Estrategias para mitigar los efectos negativos del desplazamiento producido por la gentrificación turística en Colombia¹

ADOLFO CUETO CASTRO²
ROSSANA PEÑA ZAMBRANO³

RESUMEN

El presente artículo examina cómo el auge del turismo, considerado uno de los sectores más relevantes para la economía nacional, ha transformado la estructura social y comercial de aquellas zonas con mayor afluencia de actividades turísticas, provocando el desplazamiento de los residentes originales. Este fenómeno se conoce como *gentrificación turística*. El objetivo del estudio es identificar medidas que permitan mitigar los efectos negativos de dicho proceso sin comprometer el desarrollo del turismo, sector clave para el crecimiento económico del país. Para ello, se empleó una metodología cualitativa con enfoque explicativo, basada en el análisis de fuentes doctrinales y estudios socio-jurídicos. A partir del examen del caso colombiano, se proponen tres estrategias principales para reducir el desplazamiento asociado a la gentrificación turística: la gestión de la brecha de alquiler, la regulación de plataformas

* DOI: <https://doi.org/10.18601/01236458.n64.04>

- 1 Artículo de reflexión resultado del proyecto de investigación "Estrategias para mitigar los efectos negativos del desplazamiento producido por la gentrificación turística en Colombia", del semillero de investigación "Análisis Económico del Derecho", perteneciente al grupo de investigación "Derecho del Trabajo y la Seguridad Social" de la Universidad de Cartagena. Una versión anterior de este artículo obtuvo el segundo lugar en el "IV concurso internacional de ensayos de Derecho Económico", organizado por el Departamento de Derecho Económico de la Universidad Externado en 2024.
- 2 Estudiante de la facultad de derecho y ciencias políticas de la universidad de Cartagena. Integrante del semillero de investigación "Análisis Económico del Derecho".
Correo-e: cuetoadolfo906@gmail.com
- 3 Estudiante de la facultad de derecho y ciencias políticas de la universidad de Cartagena. Integrante del semillero de investigación "Análisis Económico del Derecho".
Correo-e: rossanapenz24@gmail.com

digitales como Airbnb y la adopción del modelo de ciudades de 15 minutos. Estas medidas, en conjunto, permitirían armonizar los beneficios económicos del turismo con la protección de los derechos de los residentes originales, minimizando así los efectos adversos del desplazamiento poblacional.

Palabras clave: Gentrificación turística, Gentrificación, Turistificación, Turismo, Brecha de alquiler.

Fecha de recepción: 24 de marzo de 2025.

Fecha de aceptación: 9 de mayo de 2025.

STRATEGIES TO MITIGATE THE NEGATIVE EFFECTS OF DISPLACEMENT CAUSED BY TOURISM GENTRIFICATION IN COLOMBIA

ABSTRACT

This paper examines how the rise of tourism –one of the most significant sectors of the national economy– has transformed the social and commercial structure of areas with high tourist activity, leading to the displacement of original residents. This process is known as *tourism gentrification*. The aim of the study is to identify measures that can mitigate the negative impacts of this phenomenon without hindering the development of tourism, a key driver of economic growth in the country. A qualitative methodology with an explanatory approach was employed, grounded in the analysis of doctrinal and socio-legal texts. Based on the Colombian context, the paper proposes three main strategies to reduce displacement caused by tourism gentrification: managing the rent gap, regulating digital platforms such as Airbnb, and implementing the “15-minute city” model. Together, these measures seek to balance the economic benefits of tourism with the protection of original residents’ rights, thereby minimizing the adverse effects of population displacement.

Keywords: Tourist Gentrification, Gentrification, Touristification, Tourism, Rental Gap.

INTRODUCCIÓN

Una fuente importante de ingresos en la economía colombiana proviene del turismo, toda vez que es uno de los sectores económicos con mayor crecimiento, especialmente en los últimos años. Es por ello por lo que gran parte de la inversión privada y pública de las ciudades se dirige a la revalorización de áreas urbanas, diseñando nuevos espacios habitacionales, así como infraestructura pública, todo con el objetivo de incrementar la llegada de visitantes integrando elementos con gran valor patrimonial y atractivo turístico, factores determinantes al momento de elegir un destino vacacional.

La llegada masiva de turistas ocasiona mutaciones en la estructura comercial del sector, debido a los nuevos patrones de consumo. En consecuencia, los residentes originales de algunas zonas que atraen turistas y que no tienen la capacidad económica suficiente para adaptarse a estas nuevas dinámicas de mercado, se ven en la obligación de desplazarse hacia otras zonas, pues la revalorización del área encarece los costos de vida y dificulta su permanencia en el lugar. Este proceso es conocido como *gentrificación turística*.

Este fenómeno urbanístico se ha manifestado en distintos países del mundo; tal es el caso de Colombia, donde se presenta principalmente en ciudades como Cartagena, Bogotá y Medellín, con procesos de renovación urbana, muchas veces impulsados por políticas públicas que buscan el aumento del turismo, que terminan generando graves problemáticas de gentrificación. Es por ello que resulta pertinente proponer medidas que permitan disminuir los impactos negativos de esta problemática, pero sin generar efectos adversos en el turismo, ni en la economía del país.

En este contexto, se hace importante estudiar qué estrategias se pueden implementar en Colombia para mitigar los efectos del desplazamiento producido por la gentrificación turística, postulando que es posible reducir su impacto negativo sin afectar el desarrollo económico generado por el turismo en Colombia a través de la adopción de distintas medidas, como la gestión de la brecha de alquiler, la regulación de plataformas como Airbnb y la implementación del modelo de ciudades de 15 minutos; ello, abordado desde una metodología cualitativa con un enfoque explicativo, mediante un análisis exhaustivo de la doctrina, y de textos de carácter sociojurídicos.

Para ello, este escrito se divide en tres secciones: la primera parte explica los procesos de gentrificación y turistificación, así como la diferencia entre estos dos, en aras de comprender la necesidad de estudiar el fenómeno urbanístico de la gentrificación turística de forma independiente; en la segunda parte se estudia el desarrollo de este problema en economías periféricas, como es el caso de Colombia, haciendo énfasis en el impacto del turismo en el país y, finalmente, en la última parte se plantean y evalúan algunas propuestas para mitigar el impacto negativo de este problema y su posible aplicación en Colombia, abordando de manera concreta la gestión de la brecha de alquiler, la regulación de la plataforma Airbnb y la implementación del modelo de las ciudades en 15 minutos.

APROXIMACIONES CONCEPTUALES

Para poder comprender el proceso de la gentrificación turística, objeto de estudio de este artículo, hay que entender que este surge de dos términos que le anteceden: la gentrificación y la turistificación. En esta primera parte del artículo se explicará la naturaleza de estos fenómenos y cómo se desarrollan en el espacio urbano, con la finalidad de establecer las diferencias entre ambos, lo cual servirá para comprender más adelante por qué surge la necesidad de crear el concepto de gentrificación turística.

Gentrificación

La gentrificación es un fenómeno urbanístico que ha cobrado fuerza en los últimos años. Aunque la discusión inició en el continente europeo, recientemente se ha extendido por toda Latinoamérica. Este proceso es entendido como la reapropiación física y simbólica por parte del capital de zonas de la ciudad que experimentan la llegada de vecinos de más altos ingresos y el desplazamiento de personas de clases bajas, implicando la transformación en su estructura comercial y en su fisonomía e imagen (Hernández Cordero, 2016).

Este fenómeno tiene sus inicios en la década de los sesenta en Inglaterra, específicamente en Islington, un barrio de Londres donde en un principio habitaba la población obrera, pero que después, dada la revalorización de las casas victorianas de la zona, esta población fue desplazada por un nuevo grupo de personas con mayor capacidad económica e interesadas en vivir en el sector, transformando por completo el carácter social del barrio.

Tras analizar este fenómeno en su libro *Aspects of Change*, la socióloga Ruth Glass acuña el nombre de *gentrification*, anglicismo proveniente de la palabra inglesa *gentry*, utilizada en Gran Bretaña para referirse a la baja nobleza y a la alta burguesía, que se interesaron en los barrios de trabajadores asentándose en el lugar, empezando así con el proceso de gentrificación.

Posteriormente, en los años setenta, como señala Fernández (2016), este concepto se popularizó en Estados Unidos y Canadá. Sin embargo, es a partir de la década pasada que se empieza a utilizar y analizar el fenómeno en Latinoamérica. Su tardía investigación en la región surge en gran parte por el debate académico respecto a este término de origen inglés, pues algunos objetan que pueda ser aplicado a contextos distintos como es el caso de los países latinoamericanos. Lo anterior ha dificultado la investigación de este fenómeno en Latinoamérica, ya que, si bien es cierto que el contexto de desarrollo es diferente, por las realidades socioculturales existentes en el continente europeo se conservan los principales aspectos que definen el fenómeno mismo.

Según Casgrain y Janochska (2013), la gentrificación empieza con la inversión en sectores marginados de la ciudad, en algunos casos por la implementación de políticas urbanísticas diseñadas por el Estado, en ocasiones de la mano de empresas de carácter privado. Este aspecto parece estar más presente en países latinoamericanos, donde la inversión en barrios degradados de la ciudad es el factor inicial del proceso de gentrificación, pues son los cambios en el sector, sumados a lo que pueden ser aspectos culturales o económicos, los que logran captar la atención de posibles agentes gentrificadores.

Lo anterior incrementa el flujo de personas de clase media y alta cuyos ingresos son superiores a los de los residentes iniciales, generando así patrones de consumo distintos al de los habitantes originales del sector. Son estas personas quienes, sin ser conscientes de ello, impulsan el proceso de gentrificación. El mercado se adapta a la demanda de nuevos agentes económicos con mayor poder adquisitivo, dificultando

que los residentes iniciales del lugar puedan adaptarse con facilidad a este cambio, generando el desplazamiento de la población nativa (Hernández, 2021).

Según Marcuse (1985, como se cita en Moctezuma, 2016), la gentrificación puede causar diversos tipos de desplazamiento propios de su naturaleza⁴. En primer lugar, el desplazamiento directo, ocasionado por el aumento del coste de vida, el cual conlleva que los residentes iniciales no puedan seguir financiando o fundamentando económicamente su propia permanencia en el lugar, dado que el mercado adapta a la oferta a la demanda de una nueva población con mayor capacidad económica. Es por ello por lo que aquellos se ven en la obligación de buscar opciones de alojamiento más económicas, pero de menor calidad.⁵ La segunda categoría hace referencia al desplazamiento indirecto, en el cual el cambio en la dinámica socioeconómica de la zona genera un sentimiento de rechazo a los habitantes iniciales, y los que se mantienen en la zona consideran irse en respuesta a ese rechazo. De igual forma, los que desean quedarse asocian la zona a un estilo de vida que le es extraño o que ya no es asequible para ellos⁶.

A pesar de que el desplazamiento es la consecuencia principal de este fenómeno, toda la dinámica social de la zona o barrio gentrificado se ve afectada, generando un aumento significativo en el coste de vida en general, desde el incremento de las tarifas de transporte, una eventual mayor estratificación por parte de las autoridades locales, lo que ocasiona una mayor carga de impuestos, y un pago más elevado de las tarifas de servicios públicos. No obstante, estas problemáticas económicas en concreto no son el objeto de este artículo, dado que se centra en analizar los efectos que surgen del desplazamiento producido por este proceso.

Así pues, la gentrificación es un fenómeno urbanístico donde la llegada de nuevos agentes con mayor capacidad económica a un sector anteriormente degradado de la ciudad genera cambios en la estructura sociocultural y económica del mismo, causando así el desplazamiento de los residentes que no logran adaptarse a las nuevas dinámicas del mercado.

- 4 Es menester aclarar que este concepto no se relaciona con el desplazamiento forzado, toda vez que en este último la movilización de personas se genera por coacción, conflictos, o violencia ocasionada por terceros. Mientras que el desplazamiento generado por gentrificación tiene su génesis en cambios y procesos económicos y urbanos.
- 5 El desplazamiento directo puede presentarse mediante el desplazamiento directo del último residente, lo cual quiere decir que la vivienda queda vacante cuando el último habitante se va y no es reemplazado por otro, al igual que el desplazamiento en cadena, donde se consideran desplazados los hogares que abandonen el lugar, independientemente de que sean reemplazados por otros.
- 6 De igual forma, el desplazamiento indirecto se subdivide en desplazamiento por exclusión, en el cual una vivienda es gentrificada, pero no es solo eso, sino que también significa que otro hogar es excluido de la posibilidad de mudarse a ella. Es decir, un barrio bloquea la posibilidad de elección a una serie de grupos sociales que lo hubieran escogido en otras circunstancias, por lo que sus opciones en el mercado residencial disminuyen. En segundo lugar, se encuentra la presión de desplazamiento; estas son las personas que aún no se han retirado, pero que sienten la presión de hacerlo y probablemente lo harán en algún momento.

No obstante, este proceso puede ser confundido con otro fenómeno llamado *turistificación*, el cual, como se analizará a continuación, tiene un significado y alcance distinto.

Turistificación

Andikoetxea (2021) establece que la turistificación⁷ se refiere "al impacto que tienen las instalaciones y los servicios dirigidos a cubrir las necesidades de la clase turista, en lugar de las necesidades de la población local" (pp. 22-23). De modo que este proceso desemboca en cambios en las dinámicas sociales, culturales y económicas.

Este fenómeno ha sido impulsado por procesos como la globalización, sumado a que viajar se ha vuelto cada vez más asequible a mayores grupos de la población, en comparación a décadas anteriores cuando era considerado una actividad exclusiva para la élite. Lo anterior ha generado un aumento en la actividad turística a nivel mundial, convirtiendo muchos destinos en enclaves turísticos, ocasionando así una alteración en la vida cotidiana de los habitantes locales.

Sobre el particular, De la Calle (2019), establece que la turistificación se presenta cuando se manifiestan los siguientes aspectos:

En primer lugar, el proceso de turistificación inicia con el incremento en el espacio y las actividades orientadas a la recreación y el propio turismo, sobre todo en aquellos lugares donde convergen elementos históricos y de ocio. Seguido de esto, debido al progresivo auge del turismo, se crean nuevas estructuras que respondan a la demanda de los turistas, como restaurantes u hoteles. Tercero, los mercados de la zona se adaptan a la nueva demanda, esto es, los precios se ajustan a la capacidad económica de la población flotante⁸, generando cambios en diversos aspectos que van desde ajustes en el horario de atención de los comercios hasta personal con conocimiento de un segundo idioma. Por último, se encuentra el uso de aplicaciones tecnológicas que ofrecen precios y alternativas llamativas respecto al hospedaje, tiquetes de vuelo y movilidad dentro de la ciudad.

En los aspectos que pueden verse afectados por este proceso se encuentra la identidad cultural, pues la población flotante trae consigo sus propias costumbres, las cuales son paulatinamente adaptadas en el lugar, con la finalidad de atraer y facilitar la estancia de estas personas. Un ejemplo pueden ser los lugares donde establecimientos de comercios e incluso los residentes nativos aprenden otros idiomas, como el inglés, para poder comunicarse con los nuevos habitantes, lo que lleva a que cada vez más palabras propias del lenguaje local sean reemplazadas por nuevos vocablos.

7 Este concepto proviene del anglicismo *touristification*, y hasta la fecha la RAE no lo ha incluido en su diccionario. Sin embargo, Fundéu RAE (fundación asesorada por la RAE) lo reconoce como el "conjunto de impactos o efectos negativos como resultado de la masificación turística sobre el tejido social de ciertos núcleos urbanos" (Calderón & Nuevo, 2024, p. 267).

8 Entiéndase por población flotante a las personas que no residen de manera permanente en un área específica, pero que están presentes temporalmente, como turistas o visitantes.

De la misma forma, el aumento del coste de vida es una de las consecuencias que surgen de este fenómeno, pues es el principal factor que lleva al desplazamiento de las comunidades, debido a la imposibilidad económica de seguir costeadando el estilo de vida del lugar.

Al analizar este fenómeno en relación con la gentrificación, se puede observar que ambos procesos generan cambios en la configuración urbanística de las ciudades, al igual que una mutación en la estructura económica y comercial de los barrios en los que se desarrollan. Empero, sus principales diferencias corresponden a los sujetos que intervienen en el fenómeno, específicamente a aquellos responsables de la alteración en las dinámicas del entorno. Dado que en la gentrificación los agentes suelen ser personas del mismo país o ciudad que se trasladan a otras zonas o regiones del mismo, es distinto a la turistificación, en la que son los turistas, población flotante, quienes generan los cambios en la estructura del lugar, por lo que las implicaciones culturales y nacionales de ambos procesos son distintos.

De igual forma, la estadía de los agentes gentrificadores es de tipo residencial, mientras que en la turistificación buscan una estancia corta o vacacional, ya que los sujetos hacen parte de la población flotante, esto genera efectos distintos, pues en relación con los primeros puede presentarse un incremento en la demanda de viviendas para uso permanente y la aparición de negocios orientados a nuevos residentes, como supermercados, hospitales o parques, a diferencia de lo que puede suceder con la llegada masiva de turistas que genera el auge de alquileres temporales, como hoteles, hostales, o los ofertados en plataformas como Airbnb, el aumento de comercios y servicios tales como restaurantes, tiendas de souvenirs, centros comerciales, restaurantes, entre otros, reemplazando los negocios antes destinados a la satisfacción de las necesidades locales.

La tercera diferencia hace referencia al desplazamiento, consecuencia directa y principal de la gentrificación. En cambio, este aspecto no es una constante en la turistificación. Un gran ejemplo de esto es lo que está ocurriendo en la Comuna 13 de la ciudad de Medellín, donde los habitantes del lugar se han adaptado a las nuevas dinámicas y la demanda de los turistas sin que haya un desplazamiento de la población nativa (aunque si bien es cierto que esto no exime que un proceso de desplazamiento pueda ocurrir más adelante). Caso contrario a lo ocurrido en la misma ciudad de Medellín en el barrio Provenza, donde los residentes se enfrentan a la imposibilidad de mantener su estadía en el lugar ante la llegada de agentes y habitantes gentrificadores.

También es importante destacar la diferencia existente entre los extranjeros con ánimos de vacacionar y aquellos que atraídos por el enclave turístico deciden asentarse en el lugar, como ha ocurrido en ciertas regiones en México. En el primer caso, una consecuencia directa puede ser el aumento de actividades de ocio y recreación guiadas a satisfacer las necesidades de los turistas. Sin embargo, en el segundo escenario se ven mayormente afectados aspectos como la vivienda, siempre que el sector inmobiliario y los bienes destinados al arrendamiento de vivienda urbana al obtener mayor beneficio económico por parte de la demanda generada por los nuevos agentes, preferirán aquello que les genere mayor utilidad.

Lo anterior permite establecer que las consecuencias de la gentrificación son más severas siempre que se extienden de forma paulatina a todos los aspectos de la vida cotidiana de la población, mientras que la turistificación es un fenómeno menos lesivo, orientado principalmente al incremento de las actividades turísticas más que al desalojo.

Gentrificación turística

El concepto de *gentrificación turística* ha sido objeto de especial interés en el debate académico; autores como Jover y Días (2019) consideran que la gentrificación y la turistificación son fenómenos que no guardan relación entre sí, toda vez que el primero hace referencia al reemplazo de población obrera por clases sociales más altas, mientras que el segundo se centra en el aumento de la actividad turística, que si bien puede ocasionar la reducción de los residentes no debe entenderse como una problemática de desplazamiento.

Bajo esa corriente, el uso del término *gentrificación turística* no es más que una confusión entre ambos términos, pues algunos consideran que no puede denominarse gentrificación a todo proceso de desplazamiento (Díaz & Sequera, 2020). Sin embargo, es justamente esta la razón por la que surge la necesidad de desarrollar nuevas ideas que logren comprender todos los aspectos que acarrea la gentrificación turística, al no poder ser analizados solo bajo el espectro de la turistificación.

La gentrificación turística se entiende entonces como la "transformación de un sector de la ciudad a partir de la proliferación de establecimientos y actividades turísticas, generando un proceso de desplazamiento de los residentes" (Gotham, 2005, como se citó en Hernández, 2021, p. 133). Dicho de otro modo, es el desplazamiento de residentes locales debido al aumento de actividades y establecimientos turísticos que transforman el sector urbano.

Las dificultades conceptuales radican principalmente en que la gentrificación suele verse como un fenómeno de carácter interno y residencial, ya que en la mayoría de los casos se ha estudiado dentro de las ciudades, donde los habitantes de esta son los agentes gentrificadores que buscan establecerse permanentemente en otro sector, impidiendo que muchos puedan entender cómo se adapta el papel de los turistas en este contexto, aún más cuando su estadía en el lugar es limitada.

Si bien es cierto que la población turística está en búsqueda de una estancia corta, al observar el problema a mayor escala se percibe que el flujo de turistas es constante. De modo que, al terminar la estancia vacacional de unos empieza la de otro grupo de personas que, como un ciclo que se repite, seguirá perpetuando el problema, por lo que es necesario analizar a los viajeros como un nuevo grupo social y no como individuos independientes que buscan un alojamiento transitorio o flotante.

En la medida que el flujo turístico aumenta, el sector residencial observa la aparición de nuevas y mayores oportunidades lucrativas por la demanda de los viajeros, optando por adaptarse a sus necesidades para obtener mayores beneficios de esta. Por esta razón, propiedades antes destinadas para el arrendamiento regular de vivienda urbana

se convierten en alojamientos a corto plazo. Al igual que mientras aumenta el número de inversiones en hoteles y restaurantes, disminuye la creación de proyectos en el sector inmobiliario, por lo que es cada vez más difícil dilucidar quiénes son realmente los residentes hasta llegar al punto en que la exclusión a los habitantes locales sea tal que decidan marcharse, empezando el proceso de desplazamiento, convirtiendo así a los turistas en la nueva población del lugar.

La gentrificación turística no es más que el mismo proceso gentrificador pero impulsado por el turismo, que no puede ser evaluado de la misma manera que la gentrificación, pues no responde a las características de un fenómeno residencial, donde la inversión en renovación urbana es la principal causa por la cual personas con mayor poder adquisitivo deciden asentarse en otro lugar, generando la transformación de la estructura social y comercial del mismo. Mientras que en el fenómeno objeto de estudio, este proceso es motivado por el auge del turismo como un sector de la economía muy lucrativo. En ese sentido, las medidas para tratar ambas problemáticas deben ser distintas o en todo caso adaptadas, toda vez que, a pesar de que causan el desplazamiento de los residentes, lo ocasionan motivos y sujetos de estudios diferentes.

De igual forma, no puede ser tratada de la misma manera que la simple turistificación, dado que los alcances de este último son diferentes y menos gravosos. Pues, como ya se estableció, si bien se puede presentar el reemplazo de algunos residentes, no puede equipararse al desplazamiento generado por la gentrificación.

SOBRE EL IMPACTO DE LA GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA EN ECONOMÍAS PERIFÉRICAS

El proceso de gentrificación turística se desarrolla dependiendo el papel del turismo en la región; sobre esto, Cocola-Gant (2019) ha establecido cómo se presenta este fenómeno en economías avanzadas y periféricas.

En efecto, en el caso de las economías avanzadas, el turismo se da paralelamente a los procesos de gentrificación. Ambos fenómenos responden a un nuevo proceso de reestructuración económica y espacial que se ha dado en las ciudades europeas y norteamericanas, donde han cambiado los patrones de consumo y las personas de la clase media le han otorgado mayor importancia a la actividad vacacional. En este caso, ambos procesos se alimentan mutuamente: los barrios gentrificados llaman la atención de los turistas, generando que inicie después el fenómeno de gentrificación turística.

Por su parte, en economías periféricas, como la de Colombia, el problema es más profundo, dado que el turismo es uno de los principales impulsores de la economía en estos países, pues si "la actividad turística crece, los visitantes aumentan y gastan más dinero en el destino, lo cual conduce a un incremento del PIB y al crecimiento económico del lugar" (Webster & Ivanov, 2014. Como se citó en Brida *et al.*, 2021).

En este caso, las políticas públicas buscan impulsar la llegada de más turistas y, por ello, muchas políticas y proyectos urbanos van orientados a la implementación de medidas de renovación que, en vez de beneficiar a la población del lugar, buscan

captar la atención de los visitantes. De hecho, como establece Cocola-Gant. (2019), el avance de la gentrificación en áreas que utilizan el turismo como una estrategia para competir en el capitalismo global, está más impulsado por el impacto de los turistas como consumidores que por las demandas de la clase media local. La diferencia en el poder adquisitivo entre los turistas y los residentes locales hace que para los inversionistas inmobiliarios sea más rentable desarrollar espacios orientados al turismo en lugar de crear espacios para uso de la comunidad local.

Es por lo que este fenómeno no puede ser tratado de igual manera en países europeos con economías avanzadas que en países latinoamericanos, ya que la gentrificación turística se desarrolla de una forma distinta. Es importante entonces que las medidas tomadas para mitigar los efectos de la gentrificación en economías periféricas sean amigables con el sector del turismo, pues la implementación de políticas agresivas generaría afectaciones negativas a mayor escala.

Impacto del turismo en Colombia

En Colombia, el turismo ha demostrado ser uno de los mayores impulsores de la economía a través de los años, ya que como se estableció antes, la inversión en esta área es de las estrategias más utilizadas por los países en vías de desarrollo para generar el crecimiento económico. Según cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE, 2024), para el 2023 el gasto del turismo receptor fue de 50,8 billones de pesos, generando un incremento del 13,8%. Sin embargo, son este tipo de políticas las que detonan los procesos de gentrificación turística.

Este fenómeno se ha presentado con mayor fuerza en ciudades como Cartagena y Medellín. En la primera, su atractivo histórico ha propiciado que se convierta en un enclave turístico, generando procesos de mercantilización donde se busca imitar la cultura del lugar para generar mayores ingresos. Lo anterior se ha evidenciado en barrios como el Getsemaní, donde el interés turístico e inmobiliario se intensificó, en especial luego de la declaratoria del centro histórico de Cartagena como patrimonio turístico y cultural por parte de la UNESCO, hecho que impulsó una transformación urbana que ha llevado a una mayor explotación comercial del sector hasta convertir lo que antes era un barrio local en un foco de empresas y negocios dedicados al ocio y la recreación (Rius-Ulldemolins & Posso, 2016).

De igual forma, en Medellín también se ha presentado esta problemática. Barrios como Provenza se han consolidado como referentes turísticos en esta ciudad (Urrego, 2025). Sin embargo, el incremento desmesurado de turistas ha generado el desplazamiento de los residentes locales, al igual que la mutación de la estructura económica y social de estos lugares.

En ese orden de ideas, si el turismo es el principal impulsor de la gentrificación turística, podría parecer lógico que las políticas para mitigar este fenómeno estén orientadas a restringir el campo de acción de este sector de la economía y así evitar

que la situación avance más. Sin embargo, esto generaría importantes costos y consecuencias en la economía local y nacional.

Para comprender las implicaciones que esto generaría, es necesario entender el impacto del turismo en la economía de estos países, presentándose en tres formas: primero se encuentra el efecto directo producto del ingreso de las actividades comerciales de empresas que trabajan en esta área. En segundo lugar, se encuentra el efecto indirecto, que es aquel generado cuando estas empresas –de las que se hablaba antes– buscan proveedores para surtirse de los elementos necesarios para poder realizar su labor, que a su vez se proveen de otro tipo de empresas, generando una cadena que beneficia a un número indeterminado de negocios. Por último, el efecto inducido en las empresas beneficiadas por los efectos anteriores que dirigen parte de sus ingresos a otros aspectos fundamentales para el desarrollo de las funciones de la empresa, como puede ser el salario de los empleados (Brida, *et al.*, 2008).

De manera que, al implementar medidas que impidan el desarrollo del turismo se verían afectados no solo los negocios que trabajen directamente en este sector, sino también todos aquellos de los que de sus efectos secundarios se desprenden, ocasionando desempleo en la cadena de turismo. Además, muchas empresas pierdan a miles de clientes que trabajaban en esta área, y a su vez, al haber menos negocios que abastecer disminuyen sus ganancias, viéndose afectada la economía en general.

Debido a lo anterior, es menester precisar que el presente estudio no pretende desincentivar la actividad turística ni obstaculizar su desarrollo, sino, por el contrario, plantear estrategias que permitan su desarrollo sostenible, garantizando la protección de los derechos de los residentes y la conservación del tejido social. La implementación de políticas equilibradas, que armonicen la promoción del turismo con la mitigación de sus impactos adversos, se erige como una necesidad inaplazable para evitar que el crecimiento del sector conlleve la exclusión de las comunidades locales y el deterioro de la identidad cultural de las ciudades afectadas.

El análisis desarrollado hasta acá permite evidenciar que la gentrificación turística se manifiesta de manera diferenciada en economías avanzadas y periféricas. Mientras que en las primeras este fenómeno se desarrolla en paralelo con la reconfiguración económica y espacial de las ciudades, en países como Colombia, donde el turismo constituye un sector estratégico para el crecimiento económico, su impacto resulta más severo. La búsqueda de mayor rentabilidad en las zonas de interés turístico ha incentivado procesos de mercantilización del espacio urbano, generando el desplazamiento de poblaciones locales y la transformación de la estructura socioeconómica de diversas ciudades.

En este contexto, si bien el turismo representa una fuente esencial de ingresos y desarrollo, también puede derivar en la exclusión y desplazamiento de los residentes. No obstante, se reitera, el propósito de este artículo no radica en restringir la actividad turística, sino en advertir sobre sus externalidades negativas y proponer medidas que permitan su coexistencia armónica con la estabilidad de las comunidades locales. En

consecuencia, se plantea la necesidad de adoptar estrategias que mitiguen los efectos adversos de la gentrificación turística sin comprometer el desarrollo económico del país, garantizando así un crecimiento urbano más inclusivo y sostenible.

MEDIDAS PARA MITIGAR LOS EFECTOS NEGATIVOS DE LA GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA EN COLOMBIA

La aparición de la gentrificación turística requiere la búsqueda de soluciones que mitiguen sus efectos negativos y aseguren un crecimiento urbano más justo y sostenible. Diversas ciudades en todo el mundo han adoptado planes que buscan mantener la identidad local y el bienestar de las comunidades mientras aumenta la economía gracias al turismo. Las regulaciones sobre el uso de propiedades y los modelos de turismo más inclusivos y respetuosos con el entorno social y cultural son algunas de las soluciones. En esta sección, se examinarán algunas de las propuestas más importantes que han demostrado ser efectivas en otros contextos, así como la posibilidad de ser aplicadas en el caso colombiano.

Gestión de la brecha de alquiler

Uno de los principales factores que agravan la gentrificación turística es la disparidad en los costos de vivienda, fenómeno que afecta tanto a residentes locales como a potenciales inquilinos. Esta diferencia en los costos, que muchas veces se incrementa por la demanda turística, genera una presión sobre los precios de alquiler que, a su vez, exacerba la exclusión de sectores menos favorecidos.

En ese sentido, autores como Smith (1987) proponen la teoría de la brecha de alquiler, la cual refiere a "la diferencia entre el valor potencial que podría alcanzarse si un terreno se desarrollara para un uso más rentable y el valor capitalizado actual del terreno"⁹. Este autor considera que el enfoque dado a la gentrificación no captaba todas las aristas que de él se derivan.

En un principio, la gentrificación era considerada simplemente como el crecimiento en la demanda de viviendas por parte de la población de clase media y alta. De modo que se pensaba que este suceso respondía a un cambio en las preferencias residenciales, donde estas clases optan por mudarse a otras áreas urbanas por cercanía a lugares de trabajo, acceso a servicios culturales y un entorno urbano revitalizado. Sin embargo, las causas de este fenómeno resultan ser más diversas.

En efecto, la gentrificación puede atribuirse a la inversión de capital. Es decir, cuando los inversores identifican áreas urbanas donde existe una brecha significativa entre el valor actual del terreno y su mayor valor potencial. Estos inversores compran

9 En términos más simples, el valor capitalizado actual refleja al valor presente con el que cuenta determinado terreno, considerando su uso y las rentas que genera. Por otro lado, su valor potencial refiere al valor máximo que el mismo terreno podría alcanzar si se le implementaran mejoras.

propiedades subvaloradas, las rehabilitan y al hacerlo cierran la brecha de alquiler¹⁰. De modo que la vivienda es vista como una forma de generar ganancias económicas, asociando su valor de cambio con la especulación (Blanco-Romero *et al.*, 2018)¹¹.

Esta concepción podría verse como una visión clásica de la brecha de alquiler; empero, la irrupción del turismo y la evolución de las tecnologías ha generado una variación en los patrones urbanísticos, dando paso a nuevos mecanismos que contribuyen de manera notable al potencial precio de determinada propiedad.

Para Smith (1987), la renta potencial de una vivienda dependía casi enteramente de la falta de inversión en la misma, por lo que la denominada brecha de alquiler se cerraba invirtiendo en ella. No obstante, como se mencionó, las tecnologías han cambiado la forma en la que se presenta este fenómeno, permitiendo que exista una brecha de alquiler, inclusive, sin un proceso de devaluación. Es decir, la afluencia de turismo genera una especulación en la zona que lleva al aumento de oferta de viviendas disponibles para la población flotante, disminuyendo en demasía las viviendas para uso residencial.

Bajo ese panorama, se refleja un cambio de paradigma donde ya no es únicamente la inversión en ciertas zonas la generadora de desplazamiento, sino el auge del turismo, el cual transforma viviendas residenciales en viviendas de uso temporal. En ese sentido, Yrigoy (2020) afirma que los altos precios de alquileres residenciales no se deben tanto a grandes inversiones en el sector de vivienda, sino mayormente a la creciente escasez de viviendas disponibles para residentes permanentes, desplazados por el incremento en la oferta turística.

No es un misterio que este fenómeno se ha presentado de forma notable en el territorio colombiano, principalmente en destinos caracterizados por su atractivo turístico y cultural. Según datos del Registro Nacional de Turismo, actualizados al 22 de abril de 2024, en Colombia hay 71.068 establecimientos de hospedaje y alojamiento con Registro Activo, de los cuales 53.248 son viviendas turísticas, lo que equivale al 74,9% de la oferta de alojamiento en el país. Y, además el mayor porcentaje de este tipo de establecimientos lo aportan Antioquia (24,1%), Bogotá (11,9 %) y Bolívar (10,9 %) (Periódico UNAL, 2024. párr. 2).

Ahora bien, como consecuencia del interés de los propietarios de viviendas por el aumento en sus ingresos brutos, estos han optado por la transformación de sus

- 10 La brecha de alquiler se abre cuando el terreno en su uso actual se deprecia, es decir, existe devaluación de áreas urbanas, cambios en la demanda del suelo en distintas partes de la ciudad o por una falta de inversión, en contraposición a su valor potencial, el cual se va a mantener alto o incluso aumentar. La brecha se cierra cuando existe una inversión que permite que el precio del suelo se equipare a su valor potencial.
- 11 En este contexto, la especulación se refiere a la inversión en propiedades con el objetivo de obtener ganancias futuras. Estas ganancias no están relacionadas de manera directa con la inversión en mejoras de la propiedad, sino en el aumento del precio del suelo urbano, razón por la cual, las ganancias futuras dependerán principalmente de la ubicación y el entorno en el que se encuentra la propiedad (Instituto de Capacitación Hipotecaria e inmobiliaria [ICHI], 2022).

propiedades de un uso residencial a uno turístico, generando así un comportamiento dual en ambos mercados. Por un lado, el incremento abrupto en la oferta de viviendas de uso turístico genera un estancamiento en los ingresos medios de este sector y, además, se debe considerar la fluctuación e inestabilidad en los mismos productos de la presencia de temporadas altas y bajas. Por otro lado, la oferta de alquiler residencial disminuye, lo que conlleva una mayor especulación sobre estos bienes, aumentando los precios solicitados por parte de sus propietarios, ello, en suma a la estabilidad en torno al tiempo que genera este tipo de renta.

En otras palabras, aunque el precio del alquiler residencial no logra equipararse con el turístico, puesto que existen cifras que sugieren que la rentabilidad de las rentas cortas y vacacionales son de entre un 20% a 40% más altas que la renta convencional (Cárdenas 2023). Los pocos arrendadores que optan por mantener este modelo seguirán teniendo una cantidad considerable de ganancias, ya que pueden aumentar sus precios, manteniendo un ingreso fijo en el tiempo.

En definitiva, el alquiler turístico sigue generando más dinero debido a su capacidad para aprovechar la creciente cantidad de visitantes y la especulación sobre la propiedad, a pesar de que la brecha de renta entre los mercados de alquiler residencial y turístico se ha reducido. De modo que esta situación ha aumentado los precios del alquiler residencial, exacerbando la escasez de viviendas disponibles para residentes permanentes y generando inestabilidad en ambos mercados.

En esa medida, resulta necesaria la búsqueda de alternativas que logren generar seguridad en el sector turístico y de vivienda, dado que los principales afectados resultan ser miembros de la población local. Dichas medidas deben tomar en cuenta la realidad colombiana, ya que como fue mencionado, el turismo refiere una fuente importante de ingresos que ayudan al sostenimiento del país.

En Londres, por ejemplo, la facultad otorgada a las comunidades para elaborar Planes de Desarrollo de los barrios les permitió incidir directamente en las decisiones sobre el uso del suelo y el crecimiento urbano. Por su parte, España, específicamente en el barrio el Aeropuerto de Madrid en el año 2008 se inició un proyecto que buscaba incrementar el número de edificaciones mediante la adición de nuevas viviendas en edificios residenciales ya existentes, buscando transformar la zona en un modelo de regeneración urbana sostenible, donde las ganancias generadas se reinvertirían en la remodelación de las antiguas casas y en la mejora de las condiciones del sector, idea que surgió de la necesidad de que las renovaciones fueran autosustentables, aprovechando las ganancias producto del mismo proceso (González *et al.*, 2019).

Aunque estas medidas fueron pensadas en un inicio para hacer frente a la problemática de la gentrificación tradicional, su valor se amplía en el contexto actual, cuando la gentrificación turística se ha convertido en una nueva forma de exclusión urbana. Aplicar este tipo de medidas en el contexto colombiano requiere adaptar sus principios a las particularidades sociales y territoriales del país.

En primer lugar, sería fundamental garantizar la participación ciudadana en la planificación urbana, permitiendo que las comunidades locales, especialmente en

aquellas zonas afectadas por el auge del turismo, como el Getsemaní en Cartagena, incidan de manera directa en la regulación de uso del suelo y en la delimitación de áreas destinadas para uso residencial.

Asimismo, la adopción de modelos de regeneración urbana, como el de Madrid, en el cual parte de las ganancias del mercado inmobiliario se reinvierten en la mejora de la infraestructura urbana y la rehabilitación de viviendas tradicionales, asegura que el desarrollo del turismo no implique el desplazamiento de las comunidades locales. Estas acciones, acompañadas de un sistema de incentivos como descuentos en el impuesto predial, acceso a programas de renovación urbana o líneas de crédito para remodelación, siempre que los propietarios cumplan con el requisito de mantener la vivienda en un uso residencial propio o sobre terceros podría reducir la especulación entre el mercado turístico y el mercado residencial.

Así pues, la implementación de este tipo de medidas podría ser beneficioso en el contexto colombiano, el cual se ha caracterizado por tener una participación ciudadana a menudo limitada, ya que ello fortalece la cohesión social y garantiza que los proyectos de vivienda no solo respondan a las demandas del mercado, sino también a las aspiraciones de las comunidades afectadas asegurando que los beneficios del desarrollo sean equitativamente distribuidos

Bajo ese panorama, la situación actual enfatiza la importancia de abordar de manera distinta y urgente los problemas que plantea el aumento del turismo en el mercado inmobiliario, implementando estrategias que no solo regulen los precios de alquiler, sino que también promuevan un desarrollo urbano equitativo y sostenible. Y, además, que encuentren un equilibrio entre la ganancia económica y la igualdad de acceso a la vivienda. No obstante, es fundamental reconocer que la brecha de alquiler es solo una de las múltiples facetas de la gentrificación turística. Otros factores, como el uso intensivo de tecnologías y plataformas de alquiler a corto plazo, también juegan un papel crucial en el agudizamiento de este fenómeno.

Regulación de plataformas tipo Airbnb

Efectivamente, el auge de la tecnología ha creado un ambiente propicio para la especulación inmobiliaria, pues el uso de plataformas como Airbnb, compañía dedicada a la oferta de alojamientos a particulares, principalmente a turistas, ha impulsado a que muchos inmuebles, antes destinados al arrendamiento de vivienda urbana, se transformen y utilicen ahora para el alojamiento de la población flotante producto del turismo, ocasionando una disminución en el número de viviendas asequibles.

Para hablar de ello, hay que tener en cuenta la naturaleza de este tipo de plataformas. Se trata de un mercado de dos lados, el cual, autores como Ayalde y Camacho (2022) lo definen como una estructura económica en la que una plataforma o empresa actúa como intermediario entre dos o más grupos de usuarios distintos, facilitando la interacción entre ellos para el ofrecimiento de productos o servicios. Ello indica que este tipo de mercados está conformado por tres partícipes: proveedores, consumidores e intermediarios.

Los proveedores son aquellos agentes encargados de ofrecer productos, servicios o contenido en una plataforma con el objetivo de alcanzar a un mayor número de consumidores y maximizar sus ventas, visibilidad o rentabilidad. Los consumidores, por su parte, son aquellos sujetos que demandan los productos ofrecidos por los proveedores. Finalmente, los intermediarios, quienes no solo actúan como un enlace entre los grupos antes mencionados, al facilitar sus interacciones¹², sino que también "crean un mercado donde los proveedores transan con sus pares y así comparten temporalmente sus recursos con otros consumidores de manera gratuita o por un retorno económico menor al de otros medios que ofrecen similar servicio" (Corrales, 2018, p. 10).

Cada uno de estos sujetos es de gran importancia para el sostenimiento de este mercado, toda vez que, para que genere utilidades, este se vale de las externalidades de red. Este concepto, significa que "la utilidad de un bien o servicio depende de las cantidades transadas de otro bien o servicio" (González, 2019, p. 81). Es decir, los cambios en el bienestar de un agente económico es una función del comportamiento de otro agente del mercado. De modo que, entre más consumidores hagan uso de determinada plataforma (intermediario), las empresas que ofrecen sus productos o servicios podrán tener más alcance, y, por consiguiente, mayor demanda de estos.

Estas dinámicas han transformado de forma significativa las relaciones económicas entre los distintos agentes de mercado, siendo mayormente ventajoso para quienes hacen uso de ellas. Sin embargo, se evidencia que los mercados de dos lados han tenido efectos mediatos en distintos ámbitos de la sociedad, entre los cuales se encuentran los patrones de urbanización.

En efecto, autores como Olmedo (2020) afirman que la irrupción de plataformas como Airbnb ha generado una nueva forma de desplazamiento, caracterizada por la intensificación de los flujos turísticos y la consiguiente expulsión de inquilinos urbanos originales. Esta problemática se agudiza, según Yrigoy (2018), dado que han aumentado de manera considerable el número de viviendas disponibles para rentas cortas¹³ y, además, el mercado se ha abierto a viviendas económicas o consideradas no lujosas, bajando así los precios promedio ofrecidos a través de la plataforma, mientras que los precios de los alquileres residenciales van en aumento. Sin embargo, pese a la reducción del precio promedio, la plataforma sigue promoviendo la conversión de viviendas de uso residencial a un uso turístico o de rentas cortas, ya que esta deriva sus ganancias de alquilar a turistas y no a residentes.

En ese sentido, se vuelve necesaria la búsqueda de alternativas que mitiguen los efectos negativos generados por la plataforma y, para ello, es necesario analizar medidas tomadas por otros países que puedan ser convenientes en el contexto para el cual se aplicará, es decir, el caso colombiano.

- 12 Al actuar como puente entre consumidores y proveedores, los intermediarios generalmente monetizan la actividad a través de comisiones o tarifas aplicadas a las transacciones que se realizan en su entorno.
- 13 Reflejado en estadísticas, en Colombia se presentó un crecimiento promedio del 43% en la oferta de alojamiento a través de plataformas digitales durante el 2024 con respecto al 2022 (Benito, 2024).

Airbnb en su plataforma nos permite acceder a las principales medidas que han tomado distintos países para regular acerca de la misma, destacando medidas como las tomadas por San Francisco donde, para ser anfitrión de una vivienda es necesario obtener un certificado de registro comercial y un registro de alquileres a corto plazo, además de la obligación de pagar un impuesto sobre alojamientos temporales del 14% en reservas de menos de 30 noches, el cual la plataforma debe remitir directamente¹⁴.

Por su parte, la ciudad de Ámsterdam también exige un registro de la vivienda con la salvedad de que esta se encuentre exenta por tratarse de un hotel, hostel o apartamento con servicios. En caso de ser el principal residente de una vivienda y de esporádicamente alquilar el alojamiento entero, el Ayuntamiento de Ámsterdam lo considera un alquiler vacacional, para el cual debe obtenerse un permiso temporal válido por un año con posibilidad de renovación. Adicionalmente, solo puede alquilarse un alojamiento entero por un máximo de 30 noches, a menos que se obtenga un permiso específico que permita alquilar la vivienda por más tiempo¹⁵.

Se resalta entonces que las posibilidades en torno al manejo de la plataforma son diversas, ya que estas responden a la realidad social, cultural y económica del lugar, por lo que la regulación de Airbnb en Colombia debe centrarse en el interés general y en los consumidores, evitando caer sin embargo en proteccionismos que solo beneficien a sectores específicos. La política aplicable debe considerar múltiples factores y, por ende, no debe caer en un detrimento del interés general, pero tampoco en el desincentivo de la economía y la actividad turística.

Siguiendo el ejemplo de ciudades como Ámsterdam, la imposición de un tope máximo de días para alquilar una propiedad anualmente podría ser una solución viable para desincentivar el crecimiento de hospedajes no regulados y proteger a su vez el mercado de vivienda residencial. Asimismo, en lugar de restringir el funcionamiento de Airbnb, resulta viable enfocarse en la imposición de impuestos adicionales a la plataforma, tal como se ha hecho en ciudades como San Francisco. Al exigir a Airbnb que remita los impuestos correspondientes, se puede garantizar que la actividad en efecto contribuya al desarrollo económico del país o de la ciudad sin generar desigualdades en el mercado. En resumen, una regulación equilibrada que combine límites razonables con una correcta fiscalización permitirá aprovechar los beneficios de Airbnb en Colombia, fomentando un turismo sostenible sin comprometer el acceso a la vivienda para los residentes locales.

Ciudades en 15 minutos

Recientemente, distintas ciudades han sido objeto de una transformación notable en su forma y funcionamiento, impulsadas por la búsqueda de una mejora en la calidad de las condiciones de vida urbana. Los modelos de desarrollo urbano contemporáneos se han centrado en crear espacios más accesibles, equitativos y habitables, en los

14 Para más información véase: <https://www.airbnb.com.co/help/article/871>

15 Para más información véase: <https://www.airbnb.com.co/help/article/860>

que las personas puedan satisfacer sus necesidades sin necesidad de movilizarse por tiempos prolongados.

En este contexto surgen las llamadas *ciudades en 15 minutos*. La noción de estas ciudades, en palabras de Birche *et al.* (2022, p. 88), consiste en crear un modelo de ciudad descentralizada, policéntrica y multiservicios, en la que los ciudadanos solo tengan que desplazarse tan solo por quince minutos para satisfacer sus necesidades esenciales. Dicho modelo prioriza la conexión entre las personas y su entorno inmediato. Este modelo de ciudad promueve así la sostenibilidad y proximidad, mejorando la calidad de vida al ofrecer los lugares de mayor interés sin la necesidad de un desplazamiento extenso.

Lamíquiz *et al.* (2022) consideran que el concepto de *ciudad de 15 minutos* está estrechamente relacionado con la accesibilidad en la planificación urbana, es decir que aboga por la idea de que los residentes deben tener un acceso cercano a los servicios básicos. Por lo que la descentralización de la ciudad toma un rol protagónico al redistribuir los bienes y servicios desde los centros urbanos hacia otras áreas de la ciudad, reduciendo así la concentración excesiva de actividades y personas en un solo punto.

Esta propuesta, pese a ser pensada originalmente desde la perspectiva del peatón para solucionar problemas en torno al medioambiente y la movilidad, puede generar una serie de efectos positivos en otros ámbitos, por ejemplo, la redistribución de la carga turística.

En ese sentido, la descentralización no solo mejora la equidad en el acceso a bienes y servicios, sino que también fortalece a las comunidades locales al evitar la concentración excesiva de actividades turísticas en puntos específicos de la ciudad. De modo que se favorece la dispersión de los turistas por toda la ciudad, lo que ayuda a evitar la saturación en núcleos o los centros turísticos tradicionales y permite que otras áreas sean beneficiadas económicamente por el incremento del turismo.

Ahora bien, la implementación de este tipo de planes urbanísticos no es ni mucho menos algo fácil de aplicar, pues es un proceso lento en el que la desigualdad y escasez de recursos económicos podría desempeñar un papel importante, toda vez que esta se refleja en una mayor carencia de infraestructura necesaria en la implementación de este modelo de ciudades de 15 minutos. Dicho de otra manera, la escasez y la centralización histórica de ciertas ciudades del país podría dificultar la descentralización expuesta.

No obstante, existen casos en el ámbito nacional, como Bogotá, que han dado pasos importantes en la aplicación de esta propuesta, buscando la mejora de sus calles y barrios, optando además por la reducción de espacios para automóviles e incrementando las aceras de uso peatonal. En esa medida, es posible tener una expectativa positiva para la implementación de este modelo en otras ciudades del país.

CONCLUSIÓN

Así pues, el auge del turismo a nivel mundial ha ocasionado procesos de transformación urbana, generando el desplazamiento de los residentes del lugar, que debido a la imposibilidad de estudiarlo mediante los procesos de gentrificación o turistificación,

surge entonces el concepto de gentrificación turística para el análisis de este fenómeno urbanístico.

Su impacto varía según el contexto en el que se desarrolle. En economías periféricas, como Colombia, donde el turismo representa un pilar fundamental del crecimiento económico, llevar a cabo la creación de políticas que busquen restringir o terminar procesos de gentrificación turística debe ser un proceso más cuidadoso que en aquellas ciudades donde el turismo no tiene tal relevancia.

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede concluir que, tras analizar este fenómeno en el contexto colombiano y el de algunas de sus ciudades, algunas de las medidas óptimas para mitigar los efectos de la gentrificación turística en el país son:

Primero, la gestión de la brecha de alquiler mediante estrategias que no solo regulen los precios de la renta, sino que también promuevan un desarrollo urbano más justo y sostenible. Esto permitiría equilibrar los beneficios económicos del turismo con la necesidad de garantizar el acceso a la vivienda para los residentes locales.

En segundo lugar, la regulación de plataformas como Airbnb, pues es fundamental establecer límites al crecimiento de los alquileres turísticos temporales, garantizando que la comunidad local no se vea afectada por el encarecimiento de la vivienda. Al respecto, no se trata de eliminar estas plataformas, sino de regularlas para evitar que desplacen a los residentes y generen un monopolio del espacio urbano en favor del turismo.

Y por último, la implementación del modelo de ciudades de 15 minutos, esquema de origen parisino que busca reorganizar las ciudades de manera que los ciudadanos puedan acceder a todos los servicios esenciales (vivienda, salud, educación, comercio, transporte) a menos de 15 minutos de distancia. Aplicar este modelo en Colombia podría reducir la necesidad de desplazamiento hacia zonas periféricas, mejorando la calidad de vida de los residentes que en la actualidad son expulsados de sus barrios debido al turismo masivo.

Estas medidas guardan especial relación entre sí, pues aunque existen diversos modelos que permitan la gestión de la brecha de alquiler en cuanto a la gentrificación turística, la regulación de plataformas de alquiler a corto plazo junto a las ciudades de 15 minutos se muestran como una forma de mitigar los efectos de la especulación inmobiliaria sin afectar a las comunidades locales, permitiendo que al regular las propiedades destinadas exclusivamente al turismo, aumente la oferta residencial para los locales y disminuyan las cifras de desplazamiento por gentrificación turística. Pero incluso en los casos en los que esto ocurra, ya no se verán obligados a trasladarse a zonas precarias, pues la creación de entornos urbanos accesibles les brindará espacios con mejor calidad de vida, logrando así mitigar las afectaciones de este fenómeno.

REFERENCIAS

Andikoetxea, B. (2021). *La turistificación como herramienta de desarrollo en territorios empobrecidos: El caso del monocultivo turístico de Bali*. (Tesis de maestría). Universidad del País Vasco. <https://addi.ehu.es/handle/10810/53018>

- Ayalde, V., & Camacho, M. (2022). Derecho de la competencia y plataformas digitales. En G. Ibarra Pardo, A. Miranda Londoño, C. A. Uribe Piedrahita (Ed). *Derecho de la Competencia ACDC - Libro Digital - Edición 1* (pp. 345-390) Legis.
- Benito, L. (2024, 28 de abril). *Colombia es el tercer país de América Latina con más ganancias de Airbnb*. Infobae. <https://www.infobae.com/colombia/2024/04/28/colombia-es-el-tercer-pais-de-america-latina-con-mas-ganancias-de-airbnb/>
- Birche, M.; Jensen, K., & Bilbao, P. (2022). La ciudad de los 15 minutos y el espacio público de cercanía como elemento clave para el diseño de la ciudad postpandemia. El caso del partido de La Plata. *Quid 16, (16)*, pp. 86-108. <https://revistas.unlp.edu.ar/Quid16/article/view/15478>
- Blanco-Romero, A.; Blázquez-Salom, M., & Cànoves, G. (2018). Barcelona, Housing Rent Bubble in a Tourist City. Social Responses and Local Policies. *Sustainability, 10(6)*, pp. 1-18. <https://doi.org/10.3390/su10061803>
- Brida, J.; Pereyra, J.; Such, M., & Zapata, S. (2008). La contribución del turismo al crecimiento económico. *Cuadernos de Turismo, (22)*, pp. 35-46. <https://revistas.um.es/turismo/article/view/30941>
- Brida, J. G.; Rodríguez, M. A., & Mejía-Alzate, M. (2021). La contribución del turismo al crecimiento económico de la ciudad de Medellín – Colombia. *Revista de Economía del Rosario, 24(1)*, pp. 1-23. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/econ/a.9877>
- Calderón, V., & Nuevo, A. (2024). La turistificación y las nuevas lógicas capitalistas. Una revisión sistemática. *Vegueta. Anuario de la Facultad de Geografía e Historia, 24(1)*, pp. 265-279. <https://doi.org/10.20318/vegueta.2024.1627>
- Casgrain, A., & Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios, 10(20)*, pp. 19-44. <https://doi.org/10.29092/ANDAMIOS.V10I20.485>
- Cárdenas, X. (2023, 9 de marzo). *La rentabilidad de las casas vacacionales y rentas cortas se mueve entre 16% y 18%*. La República. <https://www.larepublica.co/empresas/la-rentabilidad-de-las-casas-vacacionales-y-rentas-cortas-se-mueve-entre-16-y-18-3563941>
- Cocola-Gant, A. (2020). Gentrificación turística. *Dimensiones Turísticas, 5(9)*, pp. 128-137. <https://revistas.unearte.edu.ve/index.php/dimensiones/article/view/100>
- Corrales, M. (2018). *¿Hay cama para tanta gente? Un análisis sobre la regulación de Airbnb en Colombia*. (Trabajo de grado). Pontificia Universidad Javeriana. <https://repository.javeriana.edu.co/items/b92f0789-a4e1-4b88-8c2c-78b4edabb970>
- DANE - Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2024, 6 de septiembre). *Cuenta Satélite de Turismo (CST) Base 2015*. <https://www.dane.gov.co/index.php/comunicados-y-boletines/cuentas-y-sintesis-nacionales/turismo>
- de la Calle, M. (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, (83)*, pp. 1-40. <https://doi.org/10.21138/bage.2829>
- Díaz, I., & Sequera, J. (2021). Introducción al número especial "Turistificación y transformación urbana. Debates sobre la especialización turística y sus consecuencias socioespaciales". *Cuadernos Geográficos, 60(1)*, pp. 6-12. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.13963>

- Fernández, A. (2016). Gentrificación: orígenes y perspectivas. *Cardinalis*, (6), pp. 91-113. <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/cardinalis/article/view/14352>
- González, B. (2019). Los mercados o plataformas de dos lados y el derecho de la competencia: el caso American Express. *Universitas Estudiantes*, (20), pp. 73-94. https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/univ_estudiantes/article/view/25139
- González, F.; Moreno, S., & Márquez, J. (2020). Redensificación y cooperativismo como instrumentos para la regeneración urbana sostenible de barrios vulnerables en Madrid. En III ISUF-H Congreso Internacional 18-20 Septiembre 2019, *Ciudad compacta vs. ciudad difusa - Actas del Congreso* (pp. sin especificar). Editorial Universitat Politècnica de València. <http://dx.doi.org/10.4995/ISUFh2019.2019.9650>.
- Hernández, A. (2021). Gentrificación y turistificación: origen común, efectos diferentes. *Dimensiones Turísticas*, 5(9), pp. 128-137. <https://revistas.unearte.edu.ve/index.php/dimensiones/article/view/101>
- Instituto de Capacitación Hipotecaria e Inmobiliaria [ICHI]. (2022, 4 de mayo). *Especulación inmobiliaria: Definición, causas y consecuencias*. <https://www.blog.e-ichi.com.mx/especulacion-inmobiliaria-definicion-causas-y-consecuencias>
- Jover, J., & Díaz-Parra, I. (2020). Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville, Spain. *Urban Studies*, 57(15), pp. 3.044-3.059. <https://doi.org/10.1177/0042098019881822>
- Lamíquiz, P., Carpio, J., & Benito, M. (2022). Genealogía de la ciudad de 15 minutos: aproximación a los conceptos. *Cuadernos de Investigación Urbanística*, (142), pp. 29-39. <https://doi.org/10.20868/ciur.2022.142.2741>
- Moctezuma, V. (2016). El desplazamiento de lo posible: experiencia popular y gentrificación en el Centro Histórico de Ciudad de México. *Íconos - Revista de Ciencias Sociales*, (56), pp. 83-102. <https://doi.org/10.17141/iconos.56.2016.1965>
- Olmedo, N. (2020). La gentrificación turística de Airbnb: análisis socioespacial de dos monumentos en la Ciudad de México. *Persona y Sociedad*, 34(1), pp. 45-70. <https://doi.org/10.53689/pys.v34i1.139>
- Periódico UNAL. (2024, 14 de mayo). *Vivienda turística: no se trata de prohibir, el reto es regular*. <https://periodico.unal.edu.co/articulos/vivienda-turistica-no-se-trata-de-prohibir-el-reto-es-regular>
- Rojó, M. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *Cadernos Metrópole*, (18), pp. 697-719. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2016.18.37.05>
- Rius-Ulldemolins, J., & Posso, L. (2016). Cultura, transformación urbana y empoderamiento ciudadano frente a la gentrificación: Comparación entre el caso de Getsemaní (Cartagena de Indias) y el Raval (Barcelona). *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 42(126), pp. 97-122. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000200005>
- Smith, N. (1987). Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), pp. 462-465. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1987.tb00171.x>

- Urrego, S. (2025, 15 de abril). *¿Qué es y por qué hay gentrificación en Colombia?* Metrocuadrado. <https://www.metrocuadrado.com/noticias/actualidad/que-es-y-por-que-hay-gentrificacion-en-colombia-4778>
- Yrigoy, I. (2020). El impacto del alquiler turístico sobre el alquiler residencial: abriendo (y cerrando) brechas de renta en el casco histórico de Palma. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 24(635), pp. 1-25. <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/25139>