinoamericanas.

Al igual que lo sucedido con los Juegos Olímpicos, las declaratorias de la UNESCO se constituyen como un mecanismo para legitimar grandes procesos de transformación urbana. Muestra de ello es que, entre la década de los ochenta y principios del 2000, 31 centros históricos en Latinoamérica son declarados Patrimonio de la Humanidad. Esto ha supuesto que determinadas zonas históricas se conviertan en objetos de deseo centrales para el capitalismo urbano contemporáneo, constituyéndose como un espacio de disputa entre los antiguos usuarios y los nuevos consumidores conformados por las nuevas clases medias y turistas (Carrión, 2005; Delgadillo, 2015).

No obstante, una característica común de los centros históricos latinoamericanos es la **predominancia de las clases populares**. **Esto se expresa tanto a nivel residencial como en el espacio público**. Esta realidad dificulta el desarrollo de proyectos de inversión en la zona, por lo que es imprescindible recurrir a la intervención del Estado para que lleve a cabo procesos de control y reordenamiento del espacio. Es en estas tesituras que el discurso de conservación histórica de determinadas áreas se vuelve un dispositivo muy eficaz a la hora de legitimar políticas de intervención.

De la misma manera, otro de los discursos que también ha permitido legitimar ciertas intervenciones es el de la pobreza. En barrios degradados altamente estigmatizados, se plantea la necesidad de “revitalizarlos” y mejorar sus malas condiciones. Sin embargo, es la misma población a la que supuestamente va dirigida la acción la que acaba teniendo que desplazarse de la zona, siendo otros grupos sociales los que se ven beneficiados de la inversión estatal.

### 2.3.3 Gentrificación y desplazamiento, un asunto polémico

De acuerdo con Casgrain y Janovschka (2013), las intervenciones realizadas por el Estado en los centros de las ciudades latinoamericanas están mediadas por procesos de acumulación y desposesión. Paradójicamente, la mercantilización de la cultura popular promovida por agentes públicos y privados produce que la clase popular sea excluida y desplazada de los lugares donde se ha producido esa cultura históricamente. El tango en Buenos Aires (Herzer, et al., 2015) o la

“quiteñidad” en Quito son ejemplos de ello (Durán, 2015). Sin embargo, pese a que estos autores consideran que el desplazamiento es intrínseco al desarrollo de estos procesos de acumulación, el alcance y los mecanismos de desplazamiento no han sido apenas estudiados (Janoschka & Sequera, 2016).

Uno de los estudios referentes en el ámbito de la gentrificación como forma de desplazamiento es el de Marcuse (1985). A través de un análisis cuantitativo del mercado de la vivienda estadounidense durante los 70 y 80 en EE. UU., **el autor** tipifica tres **formas de desplazamiento**: 1) desplazamiento directo producido por la expulsión física (demolición) o económica (aumento alquiler); 2) desplazamiento indirecto o simbólico, relacionado con las formas de presión que hace que los habitantes se sienten menos cómodos para vivir allí; 3) desplazamiento excluyente, en que la baja oferta de vivienda disponible para personas con bajos recursos, se convierte en un mecanismo de selección clasista que determina la composición social del barrio. En sus estudios, Marcuse apunta la necesidad de llevar a cabo investigaciones prolongadas en el tiempo que permitan comprender cómo diversos desplazamientos encadenados formaban parte del mismo fenómeno, aspecto que se asocia con el concepto de efecto cascada o *spill over* comentado al inicio de este capítulo teórico.

Estas intervenciones a menudo comportan diferentes grados de violencia. Una violencia que se expresa tanto a nivel físico como simbólico. Pese a que estamos acostumbrados a concebir el desalojo a través de acciones represivas directas muy visuales como son la demolición o la violencia policial, existen diversas formas de desplazamiento de acuerdo con la escala espacial y temporal, muchas de ellas muy difíciles de evidenciar.

A nivel latinoamericano, Janoschka y Sequera (2016) proponen cuatro formas de analizar el desplazamiento atendiendo a diferentes criterios: 1) desplazamiento por acumulación del patrimonio; 2) desplazamiento por desposesión cultural; 3) desplazamiento por militarización y estados de excepción; 4) desplazamiento por desposesión de la renta. Cuatro formas de desplazamiento que, aunque se presentan de forma separada, en la práctica se combinan. Asimismo, todas ellas tienen dos aspectos en común: 1) El patrimonio como mecanismo de gentrificación; 2) El disciplinamiento del espacio como medida para asegurar la inversión sobre éste.

No obstante, existen grandes dificultades a la hora de evidenciar estadísticamente los costes sociales de la gentrificación. Incluso, algunos autores apuntan que existe una intención por invisibilizar a las víctimas de estos procesos (Wyly, et al., 2010). En el caso latinoamericano, la falta de un sistema de indicadores adecuado y estable en el tiempo ha generado grandes dificultades de medición. Al no haber pruebas cuantitativas definitivas del desplazamiento provocado por el alza de los precios, la mayoría de los estudios suelen llevarse a cabo a través de metodologías cualitativas (Díaz, 2015, p. 23). Como se mencionó en el apartado en el apartado 1.2., uno de los escollos más importantes de nuestra investigación fue la dificultad que encontramos a la hora de interpretar los datos estadísticos.

Esto hace que, junto al término de gentrificación, se construyan otros conceptos que pueden explicar estos procesos incompletos o prolongados en el tiempo. Uno de ellos es el de «violencia lenta» (**slow violence**), acuñado por Rob Nixon:

By slow violence I mean a violence that occurs gradually and out of sight, a violence of delayed destruction that is dispersed across time and space, an attritional violence that is typically not viewed as violence at all (2011, p. 2).<sup>24</sup>

A diferencia de la violencia que estamos acostumbrados a percibir, espontánea y espectacular, **la violencia lenta que Nixon señala es incremental y gradual**. Tiene que ver con procesos que llevan a la reducción del acceso a recursos básicos: aumento de precios en la vivienda o el consumo, cortes de agua y luz, aislamiento a la centralidad, desinversión generalizada de servicios públicos, amenazas y formas de coacción no visibles, etc. Es lo que Saskia Sassen denomina “expulsiones” (2015), procesos de selección salvaje, ligados a la economía global, cada vez más complejos y variados, que incluyen cada vez a un mayor número de personas.

En contraposición a un desalojo forzoso, estas formas de desplazamiento y violencia oculta se desarrollan durante años, décadas o siglos. ¿Cómo demostrar las consecuencias de un plan urbanístico que acaba por desplazar a grupos poblacionales de una determinada zona de la ciudad años después? ¿Cómo identificar las consecuencias de un río que ha sido contaminando durante décadas? ¿Cómo

<sup>24</sup> Traducción libre: “Por violencia lenta entiendo una violencia que ocurre de forma gradual y no apreciable, una violencia producto de una destrucción retardada que se dispersa a través del tiempo y del espacio, una violencia desgastante que no es considerada como violencia”.

dar seguimiento en un tiempo prolongado a familias que se han visto afectadas por los efectos de esas decisiones? Son retos que afronta la investigación y que amplían, más si cabe, la agenda de la gentrificación. En un contexto en que la investigación se guía cada vez más por criterios mercantiles, resulta difícil llevar a cabo investigaciones que estudien procesos tan extensos sin, aparentemente, resultados inmediatos.

Llegados a este punto, uno se podría preguntar: **¿puede haber gentrificación sin desplazamiento?** Sin duda, este ha sido uno de los debates más recurrentes en las discusiones sobre gentrificación, especialmente en Latinoamérica. Por un lado, existe la visión de que el desplazamiento es precisamente la esencia de la gentrificación. Desde esta posición, el éxito de cualquier proceso de revalorización depende de un cambio poblacional (Holm, 2014, p.107 en Vollmer, 2019, p. 24). Sin embargo, para otros el desplazamiento no es un atributo esencial de la gentrificación sino una característica (Ruiz-Tagle, 2016; Sabatini, et al., 2016; Rasse, et al., 2019). Si bien, hay procesos de gentrificación en donde se existe desplazamiento, no es una condición *sine qua non*. Desde esta perspectiva, lo que realmente define la gentrificación es la llegada de habitantes con ingresos más altos y el aumento del precio de las viviendas, aspectos que no tienen por qué generar desplazamiento. Incluso, estos autores plantean que la movilidad de clases medias y altas a que zonas históricamente compuestas por estratos bajos, puede generar mayores oportunidades para la antigua población. De esta manera, no solo se evitan procesos de fragmentación y desigualdad, sino de integración y cohesión urbana.

En síntesis, podemos concluir que el proceso de urbanización y composición demográfica de las ciudades latinoamericanas difiere mucho de lo vivido en las ciudades europeas y norteamericanas. Si bien existe un interés inmobiliario y turístico por revalorizar los centros históricos, los procesos de inversión más acuciantes siguen viviéndose en las áreas periurbanas. Por otro lado, la fragilidad de la clase media y la predominancia de la clase popular ha supuesto que los procesos de gentrificación tengan más dificultad de llevarse a cabo. Razón por la cual, el acompañamiento del Estado a través de la inversión y el disciplinamiento del espacio es esencial. Sin embargo, aunque aparecen indicios de desplazamiento, no suelen ser procesos rápidos, intensos y que involucre a todo un barrio como

plantea la teoría clásica sobre la gentrificación. En general, son procesos de violencia prolongada mucho más difíciles de percibir y representar.

**Tabla 2.5. Principales características de la gentrificación latinoamericana**

Dimensiones	Descripción
Cambios en el paisaje urbano	Rehabilitación y conservación del patrimonio arquitectónica de los barrios. Desarrollo de nuevas urbanizaciones cerradas en las áreas periféricas o periurbanas de la metrópolis
Actores y relaciones	Papel de Estado clave en el desarrollo de la transformación urbana. Predominancia de la clase popular frente a la clase media
Conflictos y desplazamientos	Necesidad del Estado y el desarrollo de mecanismos de disciplinamiento para asegurar los proyectos urbanísticos. Mayor dificultad de culminar los procesos de gentrificación; dificultad a la hora de evidenciar el desplazamiento debido a su prolongación en el tiempo.

Elaboración propia

**Tabla 2.6. Síntesis: Características de los modelos de gentrificación**

Modelos de gentrificación Cambios en el paisaje urbano	Dimensiones			
	Actores y relaciones	Conflictos y desplazamientos	Conflictos y desplazamientos	
Gentrificación clásica	Renovación zonas céntricas a través de pequeños proyectos de rehabilitación de casas renacentistas	<i>Pionners</i> (nueva clase media) promotores de la regeneración urbana. El papel del Estado desde este enfoque es secundario.	Desplazamiento de la clase obrera, inmigrantes y población afrodescendiente debido a la revalorización del mercado de la vivienda. La teoría clásica no pone atención a los procesos de resistencia.	
Gentrificación como producción	Transformación urbana marcada por lógicas asociadas al desarrollo desigual, la destrucción creativa y la <i>rent gap</i>	Las políticas de las instituciones estatales juegan un papel fundamental, alentando o frenando los procesos de gentrificación. En este sentido, es clave analizar a que grupos sociales y económicos benefician dichas políticas.	Enfoque más centrado en los circuitos del capital que en el de las personas. La capacidad de renta es un indicador central.	
Gentrificación como consumo	Se centra en los procesos de transformación de los centros urbanos postindustriales	Clase media como catalizadora de los procesos de revalorización. En especial se atiende al papel jugado por las clases creativas. Además, se tiene en cuenta otros perfiles más concretos como mujer de clase media, comunidad gay o determinados grupos étnicos.	La elitización de las formas de vida supone un desplazamiento de los antiguos habitantes con un menor capital económico y cultural, con claras connotaciones clasistas, racistas y xenófobas.	
Nuevas geografías de la gentrificación	Gentrificación Rural	Proceso constante de expansión de la frontera urbana. Transición de un paisaje agrícola e industrial a uno de servicios.	Nuevas clases medias y altas ven en las zonas rurales un refugio frente a la hostilidad de la ciudad consolidada. Políticas públicas destinadas a los nuevos residentes.	Colonización del espacio por parte de las clases medias y altas y el desplazamiento de los residentes obreros y campesinos.
	Gentrificación por nueva construcción	Urbanización de áreas vacantes de la ciudad consolidada y en zonas periféricas con otros usos. Establecimiento de condominios cerrados y centros comerciales.	Llegada de clase media y alta con un estilo de vida ligado al aislamiento voluntario y la dependencia al vehículo privado.	Proceso de sustitución de los modelos económicos anteriores, sustituyendo los antiguos comercios por nuevas formas de consumo más costosas.
	Gentrificación turística	Transformación de los usos espaciales orientados a los turistas y no a los antiguos vecinos.	Servicios públicos y privados destinados a las necesidades del turista. Apropiación del espacio por diferentes tipos de agentes turísticos.	Gourmetización de los barrios, gentrificación alimentaria y proceso de sustitución de vecinos por turistas.
	Studentification	Transformación del entorno construido en función de los intereses de la comunidad estudiantil.	La demanda estudiantil atrae al mercado inmobiliario y un modelo de consumo destinado a este sector.	Reemplazo o desplazamiento de vecinos estables por un grupo fluctuante de residentes.
	Super-gentrification	Desarrollo de una centralidad cultural en la que aparecen nuevos comercios y espacios de ocio excluyentes.	La llegada de nuevas clases medias con mayores capacidades adquisitivas permite una revalorización de la zona constante.	Desplazamiento de los primeros gentrificadores incapaces de asumir el proceso de revalorización.
Gentrificación latinoamericana	Rehabilitación y conservación del patrimonio arquitectónica de los barrios. Desarrollo de nuevas urbanizaciones cerradas en las áreas periféricas o periurbanas de la metrópolis	Papel de Estado clave en el desarrollo de la transformación urbana. Predominancia de la clase popular frente a la clase media	Necesidad del Estado y el desarrollo de mecanismos de disciplinamiento para asegurar los proyectos urbanísticos. Mayor dificultad de culminar los procesos de gentrificación; dificultad a la hora de evidenciar el desplazamiento debido a su prolongación en el tiempo.	

### 3. GEOGRAFÍAS DE LA GENTRIFICACIÓN EN QUITO

En Ecuador los estudios sobre gentrificación han sido un campo apenas tratado. Si bien, señalábamos en el apartado anterior que en algunos países latinoamericanos ha sido un marco que ha ido ganando relevancia, en Ecuador apenas existen estudios que hayan utilizado el marco de la gentrificación para analizar las transformaciones urbanas más recientes. Más allá de las publicaciones comentadas en el capítulo 1 (ver p.13), los pocos estudios realizados (Swanson, 2007; Ortega, 2009; Andrade, 2013) han sido más bien pequeñas aproximaciones que utilizaban el término sin incluir el marco teórico y metodológico presentado en el capítulo 2.

La revisión bibliográfica sobre estudios urbanos en el Ecuador realizada por Bermúdez et al. (2016), destaca dos grandes etapas. La primera se desarrolla durante las décadas de los setenta y ochenta del siglo pasado en un contexto de boom petrolero y rápido crecimiento de las ciudades que vive el país. En función de esta realidad, la agenda investigativa se basó en la estructura y las funciones del espacio urbano, el suburbio como concepto asociado a procesos de marginalización y expulsión, la dependencia, el clientelismo, el acceso a la vivienda, o el papel de los centros históricos en las ciudades, influenciados estos últimos por la declaración de Quito y Cuenca como Patrimonio cultural. La segunda se llevó a cabo desde finales del siglo pasado hasta nuestros días. Ésta se ha concentrado principalmente en el análisis del mercado del suelo, la disputa por el espacio público y las identidades urbanas, destacando la mirada de género, la etnia y el territorio, así como la producción social del hábitat urbano y periurbano, entre otros aspectos (ibíd).

Tabla 3.1. Evolución agenda de estudios urbanos 1990-2015

Evolución agenda de estudios urbanos en Ecuador 1990-2015	
Década	Temas
1940's	Introducción teorías urbanismo moderno y funcionalista. Planificación Quito, Latacunga e Ibarra por Odriozola y Gatto
1960's	Estudios iniciales Quito y Guayaquil
1970's	Papel centros urbanos
	Análisis de la estructura y funciones del espacio urbano en un marco de intensa aceleración vinculada al boom petrolero y agroexportador
	Estudio iniciales dinámicas ciudades intermedias
1980's	Estudio del suburbio como concepto de estudio: formación barrios populares autoconstruidos: migraciones campo-ciudad, estrategias de vida, marginalización, expulsión, dependencia, acceso al suelo y a la vivienda, clientelismo
	Estudios de los centros históricos de Quito y Guayaquil
	Formación sujetos especializados y nuevos actores urbanos
	Multiplicación de estudios sobre producción de diagnósticos e intervención a través de agencias de desarrollo
1990's	Gestión urbana: Ajuste estructural, descentralización neoliberal, metropolización
	Planificación. Se destaca el Plan Distrito Metropolitano de Quito, el incluye nuevos aspectos como: medio ambiente, riesgos sísmicos, el concepto de ciudad-región, el acceso a equipamientos y se incorporan los planes parciales de la ciudad

2000 - 2005	Desarrollo sostenible
	Nuevos modelos de gobernanza de participación e inspirados en alianzas público-privadas
	Globalización
	Segregación residencial y promoción de conjuntos habitaciones vigilados
	Historia urbana desde un enfoque más antropológico asociada a las identidades urbanas
2005 - 2015	Regeneración y rehabilitación urbana en centros históricos y a través de grandes proyectos urbanos
	Mercado del suelo y segregación
	Disputa espacio público
	Interacción urbano-rural
	Diversidad: género, etnia, identidades sexuales
	Comunas urbanas
Nuevas formas de gestión urbana ligadas al derecho a la ciudad y la producción social del hábitat	

Elaboración propia a partir de Bermúdez, et al., 2016

Por tanto, se puede afirmar que no es hasta este proyecto, y la decisión de abrir una línea de investigación en este ámbito por parte del Departamento de Asuntos Públicos de FLACSO, que se establece una corriente de estudio de la ciudad en base a los marcos analíticos de la gentrificación. Fruto de ello son las publicaciones realizadas por el equipo del departamento (Durán, et al., 2016; Martí, et al., 2016; Marulanda & Martí, 2019). En concreto, esta investigación se centra



en analizar las geografías de la gentrificación en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) desde el 2000 hasta el 2015. Un intervalo de tiempo en el que se incorpora el análisis de los dos últimos censos de población llevados a cabo en el país (2001-2010), así como el trabajo de campo realizado en el año 2015.

La hipótesis de partida plantea que el desarrollo de la clase media y la ampliación de la capacidad interventora del Estado en el espacio urbano, podrían generar las condiciones para que se promoviesen procesos de gentrificación. Una hipótesis compartida con otros estudios llevados a cabo en la región (De Mattos, 2010; Valenzuela, 2013; Janovschka & Hidalgo, 2014).

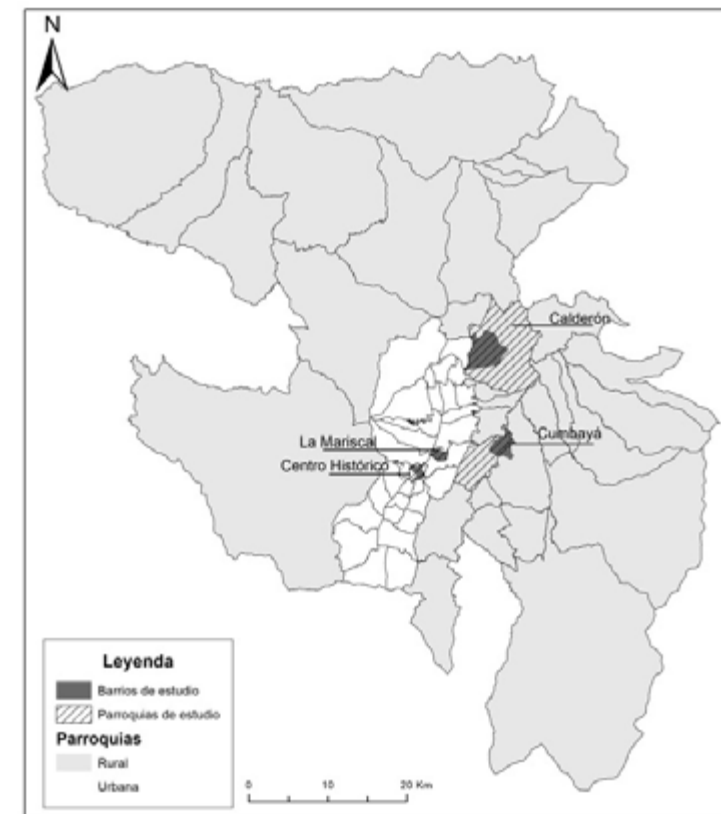
Como se apuntó en el capítulo 1 “Presentación del proyecto” y en base a los diferentes marcos analíticos presentados en el capítulo 2 “Gentrificación: un marco para el estudio de la ciudad”, para comprobar si se daban procesos de gentrificación en el DMQ, se consideró que en los casos de estudio se debían cumplir los siguientes condicionantes: 1) que se produjera un alza de precios en la vivienda a raíz de una fase previa de inversión; 2) que se pudiese identificar un cambio en el paisaje urbano y en las actividades llevadas a cabo en el espacio; 3) que se diera una llegada de grupos de población con mayores ingresos; 4) que a consecuencia de las condiciones anteriores, se produjera el desplazamiento de la población asentada antes de la transformación urbana. Para lograr evidenciar cada uno de los campos, se combinaron tanto fuentes primarias como secundarias.

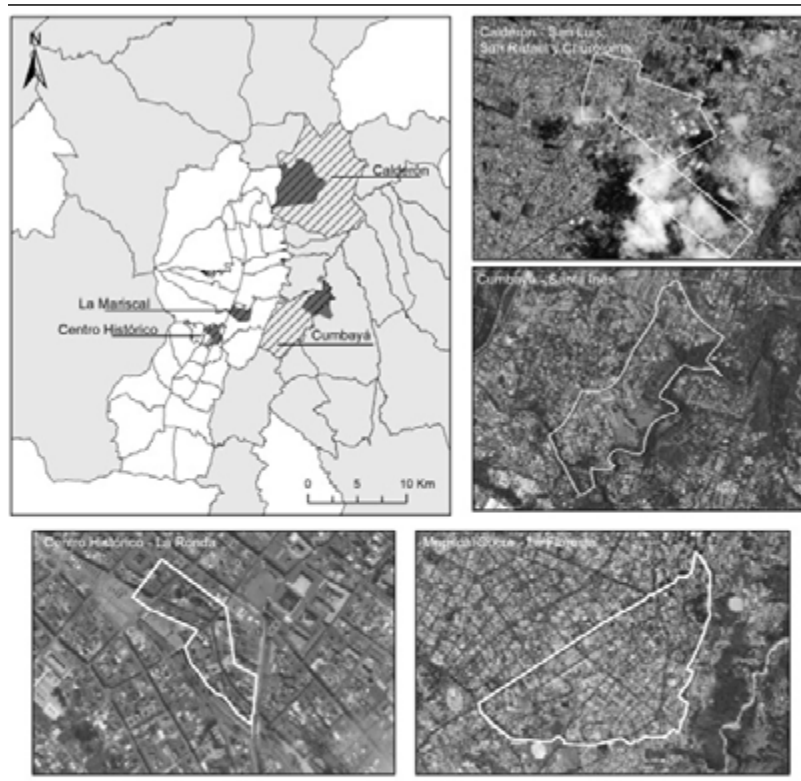
Para la selección de los casos de estudio, se hizo un primer proceso de filtrado a través del análisis del censo de población de 2001 y 2010 a escala metropolitana. A partir de la elaboración de un sistema de indicadores y su comparación, el estudio estableció una primera selección de casos en donde potencialmente podían existir posibles procesos de gentrificación. De esa manera, se obtuvo una panorámica central de los procesos de transformación de la ciudad, para luego analizar en profundidad los casos considerados más relevantes. Así mismo, se llevó a cabo una combinación tanto de métodos cuantitativos como cualitativos, un abordaje metodológico innovador en el campo de los estudios sobre gentrificación en la región.

Sin embargo, como ya se ha explicado en la presentación del proyecto (ver capítulo 1), la comprobación en campo de los resultados estadísticos demostró que no existía una correlación entre los índices obtenidos y los supuestos cambios

socioespaciales. Esto nos llevó a descartar la fiabilidad de los datos censales y escoger casos de estudio atendiendo a diversas zonas de la ciudad donde se consideraba que podían existir procesos de gentrificación en marcha. Así, se eligieron dos casos del periurbano metropolitano y dos de la ciudad consolidada. Los dos primeros, situados en zonas de expansión de la ciudad y los dos últimos en zonas donde considerábamos que se estaban llevando a cabo procesos de inversión y cambio demográfico. De esa manera, se lograba cubrir una tipología de casos paradigmáticos y divergentes que, lejos de pretender ser representativos del conjunto de la metrópolis, sí que lograban generar una muestra de diferentes geografías de la gentrificación en Quito.

### Mapa 3.1. Localización de los casos de estudio en el DMQ





Elaboración propia

A diferencia de la gran mayoría de estudios sobre gentrificación en Latinoamérica basados en estudios de casos típicos asociados al centro histórico de las ciudades, el potencial de este estudio era tanto la diversidad de casos como la posibilidad de compararlos entre ellos. En este sentido, en vez de concebirlas como procesos de transformación espacial aislados en función de sus propias características endógenas, el estudio pretendía concebir los casos de manera interconectada, producto de un proceso de desarrollo urbano integral e interdependiente. Un enfoque analítico que supone comprender la ciudad como un organismo vivo en constante cambio, atravesado por flujos internos y externos, materiales e inmateriales, en función de relaciones de poder desiguales.

Esta forma metabólica de concebir la ciudad se asocia a la teoría del desarrollo desigual urbano planteado por Smith (1982). De acuerdo con este autor los procesos de desarrollo urbano dependen de procesos simultáneos de subdesarrollo, con escalas urbanas y temporalidades diferentes. En contra de la visión clásica de la gentrificación como un fenómeno aislado, localizado y a pequeña escala, esta mirada panorámica e integral de la ciudad permite concebir la gentrificación como un proceso interconectado en donde se relacionan procesos de revalorización y desvalorización de forma constante.

Si estos procesos anteriormente respondían a una lógica dicotómica centro-periferia, el proceso de crecimiento urbano exponencial ha hecho que se reproduzcan nuevos centros y periferias que a su vez generan nuevos flujos de relacionamiento entre diferentes zonas de la ciudad. Por lo tanto, el esquema interpretativo clásico basado en la desvalorización del centro histórico y la paralela revalorización de la periferia resulta insuficiente para explicar el nuevo orden urbano de la ciudad. Si bien, no es objeto de esta investigación hacer un análisis minucioso de la transformación urbana del DMQ en su totalidad, es importante tener en cuenta esta visión de la ciudad como un organismo interconectado. Como se muestra en la presentación de los resultados de los estudios de caso, existe una interconexión constante entre los procesos de desvalorización y revalorización de unos y otros en función de fases temporales y escalas geográficas distintas. En concordancia con los estudios sobre gentrificación planetaria, a medida que el concepto de gentrificación se ha ido expandiendo, ha sido más necesario poner el acento en los elementos históricos, geográficos y sociales de cada investigación, de manera que se pueda conocer en qué medida el término se traduce y se adapta.

Como se señaló en la presentación del proyecto de investigación, la información empírica recopilada para cada una de las dimensiones se ha llevado a cabo a través de diferentes técnicas metodológicas: análisis documental, entrevistas semiestructuradas y observación participante (ver tabla 1.4). No obstante, hay que aclarar que la información presentada para cada uno de los casos dista mucho de ser homogénea. Cada caso tiene su propia idiosincrasia. Así, no es lo mismo los procesos de transformación urbana en el caso de La Ronda, sometida a una gran variedad de intervenciones estatales, que el caso de Santa Inés, donde la presencia del Estado es mucho menor.

El contenido de este capítulo está dividido en cuatro partes. La primera tiene como objetivo enmarcar el desarrollo urbano que ha vivido el Ecuador en los últimos cincuenta años, destacando los cambios espaciales y sociales generados a partir del nuevo régimen político vivido con la llegada de Rafael Correa a la presidencia de la República del Ecuador en 2007. Una vez indicadas las pautas generales del desarrollo urbano en el Ecuador, en los tres subcapítulos siguientes se presentan los resultados empíricos de los casos analizados en función de las dimensiones analíticas establecidas: contexto, paisaje urbano, composición social y relación, y conflictos y desplazamiento. De esta manera, se logra favorecer la comparación de los casos de estudio en función de cada una de las dimensiones analíticas. Para cada una ellas, se dibuja una panorámica del DMQ que permite comprender de mejor manera cada uno de los casos y su relación con el resto.

La dimensión de “cambios en el paisaje urbano” está asociada fundamentalmente al enfoque teórico de la “gentrificación como producción”, en el cual los procesos de inversión y desinversión son centrales (ver capítulo 2.1.2). Debido a que la dimensión contextual trata desde una perspectiva histórica el cambio socioespacial, las dos primeras dimensiones se presentan conjuntamente en el apartado 3.2. Así, el objetivo en este subapartado es introducir el caso, situarlo geográficamente en relación con la metrópolis y destacar que hitos han marcado las transformaciones socioespaciales de la zona. Para ello, se pone especial atención a los cambios en los usos del suelo, la transformación en las formas de propiedad y la modificación en los precios del suelo.

El apartado 3.3. pone atención a la composición social del área de estudio y las interacciones establecidas. Esta dimensión se relaciona con el marco teórico de la “gentrificación como consumo” el cual considera el papel jugado por la clase media como el principal factor de transformación social (ver capítulo 2.1.3). Además, se incorporan los aportes de las nuevas geografías de la gentrificación, especialmente la latinoamericana, los cuales permiten analizar la realidad social atendiendo a la realidad concreta de cada lugar.

En el apartado 3.4., se exponen los principales conflictos espaciales y se argumentan si éstos dan lugar a posibles procesos de sustitución y/o desplazamiento poblacional. Para esta dimensión, se atiende especialmente a los debates sobre gentrificación en las ciudades latinoamericanas (ver capítulo 2.3).

### 3.1 El desarrollo urbano en Ecuador

Antes de presentar los resultados empíricos, es oportuno caracterizar el contexto urbano del Ecuador tanto desde un plano espacial como social. Para ello, se hace una breve exposición de la evolución urbana en el país, teniendo en cuenta las ciudades donde más ha crecido la población. Así mismo, se pone atención a la composición socioeconómica de las urbes, las cuáles han seguido parámetros similares al resto de ciudades latinoamericanas. Finalmente, se hace mención del crecimiento de las clases medias a partir de la llegada de Rafael Correa, un cambio demográfico que de acuerdo a la teoría, podría afectar al incremento de los procesos de gentrificación.

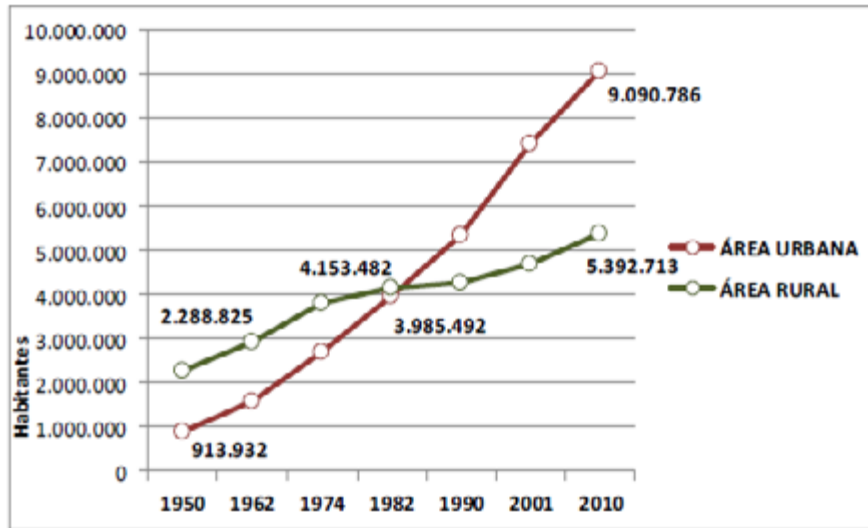
En términos generales, el modelo de desarrollo urbano en el Ecuador no difiere de la tendencia generalizada del resto de Latinoamérica: modelo de ciudad difusa, carente de planificación y basado en patrones de gran desigualdad, fragmentación y segregación. Uno de los estudios que mejor ha descrito el modelo de desarrollo urbano en el país es el informe elaborado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) con motivo de la Conferencia de Hábitat III, realizada en octubre de 2013. A partir del análisis de indicadores socioespaciales, el informe realiza un diagnóstico pormenorizado de las principales ciudades del país.

Una de las conclusiones que plantea el informe es que las ciudades ecuatorianas mantienen un proceso de ampliación exponencial de su frontera urbana. De las 19 ciudades estudiadas, 11 tienen un porcentaje de crecimiento de suelo urbano superior al poblacional, destacándose especialmente las ciudades intermedias (MIDUVI, 2016, p. 60). Este modelo de ciudad dispersa supone que las personas dediquen en promedio entre 3 y 4 horas al día para ir y volver al trabajo, lo que muestra a su vez una gran dependencia a la centralidad y al transporte motorizado, saturado tanto a nivel público como privado. De acuerdo con el mismo informe, en Quito, en apenas ocho años (del 2002 al 2007), el número de vehículos privados se multiplicó en 2,3, pasando de 175 mil a 405 mil (ibíd., p.47).

En cuanto a la composición social de las ciudades ecuatorianas, lo primero para tener en cuenta es el rápido crecimiento urbano que han experimentado las urbes a partir de la segunda mitad del siglo XX. Siguiendo tendencias similares al resto de la región, en apenas sesenta años se ha invertido el porcentaje de población que vive en las zonas urbanas y rurales. Si en 1950, el 28,3% de la población vivía

en las ciudades, para 2010 alcanzaba el 74,3 %. Para la década de los ochenta, ya vivía más gente en las ciudades que en las zonas rurales, una inversión poblacional vinculada al boom petrolero y agroexportador.

**Gráfico 3.1: Evolución de la población rural y urbana en el Ecuador entre 1950 y 2010**



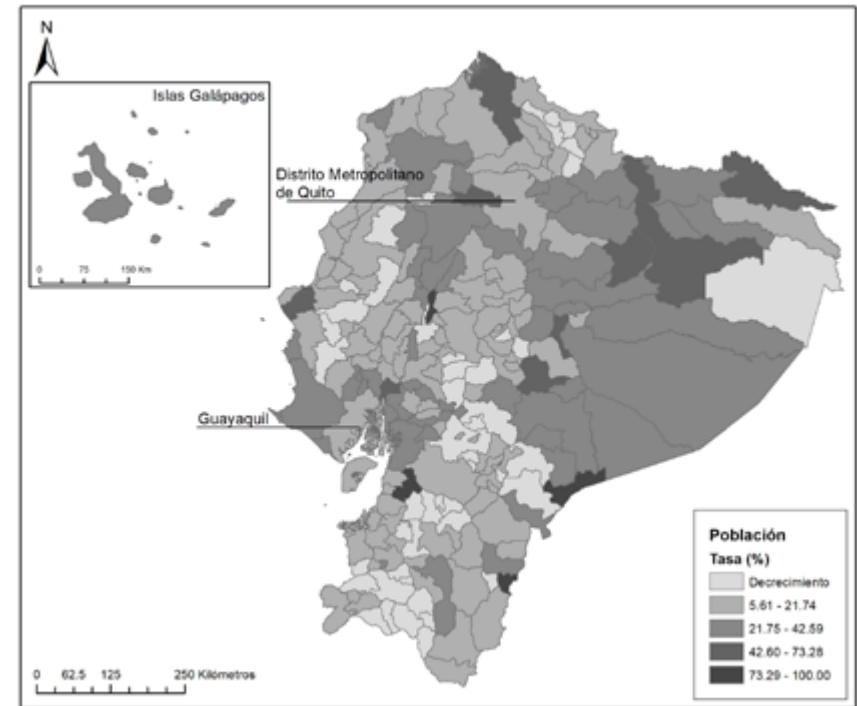
Fuente: MIDUVI, 2016, p. 6

La intensa urbanización del país producida a partir de 1970 se concentrará en Quito y Guayaquil. Muestra de ello es que, de acuerdo con el censo de 2010, el 41% de la población urbana se concentra en estas dos ciudades. No obstante, en estos últimos años el crecimiento poblacional ha sido mayor en las ciudades intermedias que en las grandes metrópolis. Como se puede apreciar en el siguiente mapa, este crecimiento ha sido especialmente notorio en ciudades amazónicas, con una tasa media de crecimiento al año del 39%, llegando al 90% en Loreto y Cuyabeno (MIDUVI, 2016, p. 10). Son precisamente las vertiginosas transformaciones socioespaciales de las ciudades amazónicas lo que ha llamado la atención al grupo de *Contested Territories* en Quito, quien en una próxima

investigación se centrará en analizar las razones de estos cambios y sus efectos sociales y medioambientales.

**Mapa 3.2. Tasa de variación poblacional en Ecuador a nivel cantonal 2001-2010**

Elaboración propia a partir de datos MIDUVI, 2016



Se ha comentado anteriormente que la reposición social y el desplazamiento son consecuencias intrínsecas de la gentrificación. Por tanto, para analizar estos procesos, lo primero que hay que conocer es la composición social de las ciudades ecuatorianas. Al igual que otras ciudades latinoamericanas, éstas se caracterizan por una estructura social compuesta mayoritariamente por estratos populares frente a una clase media que, si bien ha aumentado en los últimos años, sigue siendo inferior. En este sentido, se calcula que el 60% de la población urbana del Ecuador se encuentra en situación de vulnerabilidad, siendo especialmente notorio en las ciudades de la sierra central y las zonas colonizadas de la Amazonía

(Ibíd., p. 19). En cifras absolutas, dos quintas partes de la población urbana vive en asentamientos informales, muchos de los cuales se encuentran en zonas proclives al efecto de desastres naturales como inundaciones, erupciones volcánicas o terremotos (ibíd.). Las ciudades donde mayor tasa de pobreza existe se encuentra en la Sierra Central y en la Amazonía, ciudades donde mayor concentración de población étnica existe (ibíd.).

Con tal de revertir esta situación, en la última década se han impulsado políticas de financiación y reasentamiento residencial, a la vez que se han endurecido las penas por el tráfico de tierras, una de las principales causas de la informalidad urbana. Sin embargo, la falta de suelo y vivienda pública ha supuesto que en la mayoría de las ocasiones la única solución pase por reconocer los terrenos, lo que en cierta forma supone una formalización de la segregación urbana. En este sentido, la planificación, la reducción de la especulación y la garantía de vivienda social integrada a la red de servicios de la ciudad, siguen siendo grandes retos que deben afrontar las instituciones estatales (ibíd., p. 95).

En cuanto a las clases medias, hay que anotar que, a pesar de que existen algunas investigaciones históricas (Cueva, 1997 [1988]; Ibarra, 2008; Goetschel, 2008; Vera, 2013), poco se ha escrito sobre la renovada clase media. En el pasado, la clase media se había caracterizado por ser un grupo frágil, reducido al campo de la intelectualidad y algunos funcionarios mestizos, servidores de un Estado dependiente de la élite aristocrática serrana y de los grandes latifundistas exportadores de la costa (Ibarra, 2008). El desarrollo de las universidades y el auge del cuerpo burocrático beneficiado de las regalías petroleras durante la década de los setenta, permitieron aumentar el número de personas con mayor capacidad de consumo. Sin embargo, la embestida neoliberal de final de siglo supuso un estancamiento de la clase media ecuatoriana (Vera, 2013).

Con la llegada al poder de Rafael Correa en 2007, se dio una ampliación del cuerpo burocrático como nunca antes. De esta manera, se consolidó una clase media que no provenía únicamente del Estado, sino de las clases populares ascendentes. El mayor acceso a crédito les permitió buscar un estilo de vida basado en el interés por vivir en conjuntos habitacionales cercados situados en la periferia de la metrópolis, la dependencia del automóvil privado o el disfrute del tiempo libre en grandes superficies comerciales y *resorts* de la costa. Un nuevo estilo de vida alentado por el propio discurso del gobierno:

Antes del Gobierno de la Revolución Ciudadana, las familias vivían en una casita de caña, en un terreno ilegal, sin educación ni salud para sus hijos, y encima el jefe de familia pierde su trabajo y se queda en la miseria, sin comer. Ahora somos una familia de clase media, con una casa de cemento, dos pisos, un carro, terreno legalizado e hijos con educación y salud (Rafael Correa, Presidente de la República del Ecuador, 2016)<sup>25</sup>.

Si bien, los trabajos sobre estratificación social en el país son escasos y varían entre sí, en la última década se puede evidenciar tanto una reducción de la pobreza como un repunte de la clase media. De acuerdo con un estudio realizado a partir de la estructura de clase social propuesta por el BID, entre 2007 y 2013, la clase media en el Ecuador aumentó 6 puntos porcentuales, pasando del 35% al 41%. A su vez, la población en condiciones de pobreza se redujo un 9% (Pesantez, 2014, p. 64). De acuerdo con la Encuesta de Estratificación del Nivel Socioeconómico del año 2011 realizada por el INEC, la estratificación social del Ecuador estaba repartida de la siguiente manera: 1,9% estrato alto, 11,2% nivel medio, 49,3% medio bajo y 14,9% nivel bajo.

Pese al aumento de la clase media, las cifras son menores en comparación con otros países de la región (Pesantez, 2014). No obstante, hay que tener en cuenta que el sujeto de clase media no se debe identificar únicamente en función de los atributos socioeconómicos, sino de las prácticas culturales que lleva a cabo, un aspecto mucho más difícil de medir. En este sentido, pueden existir grupos poblacionales que pese a corresponder materialmente a un estrato bajo, reproducen prácticas asociadas a la clase media.

En síntesis, el desarrollo urbano del Ecuador no varía en exceso respecto a los patrones de crecimiento del resto de ciudades latinoamericanas. Éstas se basan en modelo de ciudad difusa, con escasa o nula planificación y con un alto grado de desigualdad, fragmentación y segregación. En Ecuador, las economías de exportación entorno al petróleo y el agronegocio a partir de la década de los setenta promovieron el éxodo masivo de la población rural a las ciudades, especialmente Quito y Guayaquil. No obstante, los polos de crecimiento en los últimos años se han concentrado en ciudades intermedias del país. En cuanto a

25 Redacción El Comercio (14 de enero de 2016). Rafael Correa: Ahora somos una familia de clase media. El Comercio. Recuperado de <https://www.elcomercio.com/actualidad/rafaelcorrea-familia-clasemedi-economia-ecuador.html>

la composición social de las ciudades ecuatorianas, sigue parámetros similares al resto de la región, existiendo una predominancia de clase popular. Sin embargo, el ciclo interventor iniciado en 2007, modificó ligeramente la distribución de los estratos sociales, permitiendo el aumento de una clase media históricamente marginal en el país. De acuerdo con la teoría sobre gentrificación, este nuevo contexto podría haber generado las condiciones para el desarrollo de procesos de gentrificación urbana.

### 3.2 Cambios en el paisaje urbano

Como se ha apuntado, uno de los criterios para tener en cuenta a la hora de estudiar posibles casos de gentrificación es la modificación del **paisaje urbano** (Lees, et al., 2008; Casgrain & Janoschka, 2013). Como señala el enfoque sobre “gentrificación como producción”, la transformación espacial a lógicas de desarrollo desigual, destrucción creativa y *rent gap*. Esto es, procesos de inversión y desinversión marcados por la imposición de una clase sobre otra. Desde el enfoque adoptado, el interés por conocer los cambios en el paisaje urbano no responde a una visión meramente morfológica, sino que busca comprender cómo ciertas transformaciones espaciales pueden **modificar la composición social existente**. En este sentido, no solo es relevante conocer qué tipo de estratos sociales habitan el espacio, sino cuáles son las formas de interacción entre ellos, dimensión que será tratada más a fondo en el apartado 3.2.

La relación dialéctica entre el espacio y la agencia es lo que Lefebvre denominó **producción del espacio** (Lefebvre, 2013 [1974]). Desde esta visión, el espacio se representa, se planifica, se interviene y, en él, se generan disputas en función de los diferentes intereses puestos en juego. Fruto de la correlación de fuerzas, determinadas representaciones y prácticas espaciales se imponen sobre otras. Sin embargo, estas relaciones no son estáticas ni totales, sino que siempre están sujetas a reconfiguraciones en tiempos e intensidades variables. Un ejemplo ilustrativo asociado al contexto de la gentrificación clásica podría ser la transformación de un barrio industrial obrero, caracterizado por una estructura física y social determinada, por un barrio residencial de clase media. Un proceso en el que no solo se modifica el paisaje urbano sino las representaciones y prácticas desplegadas en él. Así, el paisaje urbano es testigo y condición de la composición y prácticas desplegadas en el espacio en cada momento.

En el caso de Quito, pese a ser la capital del Ecuador, históricamente estuvo subordinada a Guayaquil, verdadero motor comercial del país desde mediados del siglo XIX. La posición costera de la capital del Guayas hizo que tuviera una posición privilegiada en los flujos mercantiles, especialmente a través de la exportación de *commodities* por los oligarcas de la región (Guerrero, 1994). A su vez, Quito, situada entre los grandes macizos andinos, se mantuvo **aislada** de los grandes flujos de comercio nacional y mundial hasta bien entrado el siglo XX, manteniendo relaciones de producción cuasi feudales (Acosta, 2006). De esta manera, la evolución histórica de ambas ciudades es un claro ejemplo de cómo opera el desarrollo desigual interurbano. No será hasta la década de los setenta que Quito modifique radicalmente su estructura urbana, como se explica a continuación.

En lo que se refiere a la **trama urbana**, desde la Conquista, la urbe quiteña había mantenido un **trazado concéntrico** donde se asentaban tanto las élites económicas y políticas como la clase popular indígena, desplazada a los márgenes urbanos, pero con una fuerte presencia en el espacio público del centro de la ciudad, aspecto que se ha mantenido hasta hoy en día. En las **primeras décadas de siglo, la disposición de la ciudad comienza a cambiar paulatinamente**. Como demuestran los planes reguladores de la época, algunas capas de la aristocracia quiteña abandonan el centro y se desplazan a zonas alejadas. Barrios consolidados hoy en día como la Mariscal Sucre, La Floresta y La Vicentina al norte, o Panecillo, Magdalena, Chimbacalle al Sur, son algunos de los emplazamientos seleccionados. La aprobación del primer Plan Regulador de Quito en 1945, diseñado por el arquitecto uruguayo Jones Odriozola, de inspiración modernista, planifica la ciudad en tres grandes áreas: hacia el sur los barrios obreros e industriales, en el centro la zona laboral y de servicios, y en el norte las áreas residenciales, incorporando el modelo de ciudad-jardín tan extendido en aquella época.

Tras una primera mitad de siglo con pocos cambios en el paisaje urbano, la segunda mitad vivirá un gran **transformación de la ciudad producida principalmente por cuatro factores**: 1) el comienzo de la explotación de los yacimientos petroleros y la reinversión del excedente en el sector inmobiliario; 2) el incremento de financiación extranjera, convertida en una de las principales vías de ingreso para las arcas públicas; 3) el desarrollo de infraestructura vial, lo que supondrá la expansión de la ciudad hacia los valles orientales de Los

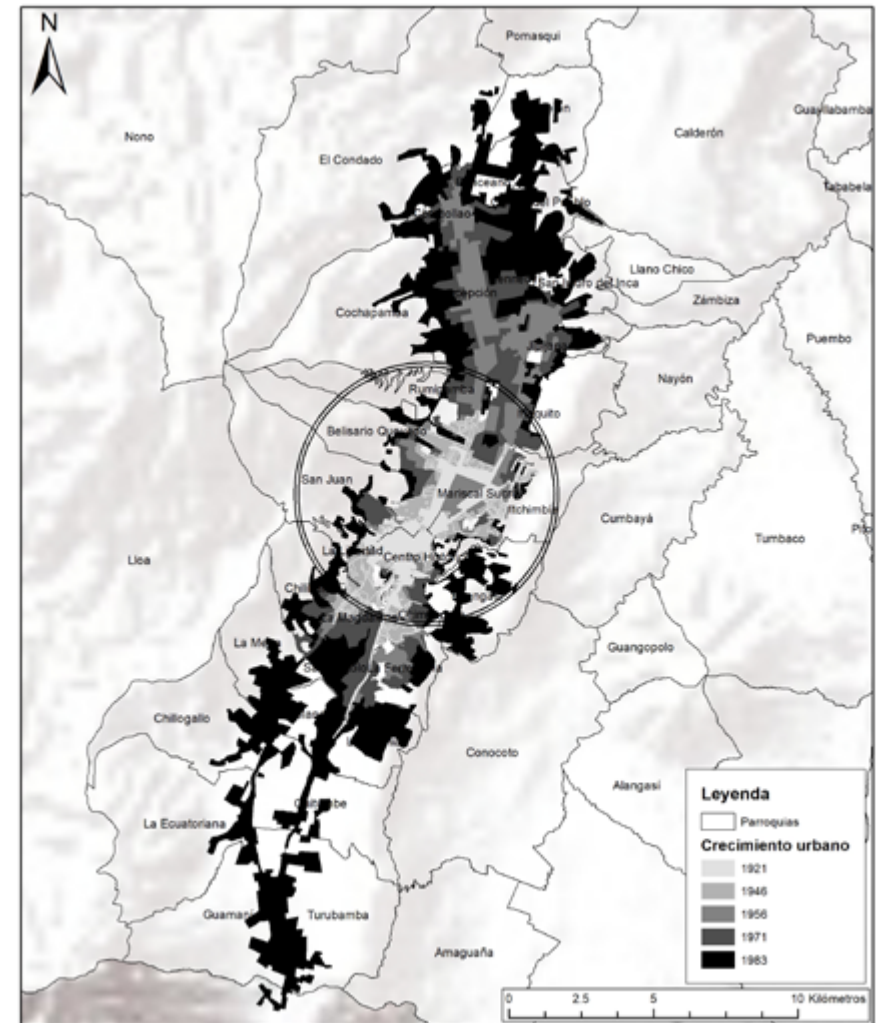
Chillos y Tumbaco a partir de la década de los setenta; 4) las reformas agrarias, las cuales permitirán la abolición del sistema hacendatario y la desaparición de los huasipungos, liberando una gran cantidad de fuerza de trabajo que migrará masivamente hacia la ciudad en busca de nuevas oportunidades.

Las profundas transformaciones vividas durante esa época provocarán un **desbordamiento del modelo de ciudad concéntrico**. Como en otras ciudades de la región, se llevará a cabo un proceso de **conurbación descontrolado, discontinuo y fraccionado**. Los planes directores de 1967 y 1973 no harán más que reafirmar el modelo de expansión metropolitana que encontrará en las cabeceras de las parroquias rurales su motor de crecimiento y expansión. El fracaso del proyecto de industrialización y las deudas contraídas con los organismos crediticios internacionales<sup>26</sup> supondrán la pérdida de autonomía de los gobiernos locales quienes encontrarán en la **venta de suelo su principal fuente de financiación**. Como diría Lefebvre para esa misma época (Lefebvre, 2013 [1974]), se pasa de producir en el espacio a producir el espacio, constituyéndose éste como mecanismo principal para la generación de plusvalías.

Muestra de ello es que durante las primeras décadas de los sesenta y setenta, la mitad del suelo del término municipal sin construir se declarará vacante, promoviendo un proceso de especulación desmedido. Entre 1962-1980, el área urbana se multiplica 500 veces y en solo en una década (1970-1980), se pavimentan dos millones de m<sup>2</sup> (Carrión, 2012). En este proceso de expansión, se llevan a cabo **dos modelos de urbanización periférica**. Por una parte, el de las clases altas, que comienzan a ubicarse en nuevas urbanizaciones emplazadas en los valles orientales. Por otra, la de los estratos populares, que se instalan en zonas irregulares de los valles occidentales, siendo víctimas del tráfico de tierras y la especulación. Son los inicios de un modelo de segregación urbana que sigue sin resolverse hasta el día de hoy y que ha llevado a miles de familias a una situación de ilegalidad y exclusión.

26 Para 1980, los aportes de los organismos internacionales representaban el 80% de las arcas públicas, la gran mayoría procedentes del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) (Carrión, 1987, p. 200)

Mapa 3.3. Crecimiento urbano 1950-1980



Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de la Ciudad de Quito

A comienzos del siglo XXI, se vivirá un **nuevo ciclo urbanizador** motivado por la **dolarización de la economía** y la ampliación de los ejes transversales de la metrópolis. La desconfianza generalizada hacia el sistema financiero tras

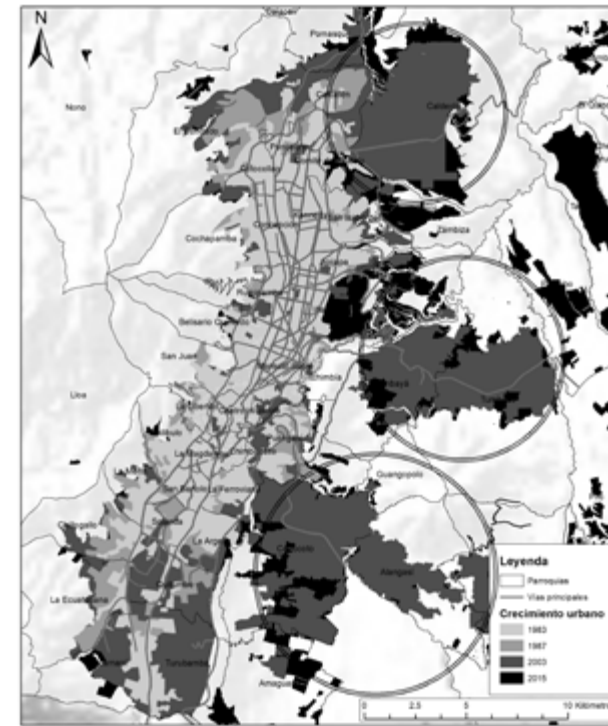
años de crisis económica hará que las familias con mayor capacidad de ahorro vean en la vivienda una forma de inversión. Por otro lado, el modelo de gobierno empresarialista caracterizados por la dependencia financiera internacional y la constitución de empresas de servicios público-privadas se profundizará. La construcción del Nuevo Aeropuerto de Quito (NAIQ), con una fuerte implicación de capitales extranjeros, supondrá un acelerado proceso urbanizador del Valle nororiental del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). Muestra de ello es que entre 2006 y 2011 el 90,3% de los nuevos desarrollos urbanos en el Valle de Tumbaco, declarada zona de expansión, se situarán a menos de un kilómetro de las nuevas vías construidas (Bayón, 2014, p. 70).

De esta manera, se ahonda en la construcción de un modelo de ciudad difuso, segregado y fragmentado en el que, a los procesos de urbanización popular de la periferia, se superponen otros de sectores medios y altos, multiplicándose los condominios privados y promoviendo un **paisaje de enclaves residenciales con nuevas fronteras urbanas**.

Fruto del desarrollo desigual intraurbano, la periferia vivirá un intenso proceso de urbanización, mientras que el centro de la ciudad sufrirá un largo proceso de abandono institucional y deterioro. La declaración del Centro Histórico como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1978<sup>27</sup>, no evitará que se generen zonas altamente tugurizadas. Siguiendo con la línea extendida en todo el continente, las fuertes inversiones realizadas a partir de la década de los 90, se destinarán fundamentalmente a la conversación patrimonial y la promoción turística de Quito a nivel mundial (Santillán, 2015; Durán, 2015). De esta manera, el centro pasa de ser el principal espacio de intercambio de mercancías en la ciudad, a una mercancía en sí misma. Como lo denomina Fernando Carrión (2005): “el centro histórico como objeto de deseo”.

Sin embargo, no será hasta el nuevo ciclo político impulsado por la **Revolución Ciudadana que se llevará a cabo un verdadero proceso de intervención** en el centro histórico, como será detallado en el caso de estudio de La Ronda. Así mismo, durante estos últimos años, se han desarrollado importantes proyectos de inversión pública y privada principalmente en la zona de Quitumbe y

### Mapa 3.4. Crecimiento urbano y nuevas vías 1990- 2010



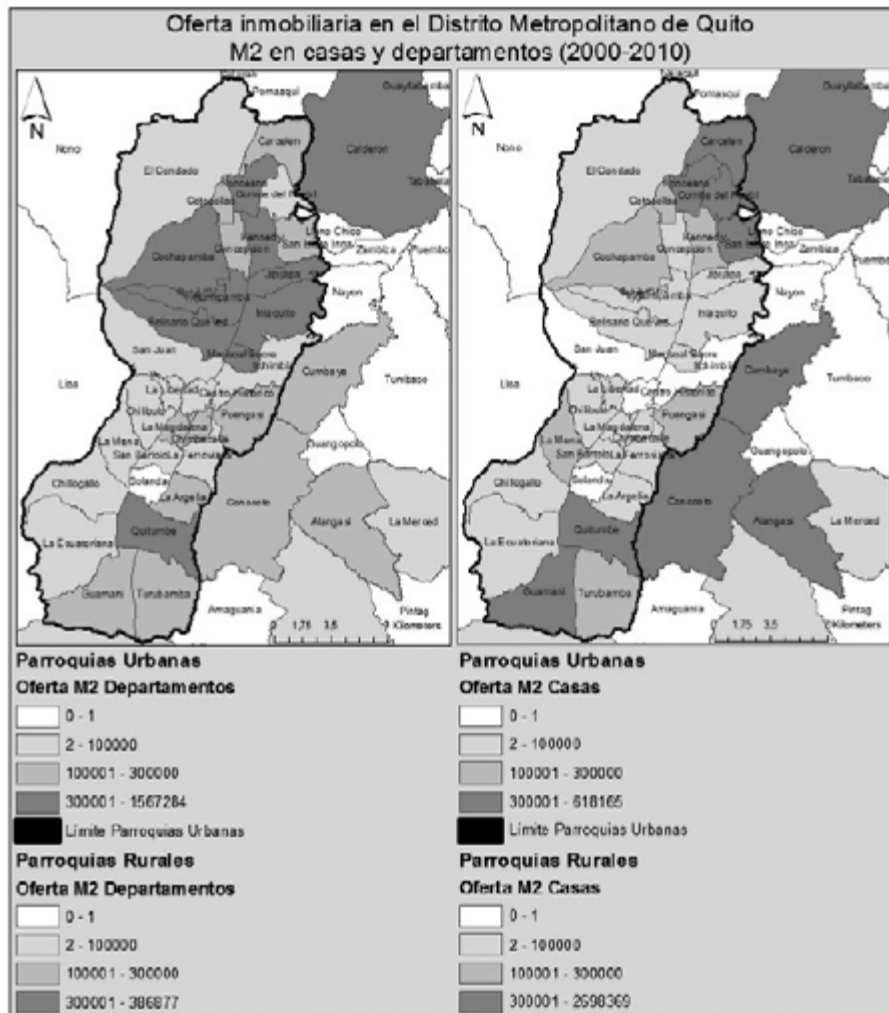
Elaboración propia

Guamaní, al sur de la ciudad, y en Calderón, Carcelén, Cumbayá, Conocoto y Alangasí, al norte y al este de la ciudad, como se aprecia en el mapa 3.5., dotándoles de infraestructura pública, centros comerciales y vivienda. No obstante, las **externalidades negativas** ligadas a la contaminación, el ruido, la falta de conectividad con el centro o la inseguridad, han hecho que las inversiones realizadas no hayan venido acompañadas de un proceso de revalorización en exceso (Martí, et al., 2016), evitando de esa manera posibles casos de gentrificación.

27 Junto a Cracovia (Polonia), Quito es la primera ciudad declarada como Patrimonio Cultural de la Humanidad.



**Mapa 3.5. Oferta inmobiliaria en el DMQ. M2 en casas y departamentos 2000-2010**



Fuente: Martí, et al., 2016, p.142, a partir de los datos de Intelligentarium

En síntesis, el intenso proceso de urbanización vivido en Quito a partir de la década de los setenta supuso transitar de una ciudad concéntrica, a una longitudinal y,

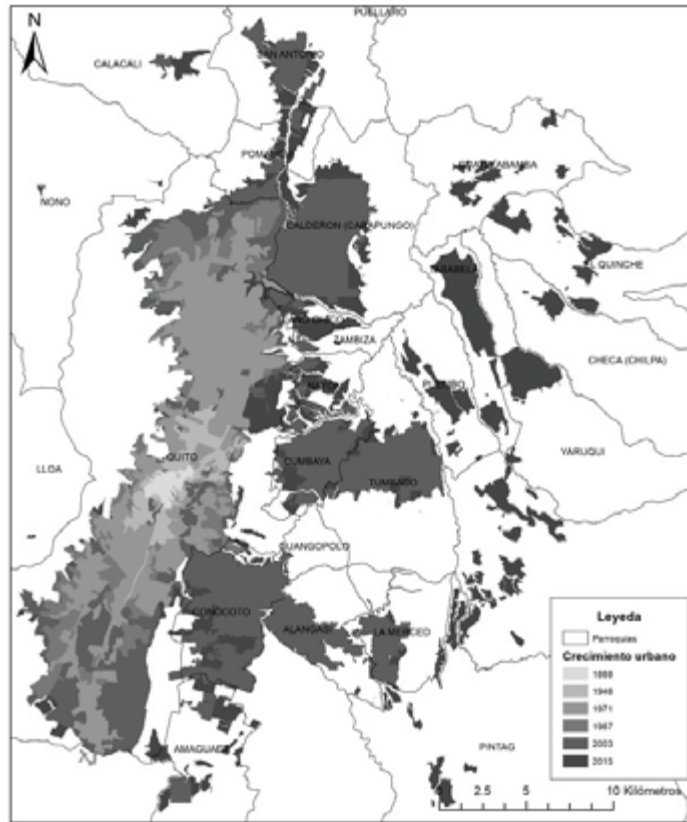
finalmente, a una policéntrica basada en grandes prolongaciones urbanas hacia los valles repletos de conjuntados dormitorio fragmentados y segregados. La constitución de nuevas centralidades en la metrópolis supone dejar de concebir la ciudad de una manera dicotómica centro urbano-periferia. Es necesario incorporar nuevas centralidades periféricas y, con ello, nuevas formas de desarrollo urbano desigual. Este cambio en la forma de concebir la estructura urbana de la ciudad es crucial a la hora de analizar posibles procesos de gentrificación ya que el hecho de que los procesos de revalorización y desvalorización se multipliquen, amplia los casos de gentrificación posibles en la metrópolis.

Una vez explicado los cambios en el paisaje urbano desde una escala metropolitana, a continuación se presentan los casos de estudio seleccionados divididos en dos grandes áreas: La ciudad periurbana y la ciudad consolidada. Dos áreas que como hemos mencionado en la introducción de este capítulo, son parte del mismo proceso de desarrollo urbano. El objetivo del siguiente apartado es identificar los principales cambios espaciales ocurridos en los últimos años. Con tal de comprender de manera profunda los procesos de desarrollo urbano en el área seleccionada, hemos considerado necesario incluir una pequeña contextualización histórica desde una escala más amplia asociada al barrio o la parroquia.

### 3.2.1 Periurbano

Si nos preguntamos por el área del Distrito Metropolitano de Quito que ha sufrido una transformación urbana más marcada en las últimas décadas, esa sería sin ninguna duda el nororiente periurbano de la capital (ver mapa 3.6.). Sin ser un proceso de urbanización reciente, la consolidación como polo de crecimiento desde comienzos del nuevo siglo, merece una especial atención para los estudios dedicados a analizar la transformación urbana de la ciudad, sobre todo aquellos que plantean como enfoque de análisis el concepto de gentrificación.

Con el objetivo de comprender las causas de dichos cambios, es necesario ampliar nuestra mirada tanto a nivel geográfico como temporal. En este sentido, entender las transformaciones locales en función de su relación con la escala regional y global, es fundamental para no caer en afirmaciones simplistas. Las respuestas al crecimiento de Quito de la última época se tienen que dar, por tanto, desde una lógica relacional y no desde planteamientos aislados. Como apuntamos en el apartado anterior, no se puede entender la constitución de Quito como

**Mapa 3.6. Crecimiento periurbano de Quito 1880 - 2011**

Elaboración propia a través de datos Instituto de la Ciudad de Quito

metrópolis sin los procesos de reforma agraria, el comienzo del extractivismo petrolero y la intensificación de capitales extranjeros en la región.

Antes de la década de los sesenta, el nororiente de Quito se caracterizaba por ser una zona de producción agrícola vinculada a la pequeña y mediana hacienda, con una gran densidad de comunas indígenas<sup>28</sup> que, pese a su trajinar cons-

28 La comuna es una institución política y territorial con carácter jurídico desde 1937 gestionada principalmente por poblaciones indígenas. Para saber más, ver: Rayner & Mérida, 2019, Las comunas del Ecuador: autonomía, territorio y la construcción del Estado plurinacional. De acuerdo con los datos de la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación

tante en la ciudad (Kingman, 2014), habían mantenido hábitos de vida ligados a la actividad agropecuaria. Sin embargo, los cambios efectuados a partir de la época desarrollista del país iniciada en la década de los setenta, supuso toda una reestructuración del territorio urbano y rural de la metrópolis.

No obstante, será a partir de finales de los años noventa y comienzos de los dos mil que la ciudad vivirá un desbordamiento radical, fomentado por la ampliación de los ejes transversales de la ciudad y los nuevos proyectos inmobiliarios que verán en la dolarización de la economía un aliciente para la especulación. En este proceso se da una transformación de la configuración territorial de Quito, pasando de un entramado longitudinal a una estructura policéntrica fragmentada.

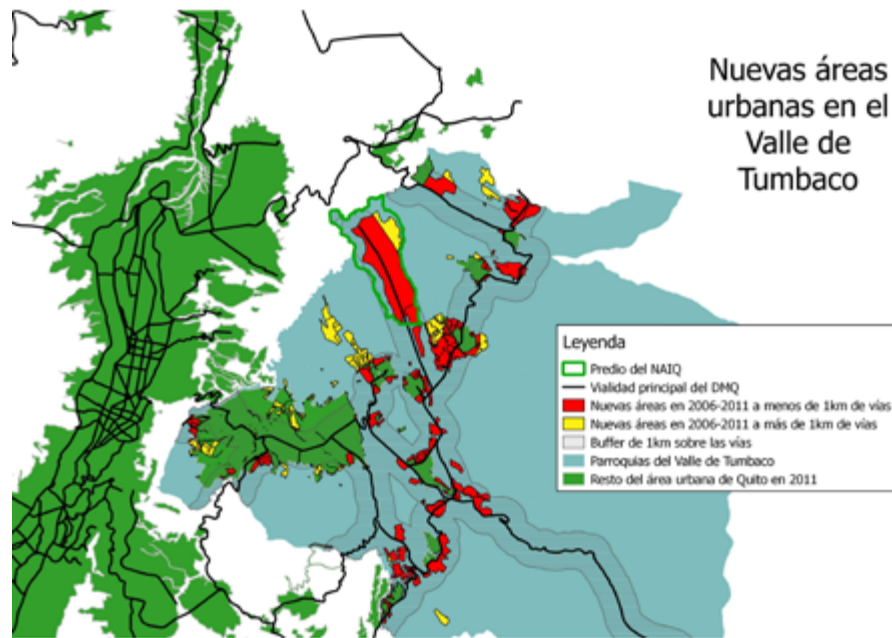
Un hecho trascendental en este proceso de crecimiento acelerado se produce en el año 2000, cuando el alcalde Paco Moncayo aprueba la creación de la Corporación Aeropuerto y Zona Franca del Distrito Metropolitano de Quito (CORPAQ), empresa público-privada encargada de la construcción del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ). Cinco años más tarde, se aprueba el plan de vías de interconexión del NAIQ. Todo ello, asienta las bases para el crecimiento inmobiliario de este nuevo ciclo urbanizador. Como se aprecia en el mapa 3.7., la nueva malla de carreteras articuladas entorno al NAIQ, será el principal factor para el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios.

Lo anterior demuestra el papel crucial de los gobiernos, en este caso local, a la hora de impulsar los proyectos de inversión privados internacionales y nacionales llevados a cabo tanto en la construcción del NAIQ como en los nuevos conjuntos desarrollados alrededor de las nuevas vías. La nueva edificación de suelos permitirá la proliferación de conjuntos-dormitorio que vivirán con una plena dependencia a la hipercentralidad de la zona centro-norte de la ciudad. Pese a los intentos por frenar estas relaciones de dependencia, como el desarrollo del Plan de Fortalecimiento de Centralidades urbanas de Quito, 2006, sigue existiendo una gran dependencia hacia el centro-norte de la ciudad, lo que provoca problemas de movilidad diaria en el DMQ.

Ciudadana del DMQ, en el año 2012, las administraciones zonales de Calderón y Tumbaco, responsables de la gestión del área nororiental de Quito, concentraban 24 de las 48 comunas activas de todo el territorio metropolitano de Quito.

### Mapa 3.7. Nuevas áreas urbanas entorno al sistema de nuevas vías del NAIQ

Fuente: Bayón, 2014, p. 133

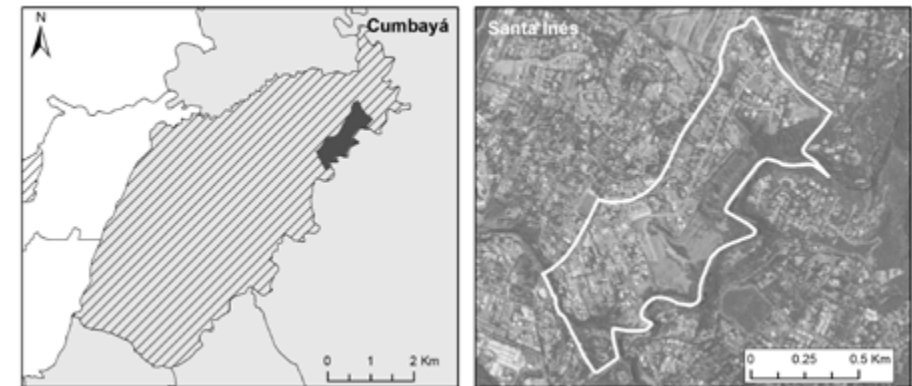


Una vez explicado el marco general urbanizador del periurbano nororiental, a continuación, se profundiza en dos casos de análisis. Para ello, se identifican los principales cambios ocurridos en el paisaje urbano poniendo especial atención a los cambios en los usos de suelo, la transformación en las formas de propiedad, así como la modificación en los precios del suelo. El primer caso es el de Santa Inés, situado en la Parroquia de Cumbayá. Un antiguo huasipungo (lugar destinado a los indígenas en el sistema de hacienda) afectado por la presión inmobiliaria de la zona en los últimos años. El segundo caso del periurbano se sitúa en la parroquia de Calderón, área afectada por diferentes proyectos urbanísticos en las últimas décadas.

### Santa Inés

El barrio de Santa Inés se encuentra en el nororiente de la Parroquia de Cumbayá y limita con la Parroquia de Tumbaco a través del Río San Pedro (Mapa 3.8). En los últimos años, ha sido objeto de un intenso proceso de urbanización originado por la construcción de nuevos conjuntos habitacionales de élite que ha hecho peligrar los asentamientos populares ubicados en la zona.

### Mapa 3.8. Barrio de Santa Inés, Parroquia de Cumbayá



Elaboración propia

Son asentamientos que se constituyeron a partir de la Reforma Agraria de 1964, aunque sus raíces datan de mucho antes. Durante el periodo Colonial, Cumbayá fue un territorio conformado por extensas haciendas en las que trabajaban una gran cantidad de indígenas provenientes tanto de las comunidades cercanas como de los huasipungos situados al interior de las propias haciendas (Guerrero, 2004). Las sucesivas reformas agrarias de los sesenta y setenta del siglo pasado, supuso la disolución de las haciendas y el comienzo del proceso de parcelación del territorio.

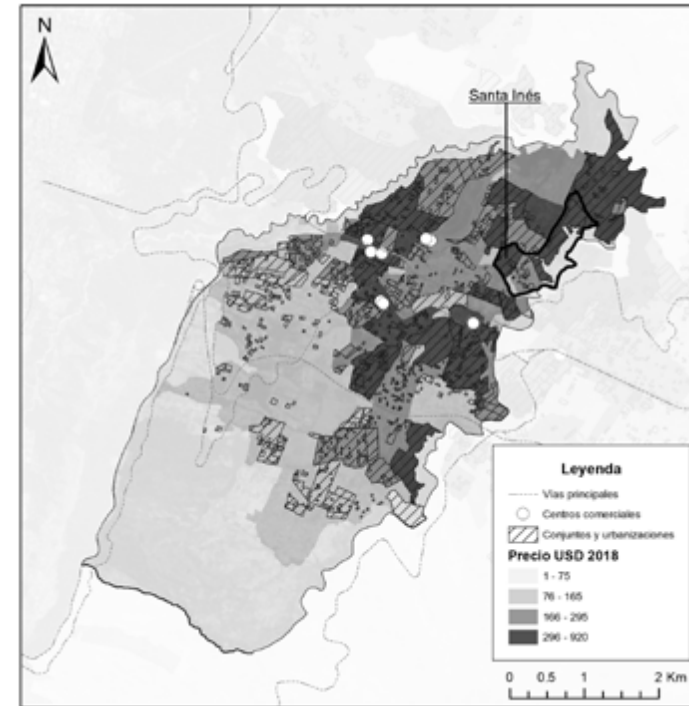
Durante la parcelación, se generó dos procesos paralelos. Por un lado, la venta por parte de los hacendados de grandes extensiones de terreno, lo que permitió la construcción de nuevos conjuntos habitacionales para la élite quiteña proveniente de las zonas céntricas de la ciudad. Por otro, la creación de nuevos barrios populares al interior de la parroquia, poblado por antiguos huasipungos. Esto se

debió a que la Reforma Agraria de 1964 garantizó al indígena el derecho a una “parcela o fracción de tierra” del huasipungo del que formaba parte. De esta manera, sobre los antiguos huasipungos se conformaron nuevos barrios populares compuestos por las antiguas familias trabajadoras de las haciendas. Dos modelos de barrio completamente opuesto que convivirán hasta que uno comience a imponerse sobre el otro a partir de la década de los noventa.

Además de la Reforma Agraria, otro de los factores que acabó definiendo la configuración territorial del barrio será la construcción de la Vía Interoceánica. Esta vía supuso una conexión mucho más directa entre la parroquia rural y el centro de Quito, permitiendo al mismo tiempo constituirse como ruta comercial de los territorios amazónicos tras el comienzo de la explotación petrolera por esa misma época. Son los años en que se intenta impulsar la industria nacional por parte del gobierno central. La localización estratégica de Cumbayá permitió la instalación de fábricas a las que se incorporarán muchos de los trabajadores de los barrios populares de la zona, sustituyendo sus empleos agrícolas por los fabriles. Fábricas como la Cervecería Nacional, Textiles La Tejedora, Delltex, Paris Quito o Madera Robalino se crean durante esa época (SIPAE, 2013, p. 117).

Paralelamente, la clase alta comenzará a establecer espacios de ocio donde disfrutar de sus meses vacacionales. Es a partir de la década de los noventa que comienzan a establecerse zonas residenciales permanentes. Al desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios, se añade el desarrollo de nuevos equipamientos educativos y de comercio destinados a la nueva élite instalada en la zona. Entre ellos, destaca la Universidad privada San Francisco de Quito, inaugurada en 1994, el Colegio Alemán, o Villa Cumbayá, principal centro comercial de la parroquia construido en 1995. La oferta de nuevos conjuntos en la zona, la disponibilidad de nuevos servicios de élite, las privilegiadas condiciones climáticas de la zona, la desconexión de la aglomeración urbana y la buena conexión con la centralidad capitalina, permitirán que la parroquia se consolide como uno de los destinos preferidos para la clase alta de la ciudad.

**Mapa 3.9. Conjuntos habitacionales, centros comerciales y distribución del precio del m<sup>2</sup> construido en la Parroquia de Cumbayá**



Elaboración propia a partir de datos recopilados de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

Las nuevas inversiones públicas y privadas en la zona, y la nueva representación clasista instaurada en la parroquia, supondrán un incremento en el valor del metro cuadrado tanto del espacio vacante (tabla 3.2.) como del construido (tabla 3.3. y mapa 3.9). Una tendencia de crecimiento general que se dispara a partir de los 2000, superando los 200 dólares el m<sup>2</sup> no construido en algunas zonas de la parroquia (tabla 3.2.), rozando los 1000 dólares el m<sup>2</sup> construido (tabla 3.3 y mapa 3.9). Si se compara con otras zonas de Quito (tabla 3.3), se aprecia como exceptuando el centro norte de Quito, es la zona donde más costoso se encuentra el metro cuadrado construido.

**Tabla 3.2. Precio del Metro Cuadrado en la Parroquia de Cumbayá desde 1985 hasta el 2011**

Año	Precio del metro cuadrado de la tierra (dólares)
1995	13
1992	30
1993	50
1998	70
2000*	110
2011	160
2011 (vía Pillagua)	+ de 200

Fuente: Claro, 2004, en (Nemtseva, 2011, pp. 106-108)

**Tabla 3.3. Precios en el mercado inmobiliario de Quito. El valor del metro cuadrado de construcción por zonas en el DMQ 2008-2010**

Zonas DMQ	2008	2009	2010
Centro Norte	996	1043	1272
Cumbayá	793	789	880
Los Chillos	534	584	625
Sur	456	595	574
Promedio DMQ	635	678	756

Fuente: Revista Líderes, 2012, elaborado en base a del Banco Ecuatoriano de la Vivienda y el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)

Una vez presentado el contexto histórico de la región, nos centraremos en el área de estudio seleccionada, la cual es representativa de los cambios vividos en la parroquia. El barrio de Santa Inés nació oficialmente en 1964 tras la concesión de tierras a los antiguos huasipungueros de la Hacienda Santa Inés, haciendo honor a la hija heredera de la familia Espinosa, quien contaba con una de las haciendas más extensas de la parroquia. Tras la Reforma Agraria, todas las familias recibieron una porción de terreno donde construyeron sus viviendas de adobe y teja. Como en muchos barrios periurbanos de la ciudad, la carencia de servicios de la zona como acceso al agua potable, alcantarillado o luz fue resuelta a través de mingas o trabajos comunitarios, servicios básicos que todavía hoy en día siguen sin disponer algunas familias.

Durante la fase de industrialización, muchos de los padres de familia dedicados a la agricultura fueron contratados en las nuevas fábricas. Sin embargo, la crisis industrial de comienzos de siglo y la dificultad por retomar los viejos trabajos agrícolas, supuso que muchas familias comenzasen a vender sus terrenos como vía más directa para obtener ingresos. Esta necesidad fue aprovechada por inversores inmobiliarios que vieron una oportunidad para especular gracias al proceso de dolarización ocurrido a comienzos de siglo XXI.

Las evidencias físicas de las transformaciones espaciales sobre el barrio se manifiestan en los primeros años del 2000. Como se puede apreciar en las fotografías 3.1. y 3.2., en quince años (2003-2015), la venta por parte de las antiguas familias huasipungueras de las zonas agrícolas ha supuesto la construcción de grandes urbanizaciones que ejercen una presión cada vez mayor sobre las urbanizaciones populares, localizadas en la parte inferior derecha de la fotografía. De la misma manera, también se puede apreciar la ampliación hacia el oriente del sector popular producido por la llegada de migrantes llegados de la costa, encargados de realizar los servicios domésticos de las familias ubicadas en las nuevas urbanizaciones. Un detalle simbólico para considerar es que el sector ya no se denomina “Barrio de Santa Inés” sino “Urbanización de Santa Inés”

**Fotografía 3.1. Barrio de Santa Inés y zonas aledañas, año 2003**



Elaboración propia a partir de Google Earth

**Fotografía 3.2. Urbanización de Santa Inés y zonas aledañas, año 2015**



Elaboración propia a partir de Google Earth

La construcción en el año 2001 de un muro fronterizo de más de tres metros que divide la zona más popular de Santa Inés con uno de los chalets de alto simboliza la segregación espacial que comienza a establecerse en la zona (ver fotografía 3.3). Si para ese año, solo existía un conjunto construido (Naranjo, 2012, p. 59), durante los próximos comienzan a proliferar nuevos conjuntos cerrados por todo el territorio barrial, tendiendo a arrinconar a las viviendas populares. Las áreas en rojo como se aprecia en (mapa 3.10) nos muestran los nuevos conjuntos construidos desde el 2011 hasta el año 2015, año en que se hizo el trabajo de campo.

**Fotografía 3.3. División espacial entre la zona popular de Santa Inés y los chalets de la zona**



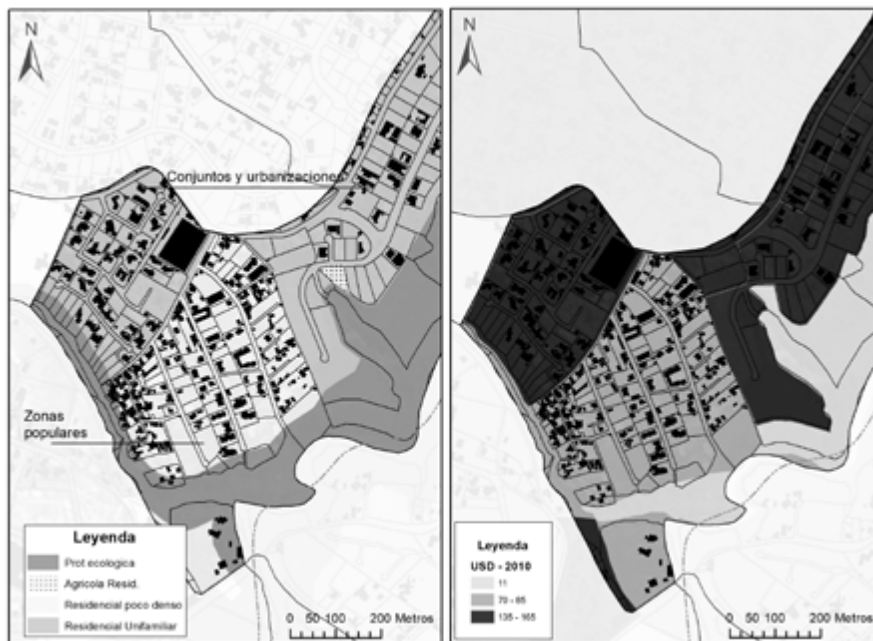
Elaboración propia

De acuerdo con la entrevista realizada a uno de los administradores de uno de los conjuntos privados, el metro cuadrado de terreno pasó de costar 30 dólares en el 2003 a 300 dólares en la actualidad. Si a la valorización de los terrenos, le sumamos que existen 6, 49 mil m2 de suelo potencial (ver zonas residenciales poco densas en el mapa 3.10), algunos de ellos ya vendidos a la espera de

licitar las obras, la posibilidad que el modelo residencial de conjuntos cerrados se imponga sobre las casas populares es más que factible.

Además de las inversiones privadas otorgadas a los nuevos usos residenciales, se puede apreciar el nuevo equipamiento público en la parte superior izquierda del mapa (rectángulo negro). En 2014, el GAD parroquial invirtió 8800 dólares en el Estado de fútbol, monto correspondiente al 6% del presupuesto anual de la parroquia. Este servicio público se ha convertido en un aliciente para la llegada de nueva población joven a la zona, como demuestra uno de los nuevos vecinos de los conjuntos cuando se le pregunta cuáles fueron las razones que hicieron que se mudara al nuevo sector: “Tengo una cancha de fútbol a media cuadra, fue una decisión importante para mí sinceramente” (SI\_NH1)<sup>29</sup>.

**Mapa 3.10. Usos del suelo del Barrio de Santa Inés, año 2015**



Elaboración propia

29 Para un mayor interés sobre los actores entrevistados en la investigación, ver Anexo

Finalmente, otra de las inversiones espaciales realizadas en los últimos años es la reconstrucción de la iglesia barrial. Ésta había sido construida por los vecinos exhuasipungueros en 1984, manteniéndose como propiedad comunal. Sin embargo, el nuevo proyecto es una iniciativa llevada exclusivamente por el párroco y los nuevos vecinos, quienes deciden demoler la antigua iglesia y construir una completamente nueva. En este sentido, llama la atención que gran parte de la financiación se lleva a cabo por los nuevos habitantes quienes aportan un 80% del coste total, de acuerdo con el testimonio del propio párroco.

**Fotografía 3.4. Cartel de solicitud de fondos para la remodelación de la capilla de Santa Inés**



Elaboración Propia

En definitiva, tras el fraccionamiento de la hacienda y la constitución del barrio por parte de los antiguos huasipungueros, el barrio no sufrió muchos cambios espaciales significativos. Sin embargo, la disponibilidad de suelo y la mejora en la accesibilidad de la zona con la ciudad a partir de la construcción de la Vía Interoceánica, generó un interés de las inmobiliarias que comenzarán a desarrollar

conjuntos cerrados destinados para las clases altas de la ciudad. Esto tuvo sus efectos en el barrio a comienzos de los dos mil cuando se comienzan a vender lotes para la construcción de nuevos conjuntos, y se empiecen a desarrollar paralelamente nuevos equipamientos públicos y privados destinados a los nuevos vecinos.

**Tabla 3.4. Principales hitos en la modificación del paisaje de Santa Inés**

Época	Hitos
1960's	Fraccionamiento de la Hacienda
	Constitución Barrio de Santa Inés
1970's	Construcción vía interoceánica
	Industrialización del sector
1990's	Desarrollo de proyectos inmobiliarios y servicios de élite
2000's	Proliferación de conjuntos cerrados barrio Santa Inés
2014-2015	Nuevo campo de fútbol y nueva iglesia

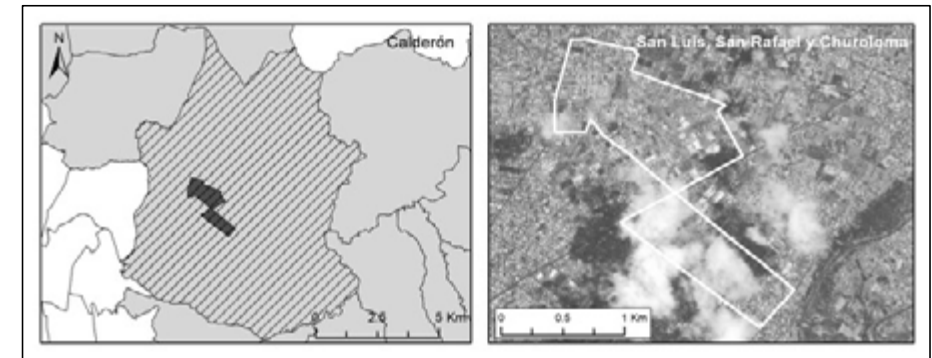
Elaboración propia

### Calderón

El área de investigación se sitúa en la zona céntrica de la parroquia de Calderón y está conformada por los barrios de San Luis, San Rafael y Churoloma (Mapa 3.11.). Abarca una extensión aproximada de 4 km<sup>2</sup>, correspondiente al 5% del total de extensión de la superficie de la Parroquia, la cual cuenta con 79 km<sup>2</sup>. Hay que resaltar el hecho de que el área seleccionada ha sido objeto de diferentes procesos de gran transformación urbana durante los últimos cincuenta años. La consolidación de la Panamericana Norte como acceso directo a la ciudad, la instalación de fábricas durante la etapa de industrialización por sustitución de importaciones y, finalmente, el establecimiento de un gran número de condominios a partir de los años de la dolarización, han configurado una trama urbana

en donde se combinan diferentes usos de suelo en ocasiones enfrentados entre sí, como se detallará a continuación.

**Mapa 3.11. Barrios de San Luis, San Rafael y Churoloma, Parroquia de Calderón**



Elaboración propia

A comienzo de la República, el gobierno otorgó pequeñas haciendas a oficiales y veteranos del ejército colombiano que habían participado en la guerra de independencia, un hecho que marcará la composición étnica de la zona durante todo el siglo XIX, estando conformada por familias blancas y mestizas (Espinosa, 2005). A finales de ese mismo siglo se crea la parroquia de Calderón y Carapungo se establece como cabecera parroquial. Producto del requerimiento de mano de obra indígena para el sistema de hacienda comienza a desplazarse población indígena. Ésta se ubicará especialmente en la zona de Carapungo generándose una segregación étnica entre los dueños de los terrenos blanco-mestizos y los trabajadores indígenas (ibíd.).

Para inicios de siglo XX, el territorio comienza a urbanizarse y se instalan ciertos servicios básicos como centros educativos o de salud. A pesar de ello, no será hasta la década de los treinta que la parroquia experimente un verdadero desarrollo. Al igual que sucediera en el caso de Cumbayá, la construcción de la Panamericana Norte, principal conexión con el norte andino del país posibilitará una mayor articulación tanto con la ciudad consolidada como con otras zonas rurales más alejadas.



A partir de 1950, el sistema de haciendas locales comienza a fraccionarse en pequeñas fincas entregadas tanto a los herederos de las antiguas familias blanco-mestizas como a los trabajadores indígenas, quienes recibirán pequeños lotes distribuidos en las zonas más alejadas de la centralidad parroquial. El proceso de división de la tierra será fragmentado y segregado, construyéndose nuevos lotes en función de la venta de las quintas y con una clara división espacial étnica donde las familias blancas y mestizas se situarán en los lugares más próximos a la vía de acceso a la ciudad y las familias indígenas en las zonas periféricas de la parroquia.

Entre la década de 1970 y 1990, Calderón vivirá un proceso de consolidación del sector popular. La oferta de suelo barato, la buena conexión y el dinamismo comercial e industrial en la zona, generará una migración proveniente tanto de zonas urbanas populares de Quito como de otras regiones del país. Durante la década de los ochenta, el impulso industrial irá acompañado del desarrollo de proyectos de vivienda pública promovidos por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, instituto público creado en 1961 que se dedicará a canalizar el crédito concedido por agencias internacionales y otorgar créditos a familias asalariadas en las fábricas de la zona. No obstante, los planes públicos de vivienda no tendrán un gran impacto en el ordenamiento espacial existente y más bien vendrán a complementar la conformación de los barrios populares de la zona.

En este proceso de diversificación productiva, cabe destacar la sustitución del sector primario por el industrial y el comercial. A nivel espacial, grandes extensiones de terreno dedicado a actividades agropecuarias pasarán a ser ocupadas por conjuntos industriales y habitacionales. Mientras que la crisis de la década de los noventa supondrá la quiebra para muchas de las fábricas instaladas, la dolarización se convertirá en una gran oportunidad de negocio para bancos e inmobiliarias, como relata un antiguo poblador en una de las entrevistas realizadas:

“Le compro ese terrenito”, y uno decía “yo no sé el precio, no sé”. Valdrá unos 6000 mil dólares, venga le compro. Entonces se daba cuenta que se empezó a hacer ese tipo negocios. Creíamos que estábamos haciendo el negocio de nuestras vidas. De lo cual, muchas familias de aquí de Calderón perdieron sus propiedades, fue en el cambio de sucre a dólares. [...] Había gente con conocimientos sobre el cambio que iba a ver, porque la mayoría de gente fueron bancos o instituciones financieras que compraron. La gente que ya entendía que iba a ver ese cambio. Acá atrasito era un banco. El banco solidario. Era gente que ya entendía que ya iba a ver ese cambio. (Entrevista C\_AH2)

**Fotografía 3.5. Área de recreación. Conjunto Casales Buenaventura, construido entre 2001 y 2003**



Elaboración Propia

En el año 1998 comienza la construcción de los primeros conjuntos cerrados. Son pequeños proyectos habitacionales situados en las cercanías de la cabecera parroquial de Calderón, realizados en su mayoría por ingenieros particulares que comenzarán a construir pequeños conjuntos conformados por casas unifamiliares valorados en ese entonces entre 15 a 20 mil dólares. En la actualidad su valor oscila entre 50 a 80 mil dólares. La forma de pago de muchas de ellas será mediante préstamos hipotecarios pedidos al el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

Desde el año 2003, en cambio, se inicia la construcción de bloques homogéneos por parte de grandes constructoras. Este boom inmobiliario en la zona responde a las facilidades de crédito otorgadas tras la dolarización. La disponibilidad de suelo llevará a que las constructoras vean un gran negocio en la construcción de

casas uniformes con costos accesibles para familias de clase media con un trabajo formalizado que podían acceder a créditos del IEES o de bancos privados. Así aparecen los conjuntos Casales Buenaventura, San Sebastián, Sierra Hermosa y UTE. En ese momento, los costos de las casas bordeaban los 35 mil dólares. Hoy en día están tasadas en unos 60 mil dólares aproximadamente.

Estos nuevos proyectos habitacionales se conforman como verdaderas miniciudades privadas, habitadas por familias de clase media. En este sentido, cuentan con la mayoría de los servicios existentes en los alrededores como *mini-markets*, servicio de guardería, centro médico, gimnasio, áreas de recreación o canchas de deportivas, sin la necesidad de requerir de ningún servicio fuera de los muros del condominio.

Además de facilitar créditos para la compra de nuevos proyectos de vivienda privada, a partir del 2000 el gobierno central inyectará grandes sumas de dinero en el espacio público con el objetivo de configurar una nueva centralidad metropolitana, como lo atestigua la planificación urbana (ver Plan Parcial de Calderón, año 2006 y Plan de Fortalecimiento de Centralidades Urbanas de Quito, año 2009). La ampliación de la Panamericana Norte a cuatro carriles supondrá un aumento del flujo de mercancías y personas en la parroquia que hará que se consolide como el principal polo industrial, comercial y residencial de la entrada norte del Distrito Metropolitano de Quito, aglutinando todo tipo de actividades formales e informales y constituyéndose como el principal mercado de abastos de todos los valles del noroccidente de Quito. Muestra de la acelerada urbanización popular del sector es que para el año 2012, Calderón concentrará el 34% de la autoconstrucción informal de DMQ (GAD Parroquial Calderón, 2012).

Varias de las entrevistas realizadas apuntan a que la ampliación de la Panamericana supuso un punto de ruptura en las relaciones entre Quito y la Parroquia de Calderón, promoviendo la urbanización de muchas de las tierras destinadas anteriormente a la agricultura:

Ya la gente empezó a venir para acá. Si hablamos del presidente, en la época de Jamil Mahuad<sup>30</sup> cuando él estaba culminando la presidencia. Llegó y se abrió la Panamericana, se abrió a cuatro carriles. Entonces, ahí es donde la

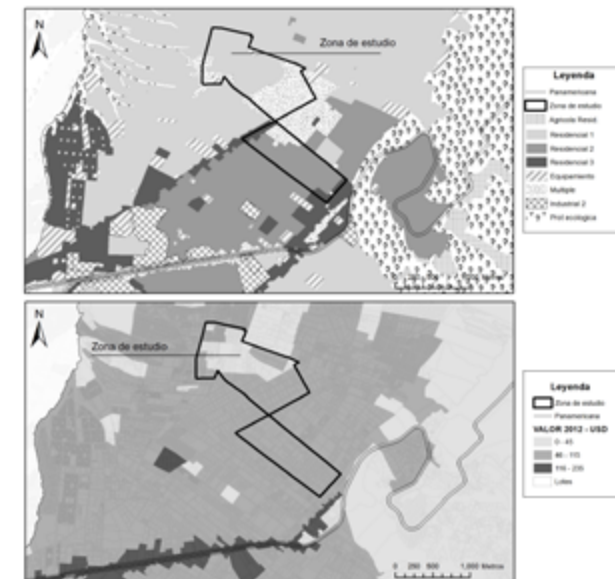
30 Jamil Mahuad fue presidente del Ecuador entre el año 1998 y 2000. Anteriormente, había sido alcalde de Quito durante dos legislaturas (1992-1998).

ciudad de Quito observó a Calderón como un lugar para vivir. Antes no, si yo le ofrecía a usted vender un terreno aquí, usted está loco. Ni regalado. (C\_AH2)

Más o menos desde el 2000 que se ha ido poblando más [...] Ya en el 2000 empezó ya con el crecimiento poblacional, inmensamente como ahora usted ve. Ahora todo es poblado. San Juan, que era hasta hace unos 10 años, la tierra del maíz o *chulpe*. Ahorita no hay donde, porque han vendido para conjunto. Eso es [sic] los cambios. (C\_AC1)

Con tal de planificar y dotar de servicios básicos a las nuevas zonas urbanizadas de la Parroquia, se llevarán a cabo una importante ampliación de la red de agua y alcantarillado a todos los barrios y zonas del sector. A partir de la aprobación del Plan Parcial de Calderón en el año 2006, se modifica el cambio de usos de suelo agrícola a residencial (ver mapa 3.12). No obstante, la observación directa en las zonas afectadas nos permitió comprobar que, pese al cambio de uso, muchas de las zonas siguen teniendo un destino agrícola. En 2009, el Plan de Fortalecimiento de Centralidades Urbanas de Quito, confirmará el interés por promover uno de los polos de crecimiento más importantes de la metrópolis.

**Mapa 3.12. Usos del suelo área de estudio Calderón, año 2011**



Durante la administración municipal de Alianza País gobernada por Augusto Barrera (2009-2014), se incrementarán las inversiones públicas. En total, 73 millones de dólares invertidos en el espacio público realizados por el gobierno central en coordinación con la administración local. Entre las principales obras desarrolladas, destaca el Hospital Docente de Calderón, la Unidad de Vigilancia Comunitaria (UVC) y el Distrito de Policía<sup>31</sup>. Nuevos equipamientos públicos que en el momento en que se realizó la observación, un año después de su inauguración, seguían sin apenas funcionamiento. Asimismo, pese a la importante inversión pública, no se pudo apreciar grandes proyectos inmobiliarios que pudiesen aprovechar una posible revalorización de los terrenos adyacentes a los nuevos equipamientos.

**Fotografía 3.6. Hospital Docente de Calderón**



Elaboración Propia

31 A las inversiones realizadas en las infraestructuras señaladas hay que añadir la construcción de La Ciudad Bicentenario, un proyecto de alrededor de 1000 viviendas de interés social situadas en el extremo norte de la Parroquia de Calderón, lejos de la zona de influencia del sector analizado.

En síntesis, podemos comprobar que el área seleccionada ha sido expuesta a modificaciones constantes en función de las diferentes proyecciones sobre el espacio. Desde la más tradicional, ligada a la agricultura y la ganadería, pasando por un intento de industrialización acompañado de áreas residenciales receptoras de mano de obra y, finalmente, un intento de generar proyectos residenciales cerrados destinados a una nueva clase media procedente de la ciudad consolidada, profundizada en la última época. Esta acumulación de diferentes usos del espacio ha supuesto la constitución de un paisaje territorial heterogéneo en el que es difícil vislumbrar un futuro esclarecedor entorno al área en cuestión. Queda por ver si los intentos de las instituciones públicas por generar una nueva centralidad urbana a partir del desarrollo de nuevos equipamientos, pueda suponer una revalorización de la zona que incite el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios.

**Tabla 3.5. Principales hitos en la modificación del paisaje de Calderón**

Época	Hitos
S. XIX	Distribución de haciendas a militares
1930's	Construcción Panamericana Norte
1950 – 1970	Fragmentación haciendas
1980	Instalación fábricas y parcelas financiadas por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda
1990	Crisis industrias
2000 – 2015	Proliferación de conjuntos cerrados
	Inversiones públicas: ampliación Panamericana, facilitación créditos de vivienda, construcción nuevos equipamientos
	Incremento sustancial de asentamientos informales

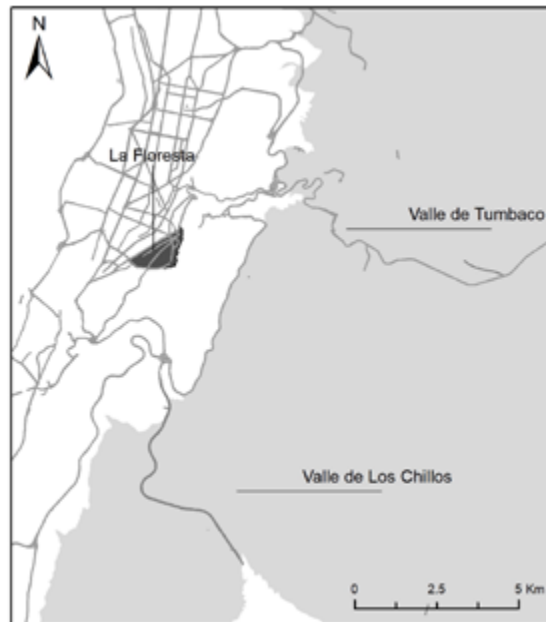
Elaboración propia

### 3.2.2 Ciudad consolidada

#### La Floresta

El barrio de La Floresta se sitúa en el centro-norte del Distrito Metropolitano de Quito. Forma parte del segundo anillo de crecimiento de la ciudad y está gestionado por la Administración Zonal Norte-Eugenio Espejo. Su buena localización urbana le permite acceder a los servicios de la ciudad, altamente concentrados en el centro-norte de la ciudad. En los últimos años, el barrio se ha constituido como una de las principales arterias de conexión con los Valles Orientales de la metrópolis y el Nuevo Aeropuerto, lo que ha supuesto un incremento automovilístico, así como el incremento de usuarios que aprovechan para consumir en los comercios de la zona.

**Mapa 3.13. Barrio de La Floresta y principales vías de conexión a los Valles**



Elaboración Propia

Bajo este contexto, el estudio centra su análisis en el sector situado en el centro-norte del barrio, delimitado por la Avenida Isabel La Católica, la Coruña y la Madrid (ver mapa 3.14). El motivo de escoger éste área se debe a que en ella se concentra un intenso proceso de transformación en lo que se refiere a las prácticas en el espacio. En este sentido, la proliferación de espacios destinados a la élite cultural quiteña ha supuesto que se constituya como una de las centralidades culturales más importantes de la ciudad. La atmósfera existente, ha generado un fuerte interés por el sector inmobiliario que ha tratado de desarrollar nuevas edificaciones en altura destinadas a oficinas y viviendas. Sin embargo, como se verá más adelante, el Plan Especial municipal aprobado en 2011, reclamado por un sector de la vecindad, ha impedido que se produzcan grandes intervenciones inmobiliarias. Uno de los retos para futuras investigaciones sería analizar en qué medida el desarrollo de La Floresta como centralidad cultural ha promovido la revalorización de los barrios populares aledaños, pudiendo fomentar posibles procesos de gentrificación.

**Mapa 3.14. Delimitación del área analizada del barrio de La Floresta**



Elaboración Propia

Desde un punto de vista histórico, de nuevo la hacienda se convierte en el punto de partida a la hora de querer comprender las transformaciones espaciales en el barrio. La Floresta era una vasta hacienda perteneciente a la familia Urrutia. Tras la muerte del padre de familia, pasará a ser gestionada por Laura Gómez de la Torre quien será testigo del proceso de fragmentación de la propiedad durante los primeros años del siglo XX. Llama la atención que la hija de la dueña de la Hacienda será María Augusta Urrutia, una de las grandes mecenas de las artes quiteñas del siglo XX, lo que indica el perfil artístico del barrio desde sus inicios (Yanez, 2010).

Con la ampliación de la ciudad a inicios de siglo XX, La Floresta se integra a la estructura urbana de la ciudad, constituyéndose formalmente como barrio en el año 1917 (Fuentes, 2010). Durante esa época, el barrio se organizará a partir de una plaza hexagonal en que confluyen seis vías radiales, diseño que se ha mantenido hasta la actualidad. Asimismo, se implementa el modelo de ciudad-jardín tan laureado en las escuelas de ingeniería de la época. De acuerdo con los registros históricos del Comité Pro-Mejoras de La Floresta, este modelo está caracterizado por el emplazamiento de viviendas unifamiliares de una sola planta, con grandes ventanales, pórticos y el retiro, un espacio exterior circundante destinado al jardín, una visión que rompía con el esquema anterior de ciudad compacta, predominante en el centro histórico.

En este punto es oportuno destacar que, a pesar de la inclusión administrativa en la ciudad, La Floresta mantendrá un relativo distanciamiento de la dinámica urbana que se iba implantando en los sectores aledaños. Según los registros históricos del mismo Comité, uno de los elementos cruciales para ello fue la conservación del muro de la antigua hacienda hasta los años 40, lo que supuso que solo se pudiera acceder a la ciudad por una sola puerta, ubicada en la actual calle Madrid.

Fue el relativo aislamiento del barrio, unido a los privilegios paisajísticos de la zona, lo que llevó a la clase alta quiteña a interesarse por este sector. Ésta la componían personas de la alta burocracia, intelectuales, así como extranjeros, en su mayoría judíos exiliados durante la Segunda Guerra Mundial<sup>32</sup>. Durante esta época, comienzan a instalarse residencias de fin de semana y espacios de recreación. Uno de los espacios más simbólicos fue la construcción del primer campo

de golf de la ciudad, lo que evidencia el estrato social que frecuentaba el barrio. En términos comparativos, el éxodo del centro a estas nuevas áreas suburbanas de la ciudad es un proceso que comparte bastantes semejanzas con lo que se vivirá cuarenta años después, cuando las nuevas generaciones aposentadas de la ciudad lleven a cabo un segundo éxodo urbano hacia las nuevas periferias exclusivas situadas en los valles orientales, como es el caso estudiado de Cumbayá.

Tras el derrocamiento del muro a comienzos de los años cuarenta, el barrio se integrará a la dinámica de la ciudad, adquiriendo la categoría de parroquia urbana. El primer Plan Regulador de la ciudad (1945), dirigido por Jones Odriozola, incluirá a La Floresta como parte del sistema de multimedialidades urbanas. Este plan le asignará a La Floresta un papel especial dentro del contexto urbano al proyectar la zona como uno de los dos polos universitarios de la ciudad. Con la llegada de las universidades, durante la segunda mitad de siglo XX, La Floresta se constituye como una importante centralidad cultural, aspecto que permitirá que se reproduzcan dinámicas convivenciales heterogéneas entre artistas, académicos, políticos y antiguos vecinos.

### Fotografía 3.7. Vista panorámica de La Floresta, década de los 50



Fuente: Naranjo, 2014

32 Consultado en Periódico La Floresta, año 2007

Los planes directores posteriores al de Odriozola (1967, 1973 y 1980) preservarán el modelo de casas unifamiliares del barrio (ver fotografía 3.6.) y no será hasta finales de los noventa en que las nuevas intervenciones sobre la zona comienzan a cambiar las dinámicas existentes. A partir de la década de los noventa, la trama urbana del barrio caracterizada por extensas casas unifamiliares se verá amenazada por un proceso de revalorización. La consolidación de una nueva zona hotelera y de negocios en la frontera noroccidental del barrio, y el establecimiento de nuevos clubs del ámbito bohemio-artístico de la Mariscal, dotarán a La Floresta de una nueva imagen y dinámica social.

### Fotografía 3.8. Fachada Pobre Diablo33, año 2015



Elaboración Propia

33 El Pobre Diablo es un conocido bar frecuentado por intelectuales de clase media-alta que se trasladará de La Mariscal a La Floresta a finales de los noventa. Otro de los destacados es el Ocho y Medio, organización cultural dedicada la emisión de cine y realización de funciones de teatro que se instalará allí en 1997.

Otro aspecto para tener en cuenta son los efectos indirectos producidos a raíz de la constitución de La Mariscal como zona destinada al ocio masivo. Esto supondrá que ciertos espacios culturales destinados a un público más exclusivo vean en la Floresta un área donde poder mantener sus actividades. Este ejemplo demuestra la lógica metabólica de la ciudad en el sentido de que las transformaciones de unas áreas pueden acabar influenciando de manera crucial en otras, generando un efecto en cadena extendido en el espacio y en el tiempo.

A la llegada de los nuevos servicios al barrio, se sumará la compra por agentes inmobiliarios de antiguas viviendas patrimoniales de la ciudad-jardín, las cuales habían caído en desuso tras el éxodo de las nuevas generaciones a los valles orientales. De acuerdo con el Archivo Móvil de La Floresta, un proyecto sobre de investigación sobre la historia del barrio, entre 1990 y comienzos de los 2000, el 20% de las casas patrimoniales serán derribadas. Esta situación, sumada a la ventajosa localización del barrio, generará una gran oportunidad para el mercado inmobiliario que verá en la construcción de grandes proyectos de vivienda vertical una vía para obtener importantes beneficios.

### Fotografía 3.9. Antigua casa patrimonial derruida, Calle Vizcaya con Valladolid, año 2015



Elaboración Propia

El desarrollo de grandes proyectos urbanísticos planteados a inicios de los dos mil, chocará con la organización vecinal, quien pretendía preservar el modelo barrial existente. La disputa por el sentido barrial parecerá llegar a su fin en 2011 cuando tras una gran lucha, el Comité Pro Pro-Mejoras y la municipalidad acuerden la elaboración del Plan Especial de la Floresta. El plan garantizaba la permanencia de las características inherentes del barrio, regulando las formas y usos del suelo, lo que suponía reducir la presión inmobiliaria y el desarrollo de nuevos clubs nocturnos. De esa manera, se pretendía evitar procesos como los vividos en Mariscal o Ñaquito, barrios con una intensa transformación que habían perdido las dinámicas barriales comunitarias (Naranjo, 2014).

Pese a que el Plan Especial logrará frenar gran parte de los proyectos inmobiliarios planteados en la zona, en el mapa 3.15 se observa cómo se han seguido construyendo edificios alrededor de las principales vías en el barrio que infringen la limitación de pisos permitidos. Así mismo, el Comité barrial ha denunciado que no se han respetado los usos de suelo acordados, permitiéndose la apertura de nuevos comercios en zonas calificadas como residenciales. En este sentido, en los últimos años se han desarrollado toda una serie de establecimientos ligados a la hostelería y al consumo gourmet que ha supuesto tanto la reducción de la oferta residencial como el encarecimiento de esta (ver tabla 3.6).

Estas edificaciones dañan la morfología con la que está pensada el plan que tiene una ordenanza ¿Y quiénes son los primero que la violan? Son los del municipio y de allí hay una Secretaria de Territorio, Hábitat de Vivienda que sabe que está violando la norma, pero que no actúa. Entonces esa situación en el barrio La Floresta ha sido promovida por un incremento de los planteles comerciales y por un incremento de la zona rosa. Porque no había tantos restaurantes y todo eso. (LF\_AH2)

**Mapa 3.15 Edificación en función del número de pisos en el barrio de La Floresta, año 2012**



Elaboración propia a partir de Naranjo, 2014

**Tabla 3.6. Valores de los predios en venta o alquiler, año 2015**

	Características	Precio
Alquiler	Departamento-Vivienda 84 m2	650 (7,74 \$/m2)
	Departamento-Oficinas 235 m2	2350 (10 \$/m2)
	Departamento-Vivienda 176 m2	1075 (6,1 \$/ m2)
	Departamento-Oficinas 214 m2	2140 (10 \$/ m2)
	Local 390 m2	6280 (16 \$/ m2)

<b>Vivienda</b>	Terreno 636 m2	600.000 (950 \$/ m2)
	Terreno 532 m2	425.000 (798 \$/ m2)
	Departamento-Vivienda 135 m2	180.000 (1333 \$/ m2 construido)
	Departamento-Vivienda 215 m2	310.000 (1441 \$/ m2)
	Departamento-Vivienda 210 m2	160.000 (761 \$/ m2)

Elaboración Propia

Otro elemento a destacar en la transformación espacial del barrio durante los últimos años ha sido la ampliación de nuevas vías de tránsito. Ello ha supuesto el incremento del flujo vehicular de manera exponencial. La ampliación de los viales ha generado nuevas fronteras espaciales en el barrio que han profundizado la fragmentación y segregación social del barrio, perdiendo los espacios de convivencia interclasistas existentes en el pasado.

En la actualidad, existen dos zonas claramente diferenciadas en el barrio: La Floresta Norte y La Floresta Sur. La Floresta Norte es el sector en que hemos centrado nuestro análisis y se caracteriza por el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la proliferación de restaurantes, hoteles de lujo y espacios culturales selectivos, frecuentado por un estrato social de clase media y alta. La Floresta Sur ha mantenido dinámicas más populares y es donde se localizan los espacios como la iglesia, la liga deportiva y el mercado, más conocido como “Parque de Las Tripas”. Durante el periodo de realización de la investigación, dicha plaza estaba en medio de un proceso de regeneración urbana por parte del municipio con el objetivo de renovar el espacio público y organizar el mercado de comidas existente.

En resumen, los principales cambios en el paisaje urbano se pueden clasificar en cinco etapas:

1. 1900-1940: Fraccionamiento de la antigua Hacienda y diseño de la ciudad-jardín
2. 1940-1960: Instalación de familias de clase alta, artistas y extranjeros.
3. 1960-1980: Consolidación del barrio como centralidad cultural fomentado por la instalación de la zona universitaria y paralela degradación de las antiguas casas patrimoniales en las que los antiguos propietarios migran hacia las nuevas urbanizaciones en los valles.
4. 1990-2010: Desarrollo de áreas de negocios y restaurantes en los límites del sector y revalorización del barrio promoviendo la proyección de edificios en altura llevados a cabo por agentes inmobiliarios, que será frenado por la movilización vecinal, garantizando el entramado urbano del barrio a través de la aprobación del Plan Especial de La Floresta.
5. 2010-2015: Inserción paulatina de nuevos proyectos culturales y nuevos edificios de oficinas en altura, incumpliendo así los usos del suelo acordados y revalorizando cada vez más el sector.

**Tabla 3.7. Principales hitos en la modificación del paisaje de La Floresta**

Época	Hitos
1990 – 1910	Fragmentación de la hacienda
1917	Constitución formal como barrio
1920 – 1930	Conformación barrio ciudad-jardín
1940's	Derribo muro de la hacienda
1940 – 1950	Éxodo familias de clase alta a La Floresta
1960 – 1980	Consolidación barrio como centralidad cultural



1990's	Conformación centro hotelero y de negocios
	Instalación comercios culturales
	Ampliación vías de acceso a los valles orientales
2000's	Grandes proyectos inmobiliarios y lucha vecinal
2011	Aprobación Plan Especial de La Floresta
2011 – actualidad	Proliferación nuevos comercios y servicios especializados

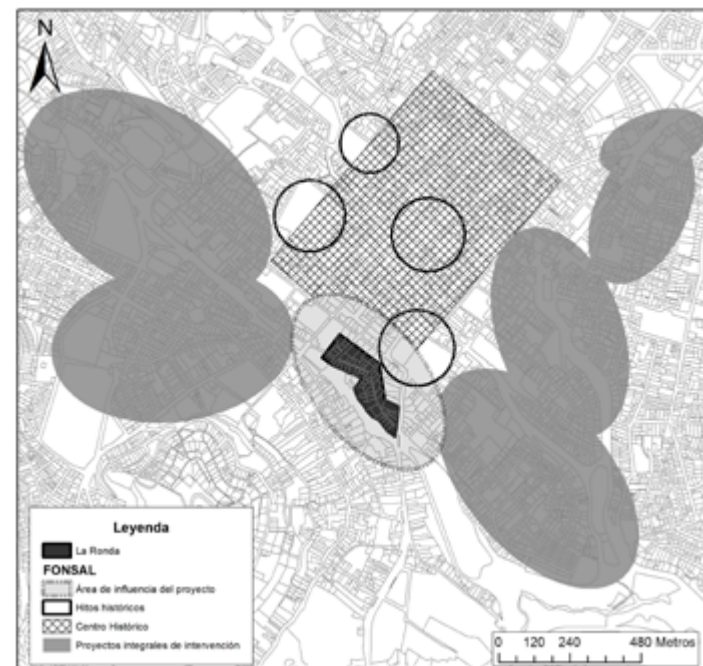
Elaboración Propia

### La Ronda

La Ronda es un antiguo barrio ubicado en el suroccidente del Centro Histórico de Quito (CHQ), entre la Plaza Santo Domingo y la Avenida 24 de Mayo (área negra del mapa 3.16). Junto al eje de La Marín (área sombreada margen derecho), el área de la Ronda ha sido una de las zonas en donde más se ha concentrado la intervención pública durante las últimas décadas. La Ronda hace frontera con el eje de la 24 de Mayo (área sombreada margen izquierdo), el cual divide el centro histórico más patrimonial, donde se ubican los edificios más emblemáticos de la ciudad (áreas circulares), con el de la loma del Panecillo, donde se encuentran uno de los sectores populares más importantes del CHQ, influenciado en gran medida por el Mercado de San Roque. Este es el mercado de abastos más importante de la ciudad con un claro componente indígena y rural. Las características sociogeográficas comentadas, hacen de La Ronda un espacio heterogéneo por el que transitan administrativos, comerciales, vendedores ambulantes, turistas y residentes de estrato popular.

En 2005, La Ronda fue objeto de una de las principales transformaciones urbanas del CHQ durante este último siglo. Un proyecto de regeneración urbana que ha sido objeto de grandes controversias, como se detallará a continuación.

Mapa 3.16.: Proyecto de la Ronda y área de influencia



Elaboración propia a partir de FONSAL, 2009, p. 4

En consonancia con las planificaciones realizadas anteriormente<sup>34</sup>, el “Proyecto de Rehabilitación urbano arquitectónico del eje de la calle Morales ‘La Ronda’ y su área de influencia” (área negra y área sombreada a su alrededor), planteaba la renovación de una zona altamente degradada del CHQ a través de la rehabilitación arquitectónica de los edificios patrimoniales y la turistificación del sector como mecanismo de recuperación de uno de los ejes estratégicos del CHQ. La intención del estudio del caso es conocer, después de más de diez años, cuáles han sido los efectos espaciales y sociales de dicha intervención. Antes de presentar los resultados del análisis del trabajo de campo realizado, es necesario plantear cuál ha sido la evolución histórica del sector y su relación con el resto del CHQ.

<sup>34</sup> Estas planificaciones hacen referencia al Plan Especial del Centro Histórico Desarrollado en 2003 y el Plan Estratégico de Quito en el 2004 denominado “Plan Equinoccio. Quito hasta el 2025”.

Como apuntamos en los casos de estudio anteriores, desde inicios de siglo XX, las élites de la ciudad han llevado a cabo un éxodo voluntario hacia las zonas periféricas de la ciudad. Durante la primera mitad de siglo XX, este éxodo se produjo del centro a los barrios pericentrales de la ciudad, como el caso de La Floresta o La Mariscal y, en la segunda mitad de siglo, del pericentro a los nuevos conjuntos habitacionales ubicados en los valles periurbanos. El abandono de las élites vendrá acompañado de un abandono institucional y económico, lo que supondrá el deterioro de gran parte del paisaje inmobiliario y patrimonial del CHQ. En este proceso, muchas de las casas de la aristocracia quiteña serán vendidas o arrendadas a inquilinos provenientes especialmente de las provincias andinas de Imbabura, Cotopaxi y Chimborazo, con una clara composición indígena-campesina (Municipio de Quito, 1980).

La declaración de la ciudad como Patrimonio de la Humanidad en 1978 no supondrá un cambio trascendente en la orientación de las políticas municipales, más concentradas en destinar sus recursos al modelo expansivo de la ciudad que en la ciudad consolidada. Si bien, ese mismo año se crea el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), centrado en la conservación de los edificios emblemáticos del CHQ y excluyendo de esta intervención las zonas residenciales y el espacio público.

No será hasta diez años después cuando el Municipio establezca una verdadera ofensiva en el CHQ. El terremoto de 1987 permitirá a las autoridades tomar conciencia de la necesidad de proteger el patrimonio histórico y arquitectónico de la ciudad. Es así que se crea el FONSAL con el objetivo prioritario de “conservar, rescatar y proteger los bienes históricos, religiosos y culturales de la ciudad de Quito” (FONSAL, 2010). En sintonía con otros centros históricos de la región, durante esa época comienza a desarrollarse una idea de patrimonio asociada a la recuperación de edificios emblemáticos como una manera de promover el turismo en el CHQ.

Un elemento fundamental para entender el desarrollo urbano de la zona es la apertura del Terminal de Autobuses de Cumandá en 1986<sup>35</sup>. Situada en el eje de la 24 de Mayo a escasos metros de la Ronda, la nueva terminal se constituirá

35 Construcción planeada diez años por la alcaldía de Sixto Durán y concedida a la empresa israelí *Solel Boneth International*.

como principal centro de viajeros de la capital. El gran flujo de personas concentradas alrededor del Terminal marcará las dinámicas de las zonas aledañas hasta su traslado a la nueva terminal de Quitumbe en el año 2009.

### Mapa 3.17. Edificios habitados por sus propietarios en el año 1994, calle de La Ronda



Elaboración propia

El caso de la Terminal pone en cuestionamiento el supuesto teórico asociado a la *rent gap* basado en que las inversiones espaciales suponen una revalorización de las zonas de influencia. Si bien, a su alrededor fomentará la aparición de nuevos comercios, a su vez provocará externalidades negativas en determinadas zonas aledañas. El caso más paradigmático será el de La Ronda. En palabras de algunos de los vecinos, La Ronda se convertirá en el “patrio trasero” de la terminal (Interculturas, 2012). La proliferación de cantinas y la saturación de las viviendas supondrá una progresiva degradación del barrio, aspecto que acelerará la

desvalorización del sector. Frente a esta situación, muchos de los antiguos vecinos abandonarán la zona, vendiendo o subarrendando sus propiedades. El desinterés por la inversión en los edificios supondrá el rápido deterioro de muchos de ellos.

Pero como hemos dicho anteriormente, el abandono también será causa de la falta de políticas sociales y de vivienda en la zona. La intervención del Estado se verá reducido a la conservación de los edificios emblemáticos. La crisis económica atravesada por el país en los años noventa y dos mil generará migraciones masivas de familias rurales que se instalarán en las zonas degradadas del centro, lo que supondrá un desborde de la situación. Durante esos años, aumentarán considerablemente las actividades ilícitas y la conflictividad en la zona.

En el mapa se observa el régimen de habitabilidad de la vivienda en el año 1994. Pese a que no abarca toda la zona intervenida en el 2005, se puede apreciar las pocas viviendas (áreas cuadrículadas) que están habitadas por sus propietarios. El resto, están habitadas por vecinos en condición de arrendamiento, una característica generalizada en el CHQ<sup>36</sup>. Como veremos más adelante, esto será un condicionante en el proceso de participación abierto durante el proyecto ya que solo se tendrá en cuenta a los propietarios, quedando excluidos la mayoría de los moradores de la zona.

Por lo tanto, hay que tener presente que antes de la intervención municipal en el año 2005, el barrio se encontraba en un proceso progresivo de deterioro que había provocado un contexto de gran vulnerabilidad para las personas que vivían en la zona. Es precisamente la representación estigmatizada de la Ronda promovida por instituciones y medios de comunicación, que sentará las bases legitimadores para su posterior intervención (Durán, 2015). Muestra de ello, es la visión que pretende mostrar el arquitecto de FONSAL y responsable del proyecto en una de las entrevistas realizadas durante la investigación:

No podías entrar, la gente vivía encerrada y con mucha inseguridad. Aquí había asentadas cantinas donde les vendían licor, donde iba la prostitución hasta el tercer nivel, había personas hasta con discapacidades que ejercían la prostitución. No iba ningún ciudadano normal y corriente. Iba el lumpen y tenía relaciones sexuales en las casas abandonadas (...). Entonces hay una

situación lógica, hay que rehabilitar La Ronda, hay que bajar esos niveles de injuria de los inmuebles. (LR\_AF)

Antes de centrarnos específicamente en el plan de regeneración de La Ronda, es importante conocer el sistema institucional que se va construyendo años antes.

### 1. Ley de Régimen del DMQ (1993)

La aprobación de esta ley supondrá la creación de administraciones zonales y la consiguiente desconcentración administrativa municipal. En el caso del CHQ será la Administración Zonal Manuela Sáenz, nuevo actor territorial encargado de la gestión del CHQ y responsable, entre otras cosas, de definir los usos del suelo, la aprobación de licencias de comercio o la concesión de créditos de vivienda.

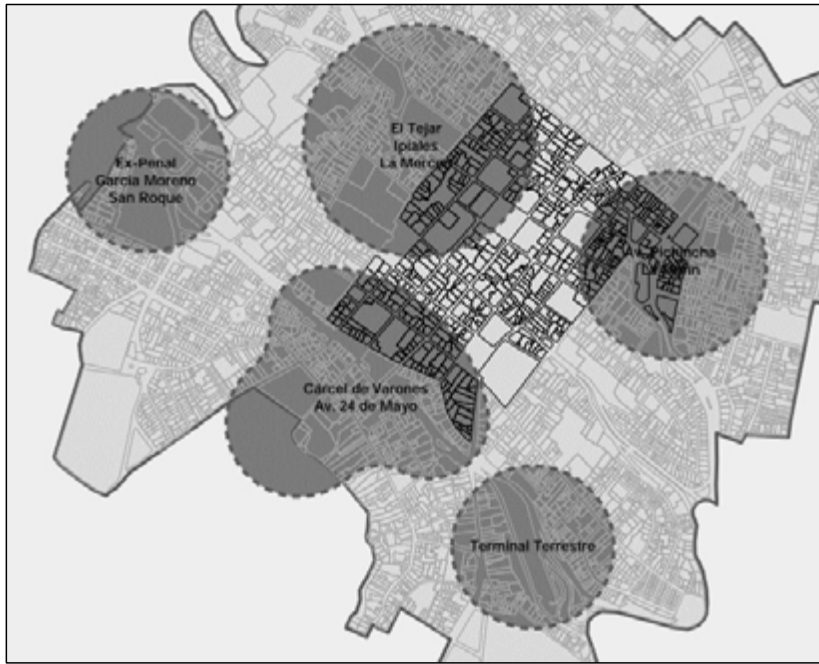
### 2. Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito (1994)

Siguiendo con el modelo de empresarismo urbano asentado en Quito, la creación de esta empresa tendrá el objetivo de promover la rehabilitación de un área correspondiente a 154 manzanas del centro histórico entre las que se encontraba La Ronda. Para ella contará con un crédito de 41 millones otorgado por el BID. Así mismo, se encargará de fortalecer el turismo junto a la Corporación Metropolitana de Turismo, creada también en esa época.

### 3. Plan Especial del CHQ (2003) y Plan Estratégico del DMQ (2004)

Una vez diseñada la nueva infraestructura institucional, el siguiente momento será la elaboración de un plan de intervención del CHQ presentado mediante el Plan Especial del CHQ del 2003 y el Plan Estratégico del DMQ del 2004, con un carácter metropolitano pero que viene a reforzar lo expuesto un año antes. En el Plan Especial, se identifican cinco zonas problemáticas a intervenir de forma prioritaria, tres de ellas situadas en el eje de la 24 de Mayo (ver mapa 3.18): 1) Ex Penal García Moreno y Mercado San Roque; 2) Cárcel de varones y Avenida 24 de Mayo; 3) Terminal Terrestre de Cumandá (Municipio de Quito, 2003). De las tres intervenciones planteadas por el Municipio, a inicios de esta investigación únicamente quedaba pendiente de realizar la del Mercado de San Roque.

36 De acuerdo con el Instituto de la ciudad, el 64% de las viviendas en el CHQ se encuentran en régimen de alquiler (MIDUVI, 2012, p. 17)

**Mapa 3.18. Zonas problemáticas del CHQ, año 2003**

Fuente: Municipio de Quito, 2003, pág. 11

Es en este contexto institucional orientado a la turistificación del CHQ, que el FONSAL presenta en 2005 el “Proyecto de rehabilitación urbano-arquitectónica del eje de la Calle Morales ‘La Ronda’ y su área de influencia”, articulándose con los lineamientos del Plan Especial del CHQ. En este sentido, la Ronda se presenta como la punta de lanza de la regeneración de todo el eje de la 24 de Mayo. A nivel espacial, el proyecto plantea la “rehabilitación arquitectónica y estructural de edificaciones patrimoniales para vivienda y equipamiento”, así como “la dotación de nuevo mobiliario urbano” para la calle. Es decir, en un primer momento se plantea la posibilidad de articular el uso residencial existente con un nuevo uso comercial destinado al turismo, una visión que se verá modificada como veremos más adelante.

Para ello, el Municipio compra 11 casas y comienza a rehabilitar 5 de ellas para uso cultural. El resto de los edificios se tratarán de rehabilitar a través del Programa “Pon a Punto tu Casa” promovido por la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico y basado en la facilitación de créditos a los propietarios de las viviendas. Además, se llevará a cabo el “embellecimiento” de la calle a partir de la rehabilitación de las fachadas, el adoquinado y la mejora de los servicios.

De esta manera, en 2007 el Municipio consigue inaugurar la nueva Ronda, denominada por las instituciones como la “calle de la quiteñidad”. Mediante el despliegue de un parque temático asociado a músicos, poetas y artistas quiteños de comienzos de siglo XX, se busca generar una atracción turística en la zona. Pese a su inauguración, el proyecto quedará sin finalizar y muchas casas se mantendrán abandonadas. Con tal de promover la rehabilitación, el Programa “Pon a punto tu casa” pasará a manos del FONSAL en el 2008 quien tratará sin mucho éxito de agilizar los créditos otorgados a los propietarios.

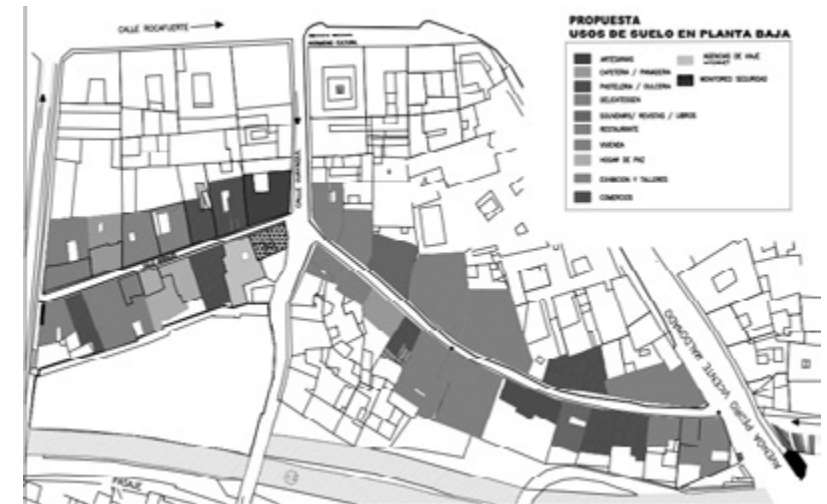
**Fotografía 3.10. Parte de atrás de la Calle Morales o La Ronda. Edificio de propiedad municipal**

Elaboración Propia

En 2012, siete años después del comienzo del proyecto de rehabilitación del Barrio y cinco años después de su inauguración, el Municipio decide modificar drásticamente la orientación del proyecto. Hasta ese momento, el objetivo del Municipio había sido promover el turismo a través de la colaboración de los propietarios de las viviendas y algunos artesanos involucrados en el proyecto turístico. Para ello, las instituciones habían tratado de otorgar subvenciones y de esa manera facilitar la rehabilitación de las viviendas como restaurantes y talleres. Sin embargo, tras el fracaso del anterior proyecto y el enorme costo que había supuesto para las arcas públicas, ese año el recién creado Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP), sustituto del FONSAL, decide eliminar todo tipo de ayudas, cediendo a Quito Turismo la gestión y dinamización de La Ronda. Esto supone un giro radical en la concepción del proyecto que pasa de concebirse como una calle que buscaba combinar el uso residencial y comercial, a un planteamiento destinado fundamentalmente al turismo de ocio nocturno. Es el comienzo de la instauración de la “zona rosa”.

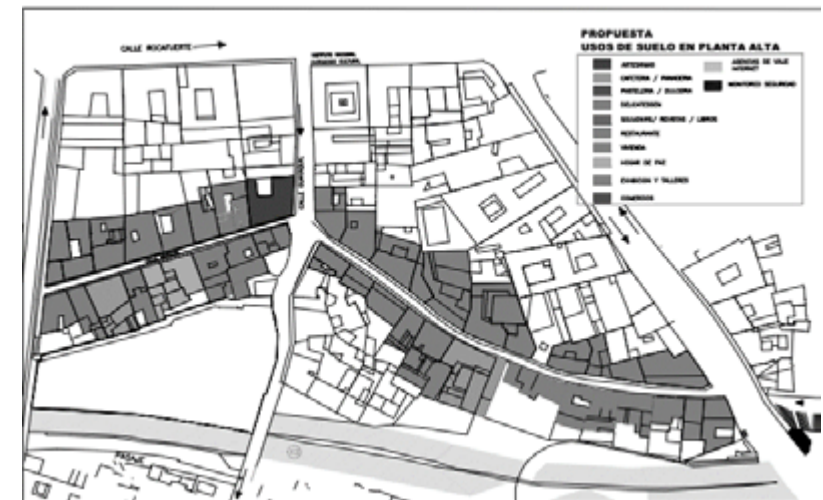
Como podemos observar en los siguientes planos presentados al inicio del Proyecto de Rehabilitación (mapa 3.19 y 3.20), existe una preponderancia de los usos residenciales (gris oscuro) frente a los comerciales (resto). Sin embargo, en el trabajo de campo realizado, pudimos comprobar que únicamente un solo edificio se mantenía como vivienda completa (ver mapa 3.21). Además, solo unos pocos restaurantes conservarán la segunda planta como vivienda, lo que demuestra el vaciamiento del barrio. Por otra parte, se observa la proliferación de nuevos establecimientos destinados a karaokes, cantinas, bares y discotecas, confirmando un cambio de usos, pese a estar prohibidos de acuerdo con la normativa de usos establecida en la zona.

**Mapa 3.19. Propuesta de usos de suelo en planta baja, calle La Ronda**

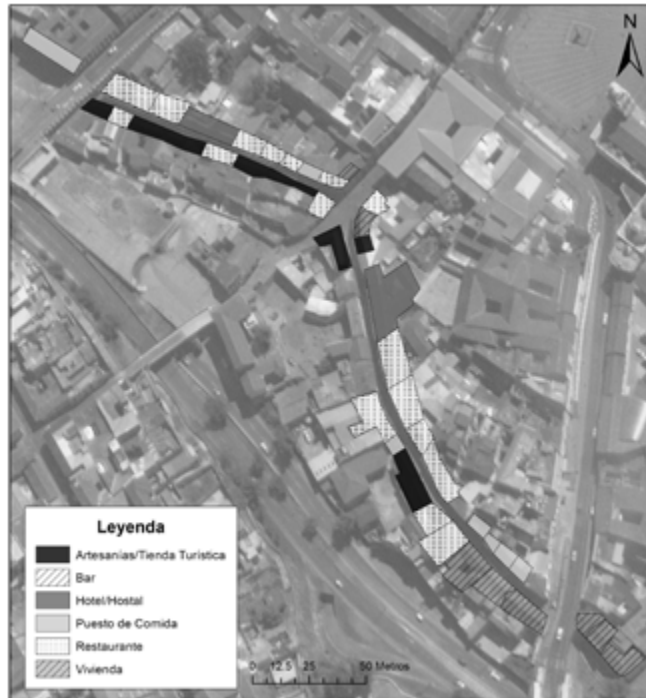


Fuente: FONSAL, 2009, p. 10

**Mapa 3.20. Propuesta de usos de suelo en planta alta**



Fuente: FONSAL, 2009, p. 10

**Mapa 3. 21. Usos de suelo y tipos de comercio en la zona, año 2015**

Elaboración propia, Ortofoto 2011

Junto con las diversas actuaciones realizadas en la calle de La Ronda, añadir que en el eje de la 24 de Mayo más próximo a la Ronda se llevaron a cabo una serie de inversiones espaciales por parte del Municipio en sintonía con el Plan Especial del CHQ. Por una parte, se construirá una plaza y un pequeño bulevar en la propia Avenida 24 de Diciembre. Por otra, se diseñará un nuevo equipamiento; el Centro Cultural Cumandá, localizado en el antiguo emplazamiento de la Terminal de buses, un proyecto exitoso que es utilizado diariamente por un gran número de usuarios de la zona. Desde 1987 hasta la actualidad, se ha invertido un total de 1400 millones de dólares para la recuperación del CHQ<sup>37</sup>.

**Fotografía 3.11. Espacio público y Centro Cultural Cumandá. Avenida 24 de Mayo**

Elaboración Propia

Como se ha podido observar, la regeneración urbana de la Ronda ha sido un proceso largo y complejo en el que se han llevado diferentes intervenciones, muchas de ellas contradictorias, y en las que se han visto involucradas diferentes instituciones estatales. En relación con los cambios producidos en el paisaje de la Ronda y sus zonas de influencia, conviene destacar los siguientes aspectos:

1. La intervención en la Ronda en el año 2005, producto de un proceso de desvalorización histórico iniciados a partir del éxodo de las clases altas a mediados del siglo XX.
2. El proyecto inicial de rehabilitación de La Ronda basado en la colaboración entre el municipio, los propietarios y artistas de Quito, con grandes dificultades para llevarse a cabo.
3. La última fase del proyecto, iniciada en 2012, basada en la orientación del espacio hacia un proyecto de ocio masivo muy diferente al proyecto patrimonialista pensado en un inicio.

37 Durán, L. (TEDx Talks). (2018, octubre 10). Gentrificación: Comunidades invisibles | Lucia Duran | TEDxQuito [Archivo de video]. Recuperado de [https://www.youtube.com/watch?v=1\\_th2jg5SY4](https://www.youtube.com/watch?v=1_th2jg5SY4)

**Tabla 3.8. Principales hitos en la modificación del paisaje de la Ronda**

Época	Hitos
1/2s XX	Éxodo de las élites del CHQ y aumento población de provincias andinas
1978	Declaración de la ciudad como Patrimonio de la Humanidad
1986	Apertura Terminal de Autobuses de Cumandá
19867	Terremoto
	FONSAL
1993	Aprobación de la Ley de Régimen Municipal de desconcentración municipal
1994	Creación de la Empresa de Desarrollo del DMQ
2003	Plan Especial del CHQ
2014	Plan Estratégico del DMQ
2005	Proyecto de rehabilitación urbano-arquitectónica del eje de la Calle Morales 'La Ronda' y su área de influencia
2007	Inauguración proyecto: calle de la quiteñidad
2012	Cesión de la gestión a Quito Turismo
2015	Construcción Centro Cultural Cumandá

Elaboración Propia

### 3.2.3 Síntesis de los resultados: cambios en el paisaje urbano

A continuación, se presenta una síntesis de los cambios en el paisaje más relevantes para cada uno de los casos de estudio. Además, se establece un diálogo con el marco teórico presentado en el segundo capítulo, para reflexionar sobre la relación de cada caso con los diferentes modelos de gentrificación teorizados.

Los dos casos del periurbano se relacionan con los escenarios descritos por las nuevas geografías de la gentrificación. En particular, se asocian al modelo de gentrificación rural, gentrificación por nueva construcción y gentrificación latinoamericana. Como se señaló, la gentrificación rural apunta a proceso de ampliación constante de la frontera urbana y la transición de un paisaje agrícola e industrial a uno de servicios. Como se ha podido observar, ambos aspectos se encuentran en los casos estudiados.

Desde la década de los setenta se proyecta un proceso de urbanización de los valles orientales de Quito que comienza a materializarse a partir de la década de los noventa. Como apuntan los estudios latinoamericanos este proceso de urbanización se caracteriza por su escasa planificación y fragmentación. Este aspecto es especialmente notorio en el caso de Calderón donde la distribución de la propiedad de la tierra está mucho más repartida y la participación en la producción del espacio contiene una gran diversidad de actores.

En lo que se refiere a la modificación del paisaje productivo, en ambos casos se evidencia la transición de un modelo productivo y agrícola a uno comercial y de servicios. No obstante, en este proceso también hay matices importantes que conviene señalar. Mientras que, en el caso de Santa Inés, hay un predominio claro de un modelo de consumo asociado a los grandes centros comerciales, aspecto que destaca la literatura sobre gentrificación de nueva construcción y latinoamericana, en Calderón el comercio pequeño de proximidad formal e informal tiene una presencia muy importante. De la misma manera, en el modelo residencial también se aprecian diferencias importantes. Si bien, la construcción de nuevos conjuntos habitacionales fortificados es evidente en los dos casos, en Calderón se aprecia un predominio de la vivienda popular frente a los grandes conjuntos, que tienen una presencia menor en el paisaje urbano.

En el caso de La Floresta, se observa que los cambios en el paisaje urbano tienen elementos comunes tanto de la literatura clásica de la gentrificación como de las

nuevas geografías sobre gentrificación. En cuanto a la literatura clásica, comparte que se localiza en una zona céntrica de la ciudad, fruto de la primera expansión de la ciudad a mediados de siglo XX, y en donde las casas unifamiliares patrimoniales marcan el paisaje urbano. No obstante, mientras que en la literatura clásica se destaca la rehabilitación como uno de los elementos de revalorización, en el caso de La Floresta se observa una menor capacidad por mantener este paisaje, sustituyéndose paulatinamente por nuevas edificaciones en altura.

En cuanto a las nuevas geografías de la gentrificación, se asocia especialmente a los modelos de *supergentrification* y *studentification*. En lo que se refiere a la *supergentrification*, este modelo plantea cómo el desarrollo de una nueva centralidad cultural supone la constitución de nuevos comercios y espacios de ocio selectivos, aspecto que encaja perfectamente con el caso de La Floresta, en el que se aprecia como antiguas residencias han sido sustituidas por espacios de ocio y consumo de élite. Por otro lado, la *studentification* pone de manifiesto la transformación del entorno construido en función de los intereses de la comunidad estudiantil. Como se comentó en la contextualización del caso, la consideración de la zona como uno de los polos universitarios de la ciudad, ha supuesto que muchos de los comercios se hayan enfocado hacia ese tipo de público. No obstante, el Plan Especial de La Floresta, ha impedido grandes transformaciones, provocando que algunas de las necesidades, especialmente residenciales, se trasladan a las zonas colindantes.

No cabe duda de que La Ronda se encuadra en el típico caso sobre gentrificación más estudiado tanto en literatura clásica anglosajona como en los estudios más recientes sobre las urbes latinoamericanas. En el caso estudiado, se basa en un proceso de regeneración del espacio orientado a la atracción de turistas. Un fenómeno global en el que las políticas patrimoniales se convierten en un dispositivo para la atracción de capitales.

Antes de finalizar esta sección, es importante traer a colación los aportes del enfoque gentrificación como producción en el estudio de los cambios en el paisaje urbano. Como se apuntaba en el capítulo 2.1.2., las transformaciones urbanas responden a lógicas de valorización y desvalorización interconectadas en diferentes escalas especiales y temporales. Procesos que solo son posibles apreciarlos si se adopta una perspectiva histórica a escala metropolitana. Así, se ha podido observar como la desvalorización de espacios céntricos como La Ronda y La

Floresta, suponen a su vez la revalorización de zonas periurbanas como Calderón y, especialmente, Santa Inés. Otro ejemplo es lo sucedido en la centralidad cultural de La Floresta; a la vez que las estrategias de conservación consiguen evitar una drástica transformación del paisaje urbano, provocan que las zonas aledañas, en un efecto cascada, se revaloricen, siendo objeto de posibles transformaciones futuras. Estos casos muestran evidencias empíricas de la gentrificación como producto del desarrollo desigual, fenómeno que no es posible evidenciar a través de estudios de caso focalizados. Esto es, consideramos, uno de los principales aportes de la investigación realizada.

**Tabla 3.9. Síntesis de los resultados: cambios en el paisaje urbano**

Casos		Características
Periurbano	Santa Inés	Instalación de nuevos conjuntos habitacionales de élite que van imponiéndose en el paisaje barrial
		Remodelación de equipamientos destinados a los nuevos propietarios
	Calderón	Construcción de nuevos conjuntos habitacionales de forma escalonada y fragmentada
		Instalación de nuevos equipamientos públicos
		Heterogeneidad de usos del suelo: vivienda popular, comercio formal/informal, industria
Ciudad consolidada	La Floresta	Instalación de nuevos equipamientos culturales y tiendas especializadas
		Desarrollo paulatino de nuevos edificios en altura
	La Ronda	Proceso de desvalorización histórico de la zona
		Proyecto de rehabilitación urbano-arquitectónica de La Ronda y su eje de influencia

Elaboración propia



### 3.3 COMPOSICIÓN SOCIAL Y RELACIÓN

Una vez presentado el paisaje urbano y los cambios acontecidos a nivel histórico tanto desde una perspectiva macro (escala metropolitana) como micro (casos de estudio), es necesario identificar los diferentes actores sociales presentes en el territorio, así como sus interacciones. En repetidas ocasiones, hemos oído: “la nueva inversión traerá mejoras para el barrio”. Sin embargo, pocas veces se repara en quién realmente se ve beneficiado de esas mejoras. ¿Todo el mundo se beneficia de la misma manera? ¿Hay grupos sociales que salen perjudicados? ¿Qué les ha caracterizado a unos y a otros? En este sentido, consideramos que el barrio no ha de verse como una totalidad, sino que se ha de hilar más fino y comprender sus diferentes realidades, evitando nombrar el territorio como si fuera un sujeto en sí mismo e identificando los diferentes grupos sociales y las relaciones de poder establecidas en él.

En las teorías sobre gentrificación, un aspecto fundamental para comprender los procesos de sustitución y desplazamiento poblacional es identificar quién son los agentes gentrificadores y los gentrificados. Para ello hay que conocer, primero, que actores se despliegan sobre el territorio y segundo, de qué manera interactúan. Además, se requiere analizar cuáles son las motivaciones que llevan a determinados grupos sociales a trasladarse de una zona a otra de la ciudad y de qué manera consiguen imponerse sobre el resto de los grupos sociales establecidos.

Dentro del marco teórico de la gentrificación, el agente gentrificador por antonomasia ha sido el «artista» o «pioneer» (Smith, 2012 [1996]), grupo social que a medida que la sociedad ha evolucionado, ha ido derivando en un nuevo sujeto social más amplio como es el de «clase creativa», asociado no solo al artista sino a la aparición de nuevas profesiones globales asociadas al mundo de la tecnología, la información, la comunicación, el conocimiento y la creación, propias del capitalismo postindustrial (Florida, 2010). Sin embargo, ya apuntamos en el apartado 2. 2. sobre nuevas geografías de la gentrificación, que los cambios en la sociedad industrial y el proceso de globalización han hecho que aparezcan nuevos escenarios y actores asociados a la gentrificación, desbordando los parámetros más clásicos.

Como se indicó en el apartado introductorio los resultados mostrados en esta investigación se basan fundamentalmente en el trabajo cualitativo realizado en

las áreas seleccionadas. Debido a la dificultad en la obtención de datos consistentes en el tiempo, no se han incluido indicadores sociodemográficos que suelen tenerse en cuenta en los estudios sobre gentrificación como: cambios en los ingresos medios, modificación de los precios del alquiler o alteración de los sistemas de propiedad. No obstante, en algunos casos se han incorporado otros datos más accesibles como el crecimiento poblacional o la distribución ocupacional de determinadas áreas que, sin ser aspectos trascendentales a la hora de medir posibles procesos de gentrificación, sí nos pueden dar pistas sobre los cambios sociodemográficos vividos, así como complementar los datos extraídos del trabajo de campo.

Antes de identificar los potenciales gentrificadores y gentrificados en cada uno de los casos de estudio, conviene presentar una panorámica demográfica de Quito en términos históricos. Primero de todo, expondremos brevemente cuál ha sido la evolución poblacional de la ciudad y su metrópolis desde mediados del siglo XX. A continuación, explicaremos la movilidad residencial de los diferentes grupos sociales al interior de la metrópolis. Finalmente, pondremos atención a la estructura social de Quito y sus dinámicas de segregación, así como en la emergencia de la nueva clase media en la ciudad y el papel del Estado en esta transformación.

Como ya hemos planteado con anterioridad en este documento, en Ecuador las Reformas Agrarias (1964 y 1973) y el consiguiente fraccionamiento del sistema de hacienda fue crucial para el éxodo masivo de la población rural a las ciudades. En el caso de Quito, en apenas veinte años (1962-1982) se duplicó la población (ver tabla 3.10). Esta se concentró fundamentalmente en el centro y el pericentro de la ciudad. A partir de finales de los setenta, el proceso expansionista de la ciudad supondrá un desbordamiento de los límites urbanos y la urbanización de nuevas áreas periurbanas en donde se asentarán muchos de los flujos migratorios llegados en ese entonces. Una tendencia que se ha mantenido hasta la actualidad. De esta manera, se puede afirmar que mientras el crecimiento poblacional de la ciudad consolidada ha tendido a estancarse, el periurbano quiteño ha seguido aumentando exponencialmente. Un fenómeno que se evidencia en el aumento de la tasa de crecimiento anual de las parroquias rurales frente al Quito consolidado.

**Tabla 3.10. Evolución poblacional y tasa de crecimiento del DMQ, Quito y sus parroquias rurales**

Año	Población			Tasa de crecimiento anual (%)			
	DMQ	Quito	Parroquias urbanas	Período	DMQ	Quito	Parroquias rurales
1950	319.221	209.932	109.289				
1962	510.286	354746	155540	1950 – 1962	3,92	4,38	2,98
1974	782.651	599.828	182.843	1962 – 1974	3,71	4,56	1,36
1982	1.116.035	922.556	193.479	1974 – 1982	4,19	4,34	0,71
1990	1.409.845	1.100.847	258.439	1982 – 1990	2,92	2,99	3,68
2001	1.893.641	1.449.349	444.292	1990 – 2001	2,68	2,46	4,68
2010	2.239.191	1.619.146	620.045	2001 – 2010	2,17	1,5	4,1

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2012, p.15 en Martí et al., 2016, p.144

El gráfico 3.2. nos muestra la movilidad residencial intraurbana en Quito durante el siglo XX y comienzos del XXI en función de la clase social. De la misma manera, indica donde y que tipo de inversiones se han realizado, estableciendo una relación entre estos dos indicadores. En cuanto a la clase alta, se aprecian dos fases. En la primera durante el siglo XX, se da una migración del centro histórico a las áreas pericentrales de la ciudad, especialmente al norte donde se concentran un mayor número de inversiones tanto público como privadas, así como una mayor accesibilidad a servicios. La segunda fase, producida en las últimas décadas, se aprecia cómo esta clase tiende a desplazarse a los valles, especialmente al Valle de Cumbayá y Tumbaco, donde también se ha llevado a cabo importantes

inversiones. En lo que se refiere a las clases medias, existe una tendencia a salir del centro a los valles surorientales de Los Chillos, sobre todo en estas últimas décadas. En este caso, la inversión realizada sobre el espacio es menor. Finalmente, las clases bajas tienden a desplazarse a los extremos geográficos de la metrópolis, áreas caracterizadas por una clara carencia de servicios y equipamientos.

De lo anterior, se puede afirmar dos cuestiones: 1) que sigue existiendo un proceso continuado de movilización residencial hacia el periurbano de la ciudad por parte de todos los estratos sociales, característica que coincide con los datos ofrecidos en la tabla anterior; 2) que se produce una segregación social marcada por un claro sesgo de clase en lo que a distribución de inversiones, equipamientos y servicio se refiere.

**Gráfico 3. 2. Movilidad residencial según clase social en Quito: s. XX y XXI**



Fuente: Ospina, 2010 en Martí, et al., 2016, p. 143.

En lo que se refiere a la segregación social, un estudio recientemente publicado (Parrado, 2018) apunta que la segregación durante el periodo intercensal 2001-2010 disminuyó, propiciándose una mayor heterogeneidad social, particularmente notoria en las áreas con una mayor densidad de estratos populares. De acuerdo con otros estudios, el aumento en la heterogeneidad puede responder a una movilización de clases con mayor estatus social a zonas más empobrecidas, lo que a su vez permitiría una mejora en las condiciones económicas de los estratos más bajos (Hamnett, 2009; Sabatini, et al., 2016). Sin embargo, Parrado apunta que la reducción de los índices de segregación, no se debe tanto a una movilización residencial sino a una mejora en las condiciones de vida de la población, en consonancia con la tendencia vivida en el resto del país como apuntamos en el apartado 3.1 sobre “el desarrollo urbano en Ecuador”. Desde el punto de vista teórico, este mejoramiento en las condiciones socioeconómicas de las ciudades de los estratos más populares podría reducir las condiciones para que se generen procesos de gentrificación en la ciudad.

Otra de las conclusiones que plantea el estudio sobre segregación en Quito (Parrado, 2018) es que, si bien se ha dado una mayor mixtura social en los barrios históricamente populares, existe una tendencia a que las clases medias y altas se aislen, especialmente al periurbano metropolitano. Este hecho viene a corroborar un fenómeno compartido en toda la región: la segregación voluntaria de las clases con una mayor capacidad adquisitiva. Una autosegregación con un claro componente étnico, además del económico, en que las clases altas blanco-mestizas se desplazan a sectores mayoritariamente campesinos e indígenas, generando un caldo de cultivo para posibles procesos gentrificadores.

Finalmente, hay que añadir que los datos estadísticos del INEC recogen un aumento de las clases medias en estos últimos años. Si bien, no existen estudios que muestren una evolución de los estratos sociales en la ciudad, si se puede observar un importante aumento de perfiles profesionales (directivos en empresas y administración pública, profesionales científicos e intelectuales, técnicos y profesionales, empleados públicos), pasando del 11,6% en 2007, a un 38,1% en 2015 (Martí, et al., 2016, p. 138). Este periodo coincide precisamente con la instauración del gobierno de la Revolución Ciudadana en que el número de funcionarios y profesionales con altos salarios asociados al mundo de la cultura, la tecnología y la educación, aumentó significativamente. Un nuevo sujeto social que se

corresponde con la clase creativa comentada por Florida (2010), compuesta tanto por sectores del estrato medio/alto de la sociedad ecuatoriana como extranjeros con estudios superiores que migraron al Ecuador debido a la generación de oportunidades promovidas por el Gobierno de la Revolución Ciudadana, formando parte de esa red interconectada de ciudades globales (Sassen, 1999).

### 3.3.1 Periurbano

#### *Santa Inés*

Los cambios en la composición social del barrio de Santa Inés son representativos de la evolución vivida en la Parroquia de Cumbayá desde los años noventa. Pero antes de ello, hagamos una breve referencia a su evolución desde una perspectiva histórica de mayor alcance.

Entre 1950 y 1980, Cumbayá asumió un crecimiento constante de población. La construcción de la Vía Interoceánica y la nueva área fabril, favoreció la llegada de familias de clase popular. Esta dinámica se verá modificada a partir de los años noventa, cuando la parroquia empiece a crecer exponencialmente, siguiendo el ritmo del resto de zonas periurbanas de Quito (ver tabla 3.10). La proliferación de nuevos conjuntos habitacionales de élite albergará a las clases altas de la ciudad que verán en la parroquia un nuevo destino habitacional desligado de las dinámicas barriales de la cabecera parroquial.

**Tabla 3.11. Crecimiento poblacional de la Parroquia de Cumbayá 1950-2010**

Población según censos								
Cumbayá	1950	1962	1974	1982	1990	2001	2010	Tasa de crecimiento 2001-2010
	2.270	2.724	4.377	7.211	12.376	21.078	31.463	4,1

Fuente: GAD Parroquial Cumbayá, 2012, p. 52

Como se demuestra en la tabla 3.12., la llegada de la clase alta desde finales del siglo pasado ha supuesto una modificación de la estructura ocupacional de la parroquia. Así, un 41,6% de la población trabaja en puestos ligados a la economía empresarial y de servicios profesionales. Entre ellos se encuentran “directores y gerentes”, “profesionales, científicos e intelectuales” o “técnicos y profesionales de nivel medio”. Al mismo tiempo, existe un 48,4% del censo parroquial que pertenece a servicios no profesionales como “personal de apoyo administrativo”, “trabajadores de los servicios y vendedores”, “oficiales, operarios y artesano”, “operadores de instalaciones y maquinarias” u “ocupaciones elementales”, muchos de ellos asociados a la demanda de nuevas necesidades generada por las clases altas. A su vez, la agricultura ocupa únicamente un 1,86% de las actividades, lo que demuestra la sustitución de la principal actividad realizada históricamente.

**Tabla 3.12. Distribución por grados de ocupación de la Parroquia de Cumbayá, año 2012**

Grupos de Ocupación	Casos	%
Directores y gerentes	2346	14,21
Profesionales científicos e intelectuales	3236	19,6
Técnicos y profesionales del nivel medio	1286	7,79
Personal de apoyo administrativo	1362	8,25
Trabajadores de los servicios y vendedores	2295	13,9
Agricultores y trabajadores calificados	307	1,86
Oficiales, operarios y artesanos	1536	9,31
Operadores de instalaciones y maquinarias	793	4,8
Ocupaciones elementales	2015	12,21
Otros	1330	8,05
<b>Total</b>	<b>16507</b>	<b>100</b>

Elaboración propia a partir de GAD Parroquial Cumbayá, 2012, p. 53

De acuerdo con el estudio de campo realizado, en Santa Inés pudimos identificar tres grandes grupos poblacionales:

1. Herederos de familias huasipungueras. Son los herederos de los trabajadores de la antigua hacienda. Indígenas que, según las entrevistas realizadas, habían adquirido lotes de unos 2000 m<sup>2</sup>. En la última década, la desindustrialización de la parroquia, la renuncia a las tareas agrícolas y la presión inmobiliaria ejercida a inicios de siglo les ha motivado a vender gran parte de las tierras heredadas.
2. Propietarios de las nuevas urbanizaciones. Son familias asociadas a la economía empresarial y profesional de la ciudad. La componen tanto familias de clase alta provenientes del pericentro quiteño como familias extranjeras llamadas por la oportunidad de negocio en el país. Estos grupos comienzan a instalarse en el territorio desde comienzos del año 2000, intensificando su presencia a partir del 2010.
3. Migrantes de clase popular. Es un grupo minoritario compuesto por migrantes de clase popular provenientes en su mayoría de la costa ecuatoriana. Llamados por la oferta de trabajo asociada a la realización de servicios en los nuevos conjuntos de élite, se habrían instalado en las viviendas más precarias del barrio, arrendando a las familias tradicionales del sector.

Además de los grupos residenciales presentados, existe una serie de actores corporativos con influencia directa en el territorio:

1. GAD parroquial de Cumbayá. Representante del Estado en el territorio quien se encarga de regular los usos del suelo.
2. Inmobiliarias. Con una presencia en el sector desde comienzos de siglo, han visto una oportunidad de negocio debido a la disponibilidad de suelo y al costo reducido que ofrecen las familias necesitadas del sector.
3. Iglesia. Institución que ha pasado de estar gestionada por los vecinos tradicionales a tener una influencia directa de los nuevos vecinos, encargados de financiar la construcción de la nueva iglesia, así como

subvencionar programas caritativos orientadas a las familias empobrecidas del lugar.

En lo que se refiere a la interacción entre los diferentes grupos sociales, se aprecia una segregación bastante notable. El fraccionamiento del espacio compartido a través de grandes muros y la violencia simbólica que generan las alambradas y las cámaras de seguridad instaladas en los nuevos conjuntos atrincherados, hace imposible el encuentro entre dos mundos completamente opuestos. En la parte más reclusa del barrio donde se encuentra más densificada la construcción, se mantiene ciertas lógicas de convivencia entre las antiguas familias y los nuevos habitantes arrendatarios en el que las prácticas de consumo tanto espaciales como de bienes son más cercanas. Quizá, el único espacio en donde se puede ver una relación interclasista e interétnica es en el estadio de fútbol en donde los tres grupos sociales residentes conviven los fines de semana.

### Calderón

Calderón es sin duda el caso que presenta una mayor heterogeneidad social. Esta radica en su vertiginoso proceso de crecimiento, convirtiéndose en el principal polo de atracción migratoria del DMQ. Esto ha supuesto que se constituya una centralidad completamente desbordada que aglutina tanto a sectores populares como grupos de clase media concentrados en condominios construidos en las últimas dos décadas. No obstante, esta heterogeneidad no se traduce en una mayor convivencialidad interclasista, sino que tiende a reproducir un modelo de vida centrado en el espacio privado y el rechazo al espacio público, sin posibilidad de generar espacios de encuentro entre diferentes.

Como podemos observar en la tabla siguiente, el crecimiento poblacional de la parroquia en las primeras décadas de la segunda mitad del siglo XX fue muy paulatino. Sin embargo, esta dinámica cambiará a partir de los años ochenta cuando la ampliación de la troncal Panamericana condicione el desarrollo de la parroquia. Así, las primeras olas migratorias del campo llegarán en la década de los ochenta, atraídos por la oferta de suelo a bajo precio y la oferta habitacional de interés social impulsada por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda durante el impulso industrializador. A partir de 1990, la parroquia vivirá un verdadero boom poblacional, situándose en una tasa de crecimiento anual del 6% en la última

década, superando incluso la media del 4,1% correspondiente al conjunto del periurbano del DMQ.

**Tabla 3.13. Evolución poblacional de la Parroquia de Calderón de 1950 a 2010**

Población según censos								
Calderón	1950	1962	1974	1982	1990	2001	2010	Tasa de crecimiento 2001-2010
	6.931	8.854	13.358	18.059	36.297	84.848	152.242	6%

Elaboración propia a partir de GAD Parroquial Calderón, 2012, p. 33

En la actualidad, la parroquia se presenta como la principal centralidad del norte de Quito. Su actividad económica es bien diversa y sus principales polos productivos son la industria (55%), el comercio (35%), la agricultura (5%) y la artesanía (5%). Los constantes cambios en la planificación por parte de las autoridades, ha llevado a que se superpongan todo tipo de usos en el territorio: industrial, agrícola-residencial, comercio, vivienda de interés social y actividad inmobiliaria. Estas lógicas de uso de suelo entran en contradicción y los agentes que las impulsan luchan por definir el territorio de acuerdo con sus intereses.

La observación realizada sobre la zona nos permitió clasificar tres grupos poblacionales principales:

- I. Herederos de las familias tradicionales. Propietarios de pequeñas porciones de tierra producto del fraccionamiento de las haciendas. Estos han ocupado el territorio a medida que se ha ido ampliando la familia. El terreno no construido, tradicionalmente destinado al uso agropecuario, se ha ido vendiendo al no existir reemplazo generacional que quisiese seguir con las tareas agrícolas. En la actualidad, la mayoría de estas familias se dedican a la gestión de pequeños negocios y el arriendo informal de habitaciones. A pesar de haber tenido un fuerte tejido asociativo en el pasado, en la actualidad se encuentra bastante debilitado.

2. Clase popular migrante. Este grupo poblacional se asienta en dos fases. La primera en la década de los 70 y 80, y la segunda en los 90 y 2000. La centralidad comercial de la parroquia y los precios accesibles tanto de vivienda como de productos básicos ha supuesto que Calderón se haya convertido en uno de los principales centros de recepción de población migrante de la capital, proveniente tanto de la costa como de la sierra. Muestra del desborde poblacional que ha vivido el sector es que la parroquia concentra un tercio de los asentamientos irregulares del DMQ (GAD Parroquial Calderón, 2012).
3. Clase media. Este es un grupo heterogéneo procedente de la ciudad consolidada de Quito e instalada en los nuevos conjuntos residenciales a partir de finales de siglo. Son familias que abandonan la ciudad buscando una vida tranquila, fuera de la aglomeración urbana y en busca de espacios privados amplios y seguros. Un modelo similar al pretendido por la clase alta en Cumbayá, pero ajustado a sus capacidades económicas.

En las entrevistas realizadas, se aprecia cierta frustración en el modelo de vida proyectado. Esto lo achacan a la falta de respuesta del Estado, quien no habría realizado las inversiones necesarias para llevar a cabo un desarrollo de la zona. Muestra de ello, es que los representantes de los condominios se han convertido en los principales interlocutores con el Municipio, sustituyendo a los comités barriales tradicionales. Pese a ser una minoría, el mayor capital económico y social les ha permitido tener un acceso directo a los espacios institucionales del Municipio, otorgándoles servicios exclusivos para ellos, como relata uno de los vecinos asentado en la zona a comienzos del 2000:

“Con gestiones que hice en el agua potable en el 2001. Conseguí el agua potable única y exclusivamente para esta propiedad. Las otras propiedades no tenían agua, ni alcantarillado.” (C\_NH2)

No obstante, los privilegios obtenidos por parte de la administración, no ha evitado que, en los últimos años, se haya producido un retorno a la ciudad por parte de algunos vecinos de los conjuntos. Como afirma uno de los administradores: “De los que comenzamos quedamos, yo creo, un promedio de un 50%. De los que compramos las casas quiero decir. El otro 50% ha vendido. Por el tráfico, por la universidad, me dijeron que se han ido a Quito a vivir.” (C\_NH1)

Se observan cambios en la zona de Calderón, aunque los servicios no han mejorado. Para el 2005 no había acompañamiento del municipio y era una zona peligrosa. [...] El mantenimiento de los servicios se los realiza con el pago del condominio, el municipio no nos da nada. La inversión que se hizo en este sector con esta construcción no fue acorde con los servicios que implementaba el municipio, sobre todo en el tema del transporte. (C\_NH1)

A partir de estos testimonios, podemos inferir que muchas de las personas que buscaban salir de la ciudad consolidada han retornado. La reproducción de las lógicas de las que huían, como las aglomeraciones y la inseguridad, la frustración de las expectativas generadas en la zona, la falta de servicios y la dependencia al hipercentro, ha supuesto que, desde la lógica racional asumida por los sujetos de clase media, los costos de vivir en el periurbano superen los beneficios.

Si bien, la clasificación de actores descrita puede resultar similar a la presentada en el caso de Santa Inés, la correlación de fuerzas entre los grupos sociales es completamente diferente. Si en Santa Inés el modelo de conjuntos cerrados y el estilo de vida asociados a los nuevos residentes se ha impuesto sobre el territorio, en el caso de Calderón el resultado ha sido inverso; una clase media arrinconada que se limita a vivir en sus islas fortificadas frente a una abrumadora mayoría popular que se impone tanto en el paisaje urbano como en las prácticas llevadas a cabo en él.

### 3.3.2 Ciudad consolidada

#### *La Floresta*

Históricamente, La Floresta se ha caracterizado por poseer una estructura social multclasista compuesta por antiguos trabajadores de la hacienda asentados en la zona sur del barrio, una clase intelectual, proveniente de las familias aristócratas del centro de Quito, y población extranjera, asociados al mundo de la cultura, localizados en la zona norte del barrio, lugar en donde se decidirá planificar la ciudad-jardín. Por lo tanto, si bien ha existido una diversidad de clases sociales desde los comienzos del barrio, éstas se han localizado en diferentes áreas del barrio, dándose una segregación socioespacial del territorio en función de la clase y la etnia.

No obstante, el aislamiento de La Floresta con el resto de la ciudad durante décadas permitió la generación de ciertas relaciones endógenas. El comercio de proximidad y el encuentro en el espacio público, disipará esas divisiones de partida, produciéndose un relativo ambiente interclasista. El desarrollo de las universidades durante la segunda mitad del siglo XX generará un nuevo impulso en el barrio, potenciando las dinámicas convivenciales. Esta atmósfera es la que llevará a que nuevos vecinos se interesen por la zona, como plantea el testimonio de la antigua vecina del barrio, profesora en una de las universidades de la zona:

Escogí expresamente La Floresta para vivir ahí porque había diversidad, una posibilidad de vivir con lo diferente, por ejemplo, con artesanos, mecánicos, ferreterías, de sectores sociales distintos, universidades, escuelas, comercios pequeños, orientación comunitaria, era como vivir en la diversidad muy bien (LF\_AH3)

El mosaico de actores asociados a las artes y a la academia permitirá que a principios de los dos mil se genere una fuerte dinámica asociativa con una proyección tanto barrial (Comité Pro-Mejoras), como nacional (Los Forajidos), movimiento que determinará el rumbo político del país durante la época. A nivel barrial, el asociacionismo vecinal generado durante esa época será fundamental a la hora de frenar los desarrollos inmobiliarios promovidos a comienzos del 2000 con el beneplácito del municipio. Frente al desarrollo de edificios en altura proyectados, se logrará mantener el modelo barrial de baja densidad, demanda que se verá reflejada con la aprobación del Plan de la Floresta en 2011.

El comité barrial pertenecería a la categoría teórica que Brown-Saracino ha denominado «preservacionista social» (2010 [2004]). A diferencia del comportamiento gentrificador que busca “revitalizar” los espacios degradados, el preservacionista social busca mantener las prácticas pasadas, en ocasiones, desde una cierta idealización de la comunidad congelada en el tiempo. Si el gentrificador tiene puesta la mirada en el futuro, el preservacionista en el pasado. Su nostalgia por la comunidad pasada, en muchas ocasiones imaginada, le lleva a un rechazo a lo nuevo, involucrándose en luchas en contra de cambios que puedan conllevar efectos gentrificadores.

**Tabla 3.14. Variación de indicadores en el barrio de La Floresta, 2001-2010**

Indicador	2001	2010	Variación %
Población	5.092	3.427	- 33%
Estudios superiores	61 %	68 %	+ 6%

Elaboración propia, a partir del Plan Metropolitano de Desarrollo, Población e Indicadores

Pese a la reducción de la presión inmobiliaria lograda a través de la aprobación del plan, los datos censales entre 2001 y 2010, nos advierten del importante descenso poblacional sucedido en el barrio, producto del cambio de usos de suelo residencial a comercial. El otro indicador que se destaca en la tabla 3.14., es el del aumento del porcentaje de población con estudios superiores, un proceso que coincide con la llegada de profesionales de clase media ecuatorianos y extranjeros con estudios superiores y salarios que les permiten acceder al nuevo mercado inmobiliario cada vez más selectivo. Este fenómeno está asociado a la llegada en 2007 de Alianza País, un partido político compuesto por sectores de clase media que comienzan a manejar importantes cuotas de poder en el gobierno de la ciudad, influyendo en beneficio de los gestores culturales instalados en la zona, asociados a la nueva clase creativa que se va constituyendo en el barrio.

Yo más bien lo que creo que sí realmente ha influenciado es Correa y te digo porque mucha gente que estábamos en la asamblea que éramos cercanos conocidos nos separamos y eso generó dinámicas diferentes. Mucha gente se fue al gobierno, mucha gente que era, gente de aquí de la casa<sup>38</sup> que es subsecretario [...] de pronto artistas tienen dinero, activistas como yo de pronto tienen estabilidad [...]. El Ocho y Medio<sup>39</sup> no me acuerdo, van 15 años o más, era ahí un lugar medio botado ahí que nadie le hacía caso y de pronto se convirtió en algo diferente, porque los dueños, los cineastas fueron al gobierno a trabajar y creo que muchos llegaron y ahí toda la dinámica

38 Con “la casa” se refiere a la Casa del Árbol, espacio sociocultural autogestionado situado en el sector norte del barrio.

39 El Ocho y Medio es un espacio en donde se proyectan películas de cine alternativo nacional e internacional, siendo un lugar de encuentro de la clase creativa y los preservacionistas sociales.

de fondos, de recursos que no sé qué se van repartiendo entre los panas... de pronto los artistas tienen dinero y eso nunca había pasado... (LF\_AH1).

El testimonio responde al perfil del preservacionista social, habitante instalado en la zona desde los años noventa, con gran formación cultural, activista y defensor de las formas barriales comunitarias anteriores. Plantea que muchos de sus antiguos compañeros insertos en el mundo artístico *underground* se incorporan a puestos del Estado y pasan a tener unas mejores condiciones económicas, distanciándose de aquellos que se mantienen al margen de las esferas institucionalizadas. Esto alimentará la constitución de una 'clase creativa' que se representa en el Colectivo Cultural de La Floresta, *clúster*<sup>40</sup> cultural que a través de nuevos emprendimientos pretende "revitalizar" la vida en el barrio.

Yo personalmente no puedo estar yéndome a quejar en la oficina de alguien, exigiendo, mandando cartas, yo no soy así y creo que me he topado con otras personas en el barrio que tampoco harían eso, sino que prefieren proponer y rescatar las cosas positivas (LF\_DCC1).

Frente al discurso reivindicativo de los preservacionistas sociales, representados en el Comité Barrial, la clase creativa, representada en el nuevo Colectivo Cultural de la Floresta, plantea proyectos culturales de recuperación espacial en colaboración con el gobierno local a partir de un discurso de inclusión y diversidad. En consonancia con los planteamientos de Florida (2010), el colectivo pretende invertir en creatividad para garantizar el crecimiento económico a largo plazo, superando las divisiones sociales que debilitan el tejido social y la cohesión. Bajo este planteamiento, propio de la gobernanza multicultural (Zizek, 1998), se esconden prácticas de exclusión basadas en diferencias económicas y culturales que impiden el acceso igualitario a otros sectores barriales. Promueven la mezcla sin mezclarse.

Cuando se pregunta a los principales impulsores del Colectivo Cultural sobre a quién va destinada la oferta cultural que promueven y cuál es la relación con los estratos más populares del barrio, responden:

La gestión de los proyectos que nos hemos planteado es diferente. Ni ellos pueden venir donde nosotros, ni nosotros donde ellos. No es de mala voluntad, más bien es que tenemos distintos estilos de vida y formas de pensar.

40 Grupo de empresas o entidades de un mismo sector que colaboran estratégicamente con el objetivo de lograr un mayor beneficio.

Me imagino que hablarán cosas que a ellos les molesten y nosotros también, no pensamos igual (LF\_DCC1).

Siempre los espacios culturales uno los ve de otra manera, el espacio cultural más pequeño, menos cuidado, me entiendes. ¿Porque la pobreza tiene que verse? ¿Porque la cultura tiene que estar acostumbrada a verse como un espacio más descuidado? [...] Yo siempre digo, ¿cuál es el problema de ser elite?, ¿cuál? Si las elites cambian la historia, si las élites son donde se genera la opinión.

Pese a diferir en las prácticas llevadas a cabo, tanto los preservacionistas sociales como la clase creativa comparten intereses, ambos pretenden evitar la masificación del barrio y conservar cierta selectividad de uso. En este sentido, se puede considerar que la clase creativa adopta una actitud *free rider*, ya que, pese a que reniega de las prácticas más confrontativas planteadas por los preservacionistas sociales, acaba beneficiándose de los resultados obtenidos gracias a ello, como se muestra con el Plan Especial de la Floresta. Esta ordenanza municipal, pese a que ha sido vulnerada en numerosas ocasiones, ha permitido reducir proyectos inmobiliarios a mayor escala que hubieran supuesto una modificación del modelo barrial actual.

Ese plan especial es bueno y mucho es producto de la presencia del 8 y Medio, del Pobre Diablo, y del Comité también, que ha peleado mucho por el mantenimiento y el respeto a la construcción, a la tradición, a todo como ha estado constituido el barrio como tal y a protegerlo un poco de las invasiones inmobiliarias también. Esa ordenanza fue producto de la gente del barrio, nosotros no estuvimos tan atentos a ese proceso, no por no haber asistido a las asambleas, pero creo que con la actividad cultural que hacíamos éramos parte del fortalecimiento de eso, ¿no? (LF\_DCC2)

Tras el diagnóstico realizado, podemos reconocer seis actores presentes sobre el territorio en disputa:

- I. Preservacionistas sociales. Representados por el comité barrial, está conformado por los antiguos vecinos del sector que adquieren sus viviendas durante el desarrollo del barrio como sector universitario. Son personas de clase media, con un perfil profesional relacionado con asuntos sociales y ambientales. Desde los años dos mil se organizan contra los proyectos inmobiliarios. Sus intereses pasan por recuperar la imagen de La Floresta residencial tradicional, evitando la "mariscalización" del barrio, es decir la proliferación de restaurantes y



bares. Así mismo, defienden la conservación de las casas patrimoniales y no quieren que se densifique el barrio por medio de la construcción de pisos en altura. Apoyan el comercio tradicional siempre que esté “ordenado” e “higienizado”. En este sentido, una de las disputas más fuertes ha sido en relación con el Parque Navarro, más conocido como Parque de Las Tripas. Desde su visión, proponen que se lleve a cabo un parque que elimine la plaza de comidas anterior:

[...] luego esto de aquí del Parque Navarro, que no es nuestro, pero que nos influye las tripas y lo demás, ahí tenemos la pelea hasta ahora que se haga un verdadero parque, con árboles, con juegos y bancas, con estación de bicicletas, pero nada de comidas, no parques de comidas. (LF\_AH2)

2. Clase creativa: Compuesta por artistas e intelectuales con un vasto capital social fruto de la cercanía a las instancias del poder gubernamental. También están de acuerdo con evitar la masificación del barrio, pero su manera de conseguirlo no se basa en la protesta social sino en la propuesta cultural a través de la proliferación de servicios elitistas como teatros, cines, mercados especializados, centros de meditación o bares de encuentro.
3. Hostelería Gourmet. Corresponde a los dueños de los cafés y restaurantes instalados en el límite del sector norte del barrio. Su interés se centra en la consolidación del corredor González Suárez y 12 de Octubre en coalición con el Municipio, especialmente a través del área de Turismo, de manera que se pueda consolidar y expandir los servicios asociados a hostelería gourmet y alojamiento al sector norte de La Floresta.
4. Inmobiliarias. El proceso de valorización económica de la zona promocionada por el impulso cultural ha generado un ambiente propicio para el desarrollo de proyectos residenciales en el sector destinados a las nuevas familias profesionales en el sector, así como a oficinas vinculadas con el sector empresarial colindante de la Av. 12 de Octubre. La vulneración del Plan, permitiendo la concesión de licencias de construcción en casas patrimoniales y la reducción de las restricciones de construcción en altura, ha permitido que las inmobiliarias vuelvan a tener el punto de mira en la zona.

5. Comercio popular. A pesar del proceso de valorización que ha experimentado La Floresta, los comercios populares se mantienen. Las acusaciones realizadas por parte del Comité Barrial, es representativa de la diferenciación social que existe entre el sector popular y el de clase media, como se puede apreciar en esta entrevista realizada a una de las comerciantes populares de la plaza:

Nosotros estamos aquí en pie de lucha ya que somos mujeres y madres de familia que necesitamos trabajar, somos moradoras del barrio, no hemos venido de ningún sitio. Esas [sic] gentes que se molestan y ni siquiera viven por aquí alrededor. Hay un cabildo barrial que no sabemos quién es. (LF\_AC)

6. Municipio: Pese a que existen diversas instancias que intervienen en el territorio, los dos organismos con mayor peso en el devenir del barrio son la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, instancia central del Municipio, y la Administración Zonal Norte Eugenio-Espejo, órgano desconcentrado del Municipio. De acuerdo con el discurso del primer organismo, quien parece que ha tomado el liderazgo en esta problemática, La Floresta no puede seguir teniendo una ordenanza que restringe los flujos económicos de la zona y debe adecuar su situación al ritmo de la ciudad. En otras palabras, esto supone romper con la restricción de usos del suelo considerados en el Plan Especial y la posibilidad de una mayor inversión inmobiliaria en la zona.

Pensar urbanísticamente que La Floresta es un barrio que debería conservar su estructura urbana, su valor patrimonial y su tejido social, que es un tejido que vincula la residencialidad con comercio de escala barrial, es acertado. Sin embargo el espacio territorial que ocupa está tensionado por conflictos, lo que hace que el barrio entre constantemente en una suerte de contradicción entre los objetivos del plan y el lugar específico de la ciudad que ocupa, y ahí hay un problema de dificultad [...] y es que el barrio no puede ser concebido como una olla aislada de dinámicas que constriñen fuertemente su comportamiento, este barrio está realmente en una suerte de centro de dinámica de disputa constante entre el mercado inmobiliario [...] y por otro lado la difícil situación de la movilidad de Quito, que sigue utilizando al barrio como conducto entre el tráfico sur y el tráfico norcentro de la ciudad. Frente a esos grandes desafíos, que son desafíos de mercado, desafíos de localización económica y de dinámica de movilidad, es evidente que la gestión del barrio tendría que estar en una simetría frente a esas fuerzas metropolitanas que están actuando. A mí me parece que los

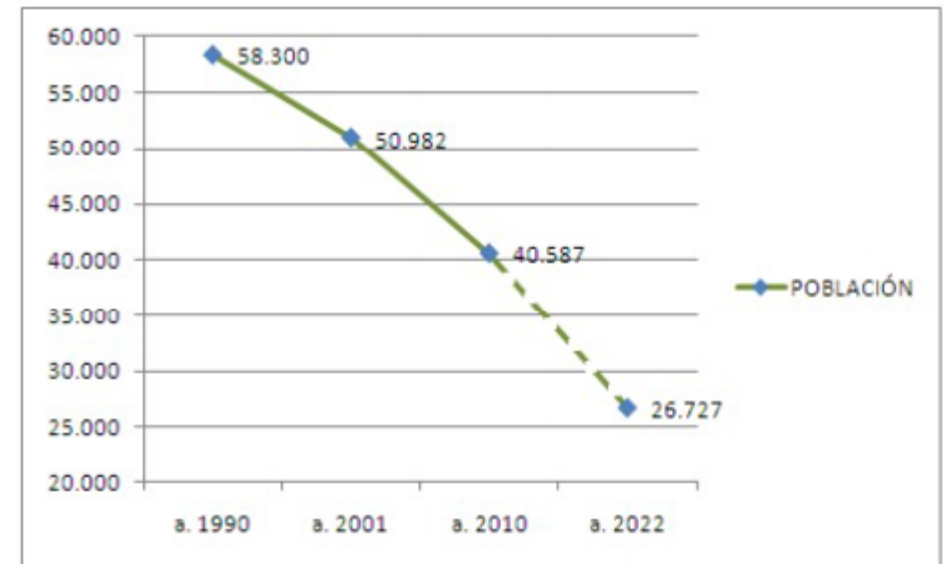
objetivos del barrio y del plan especial, se ven desafiados constantemente, precisamente por no tener una estructura de gestión público comunitaria privada suficientemente fuerte para canalizar esas fuerzas que están actuando en un territorio que ha entrado en una suerte de vulnerabilidad, influenciado por la economía del turismo, del entretenimiento y hasta cierto punto de la cultura. [...] Uno puede tener el plan perfecto en el escritorio o el Comité Barrial puede haber hecho un esfuerzo muy grande para concebir el plan especial, pero en la práctica las dinámicas terminan superando. ¿Cómo hacemos para que esas dinámicas en vez de contradecir al plan lo mejoren, lo perfeccionen y los robustezcan y lleguen, a través precisamente de esas dinámicas, llegar a cumplirse los objetivos? Eso implica repensar la relación público-privado [...] las cosas no se preservan por decreto, las cosas no se preservan por tener un plan especial, las cosas y concretamente el tejido físico y social de este barrio podrían mantenerse siempre y cuando su transformación este fuertemente orientada y liderada por una actuación conjunta del sector organizativo barrial como del sector municipal. (LF\_STDMQ)

### La Ronda

Una de las conclusiones señaladas en el apartado dedicado a la transformación del paisaje urbano de la Ronda es que pasó de ser un barrio popular caracterizado por un largo proceso de desvalorización, a una calle de ocio basada en la mercantilización de “la quiteñidad” como artefacto cultural ofrecido a la clase media y al turista nacional e internacional. Un proceso de vaciamiento poblacional que concuerda con lo vivido en el resto del CHQ. De acuerdo con el siguiente gráfico, se muestra cómo en apenas veinte años, el CHQ ha perdido casi un 20% de su población. Según los pronósticos, este proceso de vaciamiento podría agudizarse hasta el punto de que, en 2022, el CHQ contaría con la mitad de la población que existía en 1990.

Sin embargo, esta reducción poblacional no siempre fue así. Si algo caracterizó a la Ronda, fue el hecho de considerarse como una de las principales zonas de acogida de los migrantes que accedían por el sur de la ciudad. Una migración proveniente en su mayoría de provincias de la sierra que reforzó el carácter indígena del CHQ. La instalación del terminal Cumandá en la década de los ochenta, intensificó los flujos migratorios y desbordó la capacidad de recepción de las zonas aledañas. La falta de políticas públicas que dieran soluciones habitacionales y sociales a la condensación humana supuso que el barrio entrara en una espiral de degradación. La tugurización, el aumento de cantinas y el incremento de la

Gráfico 3.3. Evolución Poblacional CHQ 1990-2022



Fuente: MDMQ-SHTV, 2011/ Elaboración Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Urbanos (MIDUVI)

inseguridad supusieron que muchas familias abandonaran el barrio a partir en la década de los noventa. Así, hay que subrayar que, en el momento de la intervención estatal en el 2005, ya se había dado un vaciamiento del espacio, y muchos de los habitantes que quedaban se encontraban en una situación de precariedad e informalidad muy elevada.

Como hemos comentado, pese a que en un comienzo el proyecto de La Ronda planteó una mixtura del uso del espacio, combinando el residencial y el comercial, se ha podido comprobar que en la práctica no fue una política que permitiera fijar población y mucho menos que tuviese en cuenta a los vecinos que habían vivido allí. Desde un primer momento, el proyecto de La Ronda estuvo dirigido únicamente a los propietarios desde un enfoque meramente arquitectónico. En este sentido, uno de los antiguos vecinos y propietarios de la zona plantea:

El momento en que se realizó la intervención del FONSAL, fue arquitectónica mas no un proyecto social económico ni productivo del sector (...) no existió un plan de desarrollo turístico (LR\_AH)

La Ronda para mi punto de vista comienza con una falacia (...)era una calle muy deprimida y vivía de todas las excepciones de lo que era el Terminal de Cumandá (...) comienzan con una falacia prometiéndoles que iban a tener de lunes a domingo un flujo de artistas que les iba a permitir de nuevo un giro de negocios para que usted pueda mantener la casa y vivir ahí y su negocio, eso nunca fue verdad. (LR\_GCHQ)

La segunda de las intervenciones es realizada por el Gerente del CHQ, perteneciente al gobierno central. Desde esta mirada, se refuerza la idea de que el proyecto nunca contempló la posibilidad de articular los nuevos usos culturales y turísticos con las formas de vida anteriores. Si bien en un inicio se presentará como un proyecto de consumo cultural dedicado a un público selectivo principalmente extranjero, ha derivado en una oferta de ocio pensada para un público más amplio de clase media principalmente nacional. Un ambiente que se puede asemejar más a la masificación de La Mariscal que a la selectividad de La Floresta.

En cuanto a la clasificación de diferentes grupos sociales sobre el espacio, podemos destacar:

### 1. Antiguos vecinos propietarios

Se asocia con las pocas familias que adaptaron sus casas al modelo turístico propuesto por el Municipio. Antiguos propietarios dedicados históricamente al comercio que han conseguido rehabilitar su propiedad y ofrecer un servicio hostelero en el nuevo escenario.

### 2. Comerciantes informales

Vecinos provenientes de las zonas de estrato popular limítrofes a la 24 de Mayo que, pese a no residir en la calle intervenida, prestan sus servicios a los nuevos consumidores. Trabajadoras sexuales, personas ligadas al microtráfico o comerciantes ambulantes transitan diariamente por la zona de influencia de La Ronda.

### 3. Comerciantes formales

Los comerciantes de La Ronda se componen de los dueños y arrendatarios de los locales. Están representados por la Asociación de Emprendedores de La Ronda, integrado en la Unidad de Gestión de la Ronda, espacio de gobernanza compartido con las instituciones municipales y del gobierno central.

### 4. Consumidores de la oferta comercial de La Ronda

Como hemos comentado, si bien en un inicio se pensó para un consumidor más selecto, en la práctica se ha convertido en un espacio que ofrece servicios para un grupo social más amplio que va desde familias de clase media quiteña a estudiantes o turistas. Este público frecuenta la calle únicamente por la noche, lo que visibiliza dos paisajes completamente opuestos: vacía durante el día, ya que no hay residentes, y repleto durante la noche.

### 5. Agentes institucionales

A todos los anteriores, hay que sumar el gran elenco de agentes institucionales. Desde los gestores directos de La Ronda (Asociación de Emprendedores Turísticos, Comité Barrial de La Ronda, Quito Turismo, Administración Zonal Manuela Sáenz-Centro, IMP, MIDUVI y Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda), instituciones culturales (Museo de la Ciudad, Quito Eterno) y de seguridad (Ministerio del Interior, Policía Nacional, Policía Metropolitana y empresa de seguridad privada).

### 3.3.3 Síntesis resultados composición social y relación

En este apartado se presenta una síntesis de los resultados sobre la composición y las relaciones establecidas para cada uno de los casos, incorporando así mismo una reflexión sobre su relación con los diferentes modelos de gentrificación presentados en el segundo capítulo de este libro.

Los casos del periurbano se asocian a los modelos de gentrificación rural y gentrificación por nueva construcción. Tanto en el caso de Santa Inés, como de Calderón, se aprecia un éxodo voluntario del centro hacia el periurbano de la metrópolis representado como un refugio frente a la decadencia de la ciudad

consolidada. En ambos casos, los hábitos de vida de estos grupos poblacionales transcurren en espacios privados securitizados sin apenas relación con lo que sucede más allá de los muros. Este modelo de vida genera una completa dependencia al vehículo privado para acceder a los espacios laborales y de consumo ubicados en la hipercentralidad del centro-norte de la metrópolis. En ambos casos, el rechazo por el espacio público es compartido.

No obstante, existen diferencias en la composición social y las prácticas de los actores sobre el territorio que conviene destacar. Primeramente, se observa que mientras en Santa Inés, la clase popular va siendo arrinconada frente al continuo desarrollo de nuevos conjuntos residenciales para la clase media y alta, en Calderón sucede lo contrario. El desborde de la clase popular aísla a la clase media promoviendo el desplazamiento voluntario. Esta diferenciación en la distribución demográfica y espacial tiene consecuencias directas sobre las prácticas desplegadas en el territorio. Por un lado, en Santa Inés, existe una subordinación de la clase popular y las diferentes instituciones (gobierno local, iglesia) a los intereses de la clase superior, expresada mediante relaciones laborales de servidumbre e intervenciones espaciales favorables al estilo de vida de los nuevos habitantes. Por otro, en Calderón la clase popular impone sus prácticas sobre el espacio y las políticas públicas se orientan a grandes intervenciones destinadas al público mayoritario.

Un elemento que sería sugerente tener en cuenta en futuros estudios sobre gentrificación, será analizar los efectos concatenados de las movilidades de ciertos grupos sociales en el tiempo. En este sentido, sería interesante analizar qué efectos genera la vuelta al centro de la clase media de Calderón. Así, un aporte de la investigación al marco teórico es enfocar la mirada no solo a la población popular sino a la clase media desplazada voluntariamente debido a procesos de gentrificación frustrados.

Para los casos de la ciudad consolidada, lo primero que hay que constatar es que la transformación urbana se produce en un contexto de reducción poblacional, elemento a considerar en el marco de la gentrificación, el cual alude a procesos de sustitución y desplazamiento poblacional.

El caso de La Floresta tiene grandes semejanzas con el modelo de gentrificación clásica representado por Clay (1979), así como los marcos de la gentrificación

por consumo y *supergentrification*. En todos ellos, el agente protagonista en el proceso de revalorización son los *pionners*, jóvenes profesionales con un gran capital cultural y con capacidad para llevar a cabo modestas actividades orientadas a la rehabilitación de edificios, la implementación de talleres artísticos, cafeterías, bares o centros culturales. Aspecto que es claramente visible en el caso de La Floresta. En una segunda fase, plantea Clay, el capital cultural atrae al capital económico, que acelera el proceso de revalorización del barrio, lo que supone que sea cada vez más difícil afrontar los costos del alquiler, accesible únicamente para nuevos habitantes provenientes del mundo empresarial y de una cultura institucionalizada. Así, se crea una brecha entre dos grupos sociales con un capital cultural similar, pero con diferencias económicas importantes. Esta diferenciación, puede ser un caldo de cultivo para originar procesos de expulsión, permitiendo que se cumpla aquello del gentrificador gentificado.

Un aspecto que nos enseña el estudio de caso de La Floresta es el valor del tiempo en el análisis de la gentrificación. Ya Ruth Glass en los años sesenta advertía sobre la necesidad de analizar la gentrificación como un proceso. Si bien, en todos los casos la perspectiva temporal es crucial, en La Floresta se aprecia claramente como la revalorización del lugar extendido en el tiempo, afecta directamente a la composición social y las prácticas llevadas a cabo sobre el espacio.

Finalmente, el caso de La Ronda muestra elementos comunes a la gentrificación como producción, turística y latinoamericana. En todos estos modelos, el papel del Estado es clave. De hecho, en el caso de La Ronda juega un papel trascendental en todo el proceso. Desde el momento que decide ubicar La Terminal de Cumandá sobre el eje de la 24 de Mayo sin acompañarlo de otras políticas que eviten la tugurización y degradación del entorno, hasta las políticas patrimonialistas que llegan a su cenit con el proyecto de regeneración urbana en 2005. Lo que se demuestra, desde ese momento hasta el 2015, es la incapacidad de las instituciones de generar un espacio atractivo para el turismo nacional e internacional, convirtiéndose cada vez más en un espacio masivo para la población quiteña, que una oferta de consumo selectivo.

**Tabla 3.15. Síntesis de resultados: composición social y relación**

Casos		Características
Periurbano	Santa Inés	Predominancia de la clase alta sobre la clase popular
		Aparición de nuevos empleos relacionados con las necesidades de la nueva clase alta instalada en el barrio
		Planificación y regulación municipal en base a las necesidades de la nueva clase social
	Calderón	Predominio de la clase popular sobre la clase media
		Llegada constante de flujos de población de estrato popular provenientes de diferentes zonas del país
		Fracaso nueva centralidad; dependencia hipercentralidad
Ciudad consolidada	La Floresta	Instauración de una nueva clase creativa en el barrio
		Reducción del peso de los preservacionistas sociales en el Comité Barrial
		Incumplimiento Plan de La Floresta por parte de la municipalidad
	La Ronda	Papel clave del Estado a la hora de impulsar el proyecto de rehabilitación y la higienización del espacio
		Transición de un modelo de turismo selectivo a un modelo masivo destinado a la clase media local

Elaboración propia

### 3.4 DISPUTAS Y DESPLAZAMIENTO

Una vez identificadas las principales transformaciones socioespaciales, en este último apartado se da cuenta de las principales disputadas generadas a raíz de los cambios producidos. Además, se planteará si éstos dan lugar a procesos de desplazamiento poblacional. De esta manera, completamos la última de las dimensiones de análisis llevadas a cabo en el marco de investigación propuesto.

Como hemos hecho alusión en el capítulo 2.3., uno de los principales debates en los procesos de gentrificación de las ciudades latinoamericanas es la consideración de si es un proceso que implica el desplazamiento de determinados grupos sociales. En este sentido, anunciamos que existen posicionamientos que consideran que el hecho de que se lleve un proceso de revalorización sobre una determinada zona no implica el desplazamiento o expulsión de la población asentada anteriormente, sino que se puede generar una nueva situación de coexistencia con los nuevos vecinos en la que incluso, pueda salir beneficiada (Sabatini, et al., 2009; Cevallos-Arauz, 2018). De acuerdo con el planteamiento de Lee et al. (2008) o Janoschka & Sequera (2016), nuestra premisa teórica inicial es que para que se produzca gentrificación tiene que haber un desplazamiento que implica la sustitución poblacional de un grupo o clase sobre otro. Además, esta sustitución debe llevar consigo la imposición de una clase sobre otra.

Una vez aclarado este asunto, el siguiente paso es analizar de qué manera hemos comprobado si en estos procesos de transformación urbana se han producido un proceso de desplazamiento urbano. Como se ha comentado en varias ocasiones durante este texto, el hecho de que no existan estadísticas que nos permitan demostrar la sustitución de un grupo poblacional por otro, nos ha llevado recurrir a fuentes alternativas tanto primarias (entrevistas a actores clave y observación) como secundarias (estudios, informes y documentación adicional).

A la hora de medir los posibles desplazamientos originados, hemos tratado de comprender tanto las causas que producen el desplazamiento, identificando los agentes gentrificadores y gentrificados, así como los efectos sociales generados posteriormente. En cuanto este último aspecto, investigaciones anteriores (Atkinson, 2000) plantean que el desplazamiento promovido por la gentrificación no sólo supone la pérdida de la vivienda, sino que viene acompañado de la pérdida de redes sociales y vínculos emocionales, aspectos fundamentales a la

hora de resolver muchas de las necesidades del día a día. En una realidad como la ecuatoriana en el que el apoyo familiar y comunitario es fundamental a la hora de apaciguar la reducida cobertura social brindada por el Estado (Minteguiaga & Ubasart, 2014), es necesario preguntarse en qué medida el desplazamiento acelera la exclusión y vulnerabilidad social. Un asunto que ha sido difícil analizar porque requiere un estudio prolongado en el tiempo que permita dar seguimiento a las personas afectadas, constituyéndose como un reto analítico para futuras investigaciones.

### 3.4.1 Periurbano

#### *Santa Inés*

El caso de Santa Inés representa un evidente proceso de colonización de clase sobre el espacio. Un proceso que comienza a partir de la década de los setenta cuando el gobierno municipal planifica en el sector el desarrollo de un nuevo enclave de esparcimiento para las clases altas de la ciudad provenientes de las zonas pericentrales de la ciudad. En este sentido, podemos constatar que hay un acompañamiento del Estado a través de la administración municipal y parroquial que asegura el éxito del proyecto desde sus inicios. Muestra de ello son las políticas que se desarrollarán para que los nuevos habitantes puedan combinar las formas de vida llevadas a cabo en los condominios periféricos con el centro de la ciudad. La construcción de nuevas vías de comunicación, la modificación del uso del suelo para habilitar las licencias de nuevos conjuntos o la implementación de nuevos equipamientos en favor de los residentes de clase alta, son ejemplos evidentes del cariz tomado por las políticas públicas implementadas.

El rol del Estado, así como beneficia a los nuevos residentes, tiene consecuencias directas sobre las antiguas familias huasipungueras de la zona, quienes sufren cada vez mayores restricciones en sus formas de habitar. En concreto, el cambio del uso del suelo les ha perjudicado en varios aspectos. Por un lado, les ha impedido la cría de animales. Por otro, ha supuesto el aumento del impuesto predial, aspecto que no se ha visto recompensado con una mejor cobertura de servicios básicos. Además, ha llevado a un disciplinamiento del uso del espacio como son las fiestas u otras actividades de carácter colectivo. Esta imposición de las nuevas formas de vida sobre las antiguas la recoge uno de los antiguos vecinos del barrio:

Los señores que compraron la casa a mis hijos y la construyeron trataron de despacharme de mi terreno. No querían que tengamos nada. El agua del río que pasaba por el lindero para los potreros, los animalitos...mezquinaron todo, hasta que llegamos a pelear (SI\_GFAV).

En lo que se refiere a las acciones llevadas a cabo por el Estado, hay que destacar el intento de expropiación realizado por parte del Departamento de Gestión de Riesgos del Municipio quienes en el 2009 aprobarán un Plan de Reubicación de las familias que habitaban las laderas al considerarlas como zonas de riesgo (Naranjo, 2012, p. 103). Llama la atención como el chalet ubicado en la misma zona, no se le ha considerado de riesgo. En el momento que realizamos el trabajo de campo para el año 2015, el Plan de Reubicación no había sido consumado.

Por otra parte, la valorización de la zona y la inactividad de los terrenos dedicados históricamente a la agricultura ha llevado a que los antiguos vecinos terminen por vender a las inmobiliarias los solares restantes. Este proceso supone una consolidación del modelo de conjuntos cerrados sobre el espacio barrial. Un modelo basado en la instalación de dispositivos de hipervigilancia como cámaras de seguridad orientadas hacia el espacio público, la construcción de muros y la contratación de guardas de seguridad privada, lo cual genera un contexto cada vez más hostil para las antiguas familias huasipungueras.

#### *Calderón*

El caso de Calderón evidencia la dificultad de consumir procesos de gentrificación en zonas popularmente densificadas sin una estrategia estatal de largo recorrido que lo permita. A diferencia de Cumbayá, históricamente el Estado no consideró a Calderón como un sector en donde llevar a cabo proyectos residenciales para la clase media y alta de la ciudad. Más bien, se llevó a cabo un intento con poco éxito de promover viviendas sociales destinadas a los trabajadores de las fábricas instaladas en la zona a partir de la década de los setenta. Es así como, en el caso de Calderón, quien impulsará la construcción de nuevas urbanizaciones serán únicamente pequeños agentes inmobiliarios que verán en la dolarización una oportunidad para generar negocio. La venta de nuevos conjuntos estará destinada a una clase media ciudadana sin los recursos suficientes para trasladarse a zonas más elitistas como los conjuntos instalados en la Parroquia de Cumbayá.

El estudio demuestra el reducido impacto del proyecto tanto a nivel espacial, ya que no se consiguen expandir en el entorno construido, como social, existiendo una predominancia de la clase popular que sigue ampliando la frontera urbana de la Parroquia. La disponibilidad de vivienda y comercio tanto a nivel formal como informal siguen siendo las principales razones para que siga produciéndose una afluencia de grupos poblacionales provenientes tanto de provincias serranas como costeñas.

No obstante, la incapacidad por consolidar el modelo socioespacial de las clases medias no significa que no haya influenciado en las dinámicas relacionales del barrio. En este sentido, se evidencia cómo la instalación de condominios privados refuerza el fraccionamiento espacial del barrio, el desinterés por el cuidado del espacio público y el debilitamiento del asociacionismo vecinal. Respecto a este último, se aprecia como el vacío en representación vecinal tradicional, ha sido llenado por los nuevos vecinos que pese a ser minoría, se han constituido como intermediarios directos con la administración municipal, buscando mejoras para las urbanizaciones privadas que no corresponden con las necesidades mayoritarias.

Pese a los intentos del gobierno municipal y nacional de que Calderón se constituya como una nueva centralidad, destinando importantes inversiones públicas, el desbordamiento de la clase popular sigue definiendo el modelo barrial. Esto ha llevado a que muchos de los habitantes de clase media que se trasladaron a Calderón, hayan decidido retornar a la ciudad consolidada, al ver que los motivos que los llevó a huir de la ciudad (inseguridad, densificación poblacional y congestión vehicular), se han reproducido de nuevo. En este sentido, cabe recordar que sería interesante analizar para próximas investigaciones que impacto tiene el retorno de ciertas clases medias a la ciudad consolidada y desde la óptica relacional de metrópolis que se ha planteado en el libro, como el fracaso de un proceso de gentrificación, puede suponer nuevas amenazas gentrificadoras en otras zonas de la ciudad.

### 3.4.2 Ciudad consolidada

#### *La Floresta*

Como ya se ha explicado, históricamente La Floresta destacó por ser un barrio multclasista. Pese a que, desde su diseño inicial, existió una diferenciación entre la zona norte, ciudad-jardín donde se establecen las clases más pudientes, de la zona sur, con una concentración de clase popular, en el día a día se tendía a generar una convivencia mediada por el comercio de proximidad y el encuentro en el espacio público.

A partir de la década de los setenta, las familias de clase alta ubicadas en la zona norte del barrio se trasladarán a los nuevos condominios desarrollados en los valles periurbanos de la ciudad. Paralelamente, a raíz del desarrollo de la zona universitaria, comienzan a instalarse grupos poblacionales con menos recursos, pero con un vasto capital cultural, quienes tratarán de mantener los lazos convivenciales en el barrio. Es de ese grupo que nacen los que hemos denominado «preservacionistas sociales» (Brown, 2010 [2004]), un grupo de clase media con atributos económicos, culturales y étnicos similares que pretende defender un modelo de barrio basado en la conservación espacial y en las relaciones sociales comunitarias.

Sin embargo, a finales del siglo XX la apertura de nuevos viales supondrá que el barrio pase a convertirse en un lugar de conectividad entre los valles periurbanos y el centro-norte de la ciudad, lo que intensificará los flujos económicos y sociales. Si en el pasado, el carácter singular de La Floresta había sido propiciado por su relativa autonomía frente al resto de la ciudad, la inserción a las lógicas de desarrollo urbano del resto de la ciudad transformará drásticamente su modelo. Fundamentalmente, esto se expresa en dos procesos paralelos. Por un lado, locales culturales provenientes de la Mariscal, comienzan a instalarse en las casas patrimoniales deshabitadas anteriormente por la clase alta. Por otro, agentes inmobiliarios comienzan a ver en el antiguo sector de la ciudad-jardín un lugar donde desarrollar nuevas edificaciones en altura. Pese a catalogarse como casas patrimoniales, conseguirán el beneplácito del Municipio. Sin embargo, la oposición de los preservacionistas sociales liderada por el Comité Barrial de la Floresta evitará que se lleven a cabo las nuevas promociones inmobiliarias,

estableciendo junto al Municipio una normativa de usos plasmada en el Plan Especial de La Floresta de 2011.

Pese a que la normativa ha impedido que se produzcan grandes transformaciones espaciales, no ha evitado que se instalen nuevos comercios y centros culturales en las antiguas viviendas patrimoniales. Esto ha supuesto que el ciclo de revalorización continúe, incremento de esa manera el precio del alquiler, lo que ha supuesto que el sector más precario de los preservacionistas sociales sea sustituido por una nueva clase creativa. Esta clase está compuesta por grupos profesionales nacionales y extranjeros beneficiados por las políticas del gobierno de la Revolución Ciudadana; profesores universitarios, gestores culturales y nuevos burócratas asociados al proceso de tercerización global con una alta capacidad adquisitiva.

### **La Ronda**

Como hemos insistido en el transcurso de este texto, los procesos de gentrificación varían en sus etapas y temporalidades. Pueden tratarse de intervenciones concisas con efectos significativos sobre el paisaje y la composición social, o por el contrario tratarse de procesos prolongados en el tiempo en donde los cambios son más difíciles de apreciarse; procesos que esconden una violencia oculta que puede tardar años en visibilizarse (Nixon, 2011).

En el caso de La Ronda, nuestro análisis se lleva a cabo en un momento en que la gentrificación ya había sido consumada. Por lo tanto, el interés se basaba tanto en comprender las causas de ese proceso, como atender a la fase posterior, analizar el después de la gentrificación, es decir, conocer cuál era la situación socioespacial actual después de haber transcurrido diez años desde la intervención por parte del municipio. Una fase del proceso de gentrificación que tiende a ser olvidado en los estudios sobre la materia.

Siguiendo esta lógica el contenido de esta sección se divide en dos partes. En la primera parte del apartado nos centraremos en exponer cuáles fueron las causas que produjeron la gentrificación y en la segunda atenderemos cuál es la situación que se vive actualmente.

En esta primera parte, lo primero que hay que tener en cuenta es que, pese a que la reconversión definitiva del barrio se realizó a través de la intervención del FONSAL realizada en el año 2005, el desplazamiento de los habitantes de La

Ronda responde a un proceso de abandono y degradación del barrio que data de mucho tiempo atrás. Como se especifica en la profunda investigación realizada por Lucia Durán (2015), antes del proyecto de rehabilitación de la calle, muchos de los antiguos vecinos ya habían abandonado el barrio. Muestra de ello es que si a finales de los noventa, vivían 300 familias y unas 1800 personas, para 2002 solo quedaban 120 familias (ibíd., p.69). La degradación en la que se encontraba el barrio antes de la intervención es síntoma de un modelo de desarrollo urbano llevado a cabo en la ciudad durante décadas. Un modelo focalizado en las áreas periféricas que había desatendido gran parte de la ciudad consolidada. Por lo tanto, una de las conclusiones que se pueden extraer es que, como dice Smith (1982), no son las estrategias de inversión sino de desinversión la que promueven el desplazamiento.

Por otro lado, se puede afirmar que el “Proyecto de Rehabilitación Urbano Arquitectónico del eje de la calle Morales ‘La Ronda’ y su área de influencia” iniciado en el año 2005, no recuperó, como planteaba, el uso residencial anterior, sino que terminó por desplazar a los vecinos que seguían habitando el barrio. Primero, porque solo se incluyó en el plan a los propietarios, dejando al margen a todos los vecinos que se encontraban en condición de arrendamiento. Segundo, porque a través de la mercantilización del patrimonio cultural, el objetivo prioritario de la administración municipal fue rentabilizar las inversiones llevadas a cabo. Y tercero porque no hubo una complementariedad entre los diferentes entes públicos que permitiera llevar a cabo un proceso más coherente.

De lo anterior se puede extraer que, en sintonía con otros estudios realizados sobre gentrificación en centros históricos en Latinoamérica (Janoschka, et al., 2014; Díaz, 2015; Cocola, et al., 2016), el papel del Estado fue crucial. El hecho de que la intervención se llevara a cabo en un escenario con un claro componente popular hizo necesaria el condicionamiento de la zona antes de la inversión. Para ello, se aprecia como el discurso patrimonialista, en este caso la “quiteñidad”, asociado al valor histórico, ya sea material o inmaterial, antes espacios altamente degradados, se convierte en un mecanismo de legitimación esencial por parte de las autoridades.

La intervención estatal comportó diferentes tipos y grados de violencia. Desde una perspectiva histórica y siguiendo la clasificación planteada por Marcuse (1985), se puede apreciar que, en función de las fases del proceso, se han ido



desencadenando diferentes modos de desplazamiento. En la fase previa a la intervención, se produjo un desplazamiento indirecto asociado a la degradación del barrio. Por otro, un desplazamiento directo producido a través de la expulsión física de los inquilinos en el momento de la intervención. Por último, también se da un desplazamiento excluyente asociado a la transformación comercial del barrio que elimina la oferta de vivienda disponible reduciendo su uso al consumo de ocio nocturno.

Si tenemos en cuenta la clasificación sobre desplazamiento propuesta por Janoschka y Sequera (2016), la Ronda se relaciona tanto con el primer tipo (desplazamiento por acumulación del patrimonio) como con el segundo (desplazamiento por desposesión cultural). Es la mercantilización de un patrimonio intangible asociado a la quiteñidad producido históricamente por los vecinos del lugar, que se convierte en un medio tanto para legitimar la intervención, como para llevar a cabo el proyecto turístico en la zona.

Transcurridos diez años de la aprobación del Plan de Intervención, ¿cuál es la situación que se vive actualmente en La Ronda y sus alrededores?

Lo primero que habría que apuntar es que la imagen que proyectaron los organismos municipales en el momento de su intervención dista mucho de la realidad actual. En vez de convertirse en un área turística destinada a un grupo selecto de turistas dispuestos a consumir la “esencia” de la cultura quiteña, se ha transformado en una zona de consumo masiva orientada cada vez más a la clase media ecuatoriana, una realidad muy diferente al plan inicial, lo que ha generado malestar entre una parte de los comerciantes, como lo relata una de ellas:

[...] el municipio ha dado muchos permisos a negocios que no tienen una gastronomía como debe de ser, porque ha llegado gente que vende empanadas y canelazos y viva la fiesta. Yo soy la única que tiene una gastronomía de primera y más que todo un servicio de primera, productos de primera. (LR\_AC)

A su vez, se va integrando con mayor intensidad el comercio informal desplazado a la zona colindante. Así, el Municipio ha pasado de ver en La Ronda una gran oportunidad como objeto de deseo para el turismo internacional, a considerarla un problema de difícil solución, destinando una gran suma de recursos en seguridad y dinámicas culturales que permitan mantener el oasis generado.

**Fotografía 3.12. Patrulla de la policía metropolitana en los alrededores de La Ronda, Avenida 24 de Mayo y calle García Moreno**



Elaboración Propia

Esta intervención se suma a la lista de proyectos fracasados del Municipio en sus intentos por revitalizar el CHQ. Especialmente destaca el eje de la 24 de Mayo, una de las zonas prioritarias de acuerdo a los diferentes planes elaborados por las autoridades estatales durante la última época. Desde la declaración de la UNESCO, las inversiones públicas han estado destinadas fundamentalmente a la recuperación del patrimonio como reclamo turístico, dejando de lado la resolución de las necesidades habitacionales, laborales y de espacio público que reclaman sus vecinos, situación que ha llevado a un descenso constante de población.

Una de las tensiones de la que pudimos ser testigos durante el proceso de investigación, fue el conflicto existente entre las trabajadoras sexuales y el Municipio. Tras haber sido desplazadas de la calle de La Ronda antes de la intervención, se habían reubicado en la zona colindante. No obstante, el Municipio decidirá expulsarlas de allí, lo que generará una ola de manifestaciones reclamando se

derecho a poder trabajar y vivir allí, como muestra el siguiente testimonio que pudimos recoger en una de las entrevistas a su portavoz:

Las autoridades no ven el perjuicio psicológico y afectivo de la familia que nos afecta a nuestra familia. No es solamente que afecta el trabajo sexual, a mí como trabajadora lo malo es que me afectan y a mis compañeras. Son sus hijos sus familias. Nosotras educamos, nosotras damos de comer, pagamos agua, luz, arriendos, impuestos, por eso es que yo digo la palabra somos pueblo, también nosotras somos ciudad (LR\_TS)

**Fotografía 3.13. Trabajadoras sexuales protestando en la Plaza Santo Domingo, Año 2015**



Elaboración Propia

### 3.4.3 Síntesis resultados disputas y desplazamientos

Antes de pasar al capítulo de conclusiones del libro, a continuación, se presentan los elementos más destacados de la dimensión asociada a conflictos y desplazamientos para cada uno de los casos de estudio. Como ya se hizo en las dos dimensiones anteriores, se incorpora además un debate sobre la relación de los resultados con los diferentes modelos de gentrificación.

En lo que se refiere al caso de Santa Inés, se puede afirmar que, a diferencia algunas teorías pro-gentrificación (Sabatini, et al., 2009), el *mix* social generado en el barrio no ha supuesto una mejora en las condiciones de vida de clase popular. Todo lo contrario, como se ha demostrado, la llegada de las clases altas ha ido orillando a los antiguos vecinos. Esto puede cuestionar algunos estudios recientes sobre la segregación en Quito (Parrado, 2018) que plantean una reducción sin tener en cuenta que una mayor concentración de clases sociales de diferente estrato social no asegura la mezcla social e incluso puede acabar desplazando a la clase inferior.

En este sentido, el caso de Santa Inés coincide en gran parte con las consecuencias de la gentrificación rural presentadas en el apartado 2.2. (Darling, 2005) y que se contrastan a continuación:

#### 1. Cambios en los modos de acumulación pasando de una forma agrícola e industrial a una de servicios

Efectivamente, la Parroquia de Cumbayá ha pasado por las tres etapas; de ser un territorio dedicado históricamente a la agricultura, en los setenta se constituye como uno de los polos industriales de la metrópolis para finalmente reconvertirse al sector servicios en consonancia con el nuevo proyecto de clase establecido en la zona a partir de los noventa. Unos cambios en el modelo productivo a los que los estratos populares han debido de adaptarse. Así, se puede hablar de una reactualización de la servidumbre en la que se pasa de una servidumbre ligada al sistema hacendatario, a una servidumbre asociada al sistema de conjuntos imperante en la zona. Paradójicamente, Es esta interdependencia basada en una clara relación de dominación atravesada por elementos de clase, género y raza, la que ha evitado el desplazamiento de los antiguos habitantes. Es más, la expansión

de los conjuntos cerrados ha promovido la llegada de mano de obra popular de otras zonas del país establecido junto a las viviendas de los antiguos vecinos. Viviendas que, en contraste con el lujo de los conjuntos construidos a apenas pocos metros, no disponen de los servicios básicos esenciales. De esta manera, se cumple los efectos de la tercerización planetaria anunciada por Sassen (1999) basada en la migración de doble dirección: a la migración de una clase empresarial y profesional asociada a la red de ciudades globales, le acompaña la migración de una clase popular dedicada a la realización de tareas de servicios y cuidados demandadas por la primera.

## **2. Transformación en las formas de propiedad**

La presión residencial y la improductividad de los terrenos agrícolas han supuesto que los herederos del huasipungo decidan vender las tierras a agentes inmobiliarios quienes, aprovechando el proceso de revalorización constante de la zona, han ido construyendo nuevas casas en el barrio. A nivel simbólico, el cambio de nomenclatura de “Barrio de Santa Inés” a “Urbanización de Santa Inés” es significativo de este proceso.

## **3. La aplicación de diferentes políticas públicas destinadas a las clases medias les permite articular la vida rural con la urbana**

En el caso de Santa Inés, es evidente que la planificación y regulación de usos están orientadas a los estilos de vida de las nuevas clases profesionales asentadas que pretenden combinar la vida tranquila asociada al mundo rural con los trabajos profesionales del mundo urbano. Muestra de las nuevas políticas orientadas a conciliar estos dos mundos, son la remodelación de la red de carreteras, la implementación de nuevos equipamientos, o las restricciones impuestas en la crianza de animales, el uso del espacio público en las fiestas populares o la desigualdad en el criterio a la hora de otorgar permisos de construcción en las zonas consideradas de riesgo.

## **4. La colonización de las clases medias y altas de la ciudad, y el consiguiente desplazamiento de los residentes obreros y/o campesinos**

Si bien se puede afirmar que existe un proceso de colonización de clase, no hay evidencias claras que esto haya conllevado el desplazamiento de los antiguos habitantes. Más bien, se genera un modelo de convivencia basado en la interdependencia funcional y la segregación socioespacial en función de la clase y la

raza. Queda por ver si el proceso de arrinconamiento socioespacial y la imposición del estilo de vida de las clases altas acaba por desplazar finalmente a los antiguos residentes.

Para el caso de Calderón, si hacemos el ejercicio comparativo con el modelo de gentrificación rural propuesto por Darling (2005), podemos observar que: 1) si bien se ha ido sustituyendo el modelo de producción tradicional basado en la agricultura, todavía sigue existiendo una gran presencia del modelo industrial y comercial. El peso reducido de la clase media en la zona se traduce en que el modelo productivo de servicios orientado a esta clase no tiene apenas presencia; 2) las transformaciones en la propiedad tienen que ver más con la compra-venta de terrenos entre la clase popular que con los agentes inmobiliarios; 3) las políticas públicas, pese a que han podido favorecer a los nuevos habitantes, no han tenido la capacidad de generar una profunda revalorización urbana que pudiera atraer al sector inmobiliario; 4) de lo anterior, se puede concluir que existe un proceso de gentrificación fallido en el que paradójicamente, la clase desplazada, eso sí, voluntariamente, es la clase de mayores recursos.

Queda por ver si los nuevos equipamientos públicos instalados en la zona, supone una revalorización del espacio que pueda atraer en futuro a nuevos proyectos inmobiliarios. Lo que se ha demostrado hasta ahora es que el predominio de la clase popular y la falta de una mayor presencia del Estado en la zona, son condicionantes decisivos para que no exista gentrificación. Como plantea el estudio de Angueloski comentado en el apartado 2.3.2. sobre la gentrificación como producción, desde las instituciones, el reto es ver la manera de promover inversiones que mejoren las condiciones de vida de la clase popular sin que ello a su vez suponga una revalorización que acabe acelerando procesos de gentrificación, provocando la expulsión de las personas hacia quienes iba dirigida la intervención pública y beneficiando, finalmente, a los nuevos habitantes instalados en la zona.

El caso de la Floresta representa un marco similar al descrito por el modelo de la gentrificación como consumo planteado en el apartado 2.1.1 y 2.1.3. Un modelo que sitúa a la clase media y, en concreto, los agentes culturales, como catalizadores del proceso de revalorización de un barrio (Zuckin, 2010 [1982] a). En este proceso, el nuevo ambiente generado provoca un efecto “llamada” a nuevas clases medias con mayores recursos y, a su vez, la promoción de nuevos proyectos inmobiliarios.

No obstante, contiene diferencias considerables. En los estudios clásicos, la transformación socioespacial se produce sobre barrios obreros en proceso de desindustrialización. Es decir, son barrios antiguos degradados que a través de la llegada de agentes culturales viven un proceso acelerado de revalorización (Clay, 1979; Zuckin, 2010 [1982]a; Zuckin, 2010 [1982]b; Lloyd, 2010 [2005]). Sin embargo, en el sector seleccionado de La Floresta es distinto ya que, si bien existe un despliegue de nuevas dinámicas culturales en el barrio, éste ya se caracterizaba por ser un sector en donde vivían grupos sociales de clase media y alta. De ahí que surja la pregunta: ¿es posible que se produzca la gentrificación en espacios relativamente elitizados?

El hecho que ciertos grupos cuenten con un capital cultural elevado no significa que puedan soportar el acelerado aumento de los precios del alquiler, lo que les ha llevado a desplazarse a nuevas zonas, cumpliéndose aquello del gentrificador-gentrificado. Es decir, aquel grupo social que impulsó en un inicio la revalorización del barrio acaba siendo desplazado.

En todo caso, es necesario aclarar que el desplazamiento es reducido. Esto se debe principalmente a dos razones. Por un lado, muchas de las casas patrimoniales habían sido abandonadas, por lo que al inicio de la revalorización la densidad poblacional era reducida. Por otro, que parte del sector de los preservacionistas sociales que promovió la atracción de capital en la zona, se verá beneficiado con la llegada del nuevo régimen político, aumentando su capacidad adquisitiva y pudiendo de esta manera afrontar el aumento de los arriendos de la zona.

Más allá de la posibilidad que tengan las inmobiliarias de desarrollar sus proyectos y transformar la trama urbana conservada hasta el momento, merece especial atención los cambios potenciales que se puedan producir en las zonas aledañas al sector analizado. Desde una mirada interescalar del desarrollo desigual, las transformaciones de la ciudad son producto de la articulación de procesos de revalorización y desvalorización. En este sentido, existe la posibilidad de que el desplazamiento de los conservacionistas sociales a las zonas periféricas de la centralidad cultural, buscando espacios residenciales de menor coste en un ambiente popular atractivo y a su vez con una buena accesibilidad a la oferta cultural, pueda generar un efecto cascada o *spill over*. Esto es, un nuevo proceso de revalorización que promueva la gentrificación de los sectores populares aledaños. Un efecto que sería recomendable analizar en futuras investigaciones.

En conclusión, del caso del estudio de La Floresta, se pueden recoger dos recomendaciones metodológicas destacadas para los estudios de gentrificación: 1) La necesidad e incorporar el factor temporal de largo recorrido en los análisis de transformación urbana; 2) El valor que incorpora un enfoque multiescalar que permita comprender los cambios a escala barrial o sectorial a través de su relación con otras zonas de la ciudad.

Si el caso de La Floresta representa el ejemplo clásico de gentrificación por consumo, el caso de La Ronda representa el caso típico de los estudios sobre gentrificación latinoamericana. Como ya hemos explicado en el capítulo 2.1.3., estos se basan en procesos de regeneración urbana desarrollados en los centros históricos de las ciudades. A partir de la implementación de políticas de conservación patrimonial y la promoción turística, el Estado se convierte en el principal impulsor de la revalorización de la zona. Debido a la composición popular que suelen tener los centros históricos, estas políticas suelen ir acompañadas de procesos de higienización, lo que supone el desplazamiento de residentes y comerciantes de la vía pública.

Frente al intento de representar La Ronda como un espacio “recuperado”, la realidad es que los problemas indeseados para el fin turístico no se han suprimido, sino que se han trasladado a las zonas colindantes. En este sentido, así como en La Floresta identificamos que la centralidad cultural puede generar un efecto cascada revalorizando las zonas más cercanas, aquí el efecto cascada se produce a la inversa, trasladando las externalidades negativas a las zonas periféricas, las cuales siguen viviendo un proceso de desinversión acuciante. En línea con las investigaciones sobre gentrificación latinoamericana, se demuestra que el hecho de que exista una predominancia del estrato popular genera resistencia que dificulta la efectividad de los proyectos generados por el Estado.

Tabla 3.16. Síntesis resultados disputas y desplazamientos

Casos		Características
Periurbano	Santa Inés	Restricción en las formas de vida tradicional y reactualización de las formas de servidumbre
		Segregación socioespacial y arrinconamiento
	Calderón	Consolidación hábitat urbano popular
		Gentrificación frustrada: retorno clase media a la ciudad consolidada
Ciudad consolidada	La Floresta	Desplazamiento de parte de los preservacionistas sociales
		Posible revalorización de los sectores aledaños a la nueva centralidad cultural ( <i>Spill over</i> o efecto cascada)
	La Ronda	Expulsión como proceso de desinversión a largo plazo
		Ronda como oasis. Desplazamiento de las prácticas indeseadas a las zonas colindantes.

Elaboración propia

## 4. SÍNTESIS Y REFLEXIONES FINALES

Las geografías de la gentrificación presentadas nos muestran que las transformaciones urbanas en una metrópolis andina como Quito difieren en gran medida del contexto inicial donde surgió la gentrificación, allá por los años setenta del pasado siglo. Sin duda, esto responde a un proceso histórico de desarrollo urbano con patrones de crecimiento espacial y composición demográfica muy diferente a las que presentaron en sus inicios la escuela anglosajona. El hecho de que, en las ciudades latinoamericanas, el poco peso del modelo industrial, el desborde en la planificación urbana o la predominancia de la clase popular frente a las clases medias, son condicionantes estructurales a tener en cuenta a la hora de incorporar este marco de estudio. Como afirma Lees (2019), es a través de las propias características históricas, geográficas, institucionales y sociales que hay que entender la gentrificación, un marco que ha ido mutando y ajustándose a las nuevas realidades a medida que se ha globalizado.

El objetivo de este libro es realizar un acercamiento a la gentrificación en Quito desde una mirada integral y relacional del conjunto de la ciudad. En este sentido, lejos de caer en estudios sobre casos aislados y típicos de los centros urbanos, la intención desde un inicio fue mostrar diferentes contextos de transformación urbana en donde se pudieran dar posibles procesos de gentrificación. Es por eso que se escogieron dos casos del periurbano metropolitano y otros dos de la ciudad consolidada, correspondiente al centro histórico y al pericentro. La razón por la que se escogieron dos casos del periurbano es que sigue siendo la zona de la ciudad que más sigue creciendo y donde más transformaciones socioespaciales se concentran. En este contexto, resulta peculiar que los casos estudiados sobre gentrificación en Latinoamérica le hayan dedicado tan poca atención.

Además de tratar comprender diferentes geografías de la gentrificación, lo que se buscaba era analizar cuáles son las relaciones entre cada uno de los casos. Esto

supone concebir la ciudad como un organismo vivo, interconectado, interdependiente y, lo más importante para el marco de la gentrificación, desigual. Para Lees, et al. (2008), si de algo debe servir el marco analítico de la gentrificación, es para comprender el desarrollo desigual urbano. Neil Smith (1982) afirma que, si el capitalismo se basa en una lógica de acumulación constante atravesada por procesos de desvalorización y revalorización, también conocido como «destrucción creativa», es en la escala ciudad donde mejor se puede analizar el ciclo completo de estos procesos. Es a través de este enfoque de la gentrificación como efecto del desarrollo urbano desigual, que se articulan el estudio de cada uno de los casos. Una especie de itinerario de las transformaciones socioespaciales de la metrópolis que permite comprender cada caso en mayor profundidad. Una mirada que combina la escala barrial y metropolitana, desde la cual, a nuestro modo de ver, mejor se comprenden los procesos de la gentrificación de la ciudad en su sentido metabólico. Es así como no se puede entender el proceso de desvalorización que vive el Centro Histórico de Quito durante la segunda mitad del siglo XX, sin el éxodo de la aristocracia a los barrios pericentrales como La Floresta, en un primer momento, y a los condominios construidos en los valles occidentales, en un segundo momento. Un proceso constante de suburbanización que va dejando a su paso diferentes procesos de revalorización y desvalorización, generando el caldo de cultivo para la gentrificación.

Por otro lado, hay que subrayar que el crecimiento urbano de la ciudad no ha sido lineal ni constante. Responde a procesos de urbanización con escalas espaciales y temporales divergentes en donde el papel de los diferentes actores involucrados en la producción del entorno es crucial. Una muestra de ello son los procesos urbanos vividos en los dos casos de estudio periurbano: Santa Inés (Cumbayá) y Calderón. A priori, son dos casos que comparten un contexto histórico común. Ambos viven un proceso de urbanización marcado por la descomposición de las haciendas, el surgimiento de nuevas vías articuladoras del flujo hacia el interior de la ciudad como hacia otras regiones del país, y la aparición de un incipiente proceso de industrialización durante la década de los setenta. Sin embargo, el paisaje urbano y la composición social en la actualidad son completamente diferentes. Mientras que en Cumbayá se ha configurado un orden urbano asociado al estilo de vida de la clase alta asentada en la zona a partir de los años noventa, en Calderón es la clase popular la que ha marcado el ritmo de su desarrollo, imponiéndose tanto en el paisaje urbano como en las prácticas desarrolladas en

él. ¿Qué ha sucedido para que desde los años setenta hasta la actualidad hayan tomado rumbos tan dispares?

Para entender este proceso, hay que atender al rol fundamental jugado por el Estado. Es en la planificación urbana realizada por el Municipio en la década de los setenta, que Cumbayá se establece como zona de expansión urbana. A partir de entonces, se genera una alianza entre el Estado, las inmobiliarias y la clase alta, que permite que se represente la zona como un nuevo sector residencial de la clase alta de la ciudad. La imposición sobre el espacio de este modelo de desarrollo urbano supone que los antiguos pobladores indígenas, herederos de los antiguos huasipungos de las haciendas de la zona, vivan un proceso de arrinconamiento y restricción en sus formas de vida anteriores.

Todo un repertorio de violencias cotidianas como son: restricciones en los usos agropecuarios y festividades del barrio, aumento de los impuestos prediales, amenazas de expropiación, apropiación de los espacios comunales como la iglesia o el campo de fútbol o la presión inmobiliaria. A pesar de ello, el análisis realizado muestra que las violencias generadas no han supuesto un desplazamiento de los antiguos pobladores, sino una adaptación al hábitat existente. A partir de la readaptación de nuevas formas de servidumbre en base a la clase y la raza, los herederos huasipungueros no solo consiguen mantenerse, sino que aprovechan la demanda de servicios por los nuevos condominios, para subarrendar habitaciones a trabajadores domésticos provenientes del resto del país. Es así que como plantea Sassen (1999; 2015), el modelo de ciudad global genera espacios de complementariedad compuestos por nuevos profesionales asociados a las lógicas de tercerización mundial y una clase que atiende la demanda de servicios de la primera. Una relación de proximidad basada en lógicas de dominación que parece no inquietar al orden urbano establecido siempre y cuando no de señales de incomodidad.

En Calderón, el establecimiento de los conjuntos vendrá promovido por la adquisición de suelo barato en el contexto de la dolarización y la construcción de nuevos viales que conectarán de forma más directa la parroquia rural con la ciudad consolidada. Pero a diferencia de Cumbayá, este proceso no viene acompañado de un impulso decidido por el Municipio de establecer una zona habitacional destinada a la clase media y alta de la ciudad. Es más, Calderón es el caso de estudio más representativo de la incapacidad del Estado por planificar

la zona. Muestra de ello es que la parroquia concentra el mayor porcentaje de informalidad tanto a nivel comercial como de vivienda en toda la metrópolis. Es así, que si en Cumbayá, los asentamientos populares representan espacialmente una isla rodeada de conjuntos habitacionales amurallados, en Calderón son los conjuntos amurallados los que están rodeados de los asentamientos populares como si de fortalezas se tratasen.

Esto ha llevado a que las familias de clase media que migraron a Calderón como alternativa al excesivo costo de los conjuntos en Cumbayá, hayan decidido retornar a la ciudad consolidada. La abstención de nuevos servicios y equipamientos conseguidos a través de los portavoces de los condominios, constituyéndose como pseudorepresentantes de la zona, no han sido suficientes para compensar un proyecto de vida que consideran frustrado.

De acuerdo con el caso de Calderón, existen dos aspectos que serían interesantes tener en cuenta para futuras investigaciones. El primero, dar seguimiento a las clases medias retornadas a la ciudad y ver si sus nuevos asentamientos pueden promover procesos de gentrificación urbana futura. Así, analizar los efectos concatenados de las movilidades de ciertos grupos sociales en el tiempo es una tarea pendiente por los estudios de gentrificación. No solo de los grupos sociales desplazados forzosamente por procesos de gentrificación exitosa, sino grupos sociales desplazados voluntariamente por procesos de gentrificación voluntaria.

El segundo aspecto que el caso de Calderón sugiere tener en cuenta para investigaciones futuras es ver si los nuevos equipamientos públicos instalados en la zona en la época que realizamos el trabajo de campo generan una revalorización que pueda motivar el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los suelos vacantes existentes. Sobre esta inquietud surge el debate sobre hasta qué punto, las inversiones estatales enfocadas en mejorar las condiciones de vida de un sector geográfico pueden acabar promoviendo la revalorización de la zona y por ende la precipitación de procesos de gentrificación. En su estudio, Angueloski plantea que la única manera de evitarlo es a través de una desmercantilización de la vivienda que incluya políticas de regulación de precios y un extenso parque de vivienda pública.

Siguiendo con el itinerario de las geografías de la gentrificación, a continuación, nos centramos en La Floresta, barrio situado en la zona pericentral de Quito, y

caso de estudio que más se puede asociar a la gentrificación como consumo o cultural, incorporando elementos de nuevos marcos como la *studentification* o *super-gentrification*. Se puede afirmar que, en los últimos años, el barrio ha vivido un proceso de elitización, fragmentación y segregación socioespacial promovido por la ampliación de las vías de articulación a los valles y el centro norte de la ciudad consolidada, y la consolidación de una «clase creativa» conformada por artistas y académicos apoyadas por el gobierno de la Revolución Ciudadana. Pese a la lucha preservacionista y la aprobación del Plan de La Floresta en el año 2011, el trabajo de campo realizado mostró cómo los cambios en los usos del suelo se han seguido desarrollando. La instalación de nuevos equipamientos culturales y tiendas especializadas ha potenciado el incremento de los precios, lo que ha tenido dos efectos directos. Por un lado, un aumento de la presión inmobiliaria en un contexto de debilitamiento de la parte más reivindicativa del barrio y una mayor permisividad municipal. Por otro, la expulsión de parte de los preservacionistas sociales debido a la incapacidad de soportar el aumento de los precios de alquiler.

La expulsión de parte de los preservacionistas sociales puede generar efectos colaterales que supongan una revalorización de sectores populares limítrofes como La Floresta Sur o la Vicentina. En este sentido, la llegada de los preservacionistas a estos sectores llamados por el componente popular y la accesibilidad a la centralidad cultural podría generar un efecto llamada reproduciendo la acumulación de capital cultural y económico vivido anteriormente en La Floresta. Por tanto, sería importante poner atención a este posible efecto cascada de la gentrificación (*spill-over*) y analizar si se produce una ampliación de la frontera gentrificadora.

Por último, tenemos el caso de La Ronda, donde mejor se aprecia el “efecto balancín” (Smith, 1982, p. 151) del proceso constante de revalorización y desvalorización. El deterioro y abandono institucional vivido en el CHQ y más concretamente en el barrio de La Ronda, durante la segunda mitad del siglo XX, es una muestra evidente de como la desinversión (y no sólo la inversión), puede promover la expulsión de la población. Así, cuando el proyecto de rehabilitación de La Ronda se concreta a inicios de siglo XXI, el número de pobladores había reducido drásticamente. Como se ha documentado en otros centros históricos de la región, el discurso patrimonialista y la revitalización se convierten en dispositivos esenciales para legitimar la intervención municipal. Sin embargo, así

como apuntan otros autores, en vez de una revitalización, se ha producido una desvitalización (2012 [1996], p. 139). El barrio de La Ronda se ha convertido en una calle vacía durante el día y masificada durante la noche. Un proyecto que, si en un principio se pensó como un espacio selectivo dedicado al consumo del turista extranjero, ha pasado a ser un espacio de consumo masificado cada vez más orientado a la clase media ecuatoriana.

Para el Municipio, La Ronda ha pasado de concebirse como una oportunidad para impulsar la turistificación del CHQ, a un problema de difícil solución en donde tiene que realizar grandes inversiones para mantener la seguridad y la atracción cultura. En este sentido, La Ronda se ha constituido como un oasis rodeado de un entorno urbano con importantes problemas de hacinamiento, inseguridad y drogadicción. Problemas que en vez de resolverlos ha tratado de desplazar. Así, el proyecto de rehabilitación se añade a la lista de fracasos de proyectos revitalización acometidos por el Estado desde la década de los noventa en el CHQ. Un entorno que sigue siendo hostil para la inversión privada.

Tras el recorrido realizado por las diferentes geografías de la gentrificación analizadas en Quito, se pueden enumerar las siguientes conclusiones:

### **1. Las principales transformaciones urbanas se siguen concentrando en el periurbano metropolitano**

La ampliación de las vías perimetrales de la metrópolis, la reducción de las actividades agropecuarias y la falta de regulación urbana, han permitido la adquisición de suelos urbanizables a poco costo que posibilitan a los proyectos inmobiliarios aumentar la brecha de renta o *rent gap*. Por tanto, para el caso de Quito y las ciudades latinoamericanas en general, es necesario revertir la mirada y poner atención a los posibles procesos de gentrificación generados en las periferias urbanas.

### **2. Para garantizar la efectividad de los procesos de transformación urbana, el papel del Estado es central.**

Los resultados obtenidos en los casos analizados vienen a confirmar el planteamiento mostrado por la literatura latinoamericana en la materia. Es así como el papel del Estado es imprescindible para asegurar que los procesos de transformación urbana tengan éxito y reduzcan el riesgo de las inversiones. No obstante, tampoco ello parece asegurarlo. En este sentido, las geografías estudiadas no apuntan que la llegada al poder de un gobierno más intervencionista como el

de la Revolución Ciudadana, haya supuesto un giro significativo en las dinámicas de inversión privadas.

### **3. La estructura social existente dificulta la consolidación de los procesos de gentrificación**

Como observamos en el caso de Calderón o el de La Ronda, se demuestra que la reproducción social del hábitat y la incapacidad del Estado por regularla se presenta como el obstáculo principal para el desarrollo de procesos de gentrificación. Una conclusión también compartida con estudios anteriores sobre gentrificación latinoamericana. De la misma forma, pese a que en los últimos años ha existido un ligero aumento de la clase media potencialmente aceleradora de los procesos de revalorización, como se muestra en el caso de La Floresta, esta clase sigue teniendo un protagonismo reducido en los procesos de transformación urbana.

### **4. Entre la gentrificación frustrada y la *slow gentrification***

Las transformaciones socioespaciales analizadas no producen desplazamiento (caso Calderón) o si lo hacen es lento y a pequeña escala (caso de Santa Inés, La Floresta y La Ronda). Por lo tanto, si consideramos el desplazamiento como una condición indispensable para que se produzca gentrificación, podemos concluir que no existen importantes procesos de gentrificación en el DMQ. O al menos, no en las magnitudes que se apuntan en los casos contemporáneos de gentrificación planetaria (Lees, et al., 2016; Lees, 2019). No obstante, el hecho de que no existan procesos de gentrificación a gran escala y en un plazo de tiempo reducido, no quiere decir que no se den procesos de dominación y violencias múltiples que, en un determinado momento, puedan acabar por desplazar a la población agredida.

Esto significa que a diferencia de ciertos estudios sobre gentrificación en Latinoamérica (Sabatini, et al., 2009) que apuntan que la llegada de pobladores con mejores condiciones socioeconómicas puede promover un entorno de mezcla social favorable a la mejora en las condiciones socioeconómicas de la población asentada anteriormente, los casos analizados nos muestran que no es así, sino que los lazos convivenciales están atravesados por claras relaciones de poder y exclusión en función de la clase y la raza.

No querríamos finalizar este último apartado sin apuntar algunas recomendaciones metodológicas y algunos de los limitantes a los que ha tenido que enfrentarse



## BIBLIOGRAFÍA

esta investigación. La primera hace referencia a las dificultades encontradas en la obtención de datos estadísticos cartográficos fiables y consolidados en el tiempo. Como se ha explicado en el capítulo introductorio, la primera aproximación cuantitativa llevada a cabo tuvo que ser desechada al comprobar que los datos no coincidían con la realidad observada. De esto se deduce que, si queremos hacer estudios a escala de ciudad que nos permitan comprender las transformaciones urbanas en su conjunto y de forma interconectada, sería conveniente establecer un sistema de datos unificado, adecuado y consolidado en el tiempo.

El segundo apunte tiene que ver con la necesidad de llevar a cabo estudios cualitativos en profundidad. Si se quiere atender a las particularidades de cada proceso, se recomienda llevar a cabo un trabajo de campo extendido en el tiempo que se pueda identificar, desde una perspectiva histórica e interescalar, las causas y efectos temporales y sociales de dichas transformaciones, así como las trayectorias de determinadas poblaciones, aspecto que apenas se ha sido tenido en cuenta en los estudios sobre gentrificación. Como diría Ruth Glass, autora a la que se le otorga la aplicación del término, la gentrificación no es un estado sino un proceso. Para ello se requieren de equipos interdisciplinarios que puedan llevar a cabo investigaciones continuadas en el tiempo, aspecto que no es posible si no se cuenta con instituciones educativas sólidas y recursos adecuados.

- Acosta, A., 2006. *Breve historia económica del Ecuador*. Quito: Corporación editora nacional.
- Álvarez-Rivadulla, M. J., 2007. Golden Ghettos: Gated Communities and Class Residential Segregation in Montevideo, Uruguay. *Environment and Planning*, 39(1), pp. 47-63.
- Andrade, R., 2013. *La producción de las corporalidades en la plaza Fosch: separación social*, FLACSO-Ecuador: Tesis de maestría.
- Atkinson, R., 2000. Measuring Gentrification and Displacement in Greater London. *Urban Studies*, 37(1), pp. 149-165.
- Atkinson, R., 2000. The hidden cost of gentrification: Displacement in central London. *Journal of Housing and the Built Environment*, 15(4), pp. 307-326.
- Atkinson, R. & Bridge, G., 2005. Gentrification in a global perspective. *The new urban colonialism*. London: Routledge.
- Bayón, M., 2014. *Hegemonía y dialéctica territorial: Las políticas públicas vinculadas al NAIQ como garantes del capital frente al derecho a la ciudad*, s.l.: Flacso-Ecuador.
- Bell, D., 1973. *The coming of postindustrial society. An American dilemma revisited*. New York: Basic Books.
- Bermúdez, N. y otros, 2016. La investigación urbana en Ecuador (1990-2015): cambios y continuidades. En: P. Metzger, y otros edits. *La cuestión urbana en la región andina. Miradas sobre la investigación y la formación*. Quito: Pontífica Universidad Católica del Ecuador, pp. 117-174.
- Betancour, J. J., 2014. *Gentrification in Latin America: Overview and critical analysis*. Urban Studies Research, Volumen Article ID 986961.

- Bortolozzi, A., 2009. Educación ambiental, territorio urbano y nuevas prácticas socio-espaciales: repensando el proceso de 'gentrificación' para la sustentación de las ciudades brasileñas. *Utopía y Praxis Latinoamericana*, 14(1), pp. 125-129.
- Bourdieu, P., 2000 [1987]. Espacio social y poder simbólico. En: *Cosas dichas*. Barcelona: Gedisa, pp. 127-142.
- Brenner, N., 2013. Tesis sobre la urbanización planetaria. *Nueva Sociedad*, pp. 38-66.
- Brenner, N., Peck, J. & Theodore, N., 2010. Variegated neoliberalization: Geographies, Modalities, Pathways. *Global Networks*, 10(2), pp. 182-222.
- Brenner, N., Peck, J. & Theodore, N., 2015. Urbanismo neoliberal. La ciudad y el imperio de los mercados. En: *El mercado contra la ciudad. Globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Madrid: Traficante de Sueños.
- Brown, J., 2010 [2004]. Social preservationist and the quest for authentic community. En: *The debates of the gentrification*. New York: Routledge, pp. 261-284.
- Burneo, K., 2018. *La pobreza como variable en el acceso del derecho a la ciudad: la gentrificación como violación a los derechos humanos en la ciudad de Quito*. Pontífica Universidad Católica de Ecuador: Tesis de grado.
- Caldeira, T., 2007. *Ciudad de Muros*. Barcelona: Gedisa.
- Calderón, J. & Aguiar, S., 2019. *Segregación socio-espacial en las ciudades latinoamericanas*. Buenos Aires: Teseo.
- Cardoso, F.E. & Faletto, E., 1977. *Dependencia y desarrollo en América Latina*. Buenos Aires: Siglo XXI.
- Carrión, F., 1987. La política urbana del municipio de Quito. En: *El proceso urbano en el Ecuador*. Quito: ILDIS, pp. 181-210.
- Carrión, F., 2005. El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *Eure*, XXXI(93), pp. 89-100.
- Carrión, F., 2012. La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias. *Bulletin de l'Institut Français d'Études Andines*, 41(3), pp. 503-522.
- Casgrain, A. & Janoschka, M., 2013. Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 10(22), pp. 19-44.
- Cevallos-Arauz, A. 2018. Efectos no esperados del proceso de gentrificación. Barrio La Floresta (Quito). *Bitacora* 28, 2, pp.25-33.
- CIAM, 1933. Carta de Atenas. *Congreso Internacional de Arquitectura Moderna*, s.l.:s.n.
- Clay, P., 1979. *Neighborhood Renewal: Middle-Class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods*. Lexington, MA: D.C. Heath.
- Coalición Internacional del Hábitat , 2016. *Hábitat I* (1976), *Hábitat II* (1996), *Hábitat III* (2016), Santiago de Chile: HIC.
- Cócola, A., Durán, G. & Janoschka, M., 2016. La ciudad del siglo XXI: políticas públicas urbanas, desplazamientos y contestaciones. *Íconos*, Issue 56, pp. 11-18.
- Contreras, y., 2011. La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios sociales significativos. *EURE*, 37(112), pp. 89-113.
- Cueva, A., 1997 [1988]. *El proceso de dominación política en el Ecuador*. Colombia: Editorial Colombia.
- Darling, E., 2005. The city in the country: Wilderness gentrification and the rent-gap. *Environment and Planning*, 37(6), pp. 1015-1032.
- Davies, J. S. & Blanco, I., 2017. Austerity urbanism: Patterns of neo-liberalization and resistance in 6 cities of Spain and the UK. *Environment and Planning*, pp. 1517-1536.
- Davis, M., 2004. Planeta de ciudades-miseria. *New Left Review*, Issue 26, pp. 5-34.
- De Mattos, C., 2010. *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*. Quito: Distrito Metropolitano de Quito.
- Delgadillo, V., 2015. Patrimonio urbano, turismo y gentrificación. En: V. Delgadillo, I. Díaz & L. Salinas, edits. *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. México, D.F.: UNAM, pp. 113-132.
- Díaz, I., 2015. Introducción. Perspectivas del estudio de gentrificación. En: *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. México: UNAM, pp. 11-30.
- Durán, G., Martí, M. & Mérida, J., 2016. *Crecimiento, segregación y mecanismos de desplazamiento en el periurbano de Quito*. Íconos, pp. 123-146.

- Durán, L., 2015. *La Ronda: olvidar el barrio, recordar la calle*. Quito: Flacso-Ecuador.
- Durán, L., 2018. *Gentrificación: comunidades invisibles*. Quito, TEDxQuito.
- El Comercio, 2009. Tras 23 años se cierra la vetusta terminal de Cumandá. 7 Julio.
- Espinosa, M.A., 2005. *Calderón, "un pueblo repentino"*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Fernandes, E., 2014. *Regularization of informal settlements in Latin America*. Cambridge: Lincon Institute of Land Policy.
- Ferreria, F. y otros, 2013. *La movilidad económica y el crecimiento de la clase media en América Latina*. Washington: Banco Mundial.
- Florida, R., 2009. *Las ciudades creativas*. Barcelona: Paidós.
- Florida, R., 2010. La clase creativa. Barcelona: Paidós. Freeman, L. & Braconi, F., 2004. Gentrification and Displacement. New York City in the 1990s. *Journal of American Planning Association*, 70(1), pp. 39-52.
- Fuentes, C., 2010. *Adecuación de un parque biblioteca en el actual mercado de La Floresta*, Quito: Tesis de grado UDLA.
- Gabarre, M., 2019. *Tocar fondo. La mano invisible detrás de la subida de alquiler*. Madrid: Traficante de Sueños.
- Garnier, J. P., 2017. Gentrificación: un concepto inadecuado para una temática ambigua. *Papeles*, Issue 137, pp. 13-26.
- Ghose, R., 2004. Big sky or big sprawl? Rural gentrification and the changing cultural landscape of Missoula, Montana. *Urban Geography*, 25(6), pp. 528-549.
- Gilbert, A., 1998. *The Latin American City*. London: Latin America Bureau.
- Giraldo, J., Bayón, M., Mérida, J. & Schicklinski, J., 2017. *Resistencia Hábitat III: Resumen y aprendizajes*, Quito: s.n.
- Goetschel, A. M., 2008. Educación y formación clases medias. *Ecuador debate*, Agosto.
- González-Hernández, G., 2009. La revitalización del Centro Histórico de Zacatecas y la conciencia social. *Economía, Sociedad y Territorio*, 9(30), pp. 473-513.
- González, S., 2018. La «gourmetización» de las ciudades y los mercados de abasto. Reflexiones críticas sobre el origen del proceso, su evolución e impactos sociales. *Boletín Ecos*, Junio-Agosto, Volumen 43, pp. 1-8.
- Gotham, K. F., 2005. Tourism gentrification: the case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban studies*, 42(7), pp. 1099-1121.
- Guerrero, A., 1994. *Los oligarcas del cacao. Ensayo sobre la acumulación originaria*. Quito: El Conejo.
- Guerrero, M., 2004. *Cumbaya pasado y presente*. Quito: Abya-Yala.
- Hackworth, J. & Smith, N., 2001. The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economsche. Sociale Geografie*, 92(4), pp. 464-477.
- Hamnett, C., 2009. The new Mikado? Tom Slater, gentrification and displacement. *City*, 13(4), pp. 180-286.
- Harvey, D., 1973. *Social justice and the City*. London: Edward Arnold.
- Harvey, D., 1975. Class structure in a capitalist society and the theory of residential differentiation. En: R. F. Peel, M. Chrisholm & P. Hagget, edits. *Processes in Physical and Human Geography*. Edinburgh: Heinemann Educational.
- Harvey, D., 2006. *Spaces of global capitalism: towards a theory of uneven geographical development*. London: Verso.
- Harvey, D., 2007. De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío. En: *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal, pp. 366-390.
- Harvey, D., 2012. *Ciudades rebeldes: Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- Harvey, D., 2014. Contradicción 11: Desarrollos geográficos desiguales y producción del espacio. En: *17 contradicciones y el fin del capitalismo*. Quito: IAEN, pp. 149-164.
- Hernández-Medina, E., 2010. Social inclusion through participation: the case of the participatory budget in São Paulo. *International Journal of Urban and Regional Research*, 34(3), pp. 512-532.

- Herrera-Medina, E., Martí-Noguera, J. J. & Molina-Prieto, Luis Fernando, 2017. Rehabilitación del contenedor y expulsión del contenido. El modelo obsoleto de renovación urbana en Bogotá. *Bitácora* 27, Volumen 1, pp. 9-15.
- Herzer, H., DiVirgilio, M. M. & Rodríguez, M. C., 2015. Gentrification in Buenos Aires. En: *GLobal gentrification. Uneven Development Displacement*. Bristol: Policy Press.
- Holston, J., 2008. La ciudad modernista y la muerte de la calle. *Antípoda*, Julio-Diciembre, Issue 7, pp. 257-392.
- Ibarra, H., 2008. Notas sobre las clases medias ecuatorianas. *Ecuador Debate*, Agosto. Interculturas, 2012. *La Ronda: Esos otros patrimonios*. Quito: s.n.
- Inzulza-Contardo, J., 2012. Latino gentrification? Focusing on physical and socioeconomic patterns of change in Latin America Inner Cities. *Urban Studies*, pp. 2085-2107.
- Janoschka, M. & Sequera, J., 2016. Gentrification in Latin America: addressing the politics and geographies of displacement. *Urban Geography*, 37(8), pp. 1175-1194.
- Janoschka, M., Sequera, J. & Salinas, L., 2014. Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico. *Revista geografía del Norte Grande*, pp. 7-40.
- Janoschka, M. & Hidalgo, R., 2014. La ciudad neoliberal. Estímulos de reflexión crítica. En: *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile*. Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid: Pontificia Universidad Católica de Santiago de Chile, pp. 7-32.
- Jaramillo, S., 2006. *Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá*, Bogotá: Universidad de los Andes.
- Jaramillo, K. & Portilla Cinthya, 2020. *La gentrificación en el Centro Histórico de Quito y su impacto en el turismo cultural*. ESPE, Universidad de las Fuerzas Armadas: Tesis de Grado.
- Jones, G. & Varley, A., 1999. The reconquest of the historic centre: urban conservation and gentrification in Puebla, Mexico. *Environment and Planning*, 31(9), pp. 1547-1566.
- Kingman, E., 2014. *Los trajines callejeros: memoria y vida cotidiana*, Quito, siglos XIX y XX. Quito: FLACSO Ecuador.
- Lees, L., 2000. A reappraisal of gentrification: Towards a "geography of gentrification". *Progress in Human Geography*, 24(3), pp. 389-408.
- Lees, L., 2003. Super-gentrification. The case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies*, 40(12), pp. 2487-2509.
- Lees, L., 2006. Gentrifying down the urban hierarchy: "The cascade effect" in Portland, Maine, USA. En: D. Bell & M. Jayne, eds. *Small Cities: Urban Experience beyond the Metropolis*. London: Routledge, pp. 91-104.
- Lees, L., 2012. The geography of gentrification: Thinking through comparative urbanism. *Progress in Human Geography*, 36(2), pp. 155-171.
- Lees, L., 2019. Planetary gentrification and urban (re)development. *Urban Development Issues*, Volumen 61, pp. 5-13.
- Lees, L., Bang, S. & López-Morales, E., 2016. *Planetary gentrification*. Londres: Polity Press.
- Lees, L. & Ley, D., 2008. Introduction: Gentrification and public policy. *Urban Studies*, 45(12), pp. 2379-2384.
- Lees, L., Slater, T. & Wyly, E., 2008. *Gentrification*. New York: Routledge.
- Lefebvre, H., 1976. *Revolución urbana*, Madrid: Alianza.
- Lefebvre, H., 2013 [1974]. La producción del espacio. Madrid: Capital Swing.
- Lefebvre, H., 1974. La producción del espacio. *Papers: revista de sociología*, Issue 3, pp. 219-229.
- Leite, R., 2010. A exaustão das cidades. Antinobrecimento e intervenções urbanas em cidades brasileiras e portuguesas. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, 25(72), pp. 73-88.
- Lenore, V., 2014. *Indies, hipsters y gafapastas*. Crónica de una dominación cultural. Madrid: Capital Swing.
- Ley, D., 1997. *The New Middle Class and the Remarking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press.

- Ley, D., 2003. Artists, aestheticisation and the field of gentrification. *Urban Studies*, pp. 2527-2544.
- Lezama, J. L., 1993. La Escuela Ecologista clásica se Chicago. En: *Teoría social, espacio y ciudad*. México D.F.: Colegio de México, pp. 183-231.
- Lloyd, R., 2010 [2005]. Living like an artist. En: *The gentrification debates*. New York: Routledge, pp. 185-194.
- López-Morales, E., 2013. Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de geografía Norte Grande*, pp. 31-52.
- López-Morales, E., Arriagada Luco, C., Gasic Klett, I. & Meza Corvalán, D., 2015. Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización residencial de habitantes centrales y pericentrales del Área Metropolitana del Gran Santiago. *EURE*, 41(124), pp. 45-67.
- Lorenzen, M. J., 2015. ¿La gentrificación rural y urbana como factor de anclaje de la población originaria? Indicios desde Morelos, México. En: V. Delgadillo, I. Díaz & L. Salinas, eds. *Perspectiva del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. México, D.F.: UNAM, pp. 275-300.
- Mansilla, J. A., 2019. Turismo y gentrificación. La reestructuración social, económica y espacial de tres ciudades de Europa y económica y espacial de tres ciudades de Europa y América Latina. *Tendencias Sociales*, Volumen 4, pp. 5-25.
- Marcuse, P., 1985. Gentrification, abandonment and displacement: Connections, causes and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary La*, Volumen 28, pp. 195-240.
- Markusen, A., 1981. City spatial structure, women's household work, and national urban policy. En: C. Stimpson, E. Dixler, M. Nelson & K. Yatrakis, eds. *Women and the American City*. Chicago: University of Chicago, pp. 20-41.
- Martí, M., Durán, G. & Marulanda, A., 2016. Entre la movilidad social y el desplazamiento: Una aproximación cuantitativa a la gentrificación en Quito. *Invi*, pp. 131-160.
- Marulanda, A. & Martí, M., 2019. Desafiando la gentrificación. Resistencias a los desplazamientos en los centros históricos de Quito y Cuenca. *Scripta Nova*, XXIII(607), pp. 1-27.
- Minteguiaga, A. & Ubasart, G., 2014. Menos mercado, igual familia. Bienestar y cuidados en el Ecuador de la Revolución Ciudadana. *Íconos*, 18(50), pp. 77-96.
- Montero, L. & García, J., 2017. *Panorama multidimensional del desarrollo urbano en América Latina y el Caribe*. Santiago: Naciones Unidas.
- Moscoso, J., 2019. *Elitización y gentrificación en el Centro Histórico de Quito*. Universidad de las Américas: Tesis de Licenciatura.
- Naranjo, Á., 2012. *Fronteras de la ciudad, encrucijadas para el campo: interfaces urbano-rurales en zonas de periurbanización*. Un estudio de caso en la Parroquia de Cumbaya, Quito. Quito: Tesis Flacso.
- Naranjo, M., 2014. *Parque Miravalle. Centro de experimentación artística y nueva sede del Incine*. Quito: Universidad Católica del Ecuador.
- Nemtseva, G., 2011. *Proceso de desarrollo urbano en la Parroquia de Cumbayá*. Quito: Tesis Flacso-Ecuador.
- Nixon, R., 2011. *Slow violence and the environmentalism of the poor*. United States of America: Harvard University Press.
- Ortega, N., 2009. *Reubicación del comercio informal*, FLACSO Ecuador: Tesis de Maestría.
- Oviedo, S., Llugsha, V. & Ocaña, W., 2020. Actividad turística y su relación con la gentrificación en el centro histórico de Quito. *Revista de la Universidad Internacional del Ecuador*. 5 (3.2), pp. 151-162.
- Park, R. E., 1999. La ciudad como fenómeno natural. En: *La ciudad y otros ensayos de ecología urbana*. Barcelona: Ediciones Serbal, pp. 141-148.
- Parrado, C., 2018. Segregación en Quito 2001-2010. Evolución de la concentración de los grupos y composición social de las áreas residenciales. *Cuestiones Urbanas*, 5(1), pp. 61-88.
- Peck, J., 2005. Struggling with the Creative Class. *International Journal of Urban and Regional Research*, 29(4), pp. 740-770.
- Peck, J., 2012. Austerity urbanism: American cities under extreme economy. *City*, pp. 626-655.

- Pesantez, E., 2014. Análisis de la movilidad social en el Ecuador. *Analítika*, 8(2), pp. 53-68.
- Phillips, M., 1993. Rural gentrification and the process of class colonization. *Journal of Rural Studies*, Volumen 9, pp. 123-140.
- Piketty, T., 2014. *El capital en el siglo XXI*. Madrid: Fondo de Cultura Económica.
- Rasse, A. y otros, 2019. Metodologías de identificación de zonas de gentrificación. *Bitacora Urbano Territorial*, 29(1), pp. 53-63.
- Rayner, J. & Mérida, J., 2019. *Las comunas del Ecuador: autonomía, territorio y la construcción del Estado plurinacional*. Quito: IAEN.
- Ramírez, F. 2015. *Gentrificación, patrimonio y participación ciudadana en el Cento Histórico de Quito: El discurso de la práctica en la intervención urbano-arquitectónica en la Avenida 24 de Mayo (2010-2012)*. UCE: Tesis de grado.
- Rebotier, J. & Metzger, P., 2016. Introducción. Para una contribución colectiva a un debate regional sobre los estudios urbanos. En: P. Metzger, y otros edits. *La cuestión urbana en la región andina*. Quito: Pontificia Universidad Católica del Ecuador, pp. 1-20.
- Roberts, K. M., 2009. Beyond Neoliberalism: Popular Responses to Social Change in Latin America. En: P. MacMillan, ed. *Beyond Neoliberalism in Latin America? Societies and Politics at the Crossroads*. London: s.n.
- Rojas, E., 2004. *Volver al centro. La recuperación de las áreas urbanas centrales*. New York: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Rolnik, R., 2011. Democracy on the edge: limits and possibilities in the implementation of an urban reform agenda in Brazil. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(2), pp. 239-255.
- Ruiz-Tagle, J., 2016. La segregación y la integración en la sociología urbana: revisión de enfoques y aproximaciones críticas para las políticas públicas. *Revista INVI*, 3(87), pp. 9-57.
- Sabatini, F., 2015. Transformación de la periferia urbano popular: entre el estigma y la devolución socioespacial. En: A. Lindón & C. Mendoza, edits. *La periferia metropolitana: entre la ciudad prometida y un lugar para habitar la Ciudad de México*. Ciudad de México: Gedisa y Universidad Autónoma de México, pp. 57-91.

- Sabatini, F., Sarella, M. & Vásquez, H., 2009. Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. *Revista\_180*, Volumen 24, pp. 18-25.
- Sabatini, F., Valadez, L. & Cáceres, G., 2016. Barrios populares viejos pero buenos o cuando la antigüedad no es decadencia. Un caso de gentrificación sin expulsión en Pudahuel, Santiago de Chile. En: *La reinvencción de la vida pública ciudadana; ciudad, diversidad cultural y conflicto urbano*. Ciudad de México: Porrúa, pp. 599-644.
- Santillán, A., 2015. Quito: materialidad y ficción de una ciudad segregada. Un balance de la bibliografía disponible. *Cuestiones Urbanas*, 3(1), pp. 93-115.
- Sarzosa, S., 2019. *Gentrificación en la Plaza de San Francisco de Quito. Una perspectiva encaminada hacia el derecho a la ciudad*. Universidad de Los hemisferios: Tesis de grado
- Sassen, S., 1999. *La ciudad global*. Buenos Aires: Eudeba.
- Sassen, S., 2015. *Expulsiones. Brutalidad y complejidad en la economía global*. Madrid: Katz Editores.
- Schlack, E. & Turnbull, N., 2009. La colonización de barrios céntricos por artistas. *Revista 180*, Volumen 24, pp. 2-5.
- Shaw, K., 2005. Local limits to gentrification: implications for a new urban policy. En: *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*. London: Routledge.
- Short, J., 1989. Yuppies, yuffies and the new urban order. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 14(2), pp. 173-188.
- SIPAE, 2013. *Sistemas rurales-urbanos en el DMQ*. Quito: s.n.
- Smith, D., 2005. Studentification: the gentrification factory?. En: *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*. UK: Routledge, pp. 72-89.
- Smith, N., 1982. Gentrification and uneven development. *Economic Geography*, 58(2), pp. 139-155.
- Smith, N., 2002. New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), pp. 427-450.

- Smith, N., 2012 [1996]. *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficante de Sueños.
- Soja, E., 2000. *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Madrid: Traficante de sueños.
- Stravides, S., 2016. *Hacia la ciudad de umbrales*. Madrid: Akal.
- Swanson, K., 2007. Revanchist Urbanism Heads South: The Regulation of Indigenous Beggars and Street Vendor in Ecuador. *Antipode*, pp. 708-728.
- Truchero, G. R., 2018. ¿Qué son los desiertos alimentarios?. *Boletín Ecos*, Volumen 43, pp. 1-6.
- Valenzuela, A., 2013. Dispositivos de globalización: la construcción de grandes proyectos urbanos en Ciudad de México. *Eure*, 39(116), pp. 101-118.
- Vera, M. P., 2013. *Más vale pájaro en mano: crisis bancaria, ahorro y clases medias*. Quito: FLACSO-Ecuador.
- Vollmer, L., 2019. *Estrategias contra la gentrificación*. Pamplona: Katakarak liburruak.
- Wachsmuth, D. & Weisler, A., 2018. Airbnb and the Rent Gap: Gentrification Through the Sharing Economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), pp. 1147-1170.
- Wyly, E., Newman, K., Schafran, A. & Lee, E., 2010. Displacing New York. *Environment and Planning*, 42(11), pp. 2602-2623.
- Yanez, C., 2010. La Floresta, el barrio donde duermen las nubes. *Revista Q*.
- Yáñez, C. I., 2010. La Floresta, el barrio donde duermen las nubes. *Revista Q*.
- Yin, R. K., 2003. *Case Study Research: Design and Methods*. Third Edition ed. London: Sage Publications.
- Zizek, S., 1998. Multiculturalismo, o la lógica cultural del capitalismo multinacional. En: *Estudios culturales. Reflexiones sobre el multiculturalismo*. Buenos Aires: Paidós, pp. 137-188.
- Zuckin, S., 2010 [1982]a. From arts to housing market. En: *The gentrification debates*. New York: Routledge, pp. 119-126.
- Zuckin, S., 2010 [1982]b. The creation of a 'Loft Style'. En: *The gentrification debates*. New York: Routledge, pp. 175-284.

# OTRAS REFERENCIAS

## **Planificación pública**

Plan Quito. Esquema director. Municipio de Quito. (1980)

Plan Especial del Centro Histórico de Quito. Municipio de Quito. (2003)

Proyecto Rehabilitación Urbano-Arquitectónica del eje de la calle morales “La Ronda” y su área de influencia. FONSAL. (2009)

Fortalecimiento de centralidades urbanas de Quito. Una estrategia de desarrollo urbano para el DMQ. Empresa de Desarrollo Urbano de Quito. (2009)

Evaluación de impacto. Proyecto de recuperación calle La Ronda. FONSAL. (2010)

Plan de Zonificación Calderón, año 2011

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2012)

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia de Calderón. GAD Calderón. (2012)

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Cumbayá 2012-2025. GAD de Cumbayá. (2012)

Revitalización del Centro Histórico de Quito. MIDUVI. (2012)

Informe Nacional del Ecuador Hábitat III. MIDUVI. (2016)



**Prensa**

Periódico La Floresta (2007)

Redacción Quito (7 de julio de 2009). Tras 23 años se cierra la vetusta terminal de Cumandá. El Comercio. Recuperado de: <https://www.elcomercio.com/actualidad/23-anos-cierra-vetusta-terminal.html>

Mariela Roselo (5 de mayo de 2015). Los procesos de gentrificación ocurren en el Centro, Tababela, Floresta y la Mariscal. El Comercio. Recuperado de: <https://www.elcomercio.com/actualidad/procesos-gentrificacion-ocurren-sectores-quito.html>

Redacción El Comercio (14 de enero de 2016). Rafael Correa: Ahora somos una familia de clase media. El Comercio. Recuperado de <https://www.elcomercio.com/actualidad/rafaelcorrea-familia-clasemedi-economia-ecuador.html>

Nuño Domínguez (10 de noviembre de 2019) “Las nuevas zonas verdes de nuestras ciudades acaban beneficiando solo a los más ricos”, El País. Recuperado de [https://elpais.com/elpais/2019/11/07/ciencia/1573156496\\_337653.html](https://elpais.com/elpais/2019/11/07/ciencia/1573156496_337653.html)

**Fuentes de video**

Durán, L. (TEDx Talks). (2018, octubre 10). Gentrificación: Comunidades invisibles | Lucia Duran | TEDxQuito [Archivo de video]. Recuperado de [https://www.youtube.com/watch?v=1\\_th2jg5SY4](https://www.youtube.com/watch?v=1_th2jg5SY4)

**ACTORES ENTREVISTADOS**

Perfil	Codificación	Fecha Entrevista
<b>Periurbano: Calderón</b>		
Nuevo Habitante/ Administrador Nuevos Conjuntos Habitacionales	C_NH1	15-09-2015
Nuevo habitante 2	C_NH2	11-09-2015
Antiguo Habitante 1	C_AH1	11-09-2015
Antiguo Habitante 2 / Dirigente barrial	C_AH2	15-09-2015
Antiguo Habitante 3	C_AH3	06-09-2015
Vocal GAD Calderón	C_VGC	15-09-2015
Antiguo Comerciante	C_AC1	19-09-2015
<b>Periurbano: Santa Inés</b>		
Nuevo Habitante 1	SI_NH 1	20-09-2015
Nuevo Habitante 2	SI_NH 2	20-09-2015
Grupo focal antiguos vecinos	SI_GFAV	20-09-2015
Antigua Vecina 1	SI_AV1	24-09-2015
Antiguo Vecino 2	SI_AV2	08-09-2015

Cura Iglesia	SI_CI	24-09-2015
Presidente GAD Cumbayá	SI_PGC	16-09-2015
<b>Pericentro: La Floresta</b>		
Director Colectivo Cultural 1	LF_DCC1	08-11-2015
Directora Colectivo Cultural 2	LF_DCC2	02-11-2015
Antiguo Habitante1 (Gestor Centro sociocultural autogestionado)	LF_AH1	28-10-2015
Antigua Habitante 2 (Dirigente Barrial de La Floresta)	LF_AH2	26-10-2015
Antigua Habitante 3 (Historiadora)	LF_AH3	18-10-2015
Antiguo Habitante 4	LF_AH4	31-10-2015
Director Secretaria Territorio Distrito Metropolitano de Quito	LF_STDMQ	23-11-2015
Concejal Quito La Floresta	LF_CQLF	24-10-2015
Nuevo Comerciante	LF_NC	29-10-2015
Antigua Comerciante (Presidenta Vendedores y Comerciantes de La Floresta)	LF_AC	29-20-2015
Empresario	LF_E	25-1-2015

<b>Centro: La Ronda</b>		
Antigua Habitante	LR_AH	20-10-2015
Antigua Comerciante	LR_AC	20-20-2015
Nuevo Comerciante 1	LR_NC	23-10-2015
Trabajadora sexual	LR_TS	16-20-2015
Dinamizador cultural	LR_DC	24-10-2015
Arquitecto FONSAI	LR_AF	28-10-2015
Directora Quito Turismo	LR_QT	24-10-2015
Gerente Centro Histórico de Quito	LR_GCHQ	28-10-2015

# DOCUMENTOS GRÁFICOS

## FOTOGRAFÍAS:

Fotografía 1.1. Presentación del número 2 de la Revista El Canelazo en una de las casas patrimoniales del barrio de La Chilena, Quito

Fotografía 1.2. Seminario sobre gentrificación. Centro social cultural NinaShunku, Centro Histórico de Quito, año 2015

Fotografía 3.1. Barrio de Santa Inés y zonas aledañas, año 2003

Fotografía 3.2. Urbanización de Santa Inés y zonas aledañas, año 2015

Fotografía 3.3. División espacial entre la zona popular de Santa Inés y los chalets de la zona

Fotografía 3.4. Cartel de solicitud de fondos para la remodelación de la capilla de Santa Inés

Fotografía 3.5. Área de recreación. Conjunto Casales Buenaventura, construido entre 2001 y 2003

Fotografía 3.6. Hospital Docente de Calderón

Fotografía 3.7. Vista panorámica de La Floresta, década de los 50

Fotografía 3.8. Fachada Pobre Diablo, año 2015

Fotografía 3.9. Antigua casa patrimonial derruida, Calle Vizcaya con Valladolid, año 2015

Fotografía 3.10. Parte de atrás de la Calle Morales o La Ronda. Edificio de propiedad municipal

Fotografía 3.11. Espacio público y Centro Cultural Cumandá. Avenida 24 de Mayo

Fotografía 3.12. Patrulla de la policía metropolitana en los alrededores de La Ronda, Avenida 24 de Mayo y calle García Moreno

Fotografía 3.13. Trabajadoras sexuales protestando en la Plaza Santo Domingo, Año 2015

### MAPAS:

Mapa 1.1. Cambios demográficos por sector censal en el DMQ entre el 2001 y el 2010

Mapa 1.2. Localización geográfica sectores censales seleccionados

Mapa 3.1. Localización de los casos de estudio en el DMQ

Mapa 3.2. Tasa de crecimiento poblacional en Ecuador a nivel cantonal 2001-2010

Mapa 3.3. Crecimiento urbano 1950-1980

Mapa 3.4. Crecimiento urbano y nuevas vías 1990- 2010

Mapa 3.5. Oferta inmobiliaria en el DMQ. M2 en casas y departamentos 2000-2010

Mapa 3.6. Crecimiento periurbano de Quito 1880-2011

Mapa 3.7. Nuevas áreas urbanas entorno al sistema de nuevas vías del NAIQ

Mapa 3.8. Barrio de Santa Inés, Parroquia de Cumbayá

Mapa 3.9. Conjuntos habitacionales, centros comerciales y distribución del precio del m2 en la Parroquia de Cumbayá

Mapa 3.10. Usos del suelo del Barrio de Santa Inés, año 2015

Mapa 3.11. Barrio de San Luis, San Rafael y Churoloma, Parroquia de Calderón

Mapa 3.12. Usos del suelo área de estudio Calderón, año 2011

Mapa 3.13. Barrio de La Floresta y principales vías de conexión a los Valles

Mapa 3.14. Delimitación del área analizada del barrio de La Floresta

Mapa 3.15. Edificación en función del número de pisos en el barrio de La Floresta, año 2012

Mapa 3.16. Proyecto de la Ronda y área de influencia

Mapa 3.17. Edificios habitados por sus propietarios en el año 1994, calle de La Ronda

Mapa 3.18. Zonas problemáticas del CHQ, año 2003

Mapa 3.19. Propuesta de usos de suelo en planta baja, calle La Ronda

Mapa 3. 20. Propuesta de usos de suelo en planta alta

Mapa 3. 21. Usos de suelo y tipos de comercio en la zona, año 2015

### GRÁFICOS:

Gráfico 3.1. Evolución de la población rural y urbana en el Ecuador entre 1950 y 2010

Gráfico 3. 2. Movilidad residencial según clase social en Quito: s. XX y XXI

Gráfico 3.3. Evolución Poblacional CHQ 1990-2022

### TABLAS

Tabla 1.1. Dimensiones y variables seleccionadas en el índice de gentrificación

Tabla 1.2. Áreas y sectores censales seleccionados

Tabla 1.3. Casos de estudio de la investigación

Tabla 1.4. Dimensiones de cada estudio de caso

Tabla 2.1. Principales características de la gentrificación clásica

Tabla 2.2. Principales características de la gentrificación como producción

Tabla 2.3. Principales características de la gentrificación como consumo

Tabla 2.4. Principales características de las nuevas geografías de la gentrificación

Tabla 2.5. Principales características de la gentrificación latinoamericana

Tabla 2.6. Síntesis: Características de los modelos de gentrificación

Tabla 3.1. Evolución agenda de estudios urbanos 1990-2015

Tabla 3.2. Precio del Metro Cuadrado en la Parroquia de Cumbayá desde 1985 hasta el 2011

Tabla 3.3. Precios en el mercado inmobiliario de Quito. El valor del metro cuadrado de construcción por zonas en el DMQ 2008-2010

Tabla 3.4. Principales hitos en la modificación del paisaje de Santa Inés

Tabla 3.5. Principales hitos en la modificación del paisaje de Calderón

Tabla 3.6. Valores de los predios en venta o alquiler, año 2015

Tabla 3.7. Principales hitos en la modificación del paisaje de Santa Inés

Tabla 3.8. Principales hitos en la modificación del paisaje de la Ronda

Tabla 3.9. Síntesis de los resultados: cambios en el paisaje urbano

Tabla 3.10. Evolución poblacional y tasa de crecimiento del DMQ, Quito y sus parroquias rurales

Tabla 3.11. Crecimiento poblacional de la Parroquia de Cumbayá 1950-2010

Tabla 3.12. Distribución por grados de ocupación de la Parroquia de Cumbayá, año 2012

Tabla 3.13. Evolución poblacional de la Parroquia de Calderón de 1950 a 2010

Tabla 3.14. Variación de indicadores en el barrio de La Floresta, 2001-2010

Tabla 3.15. Síntesis de los resultados: composición social y relación

Tabla 3.16. Síntesis de los resultados: disputas y desplazamientos

Tabla 3.17. Principales características de la gentrificación de La Ronda

## **SIGLAS Y ACRÓNIMOS**

BID: Banco Interamericano de Desarrollo

BM: Banco Mundial

CHQ: Centro Histórico de Quito

CIAM: Congreso Internacional de Arquitectura Moderna

CORPAQ: Corporación Aeropuerto y Zona Franca del Distrito Metropolitano de Quito

DMQ: Distrito Metropolitano de Quito

FLACSO: Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales

FMI: Fondo Monetario Internacional

FONSAL: Fondo de Salvamento de Patrimonio de Quito

GAD: Gobierno Autónomo Descentralizado

IESS: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

INPC: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

MIDUVI: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

NAIQ: Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito

PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

UVC: Unidad de Vigilancia Comunitaria

Este libro es fruto de una investigación colectiva denominada “Transformaciones urbanas, gentrificación y espacios de ciudadanía: un análisis socioespacial de Quito (2000-2015)” realizada durante el año 2015-2016 por el Departamento de Asuntos Públicos de FLACSO-Ecuador. Agradecemos a todas las personas que formaron parte del proceso: a los estudiantes de la Maestría de Estudios Urbanos de FLACSO-Ecuador Alejandra Marulanda, Nancy Erazo, y Franklin Velarde; a Danny Lamia y Lina Magalhaes, que colaboraron en la fase cualitativa del proyecto; a Alejandra Bonilla, encargada del diseño de los mapas presentados; a Manuel Bayón, que hizo una lectura crítica del texto que permitió afinar varios aspectos y, finalmente, a Michael Janoschka, coordinador de la red Contested\_Territories. Además, agradecemos a FLACSO-Ecuador por la financiación del proyecto mediante los Fondos de Desarrollo Académico 2013-2014, 2019-2020, sin los cuales no podría haber salido a la luz la presente obra.



Municipio  
de Quito



Instituto de la  
**CIUDAD**

Por un  
**Quito  
Digno**

