



UNIVERSIDAD LAICA ELOY ALFARO DE MANABÍ
FACULTAD DE INGENIERÍA, INDUSTRIA Y ARQUITECTURA

CARRERA: ARQUITECTURA
INFORME FINAL DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Previo a la obtención del título de:

ARQUITECTO

MODALIDAD: PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

TEMA:

DEL BARRIO HABITADO AL ESCENARIO TURÍSTICO: TRANSFORMACIONES
SOCIALES POR GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO.

ELABORADO POR:

GARCÍA ZAMBRANO PENÉLOPE IVETTE
MORA MACÍAS JENNIFFER VANESSA

TUTOR:

ARQ. GABRIEL BARBA ESPINEL, Mg
MANTA- MANABÍ- ECUADOR

	NOMBRE DEL DOCUMENTO: CERTIFICADO DE TUTOR(A).	CÓDIGO: PAT-04-F-004
	PROCEDIMIENTO: TITULACIÓN DE ESTUDIANTES DE GRADO BAJO LA UNIDAD DE INTEGRACIÓN CURRICULAR	REVISIÓN: 1
		Página 1 de 1

CERTIFICACIÓN

En calidad de docente tutor(a) de la Facultad de Ingeniería, Industria y Arquitectura de la Universidad Laica “Eloy Alfaro” de Manabí, CERTIFICO:

Haber dirigido, revisado y aprobado preliminarmente el Trabajo de Integración Curricular bajo la autoría de la estudiante GARCÍA ZAMBRANO PENÉLOPE IVETTE, legalmente matriculada en la carrera de Arquitectura, periodo académico 2026-2027, cumpliendo el total de **400** horas, cuyo tema del proyecto es **“DEL BARRIO HABITADO AL ESCENARIO TURÍSTICO: TRANSFORMACIONES SOCIALES POR GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO”**.

La presente investigación ha sido desarrollada en apego al cumplimiento de los requisitos académicos exigidos por el Reglamento de Régimen Académico y en concordancia con los lineamientos internos de la opción de titulación en mención, reuniendo y cumpliendo con los méritos académicos, científicos y formales, y la originalidad del mismo, requisitos suficientes para ser sometida a la evaluación del tribunal de titulación que designe la autoridad competente.

Particular que certifico para los fines consiguientes, salvo disposición de Ley en contrario.

Manta, 23 de julio de 2026.

Lo certifico,



Gabriel Eduardo Barba Espinel



Arq. Gabriel Barba Espinel, Mg.
Docente Tutor(a)
Área: Urbanismo

	NOMBRE DEL DOCUMENTO: CERTIFICADO DE TUTOR(A).	CÓDIGO: PAT-04-F-004
	PROCEDIMIENTO: TITULACIÓN DE ESTUDIANTES DE GRADO BAJO LA UNIDAD DE INTEGRACIÓN CURRICULAR	REVISIÓN: 1 Página 1 de 1

CERTIFICACIÓN

En calidad de docente tutor(a) de la Facultad de Ingeniería, Industria y Arquitectura de la Universidad Laica “Eloy Alfaro” de Manabí, CERTIFICO:

Haber dirigido, revisado y aprobado preliminarmente el Trabajo de Integración Curricular bajo la autoría de la estudiante MORA MACÍAS JENNIFFER VANESSA, legalmente matriculada en la carrera de Arquitectura, período académico 2026-2027, cumpliendo el total de **400** horas, cuyo tema del proyecto es **“DEL BARRIO HABITADO AL ESCENARIO TURÍSTICO: TRANSFORMACIONES SOCIALES POR GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO”**.

La presente investigación ha sido desarrollada en apego al cumplimiento de los requisitos académicos exigidos por el Reglamento de Régimen Académico y en concordancia con los lineamientos internos de la opción de titulación en mención, reuniendo y cumpliendo con los méritos académicos, científicos y formales, y la originalidad del mismo, requisitos suficientes para ser sometida a la evaluación del tribunal de titulación que designe la autoridad competente.

Particular que certifico para los fines consiguientes, salvo disposición de Ley en contrario.

Manta, 23 de julio de 2026.

Lo certifico,



Arq. Gabriel Barba Espinel, Mg.
Docente Tutor(a)
Área: Urbanismo

DECLARACIÓN DE AUTORIA

Nosotras, GARCÍA ZAMBRANO PENÉLOPE IVETTE con CC: 175523155-0 y MORA MACÍAS JENNIFFER VANESSA con CC: 131659968-5, damos constancia de ser autoras del Trabajo de Titulación con modalidad Proyecto de Investigación con el tema “DEL BARRIO HABITADO AL ESCENARIO TURÍSTICO: TRANSFORMACIONES SOCIALES POR GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO.”, el cual fue dirigido por el autor Arq. Gabriel Barba Espinel, Mg.

Dejamos constancia de la originalidad del trabajo realizado tomando de referencia a autores que aportaron a la investigación y a la recopilación de datos e información en fuentes bibliográficas, visitas de campos, entre otros.

En la ciudad de Manta, a los 20 días del mes de agosto de 2026.

García Zambrano Penélope Ivette
CI. 175523155-0
Autor(a)

Mora Macías Jenniffer Vanessa
CI: 131659968-5
Autor(a)

CERTIFICADO DE APROBACIÓN DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

En calidad de miembro del Tribunal de Titulación de la Carrera de Arquitectura de la Universidad Laica “Eloy Alfaro” de Manabí, certifico haber revisado el Trabajo de Titulación desarrollado bajo la modalidad de Proyecto Investigación, titulado: “DEL BARRIO HABITADO AL ESCENARIO TURÍSTICO: TRANSFORMACIONES SOCIALES POR GENTRIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO.”

Luego del análisis y evaluación correspondiente, se verifica que el trabajo ha sido elaborado de conformidad con los lineamientos académicos e institucionales establecidos para la modalidad escogida, así como en cumplimiento de las disposiciones contempladas en el Reglamento de Régimen Académico vigente.

Por tal motivo, APRUEBO el mencionado proyecto por reunir los méritos académicos, metodológicos y formales necesarios, considerándolo apto para continuar con el proceso de defensa y sustentación ante el tribunal correspondiente.

Expido la presente certificación para los fines académicos y legales pertinentes.

En la ciudad de Manta, a los 20 días del mes de agosto del 2026.

Arq. Marcelo Espinoza Mg.

C.I. 130949462-1

Tribunal

Arq. Alejandro Mendoza Mg.

C.I. 131242150-4

Tribunal

DEDICATORIA

A mis padres, Leidy y José, por cada esfuerzo realizado para verme llegar hasta aquí y por acompañarme siempre con amor, confianza y apoyo incondicional. Este logro también es de ustedes.

A mis abuelos, Lolita y Manuelito, por ser como mis padres, por brindarme un hogar lleno de amor y por estar siempre pendientes de mí. Y, de manera especial, a mi abuelita Martita, por creer siempre en mí, por confiar en todo lo que podía lograr y por ser ese ángel que me ha acompañado en cada paso.

Y a mi niña interior, por no dejar de soñar, por llegar hasta aquí y por permitirme comenzar una nueva etapa. Este logro es para ella, por todo lo que soñó y por todo lo que aún nos queda por vivir.

García Zambrano Penélope Ivette

CI. 175523155-0

Autor(a)

AGRADECIMIENTO

A Dios, por darme la vida, la fortaleza y la oportunidad de alcanzar este sueño.

A mis padres, Leidy y José, por su amor, confianza y por enseñarme que con esfuerzo y perseverancia todo es posible.

A Miry y Manuel, por su cariño y por hacerme sentir siempre parte de su familia.

A mis hermanos, Sebastián, Christopher y Juan, por ser mi motivación para seguir adelante y demostrarles que los sueños se pueden alcanzar.

A mi enamorado Axel, por acompañarme con amor, paciencia y apoyo, especialmente en los días más difíciles.

A mis abuelos, mi familia y mis amigas Nicole, Dolores, Antonella, Lili, Danna, Roxanna y Gemi, por su cariño, confianza y por estar presentes en este camino.

Al arquitecto Gabriel Barba, por sus enseñanzas y por guiarnos con dedicación durante nuestra formación.

Y especialmente a Jenniffer, por ser mi hermana de corazón, mi compañera y mi refugio durante esta etapa. Gracias por elegirme siempre, por abrirme las puertas de tu hogar y por hacerme sentir parte de tu familia.

A todos, gracias por ser parte de este logro.

García Zambrano Penélope Ivette

CI. 175523155-0

Autor(a)

DEDICATORIA

Este logro va totalmente dedicado a mis papás, sin su amor incondicional, sus sacrificios y su fe constante en mí, nada de esto habría sido posible. Gracias por creer en mis capacidades incluso cuando el camino se tornó exigente, por ser mi refugio seguro y la mayor inspiración de cada día de desvelo y estudio. Ver su ejemplo y dedicación ha sido mi motor principal para llegar hasta aquí. Este triunfo, que hoy celebro, les pertenece tanto a ustedes como a mí.

A mi pequeña yo, neni siempre supiste lo que querías y jamás te rendiste hasta conseguirlo, es nuestro sueño desde siempre y sabía que algún día lo íbamos a conseguir, este logro es para recordarte que no existen límites y que todo lo que te propongas lo vas a cumplir siempre sin importar lo que se atravesase en el camino.

Y a lo más hermoso que estoy creando dentro de mí, eres mi inspiración desde hace dos meses y lo serás por el resto de mi vida.

Mora Macías Jenniffer Vanessa

CI. 131659968-5

Autor(a)

AGRADECIMIENTO

Quiero agradecer en primer lugar a Dios, por permitirme estar aquí. Inmensamente agradecida con cada persona que formó parte de este camino y dejó una huella en mí, a toda mi familia Mora y Macías. ¡Gracias por acompañarme!

A mis papás Franklin y Vanessa: Gracias papá por luchar, sacrificarse y trabajar tanto por nosotros con amor para que cada uno cumpla sus sueños, gracias por brindarme lo mejor desde siempre, y más aún en esta etapa universitaria. A mi mamá por siempre estar para mí, por darme los mejores consejos y alentarme siempre, gracias por estar conmigo todos los días incluso en las peores amanecidas cuando sentía no podía más.

A mis hermanos Kelly y Frank, ambos son mi inspiración, mi ejemplo a seguir, los admiro mucho y gracias por ser quienes son.

A Franklin, mi ángel más lindo en el cielo, gracias por cuidarme todos los días, sé que tu amor y compañía me ayudó a seguir adelante y no rendirme jamás.

A Luis mi pareja, gracias por tu amor y paciencia, por ser mi refugio, por acompañarme desde el inicio durante todo este camino y siempre creer en mí.

A mis amigas y hermanas que me regaló la universidad: Penélope, Danna, Antonella, Lilibeth, Roxana y Gemi, gracias por hacer que esta etapa en medio del caos sea maravillosa, gracias por cada risa, cada llanto, cada consejo, cada abrazo y hasta enojo, cada una formó una parte muy importante para mí y fueron el premio más hermoso que me llevo de la universidad.

Gracias infinitas a Penélope: Desde los primeros semestres trabajamos juntas y jamás nos soltamos, esto es fruto de lo bien que nos llevamos y como sabemos trabajar en conjunto, gracias por ser la mejor compañera de tesis, por brindarme tu amistad increíble que se convirtió en la mejor para mí, gracias por darme tu cariño y ser quién eres conmigo.

A mi tutor Arq. Gabriel Barba, expreso mi más sincero agradecimiento por su constante acompañamiento y valiosa guía a lo largo de este proyecto. Gracias por cada explicación compartida, por su paciencia en las revisiones y por transmitirnos su sabiduría y rigor en la arquitectura. Sus consejos, siempre oportunos y acertados que contribuyeron de manera significativa a nuestra formación y criterio profesional.

Mora Macías Jenniffer Vanessa

CI. 131659968-5

Autor(a)

Índice de Contenido

Resumen.....	18
Abstract	19
1. Introducción	20
2. Planteamiento del Problema	23
2.1. Marco Contextual.....	24
2.2. Formulación del Problema.....	26
2.2.1. Problema Central y Subproblemas Asociados al Objeto de Estudio.	27
2.3. Definición del Objeto de Estudio.....	28
2.3.1. Delimitación Espacial	28
2.3.2. Delimitación Temporal	29
2.4. Campo de Acción del Objeto de Estudio	30
2.5. Objetivos	30
2.5.1. Objetivo General.....	30
2.5.2. Objetivos Específicos.....	30
2.6. Hipótesis	31
2.7. Justificación	31
2.7.1. Justificación Social	32
2.7.2. Justificación Urbana/ Arquitectónica/ Patrimonial	32
2.7.3. Justificación Académica.....	33

2.7.4.	Justificación Institucional	33
2.8.	Identificación y Operacionalización de Variables.....	33
2.8.1.	Variable Independiente.....	33
2.8.2.	Variable Dependiente	35
2.9.	Tareas Científicas Desarrolladas	37
2.9.1.	Tc1:	37
2.9.2.	Tc2:	37
2.9.3.	Tc3:	37
3.	Capítulo I. Marco Referencial y Legal	37
3.1.	Marco Antropológico	37
3.2.	Marco Teórico	40
	La ciudad con tendencias globales: espacios que se transforman y vidas que se desplazan.	40
	Desplazamiento Poblacional, Tensiones entre la Rentabilidad y el Derecho a Quedarse	41
	Museificación y Turistificación: Transformación de la Ciudad Antigua a un Escenario Visual	43
	La Estigmatización Espacial como Herramienta de Exclusión ante el Patrimonio y su Infraestructura	45
	La Gentrificación como Resultado de las Transformaciones Urbanas	47
3.3.	Marco Conceptual.....	48
	Centralidad Urbana	49

Patrimonialización	49
Museificación.....	49
Turistificación	50
Estigmatización.....	50
Desplazamiento Poblacional.....	51
Gentrificación	51
3.4. Marco Jurídico y/o Normativo.....	52
3.5. Modelo de Repertorio	57
Referente 1: Turistificación y Pérdida Barrial en el Barrio Getsemaní, Cartagena de Indias (Colombia).....	57
Referente 2: Transformación y Pérdida de Pertenencia en los Barrios Patrimoniales de Lastarria y Bellas Artes, Santiago (Chile).....	59
Referente 3: Análisis demográfico y vaciamiento habitacional en el Centro Histórico de Cuenca (Ecuador).....	60
4. Capítulo II. Diseño Metodológico	62
4.1. Métodos.....	62
4.2. Técnicas y Herramientas.....	65
4.3. Fuentes	66
4.4. Muestreo	67
5. Capítulo III. Diagnóstico y Resultados de la Investigación.....	70

5.1.	Elaboración Estructurada y Procesamiento de la Información Obtenida de Fuentes	
	Primarias y Secundarias	70
5.1.1.	Área de Estudio	70
5.1.2.	Aspectos Sociales.....	75
5.1.3.	Componente Urbano, Arquitectónico, Técnico Constructivo y Patrimonial	84
5.2.	Presentación de Resultados y Discusión.....	95
6.	Conclusiones	102
7.	Recomendaciones	105
8.	Referencias.....	106

Índice de Tablas

Tabla 1 <i>Gentrificación como variable independiente</i>	34
Tabla 2 <i>Transformaciones socioespaciales como variable dependiente</i>	35
Tabla 3 <i>Matriz de Referentes</i>	61
Tabla 4 <i>Metodología del Objetivo 1</i>	63
Tabla 5 <i>Metodología del Objetivo 2</i>	64
Tabla 6 <i>Metodología del Objetivo 3</i>	64
Tabla 7 <i>Metodología del Objetivo 4</i>	65
Tabla 8 <i>Distribución de encuestas a residentes por nodo urbano</i>	69

Índice de Figuras

Figura 1 <i>Mapa de delimitación del centro histórico de Quito</i>	29
Figura 2 <i>La ciudad como recurso económico global y turístico</i>	40
Figura 3 <i>Mecanismos del desplazamiento silencioso</i>	43
Figura 4 <i>Reconfiguración del espacio habitado</i>	45
Figura 5 <i>El ciclo de estigmatización y vaciamiento barrial</i>	46
Figura 6 <i>La gentrificación como resultado de las transformaciones urbanas</i>	48
Figura 7 <i>Mapa de comercios y distribución de los actores culturales en el barrio Getsemaní (Cartagena)</i>	58
Figura 8 <i>Cartografía de los nuevos usos barriales y la sustitución comercial orientada al turismo</i>	59
Figura 9 <i>Mapa valorado del centro histórico de Cuenca, censos de (1991, 2001, 2010)</i>	62
Figura 10 <i>Mapa de área de estudio</i>	71
Figura 11 <i>Mapa de delimitación de polígono de estudio</i>	72
Figura 12 <i>Datos de población del centro histórico de Quito</i>	74
Figura 13 <i>Lámina de vaciamiento y presión gentrificadora</i>	77
Figura 14 <i>Encuestas a residentes tradicionales</i>	79
Figura 15 <i>Entrevista a exresidentes</i>	81
Figura 16 <i>Mapeo de viviendas habitadas y no habitadas</i>	82
Figura 17 <i>Puntos de estigmatización en el núcleo de Quito</i>	84
Figura 18 <i>Línea de tiempo de intervenciones urbanas y patrimoniales</i>	85
Figura 19 <i>Mapa de intervenciones urbanas y arquitectónicas</i>	86
Figura 20 <i>Mapeo de comercios tradicionales 2010 y 2025</i>	88
Figura 21 <i>Mapeo de ocupación de suelo 2003 y 2026</i>	90

Figura 22	<i>Encuestas a comercios locales</i>	91
Figura 23	<i>Encuestas a alojamientos turísticos</i>	93
Figura 24	<i>Mapa de normativas</i>	95

Resumen

En América Latina, los centros históricos enfrentan tensiones entre su búsqueda de conservación patrimonial y el dinamismo comercial y turístico. El Centro Histórico de Quito (CHQ), evidencia un proceso acelerado de la pérdida residencial, impulsado por la transformación del uso de suelo para cumplir con las necesidades de los visitantes y consumidores temporales.

La presente investigación, tiene como objetivo analizar la evolución de las dinámicas socioespaciales para determinar los factores que impulsan a la gentrificación y turistificación del CHQ. Por este motivo, se aplicó una metodología con enfoque mixto teniendo un alcance descriptivo, mediante herramientas de recolección de información se hizo un análisis sobre la población residente y los comercios, siendo seleccionados mediante un muestreo probabilístico y no probabilístico.

Los resultados muestran empíricamente que la gentrificación en el CHQ es un proceso inducido por la presión de sustitución comercial y las políticas de conservación patrimonial, el hallazgo principal evidencia una mutación tipológica y físico-espacial del patrimonio edificado, el uso residencial y el comercio de abasto han sido desplazados por servicios turísticos, lo que ha provocado la reconfiguración de habitar el territorio. Se concluye que se prioriza la conservación estético-escenográfica de las fachadas sobre la habitabilidad, resultando urgente la implementación de políticas de planificación urbana que mitiguen el desplazamiento residencial y garanticen el derecho a la ciudad.

Palabras clave: Gentrificación, turistificación, fragmentación social, estigmatización, pérdida residencial, patrimonio, centro histórico.

Abstract

In Latin America, historic centers face tensions between their pursuit of heritage conservation and commercial and tourist dynamism. The Historic Center of Quito (HCQ) shows an accelerated process of residential loss, driven by the transformation of land use to meet the needs of visitors and temporary consumers.

The present research aims to analyze the evolution of socio-spatial dynamics to determine the factors driving the gentrification and touristification of the CHQ. For this reason, a mixed-methods methodology with a descriptive scope was applied. Using information collection tools, an analysis was conducted on the resident population and businesses, which were selected through probabilistic and non-probabilistic sampling.

The results empirically show that gentrification in the CHQ is a process induced by the pressure of commercial substitution and heritage conservation policies. The main finding reveals a typological and physical-spatial mutation of the built heritage. Residential use and local commerce have been displaced by tourist services, which has led to the reconfiguration of inhabiting the territory. It is concluded that the aesthetic-scenographic preservation of facades is prioritized over habitability, making the implementation of urban planning policies that mitigate residential displacement and guarantee the right to the city urgent.

Keywords: Gentrification, touristification, social fragmentation, stigmatization, loss of residential use, heritage, historic center.

1. Introducción

Los centros históricos han sido el escenario en el que se desarrollan continuamente procesos de transformación urbana, establecidos por políticas de patrimoniales, reconfiguraciones del sector económico y por el crecimiento de la presión del uso de suelo.

En este contexto, las dinámicas contemporáneas de revalorización urbana inciden en la permanencia de los residentes tradicionales, transformando paulatinamente espacios caracterizados por la cohesión barrial y la identidad social para orientarlos hacia el consumo de visitantes, usuarios temporales y turistas. En este escenario, las transformaciones de la dinámica urbana tradicional responden a factores que incrementan el costo de vida y a normativas de conservación patrimonial que han estimulado preferentemente la inversión comercial y turística, reduciendo progresivamente las garantías para la habitabilidad residencial y el mantenimiento de las prácticas cotidianas locales.

En el Centro Histórico de Quito, un polígono patrimonial que abarca una extensión macro de 3,75 km², dentro del cual se ha delimitado un área de estudio específica de 0,75 km² analizado en el periodo 2000–2026—, las intervenciones institucionales han mejorado el espacio físico mediante la conservación de fachadas, la mejora de accesos e infraestructuras, y la inserción de alojamientos, restaurantes y equipamientos de escala global. Sin embargo, en paralelo a estas mejoras físicas, los indicadores oficiales visibilizan un agudo vaciamiento habitacional y una sustitución del comercio de abasto. De acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) y el Municipio de Quito, la población residente del sector cayó un 28% entre los censos de 2010 y 2022. Actualmente, el CHQ cuenta con entre 22 000 y 24 000 habitantes, lo que representa apenas el 10% de su capacidad habitacional instalada (estimada en 200 000 personas). Asimismo, datos del Plan de Acción del CHQ (LUAE 2018–

2024) reflejan que mientras el comercio barrial creció un 25,7%, las actividades comerciales de escala sectorial aumentaron un 74,1% y las de escala zonal un 118%, ejerciendo una fuerte presión sobre la residencialidad del CHQ.

La presente investigación nace de la necesidad de profundizar en esta problemática. Si bien la existencia de la gentrificación en Quito ha sido señalada en estudios previos, resulta imperativo analizar de qué manera ha evolucionado este fenómeno en las últimas décadas y determinar si se ha producido un incremento significativo en sus niveles de afectación socioespacial. El objetivo central es analizar cómo los cambios en el uso del suelo y la intensificación de las actividades turísticas inciden en la permanencia de la población local.

Para poder llevar a cabo el estudio, se han propuesto varios objetivos específicos que abrirán paso al entendimiento integral del problema. Entre ellos, se busca comprender cuál es la percepción local sobre los lugares estigmatizados e inseguros, identificar los factores normativos e inmobiliarios que actúan en el desplazamiento de los residentes tradicionales, y analizar cómo los negocios de abastecimiento han sido sustituidos por servicios orientados al turismo. En este sentido, es importante aclarar que la inseguridad no se analiza como un problema aislado, sino como un mecanismo indirecto de desplazamiento, ya que el vaciamiento nocturno genera entornos solitarios que terminan presionando al habitante a abandonar el sector.

Complementando la necesidad de investigar, se ha diseñado una metodología basada en la observación directa de campo, estructurada bajo un enfoque mixto (cualitativo y cuantitativo) y un alcance descriptivo. Para obtener la información directamente desde el territorio, se definieron como unidades de análisis a la población residente y los establecimientos comerciales; aplicando encuestas a una muestra probabilística de habitantes y entrevistas a actores sociales clave mediante un muestreo no probabilístico. Por otro lado, este levantamiento se complementa

con el análisis de mapas, leyes y normativas sobre la gestión del suelo, así como con una comparativa a nivel latinoamericano que permite entender a la gentrificación como un fenómeno que interviene de manera global en las ciudades.

2. Planteamiento del Problema

La gentrificación nace como un efecto negativo que se desencadena a partir de las transformaciones sociales, físicas y económicas de un territorio (Glass, 1964). Estas dinámicas generan procesos de abandono y desplazamiento causando un creciente interés de inversión y atrayendo a grupos de mayor poder adquisitivo.

A nivel global, los centros históricos han tenido un importante rol cultural y trascendental ubicándolos como el escenario ideal para la planificación urbana y territorial de las ciudades. Cada una de estas intervenciones impulsan cada aspecto, social, económico y cultural, que es de gran importancia para la identificación de cada lugar en relación con su historia, sin embargo, en las últimas décadas se ha evidenciado que estas iniciativas por recuperar físicamente estos espacios antiguos han producido transformaciones en las dinámicas del uso de suelo, abriendo paso a los procesos de exclusión que fragmentan el tejido social de los barrios tradicionales de las urbes.

En América Latina, algunas ciudades han presentado estos procesos de gentrificación impulsados por los graves problemas de turistificación, inyectándose en ellas aquellas declaratorias patrimoniales e inversiones privadas en metrópolis como Colombia, México, Perú y Chile, presenta una problemática común de rehabilitación y revitalización, que originalmente están concebidos para mejorar el entorno, pero como consecuencia la priorización del consumo comercial sobre la habitabilidad (Carrión, 2005).

En el contexto ecuatoriano, el Centro Histórico de Quito conocido y declarado por la UNESCO en 1978 como Patrimonio Cultural de la Humanidad ha sido objeto de constantes políticas e intervenciones por reconstruir y promover estratégicamente el impulso del corazón histórico de la urbe. Aquellas intervenciones han buscado incentivar las inversiones económicas

y el turismo, brindando una imagen renovada y habitable, no obstante, como resultado tuvo un crecimiento importante de población flotante, reemplazando periódicamente a los residentes originales, quienes sostenían la identidad barrial del lugar (evidenciado en la caída poblacional del 28% según el INEC, 2022).

Al ser reconocido a nivel internacional por su patrimonio, se realizaron intervenciones que impulsaron transformaciones a través de programas y políticas municipales dirigidas a recuperar el centro, de esta manera, se desencadenó un gran declive residencial de la población tradicional, a raíz de la fomentación de comercio y el turismo provocando una expansión urbana hacia las periferias de la ciudad, dejando al centro histórico como un lugar deshabitado y con nuevas tendencias de museificación y una pérdida importante de la herencia cultural de la ciudad.

De este modo, la problemática central radica en aquellas dinámicas residenciales, turísticas y comerciales que producen alteraciones a nivel económico, social, y de habitabilidad. Este escenario pone en evidencia los procesos de especulación socioespacial, transformación comercial y turística que fuerzan inmediatamente la expulsión y el abandono residencial, fragmentando de manera profunda la identidad social, creando imaginarios urbanos sobre el tejido central que gentrifica el CHQ. En este sentido, la presente investigación busca responder: ¿De qué manera estas transformaciones socioespaciales (2000-2026) corresponden a un proceso de gentrificación y cómo inciden en el desplazamiento de la población residente?

2.1.Marco Contextual

El CHQ que comprende un polígono macro de 3,75 km² conformado por barrios como San Roque, La Tola, San Marcos y San Blas, pero cuyos impactos se concentran agudamente en un área delimitada de 0,75 km² donde los barrios de análisis pertenecen a una parte de San

Roque, La Merced, La Ronda y Gonzalo Suárez que se destaca por la calidad de conservación de sus elementos coloniales y culturales. Sin embargo, durante los últimos años las políticas de revitalización del patrimonio, el crecimiento turístico y las transformaciones de habitabilidad han sido vinculadas a procesos de reconfiguración urbana. Al respecto, Carrión (2005) advierte que la recuperación física del entorno patrimonial frecuentemente detona la turistificación, alterando el sentido de pertenencia y la identidad del lugar, dinámicas que son reemplazadas por el crecimiento progresivo de nuevos usos de suelo enfocados en el comercio, el turismo y la inversión.

A partir de los planes impulsados por el municipio para la recuperación del centro histórico desde el 2010 hasta la actualidad 2025, se ha buscado rehabilitar físicamente el espacio para mejorar la habitabilidad y atraer nuevos residentes. Sin embargo, estas políticas también han impulsado la inversión turística y comercial, definiendo los nuevos usos de suelo. Aunque el discurso de la institución resalta la reactivación económica y la conservación patrimonial, queda en evidencia que empíricamente la población residente sigue disminuyendo, provocando un vaciamiento y transformando socialmente el territorio. Esto se respalda en las estadísticas del Instituto Nacional de Estadística y Censos [INEC] (2022), que registran una caída del 28% de la población residente, mientras que los registros municipales evidencian un crecimiento del 118% en servicios de escala zonal turística (Cáceres, 2026).

Como resultado, surgen tensiones constantes entre lo que es el espacio habitado y el espacio turístico, donde las calles y plazas del centro histórico se han convertido en el punto ideal del consumo cultural y turístico, redefiniendo la cotidianidad y desplazando a los moradores tradicionales que, como consecuencia, fragmenta las redes barriales de la zona. No obstante, a diferencia de otras ciudades patrimoniales latinoamericanas, en Quito, aún no existen

suficientes estudios que analicen la manera en la que los procesos de gentrificación turística y residencial interactúan mutuamente dentro de este polígono, sin profundizar además en cómo estos planes de recuperación urbana inciden físicamente en la forma de vivir y habitar el espacio.

2.2. Formulación del Problema

La gentrificación comprende un conjunto de transformaciones socioespaciales, físicas y culturales que reconfiguran la estructura urbana y fomentan el consumo turístico y la inversión sobre el territorio (Glass, 1964). Para comprender estas dinámicas en el Centro Histórico de Quito (CHQ) de manera objetiva, resulta necesario analizar el fenómeno a partir de una secuencia causal clara. En un primer momento, las políticas y planes de revitalización urbana en el sector surgieron originalmente con el objetivo de salvaguardar la importancia del patrimonio; sin embargo, estas intervenciones institucionales y el crecimiento del turismo han actuado como el escenario desencadenante que favorece la transformación de los usos de suelo.

A partir de estas condiciones iniciales, el centro histórico experimenta un proceso de museificación (Choay F. , 1992) que reconfigura su estructura espacial a través de la modificación tipológica de los inmuebles y la fuerte presión sobre la vivienda. Mediante estos mecanismos, la función habitacional inicial y el comercio barrial son reemplazados progresivamente por actividades comerciales, turísticas y de servicios orientadas de manera exclusiva al consumo del visitante. Como consecuencia de este marcado contraste entre el impulso turístico y la pérdida de la residencia tradicional, se generan profundos efectos sobre el territorio. Esta realidad se evidencia en los datos oficiales del censo (INEC, 2022), los cuales registran una disminución del 28% de la población residente en la última década, reflejando así el desplazamiento habitacional, la alteración de la cotidianidad y la fragmentación de la identidad barrial.

De esta manera, en lugar de asumir conclusiones anticipadas sobre la destrucción del tejido social, la presente problemática busca analizar el fenómeno a partir de la siguiente interrogante central: ¿De qué manera el proceso de gentrificación y turistificación incide en la reconfiguración espacial, la sustitución comercial y el desplazamiento residencial dentro del área de estudio del Centro Histórico de Quito (2000-2026)?

2.2.1. Problema Central y Subproblemas Asociados al Objeto de Estudio.

Problema Central

El proceso de gentrificación y turistificación, y su incidencia en la transformación de las dinámicas urbanas, residenciales y comerciales en el área de estudio del Centro Histórico de Quito.

Subproblemas

- El nivel de incidencia de la estigmatización territorial y la percepción de deterioro urbano sobre el sentido de pertenencia y el arraigo de los residentes actuales.
- La magnitud y las características de las dinámicas de desplazamiento residencial y abandono de viviendas frente a la presión de la población flotante.
- El grado de alteración del uso de suelo, analizando la tensión espacial entre la permanencia del comercio minorista de abasto local y la expansión de actividades orientadas al consumo turístico y servicios
- Las variaciones en las prácticas cotidianas locales y el nivel de fragmentación de las redes de cohesión social, derivadas de la reconfiguración del entorno barrial.

2.3. Definición del Objeto de Estudio

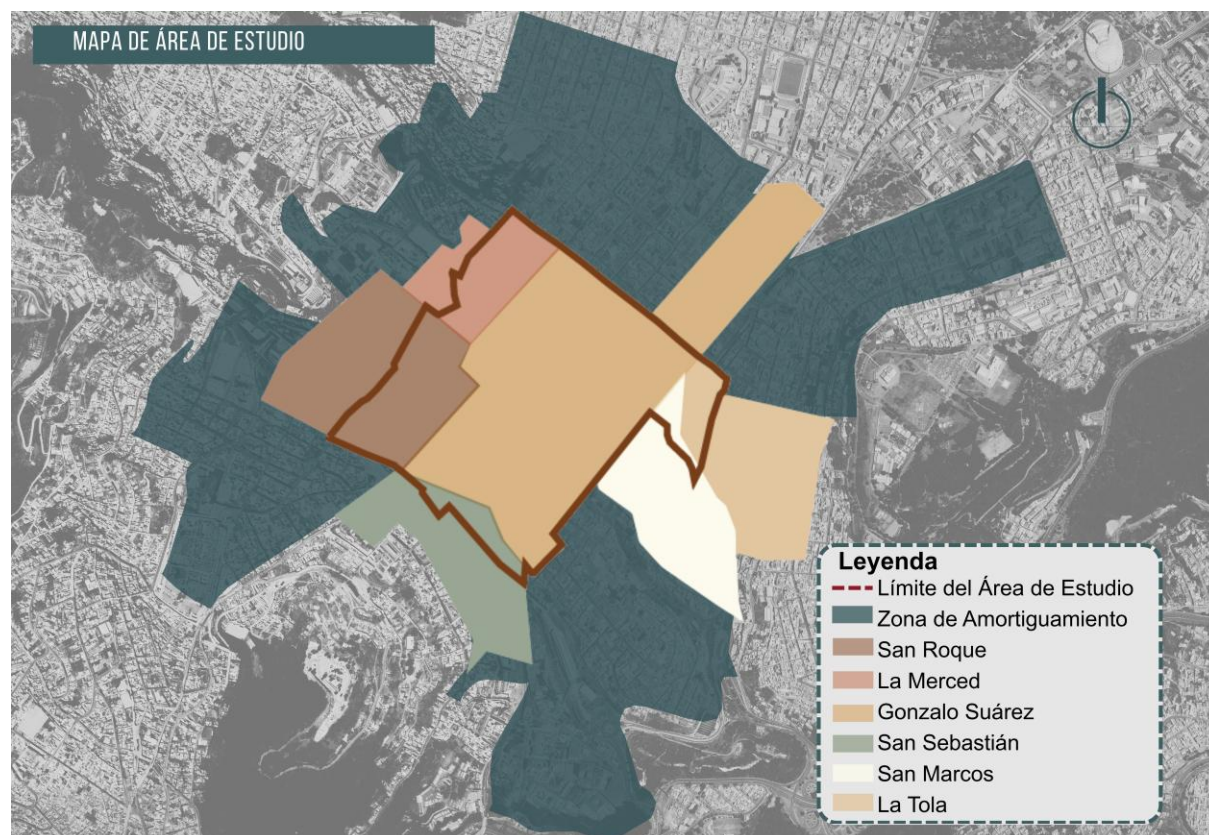
El Centro Histórico de Quito y sus transformaciones socioespaciales frente a los procesos de gentrificación turística y residencial.

2.3.1. Delimitación Espacial

La presente investigación se desarrolla administrativamente en la parroquia Centro Histórico del Distrito Metropolitano de Quito. A nivel macro, la parroquia abarca una extensión territorial de aproximadamente 3,75 km², conformada por un tejido de barrios tradicionales entre los que destacan San Roque, La Tola, San Marcos y San Blas, reconocidos por la calidad de conservación de sus elementos coloniales, arquitectónicos y culturales.

No obstante, dado que las transformaciones socioespaciales no se distribuyen de forma homogénea en todo el territorio, la investigación establece una delimitación espacial propia, fijando un área de estudio y análisis micro de 0,75 km².

Este polígono específico no coincide estrictamente con los límites administrativos de un único barrio, sino que agrupa sectores estratégicos pertenecientes a una parte de San Roque, La Merced, La Ronda y Gonzalo Suárez. La selección de esta área delimitada de 0,75 km² se justifica debido a que es en este perímetro central donde se concentran agudamente los impactos de las políticas de revitalización patrimonial, el crecimiento turístico y la modificación de las condiciones de habitabilidad. El análisis de este polígono micro permite evidenciar de manera empírica las dinámicas de reconfiguración urbana, el cambio en los usos del suelo y los procesos de gentrificación residencial y turística que afectan la permanencia de la población local.

Figura 1*Mapa de delimitación del centro histórico de Quito*

Nota. Polígonos de análisis en el CHQ. Adaptado de Google Earth. Elaboración propia.

2.3.2. Delimitación Temporal

La presente investigación establece su marco temporal en el periodo comprendido entre los años 2001 y 2026 (25 años), respondiendo a la importancia de evaluar las transformaciones que han marcado el territorio a lo largo del tiempo, desde los primeros planes y normativas de conservación patrimonial impulsados por la intervención institucional. Este margen temporal resulta indispensable para estudiar la gentrificación no como un hecho aislado, sino como un proceso acumulativo y continuo de mejora urbana, restauración edificada y mutaciones del uso de suelo que reconfiguran la identidad barrial y producen el desplazamiento residencial en el área de estudio.

Para garantizar la viabilidad metodológica de la investigación y evitar una reconstrucción historiográfica lineal año por año, la evaluación de este período no se realiza de forma cronológica continua, sino a partir de cortes temporales estratégicos articulados a la evidencia oficial disponible. De este modo, el estudio contrasta la fase inicial de planificación patrimonial (2001–2010), con la etapa de intensificación turística (2010–2022), donde los datos del INEC respaldan empíricamente la pérdida del 28% de la población residente. Este recorrido se complementa con el análisis del escenario contemporáneo (2022–2026), incorporando las dinámicas recientes vinculadas al auge de los alojamientos digitales, las licencias comerciales municipales y los nuevos instrumentos de gestión territorial como el PUGS. Esta estructura permite comprender cómo la acumulación de estas intervenciones ha transformado progresivamente la habitabilidad del centro histórico.

2.4. Campo de Acción del Objeto de Estudio

La presente investigación, se rige bajo la línea de investigación N°2, **Ordenamiento Territorial, Vulnerabilidad y Gestión de Riesgos**, abarcando los procesos de gentrificación y cada una de las causas que impulsan estas dinámicas.

2.5. Objetivos

2.5.1. Objetivo General

Analizar las dinámicas que producen efectos de gentrificación residencial y turística en el Centro Histórico de Quito, con el fin de identificar el impacto en el territorio y su tejido social.

2.5.2. Objetivos Específicos

- Analizar los procesos que intervienen en la percepción social y la imagen urbana del Centro Histórico de Quito (2001-2026), estableciendo su relación directa con la pérdida de habitabilidad residencial en el área de estudio.

- Identificar los factores asociados al desplazamiento de la población residente de larga permanencia y a la transformación progresiva del tejido residencial del área de estudio.
- Examinar los indicadores de mutación funcional que impulsan las transformaciones comerciales y turísticas en el Centro Histórico de Quito frente a las necesidades de la población flotante.
- Evaluar las dinámicas de gentrificación que influyen en la alteración de las prácticas cotidianas y la fragmentación social como consecuencia del turismo y el comercio.

2.6.Hipótesis

La implementación de políticas de revitalización patrimonial y la expansión de la inversión turística en el Centro Histórico de Quito actúan como variables detonantes que impulsan procesos de museificación y sustitución funcional del uso de suelo. Esta reconfiguración espacial estaría directamente relacionada con el desarrollo paulatino de dinámicas de gentrificación, las cuales operan mediante mecanismos intermedios comprobables como la presión sobre el suelo, el cambio de actividades económicas locales hacia servicios para la población flotante y la disminución progresiva del uso residencial. Como consecuencia, esta cadena de transformaciones incidiría en el desplazamiento directo e indirecto de la población permanente y en la alteración de la habitabilidad del área de estudio, lo cual se manifestaría empíricamente en la modificación de las prácticas cotidianas, la fragmentación de la cohesión social y la percepción de pérdida de pertenencia barrial.

2.7. Justificación

La presente investigación surge de la necesidad de analizar las nuevas dinámicas sociales y de habitabilidad del Centro Histórico de Quito, un punto realmente afectado por los procesos de gentrificación que han transformado la cultura, el turismo y la forma de habitar el espacio

impulsados por las intervenciones y normativas institucionales, desplazando a los residentes originales. En consecuencia, se manifiesta una pérdida progresiva de la identidad barrial frente a los cambios de uso de suelo y su expansión de mercantilización del entorno.

De esta manera, se entiende que hay investigaciones previas que analizan este fenómeno desde perspectivas completamente válidas, sin embargo, lo evalúan desde un punto fragmentado o individual. Por este motivo, resulta necesario comparar y evaluar en conjunto, como las modificaciones con relación al uso de suelo y sus políticas de intervención que causan efectos negativos en su barrio histórico de la ciudad.

2.7.1. Justificación Social

El principal aporte de esta investigación radica en visualizar y documentar la pérdida de identidad barrial y fragmentación social. Se expone el desplazamiento residencial tradicional siendo sustituido por la llegada de población flotante, es por este motivo, que este estudio busca contribuir a generar conciencia en la sociedad sobre proteger el tejido social como impulso a mejorar la calidad de vida, defendiendo el derecho a la ciudad de los moradores históricos y la conciencia política e institucional ante dinámicas urbanas que aporten al cumplimiento de las necesidades tradicionales reales del territorio.

2.7.2. Justificación Urbana/ Arquitectónica/ Patrimonial

En el ámbito patrimonial y urbano, este trabajo expone una visión crítica ante las estrategias tradicionales de conservación, cuestionando las políticas de museificación para demostrar que el valor monumental no debe desvincularse de la función habitacional. Para lograrlo, y asumiendo el rigor disciplinar de la Arquitectura, la investigación trasciende el diagnóstico puramente sociológico para analizar cómo la turistificación incide de manera física sobre la arquitectura doméstica tradicional.

El estudio profundiza en la mutación espacial y tipológica de la edificación patrimonial, evidenciando cómo el cambio de uso de suelo altera la distribución interna de los inmuebles, sustituyendo espacios residenciales característicos (patios interiores, crujías y plantas altas) por infraestructuras adaptadas al comercio y a la población flotante.

2.7.3. Justificación Académica

Desde el punto de vista académico, esta investigación genera un nuevo conocimiento sobre las dinámicas de gentrificación del Centro Histórico de Quito, siendo relevante como un recurso actualizado de estudio sobre estos procesos desarrollados en el territorio. Por lo tanto, se determina que este trabajo está diseñado para ser un referente sobre la situación y los acontecimientos recientes como herramienta hacia futuras investigaciones sobre las transformaciones en los centros históricos latinoamericanos.

2.7.4. Justificación Institucional

A nivel institucional, este trabajo contribuye a las entidades, organizaciones públicas e internacionales presentando bases sólidas de la investigación para la formulación de políticas más equitativas y consientes con el espacio y su habitar. De esta manera, utilizar los hallazgos para garantizar un equilibrio que apoye la reactivación económica, el impulso turístico y justicia social.

2.8. Identificación y Operacionalización de Variables

2.8.1. Variable Independiente

Tabla 1*Gentrificación como variable independiente*

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ÍTEM	INSTRUMENTO	RESULTADO ESPERADO
Gentrificación	Proceso de revalorización y transformación de un lugar mediante factores de inversión, cambios de uso de suelo, atracción de grupos de mayor poder adquisitivo y pérdida de residentes.	Urbano	Transformación de la imagen urbana.	¿Qué transformaciones físicas priorizan atraer al visitante?	Observación directa, registro fotográfico y encuestas.	Identificar el cambio orientado al consumo turístico.
			Cambios de normativas y permisos.	¿Cómo la regulación de suelo desplaza a los residentes?	Revisión de normativas y entrevistas.	Evidenciar la pérdida residencial por los nuevos permisos comerciales.
			Sustitución de usos de suelo.	¿De qué forma la normativa desplaza a los residentes?	Mapeo territorial, y encuestas.	Demostrar el remplazo de viviendas por servicios para visitantes.

Fuente: Elaboración Propia (2026).

2.8.2. Variable Dependiente

Tabla 2

Transformaciones socioespaciales como variable dependiente

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ÍTEM	INSTRUMENTO	RESULTADO ESPERADO
Transformaciones Socioespaciales	Alteraciones físicas y demográficas que transforman la estructura urbana y las dinámicas habitacionales y comerciales del territorio.	Estigmatización socioespacial	Inseguridad, deterioro urbano e imagen territorial.	¿Cómo se percibe la imagen urbana y seguridad del área de estudio?	Encuestas, observación y revisión documental.	Identificar percepciones negativas que desincentivan el arraigo.
		Transformación residencial	Disminución demográfica, viviendas vacías y movilidad de residentes.	¿Qué variaciones tuvo la función residencial entre 2001 y 2026?	Censos (INEC), cartografía y encuestas.	Evidenciar el vaciamiento y reconfiguración habitacional.

	Mutación comercial y turística	Cambio de uso de suelo, especialización comercial y concentración turística.	¿Cómo mutaron las actividades económicas tradicionales ?	Cartografía, fichas y observación.	Identificar espacialmente la turistificación y sustitución funcional.
	Cohesión y fragmentación barrial	Alteración de prácticas cotidianas y debilitamiento de redes vecinales.	¿Cómo han cambiado las relaciones sociales y la cotidianidad del barrio?	Encuestas, entrevistas y observación.	Determinar los efectos socioculturales en los residentes.

Fuente: Elaboración Propia (2026).

2.9. Tareas Científicas Desarrolladas

Para cumplir con los objetivos de esta investigación se organizaron tres etapas metodológicas para abordar las dinámicas respecto al tratamiento del tema. Estas actividades se agrupan en tres fases principales:

2.9.1. Tc1:

Elaboración del marco teórico y contextual sobre las transformaciones turísticas, comerciales y residenciales de la gentrificación entendiendo las dinámicas socioespaciales, la estigmatización y la valoración de museificación sobre los impactos del centro histórico.

2.9.2. Tc2:

Construcción de la metodología sobre la situación actual del lugar de estudio, identificando las transformaciones de uso de suelo y los efectos causados en el comercio, patrimonio y habitabilidad.

2.9.3. Tc3:

Planteamiento de conclusiones y recomendaciones orientadas a la conciencia institucional sobre la gestión urbana y patrimonial sobre el tejido social y su entorno.

3. Capítulo I. Marco Referencial y Legal

3.1. Marco Antropológico

El Centro Histórico de Quito (CHQ) trasciende su dimensión arquitectónica y monumental para constituirse como un espacio habitado y cargado de significados, donde las costumbres, la memoria colectiva y las relaciones vecinales forjan la identidad del territorio. Desde la teoría socioespacial y la antropología urbana, el espacio no es un mero contenedor físico. Para Lefebvre (1986), el centro antiguo no es solo un entorno construido, sino un espacio destinado a custodiar los símbolos arraigados a la producción social misma, la cual se edifica a

través de la vida cotidiana frente a las presiones comerciales, políticas y económicas. En el contexto local de Quito, Kingman (2004) refuerza esta visión al señalar que el verdadero patrimonio vivo del centro reside fundamentalmente en los modos de habitar de su gente, en la apropiación que los residentes hacen de plazas, calles y zaguanes, y en la trama de interacciones sociales que dotan de sentido a la urbe.

Si bien la declaración del CHQ como Patrimonio Cultural de la Humanidad fijó un antecedente de conservación monumental, el análisis de las transformaciones contemporáneas en el periodo de estudio (2001–2026) evidencia una profunda mutación en las dinámicas de habitabilidad. Las normativas de conservación e incrementos de costos de mantenimiento impusieron exigencias sobre la arquitectura doméstica tradicional que sobrepasaron las capacidades de las familias de larga permanencia. Desde una perspectiva antropológica, esto desencadenó un paulatino desplazamiento material y simbólico: las viviendas y los patios compartidos históricamente núcleos de cohesión vecinal y vida comunitaria comenzaron a perder su función residencial original frente a exigencias de conservación formal y exhibición patrimonial.

A lo largo del primer cuarto del siglo XXI, las intervenciones públicas orientadas a la restauración y la mejora del espacio público ejecutadas a través de entidades institucionales como el FONSAL e IMP generaron un doble efecto en la escala barrial. Aunque embellecieron el entorno físico, también promovieron la captación de inversión privada y la especialización turística. Como plantea Harvey (2012) al referirse a los procesos de gentrificación estatal, las políticas del poder público reconfiguran el espacio urbano para priorizar el valor de cambio y el consumo. En Quito, como analiza Carrión (2005), la reorientación hacia el "consumo patrimonial" alteró la significación cultural del barrio. Espacios que antes albergaban talleres,

comercios tradicionales de abasto y lugares de encuentro cotidiano fueron sustituidos por restaurantes, hoteles y negocios exclusivos para el uso privado, modificando los referentes cotidianos con los que la comunidad se identificaba.

Esta vulnerabilidad del tejido comunitario quedó expuesta críticamente con la llegada de la pandemia de COVID-19 (2019–2020). Más allá del impacto en los flujos comerciales, la crisis visibilizó la fragilidad de las redes de apoyo mutuo y forzó el abandono residencial de familias de escasos recursos. Antropológicamente, el resultado no fue únicamente la presencia de viviendas desocupadas, sino la ruptura de las relaciones de vecindad y la desconexión comunitaria, dejando vacíos en la memoria e identidad local.

En la etapa de recuperación postpandemia, esta reconfiguración socioespacial se aceleró al alinearse a las tendencias globales del consumo urbano y a las demandas de la población flotante. La sustitución de negocios tradicionales de primera necesidad por comercios estandarizados para el turista alteró las rutinas diarias de los residentes. La compra cotidiana, el saludo en la esquina y la socialización informal en la tienda de barrio fueron reemplazados por dinámicas de consumo efímero, produciendo un paulatino desapego territorial y la percepción de ajenidad en los propios habitantes dentro de su entorno.

Finalmente, la reciente inauguración del Metro de Quito consolida este escenario al transformar la escala de la movilidad y el uso del espacio público. El incremento masivo de flujos peatonales intensifica la centralidad comercial y la experiencia turística de paso, acelerando la presión sobre la función habitacional. Frente a esta acumulación de transformaciones, la aproximación antropológica permite observar cómo la población residente de larga permanencia no es un actor pasivo, sino que desarrolla estrategias de resistencia y permanencia cultural a través del uso persistente del espacio público, la preservación de

festividades y el mantenimiento de lazos comunitarios para seguir habitando su territorio frente a las presiones de la turistificación y la mercantilización del suelo.

3.2. Marco Teórico

La ciudad con tendencias globales: espacios que se transforman y vidas que se desplazan.

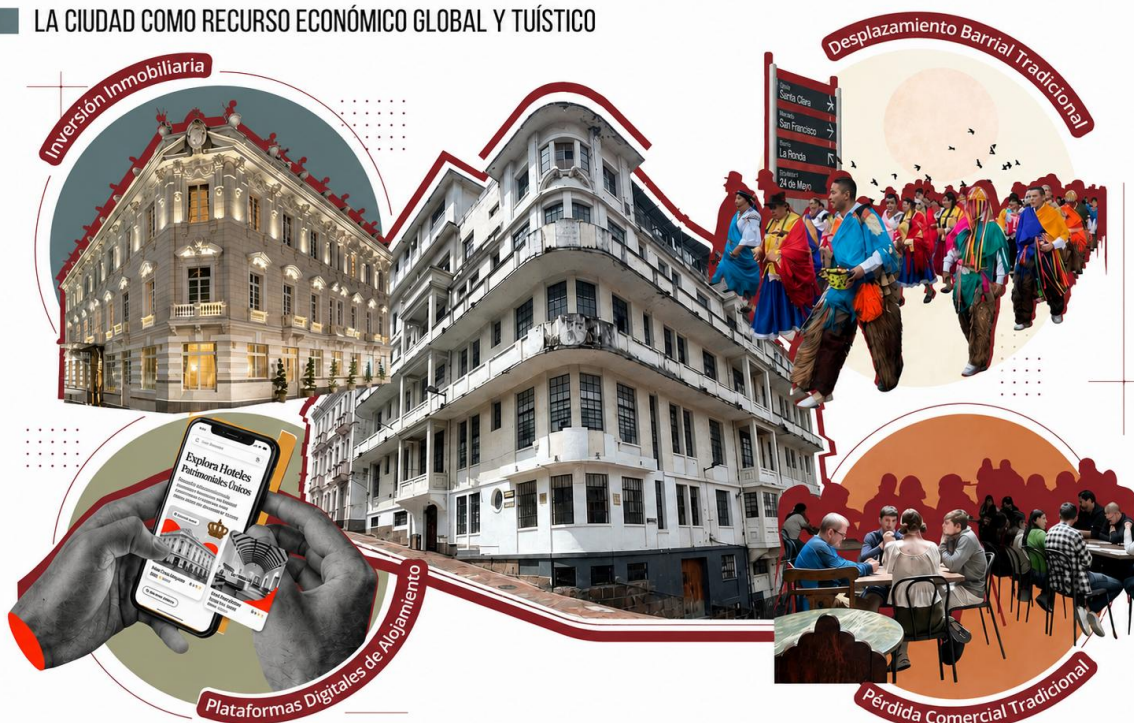
En la actual era de la globalización, Harvey (2012) señala que las urbes compiten ferozmente por atraer inversión extranjera y capital transnacional, bajo esta lógica, la administración de la ciudad deja de planificar en función de sus residentes permanentes y reorienta sus políticas para maximizar el capital, priorizando oportunidades de ganancia que son ajenas al tejido social local.

De manera complementaria, Sassen (2010) explica que este modelo de "ciudad global" genera profundas disparidades socioespaciales. Al intentar proyectarse como nodos atractivos para el consumo internacional, las políticas urbanas reconfiguran el territorio, expulsando a los sectores populares de menores ingresos para adaptar el espacio a las exigencias estéticas y funcionales de las élites y la población flotante. En los centros históricos, esto se traduce en intervenir el espacio para venderlo visualmente a quienes no lo habitan, ignorando las necesidades de la comunidad originaria.

Figura 2

La ciudad como recurso económico global y turístico

LA CIUDAD COMO RECURSO ECONÓMICO GLOBAL Y TUÍSTICO



Nota. Elaboración propia (2026).

Desplazamiento Poblacional, Tensiones entre la Rentabilidad y el Derecho a Quedarse

El territorio suele volverse un negocio rentable internacionalmente, vulnerando a las personas y excluyéndolas por ser parte de las clases trabajadoras. En este sentido, Smith (1996) señala que cuando la inversión pública o estatal interviene en la ciudad bajo estas lógicas, sus resultados generan un territorio desigual que abandona el valor de la vida cotidiana, sustituyéndola por una barrera económica que desplaza a las familias tradicionales que no pueden mantener su estilo de vida ante las nuevas dinámicas en el territorio. Estas tensiones de rentabilidad detonan un proceso progresivo de sustitución social que reconfigura la demografía y función del sector.

Para comprender la complejidad de este fenómeno, Marcuse (1985) advierte que el desplazamiento no debe concebirse únicamente como un evento físico puntual de desalojo, sino

como una cadena articulada de mecanismos que transforman paulatinamente el espacio habitado. En este proceso, se manifiesta inicialmente el desplazamiento directo, el cual ocurre cuando las familias y los comerciantes populares son expulsados de forma inmediata por incrementos inasumibles en los cánones de arrendamiento o por los elevados costos de mantenimiento patrimonial. A la par, se genera el desplazamiento indirecto o por exclusión, que se produce cuando los inmuebles o locales que quedan vacantes son absorbidos por el mercado turístico o de servicios zonales, bloqueando de manera sistemática la entrada a futuros residentes de clase trabajadora.

Por este motivo, esta cadena culmina en el desplazamiento simbólico, el cual afecta al habitante que logra permanecer físicamente en el sector pero experimenta un despojo identitario; al disolverse sus redes vecinales históricas y desaparecer los comercios cotidianos de primera necesidad, la vida barrial se altera radicalmente, convirtiendo al residente en un extraño dentro de su propio entorno.

Figura 3*Mecanismos del desplazamiento silencioso***TENSIONES DEL TERRITORIO: EL DOBLE DESPLAZAMIENTO****Desplazamiento Físico y Económico**

- Inversión orientada a la alta rentabilidad.
- Aumento del costo de vida y arriendos.
- Expulsión directa de familias tradicionales y clase trabajadora.

Desplazamiento Simbólico

- Proceso silencioso sin desalojo físico inmediato.
- Sustitución de comercio barrial por turístico.
- Alienación y pérdida de redes vecinales (el morador se siente "extraño").



Nota. Elaboración propia (2026).

Museificación y Turistificación: Transformación de la Ciudad Antigua a un Escenario Visual

A nivel mundial, la mayor parte de los centros históricos patrimoniales sufren procesos urbanos similares ante la intervención institucional que intenta convertirlos en destinos turísticos de primer nivel. Choay (1992) advierte que estos espacios pasan de ser barrios y vivos que se ajustan a la realidad a convertirse en un escenario direccionado al turista y los visitantes, perdiendo su función tradicional, de ser un lugar habitado.

Adjuntando al enfoque de Urry (1990) que denomina la “mirada del turista” como parte de un concepto de la sociología que explica las transformaciones del espacio físico y

arquitectónico que se maquilla para cumplir con las expectativas del visitante, interviniendo calles, plazas y fachadas a una estética visual que destituye de la importancia social y del espacio, creando una ciudad de vitrina. Sobre este fenómeno de museificación, carente de vida local y tradicional, se expone la manera en la que afecta directamente a los centros históricos esta ideología. En este sentido, Carrion (2005) manifiesta que:

Se vacían de sociedad por las políticas monumentalistas que tienden a privilegiar el denominado “patrimonio físico”, poniendo como destino de la intervención el pasado y disminuyendo el rico capital social existente, y por las políticas desarrollistas que arrasan con el pasado, incrementan los precios del suelo y fortalecen la gentrificación. (pág. 92)

Este aporte de Carrión es de gran importancia al entender la problemática sobre el privilegio a la estética patrimonial que olvida el valor tradicional de los ciudadanos al ser sustituidos por procesos de gentrificación donde se pierde la comunidad anteponiéndose al deseo de una economía activa y funcional en beneficio a las instituciones.

En consecuencia, como se evidencia en la lógica de transformación visual y funcional del territorio, la estetización del espacio urbano no solo congela la edificación histórica en una imagen estandarizada del pasado, sino que fragmenta el tejido social originario al reducir la vitalidad cotidiana a un escenario contemplativo de exhibición.

Figura 4*Reconfiguración del espacio habitado*

Nota. Elaboración propia (2026).

La Estigmatización Espacial como Herramienta de Exclusión ante el Patrimonio y su Infraestructura

Los cambios que se dan en el tejido social se deben muchas veces a las regulaciones que buscan proteger el patrimonio, en este sentido Choay (1992) considera lo importante que son las leyes de resguardo y protección ante el valor histórico y cultural del espacio físico, sin embargo, estas intervenciones estigmatizan la vida tradicional que se desarrolla en el centro antiguo, las prácticas barriales y vecinales empiezan a ser señaladas como contaminación visual o a definirse como incompatibles con la imagen que se busca proyectar hacia otros actores, convirtiendo al habitante tradicional en un sujeto estigmatizado dentro de su propio espacio.

Este proceso se incrementa con el vacío poblacional residencial, a medida que los habitantes originarios se ven obligados a desplazarse, perdiendo sus caminantes, su vida tradicional en plazas adquiriendo otro tipo de estigmatización debido al abandono y la carencia de vida cotidiana. Soja (2010) estudia como la justicia espacial comprende estos procesos de desigualdad que son estigmatizados por ser un área vacía y deteriorada, ante la justificación de las intervenciones agresivas intentando “rescatar” ese espacio abandonado.

En el centro histórico la extinción de la vida tradicional sumerge al sector en un dinamismo estigmatizado por el Estado bajo el discurso de devolverle la vida al núcleo, donde se incentiva el comercio y turismo. El barrio es vaciado, desarrollándose flujos de inseguridad por aspectos sociales y físicos de los constantes cambios elitistas y de interés.

Figura 5

El ciclo de estigmatización y vaciamiento barrial



Nota. Elaboración propia (2026).

La Gentrificación como Resultado de las Transformaciones Urbanas

Es vital conocer que los factores que impulsan la gentrificación abordan conceptos que normalmente se pueden desarrollar en las ciudades, siendo un proceso global y de pérdida residencial, en este caso, la normativa y sus políticas de conservación y el vaciamiento barrial que provocan estigmatización, uniéndose y potenciando los procesos de gentrificación. A partir de lo expuesto, Lees, Slater y Wyly (2008) consideran que las clases sociales de bajos recursos son transformadas por la gentrificación espacial, económica y social, y se reconfigura el uso residencial y comercial direccionado a las clases media y alta.

En la actualidad, como se sintetiza en la dinámica estructural, la gentrificación ha evolucionado hacia un modelo contemporáneo impulsado por el perfil de quienes transitan, consumen y planean habitar el territorio. Este proceso consolida cambios masivos volcados hacia la economía turística y comercial, transformando el espacio habitado en un escenario temático de consumo visual y físico, donde la pérdida de la cohesión social culmina en la mercantilización definitiva del centro histórico.

Figura 6

La gentrificación como resultado de las transformaciones urbanas



Nota. Elaboración propia (2026).

3.3. Marco Conceptual

El centro histórico es concebido como el núcleo de la ciudad que acoge los valores históricos, culturales y simbólicos que han construido la identidad urbana del territorio, por este motivo, se sabe que el centro se constituye como un espacio habitado, vivo y de prácticas sociales y barriales esenciales para la historia.

En Latinoamérica, estos espacios han sido articuladores sociales y económicos, que en la actualidad se ven amenazados por los procesos de transformación de la función inicial destinada a la residencia e importancia como centralidad urbana.

Centralidad Urbana

La centralidad urbana es un espacio geográfico donde se encuentran dinámicas sociales, de flujo y económicas siendo parte importante de las ciudades. Esta centralidad aparte de ser un espacio físico se constituye como una interacción diaria de comercio, transporte y apropiación del espacio público. Delgadillo, Díaz, & Salinas (2025) exponen que actualmente las ciudades de Latinoamérica, sobre todo sus centralidades históricas que se han convertido en un caso donde deja de ser concebido como un espacio de vida cotidiana para especializarse en cubrir necesidades excluyentes que benefician a los visitantes y a grupos de funciones burocráticas.

El primer paso al deterioro se presenta como la pérdida de centralidad, afectando al barrio y dejando de ser un lugar con un tejido comunitario reforzado a volverse dependiente de los actores externos.

Patrimonialización

La patrimonialización es parte de un proceso institucional que define la importancia física para mantener el pasado y destacarlo por sus valores.

En palabras de Delado (2007) exterioriza que el reconocimiento patrimonial es rara vez neutral, pues, comúnmente se designa bajo regulaciones rígidas para conservar y proteger la marca de la ciudad dejando en segundo plano las necesidades residenciales de la ciudad.

No obstante, la patrimonialización surge con el fin de cuidar la memoria, cuidándola vago rigurosas normas, como en Quito a mantener las fachadas impulsando la institucionalidad y el cambio de dinámicas territoriales facilitando la exclusión.

Museificación

El concepto de museificación hace referencia al proceso de transformación por las iniciativas regulatorias del espacio patrimonial y sus instituciones competentes, de este modo, el

centro histórico tiende a configurarse como un escenario que se orienta al consumo turístico y cultural, priorizando la estética y la imagen urbana. Choay (2001) señala que este proceso de conservación estética normalmente predomina ante las necesidades sociales iniciales del barrio, configurándose como un escenario de vitrina, reduciéndose de manera drástica de población residente.

Este término congela a la ciudad a lo largo del tiempo, buscando mantener la originalidad del valor estético aniquilando los barrios y convirtiendo áreas que anteriormente eran espacios vivos por la comunidad a paisajes urbanos sin valor residencial real.

Turistificación

Se da por el proceso económico y social que determina la reconfiguración de los espacios urbanos que buscan adaptarse a las necesidades del turismo, tal como menciona Urry (1990).

El efecto que tiene la turistificación en el uso del suelo desplazando a los comercios tradicionales y sustituyéndolos por servicios que se orientan a los visitantes, vendiendo la identidad urbana que provoca un aumento desmedido de población flotante que no conecta realmente con el entorno.

Este fenómeno a lo largo del tiempo suele intensificarse, transformando el espacio en un lugar de consumo que expulsa la identidad del valor vecinal original.

Estigmatización

En las ciudades existe una devaluación sobre el territorio por la percepción y los acontecimientos desarrollados en el territorio.

Las áreas tradicionales al albergar clases populares se las suele catalogar mediáticamente como peligrosas o carentes de valor. Uno de los procesos que más influye en este concepto

radica en el vaciamiento o abandono del entorno, abriendo paso a la desacreditación de la vida barrial como se la conoce.

Este se considera un factor que impulsa las transformaciones de gentrificación, donde se concibe inicialmente al espacio incompatible con la contemporaneidad actual y justificando las intervenciones ante el discurso de recuperación social y de territorio.

Desplazamiento Poblacional

Se entiende como la pérdida de residentes que son forzados a desplazarse por situaciones que transforman su entorno original y afectan su estadía. Según Marcuse (1985) el proceso de desplazamiento no simplemente se debe a factores físicos, sino también, al aumento de presiones económicas o simbólicas, donde los residentes dejan de sentirse parte del entorno y vistos como parte de la exclusión social por sus dinámicas de barrio.

Gentrificación

La gentrificación es el resultado de los factores sociales, económicos, espaciales y turísticos, caracterizado por la revalorización del sector devaluado socialmente ante la llegada de nuevos usuarios que tienen mayor poder adquisitivo Lees, Slater, & Wyly (2008).

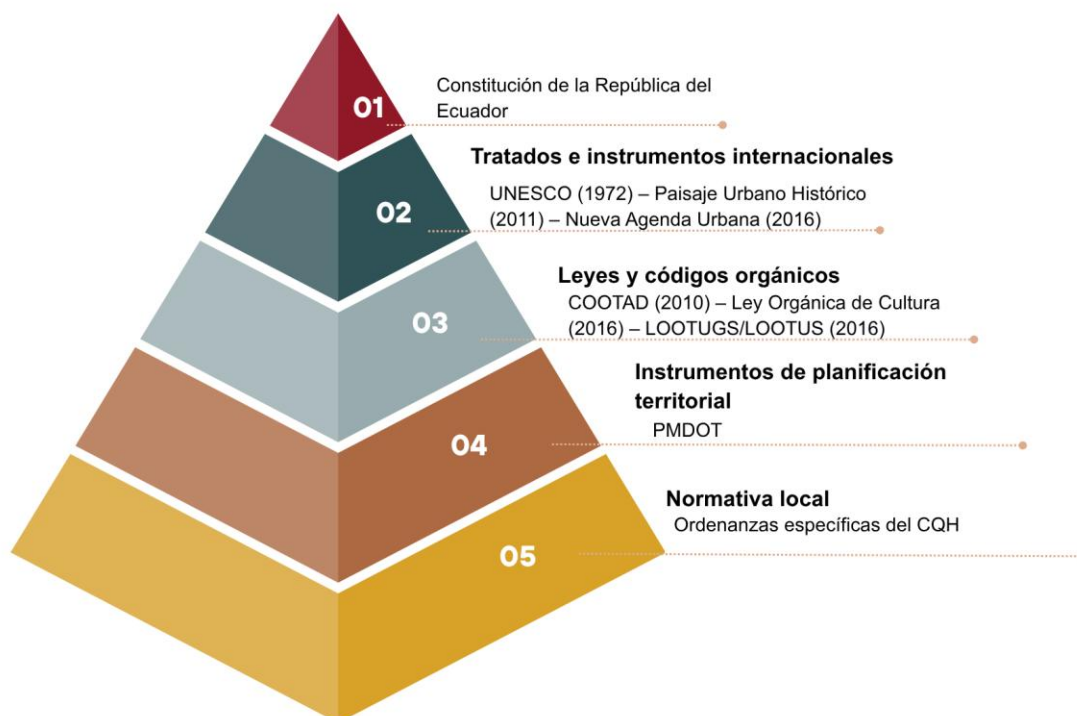
El desplazamiento se vuelve directo o indirecto por la población tradicional de menores ingresos económicos, que manifiestan la mutación del uso de suelo a raíz de su salida, donde abandonan el espacio abriendo paso a nuevas transformaciones donde los inmuebles son destinados para abarcar otro tipo de necesidades ajenas al habitar.

3.4. Marco Jurídico y/o Normativo

Figura 7

Pirámide Jerárquica

■ PIRÁMIDE JERÁRQUICA



Nota. Elaboración propia (2026).

Se organiza considerando la jerarquía de los instrumentos que regulan la protección patrimonial, el derecho a la vivienda y a la ciudad, la planificación territorial y el uso del suelo. La revisión de estas disposiciones permite identificar el respaldo legal de los aspectos analizados en el Centro Histórico de Quito y establecer su relación con las transformaciones residenciales, comerciales, turísticas y sociales abordadas en la investigación.

A nivel global, la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural UNESCO (1972) define que las bases para salvaguardar los bienes materiales e inmateriales de valor histórico, este instrumento obliga al Estado a implementar políticas que se

alineen a la preservación de la identidad y las características tradicionales del espacio patrimonial. En este sentido, este instrumento constituye un respaldo para el análisis de las intervenciones de conservación y recuperación del Centro Histórico de Quito, debido a que establece la importancia de preservar los valores que caracterizan al territorio patrimonial. No obstante, la estrategia para que no se interpreten como procesos excluyentes se establecen en la *Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico* (UNESCO, 2011) donde se exige que la conservación arquitectónica debe existir en perfecta armonía con el entorno social y cultural, esto, para evitar el desplazamiento y los procesos de segregación de la población local a raíz de la presión de renovación estética. Esta recomendación se relaciona directamente con la investigación, debido a que permite considerar la conservación arquitectónica no solo desde sus características físicas, sino también desde la permanencia de las dinámicas sociales y culturales que conforman el espacio habitado.

En el ámbito de los derechos ciudadanos intervienen los conceptos de la *Nueva Agenda Urbana* de la Conferencia Hábitad III (ONU, 2016) defendiendo el “derecho a la ciudad” como un eje principal de desarrollo en la actualidad contemporánea, sus discursos priorizan el espacio público y la vivienda ante las construcciones sociales y físicas de uso exclusivo y sin conexión, que posiblemente fomenten la fragmentación o exclusión socioespacial. Este instrumento respalda el análisis de la permanencia residencial y de las condiciones de habitabilidad consideradas en la investigación, al relacionar el desarrollo urbano con el acceso a la vivienda, el espacio público y la inclusión social.

Por otro lado, en el contexto local, el ordenamiento jurídico ecuatoriano de la *Constitución de la República del Ecuador* (2008) establece los pilares fundamentales de habitad y convivencia, en el **Artículo 30** se garantiza el derecho a una vivienda digna, definida como el

espacio fundamental para el desarrollo de la vida cotidiana; la vulneración de este derecho orienta a los habitantes a un estado de precariedad. En la misma línea, el **Artículo 31** valora el derecho a la ciudad mediante los principios de justicia y equidad estipulados en el espacio urbano, de este modo se garantiza que el entorno cumpla con la función social y del entorno.

Complementariamente el **Artículo 66**, numeral 26, se refiere al derecho a la propiedad privada a su función inicialmente social, brindándole al Estado la oportunidad de intervenir en el uso de suelo cuando este amenace la prioridad comunitaria del espacio.

De la misma manera, el **Artículo 83**, numeral 13, establece como deber ciudadano la protección del patrimonio cultural, mientras que el **Artículo 379** dispone que el Estado garantizará la conservación, restauración y puesta en valor del patrimonio cultural, asegurando su uso social. Por otra parte, en el régimen del Buen Vivir, desarrollado en los **Artículos 275 y 276** de la Constitución, orienta las políticas públicas hacia la cohesión social, la equidad territorial y el desarrollo humano integral. En conjunto, estas disposiciones constitucionales constituyen el principal respaldo jurídico de los componentes abordados en esta investigación, debido a que relacionan la vivienda, el derecho a la ciudad, la función social de la propiedad, la protección del patrimonio y la equidad territorial. Por ello, permiten analizar las transformaciones identificadas en el Centro Histórico de Quito considerando tanto la conservación del patrimonio como la permanencia de la población residente. Desde este enfoque, las políticas urbanas y patrimoniales deberían contribuir a ciudades inclusivas, evitando procesos de desplazamiento poblacional y exclusión derivados de la revalorización urbana.

En el área de gestión administrativa el *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización* (COOTAD, 2010) establece las competencias de los gobiernos

autónomos descentralizados en materia de planificación urbana, uso del suelo y gestión del patrimonio.

Los **Artículos 54 y 55** otorgan a los municipios la facultad de regular el uso y ocupación del suelo, mientras que el **Artículo 296** incorpora el principio de desarrollo territorial equilibrado y equitativo. Estas disposiciones respaldan el análisis de la gestión territorial del CHQ, debido a que las transformaciones del uso y ocupación del suelo estudiadas se desarrollan dentro de competencias municipales de planificación y regulación. De esta manera, el COOTAD permite establecer el marco legal desde el cual se analiza la intervención de la administración local sobre las dinámicas urbanas del área de estudio.

Por su parte, la *Ley Orgánica de Cultura* (2016) regula de manera específica la protección, conservación y gestión del patrimonio cultural en el Ecuador, estas leyes reconocen al patrimonio como un bien de interés público y establecen mecanismos de salvaguardia y puesta en valor, lo cual respalda el análisis de las intervenciones de conservación y rehabilitación patrimonial desarrolladas en el CHQ. En relación con la problemática estudiada, estas disposiciones deben ser consideradas conjuntamente con las condiciones de habitabilidad y permanencia de la población, debido a que la conservación del patrimonio forma parte de un territorio que mantiene funciones residenciales, comerciales, culturales y turísticas.

A nivel local, el *Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial* (PMDOT) del Distrito Metropolitano de Quito y las ordenanzas específicas del Centro Histórico constituyen instrumentos jurídicos clave. Estos documentos promueven la rehabilitación urbana, la activación económica, el turismo cultural y la mejora del espacio público, aspectos que se relacionan con las transformaciones urbanas y funcionales analizadas en esta investigación. En este sentido, estos instrumentos permiten contrastar los objetivos de planificación, rehabilitación

y activación del Centro Histórico con los cambios observados en el uso del suelo, la actividad comercial y turística y la permanencia de la población residente.

En este punto, el análisis de la normativa local no implica establecer que los instrumentos de planificación sean, por sí mismos, la causa de la gentrificación, sino identificar cómo sus objetivos y disposiciones se relacionan con las transformaciones territoriales encontradas en el área de estudio.

Aunque a nivel internacional, nacional y local se establecen instrumentos regulatorios que velan por el valor y el derecho a pertenecer, la realidad del CHQ evidencia que existe una fragmentación profunda, del equilibrio hacia una sociedad justa y digna donde se percibe la decadencia del territorio. Tratados como la Convención de la UNESCO, la *Constitución y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo* (LOOTUS, 2016) reconocen el derecho a la ciudad y la función social que se cumplen a través suelo, por lo que estos instrumentos proporcionan el respaldo jurídico para analizar la relación entre la planificación, la función social del suelo y las condiciones de habitabilidad del Centro Histórico.</u> <u>Sin embargo, los resultados de la investigación permiten contrastar estos principios normativos con las transformaciones observadas en el territorio, particularmente aquellas relacionadas con el cambio de uso residencial hacia actividades comerciales y turísticas.

El análisis normativo evidencia la contradicción entre las normativas y reglamentos jurídicos en el CHQ, mientras la legislación defiende el derecho a la ciudad los procesos actuales han sido un detonante de la alteración espacial, priorizando los valores de una imagen estética y rentabilidad turística a costa de la fragmentación y vulnerabilidad de los aspectos sociales y tradicionales simbólicos. Esta relación constituye un elemento de análisis para comprender el

proceso de gentrificación estudiado, sin atribuir de manera directa a una norma específica la generación de dicho proceso.

El conjunto de instrumentos revisados establece un marco legal que respalda la conservación del patrimonio, la regulación del suelo, la planificación territorial, el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad. Su revisión permite establecer el sustento jurídico de los aspectos abordados en la investigación y, a su vez, contrastar los objetivos de la normativa con las transformaciones residenciales, comerciales, turísticas y sociales identificadas en el Centro Histórico de Quito. Desde esta perspectiva, el marco jurídico permite analizar la relación entre las políticas de conservación y planificación urbana y las condiciones actuales de habitabilidad y permanencia de la población residente, sin atribuir de manera directa a una norma específica la generación del proceso de gentrificación.

3.5. Modelo de Repertorio

Los modelos de repertorio escogidos para esta investigación son basados en el contexto latinoamericano, mismo que guarda similitud con el área de estudio por sus características históricas, sociales y morfológicas, escogiendo estos casos de estudio en Colombia y Ecuador, territorios que enfrentan dinámicas iniciales o completas del proceso de gentrificación, transformando la vida tradicional y fragmentando la identidad comunitaria.

Referente 1: Turistificación y Pérdida Barrial en el Barrio Getsemaní, Cartagena de Indias (Colombia)

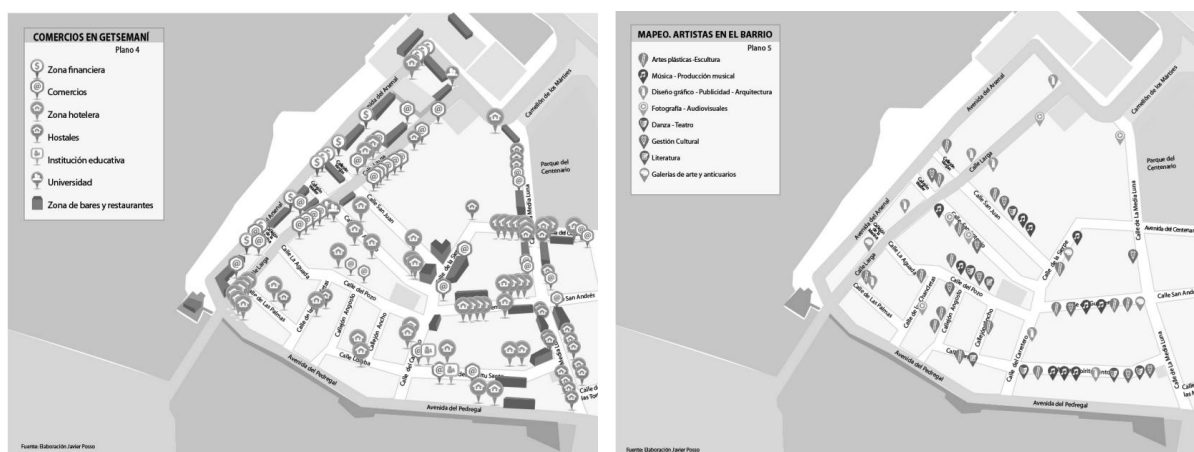
En Cartagena, el barrio Getsemaní expone la manera en la que un territorio histórico puede ser reconfigurado funcionalmente, en este caso de estudio, el análisis permite conocer los inicios del barrio habitado por clases trabajadoras, con un sentido comunitario fortalecido que actualmente se ha transformado en un sector con dinámicas de turismo exclusivo.

Esta investigación aborda la conservación patrimonial orientada a satisfacer las necesidades únicas del visitante dejando de lado los valores comerciales de proximidad, este suceso, extinguió casi por completo la identidad barrial para transformar este escenario a un alto valor de consumo ajeno a la vida cotidiana tradicional. Este referente aporta la estructura técnica para enfocarse en el estudio de las transformaciones comerciales y turísticas.

De esta manera, bajo una metodología inicial de observación directa que se llega a complementar con fichas técnicas de levantamiento, se registra la mutación funcional del espacio. Durante la fase de investigación, se categorizaron estratégicamente los equipamientos del barrio diferenciados por su función y aporte espacial, definiendo la importancia del valor cultural de los actores que habitan el sitio, evidenciando como el sector termina siendo de consumo prioritario al turismo.

Figura 8

Mapa de comercios y distribución de los actores culturales en el barrio Getsemani (Cartagena)



Nota. Tomado de Ruis- Ulldemolins y Posso Jiménez (2016, pág. 105)

A partir de la Figura 7, se evidencian los fenómenos sociales mediante un mapeo como estrategia esencial para identificar el impacto que han tenido los alojamientos temporales que se orientan a brindar un servicio al visitante, en relación con el estudio cartográfico de los actores

sociales y culturales mediante el método de levantamiento físico sobre las fichas técnicas para traducir las dinámicas de transformaciones, siendo un modelo claro ante el diagnóstico del CHQ.

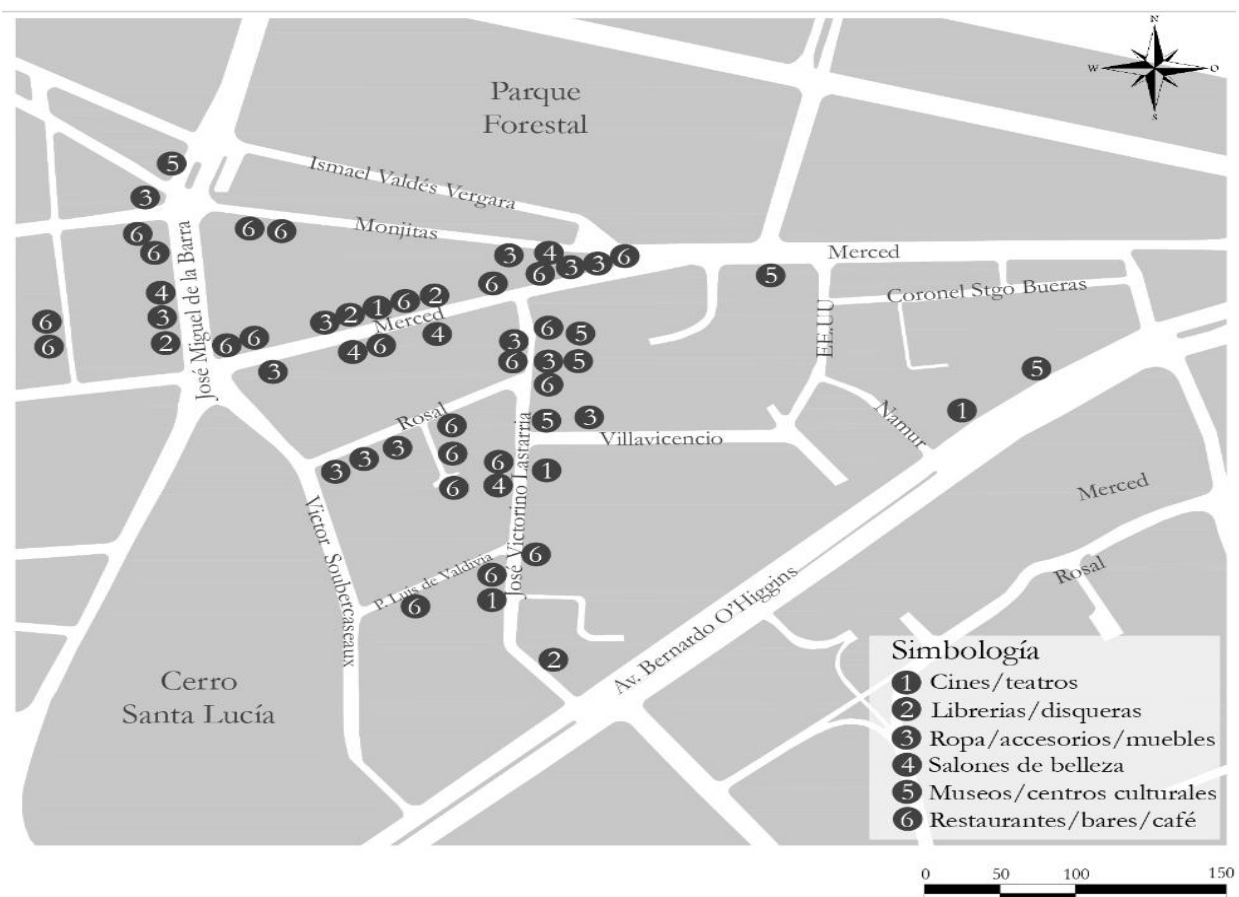
Referente 2: Transformación y Pérdida de Pertenencia en los Barrios Patrimoniales de Lastarria y Bellas Artes, Santiago (Chile)

El centro histórico Santiago de Chile, específicamente en los barrios de Lastarrias y Bellas Artes, son un ejemplo de modelo de estudio que permite comprender de igual manera los efectos del proceso de gentrificación en los países de América Latina, de la misma manera que el CHQ, este sector fue revitalizado por las normativas de conservación y rescate del patrimonio existente, sin embargo, el resultado fue el crecimiento descontrolado de la comercialización del suelo extinguiendo el tejido residencial tradicional, transformando al entorno como un medio de consumo turístico y comercial.

Este modelo es aplicable a la investigación, por abordar el análisis de los procesos a través de fichas técnicas y la observación de campo para determinar la intensidad de uso de suelo y su mutación ante las nuevas exigencias de globalización. Además, se presenta la aplicación de encuestas estructuradas hacia residentes y exmoradores, logrando medir de manera cualitativa la pérdida del sentido de pertenencia y de identidad barrial.

Figura 9

Cartografía de los nuevos usos barriales y la sustitución comercial orientada al turismo



Nota. Tomado de Inzulza- Contardo

Como ilustra la Figura 8, la representación mediante el uso de mapas permite demostrar de manera empírica la reconfiguración de uso de suelo a través de las intervenciones económicas y turísticas.

Referente 3: Análisis demográfico y vaciamiento habitacional en el Centro Histórico de Cuenca (Ecuador)

Cuenca, al igual que la ciudad quiteña forma parte de la declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad, reconocimiento que ha impulsado las políticas de conservación que afectan y condicionan la habitabilidad del lugar.

La investigación se apoya de una metodología cuantitativa sobre el proceso de vaciamiento y pérdida residencial, demostrando como sus dinámicas de consumo fueron generando un desplazamiento gradual de los moradores tradicionales.

Este referente aporta mediante su estructura, la importancia de justificar el uso de datos estadísticos para el estudio de las transformaciones sociales y territoriales, de esta manera, en la investigación es de vital importancia, aplicar un diseño cuantitativo que permita comparar datos oficiales correspondientes a distintas décadas, el estudio logra identificar la pérdida de hogares a nivel de manzana que como consecuencia reconfigura el uso de suelo original.

Tabla 3

Matriz de Referentes

REFERENTE	APORTE METODOLÓGICO	INSTRUMENTO/ TÉCNICA	APLICACIÓN EN LA INVESTIGACIÓN
Referente 1: Barrio Getsemaní de Colombia	Observación y levantamiento territorial	Fichas y cartografía	Identificar usos y actividades del suelo
Referente 2: Lastarria y Bellas Artes de Chile	Observación y percepción de actores	Encuestas, fichas y cartografía	Analizar identidad y permanencia barrial
Referente 3: CH de Cuenca, Ecuador	Análisis comparativo temporal	Datos censales y cartografía	Identificar pérdida residencial

Nota. Elaboración propia (2026).

Figura 10

Mapa valorado del centro histórico de Cuenca, censos de (1991, 2001, 2010)



Nota. Tomado de Orellana- Alvear et al. (2024, págs. 137- 138)

Este enfoque metodológico permite encontrar y evaluar este fenómeno social de expulsión residencial, estableciendo una base sólida de datos reales. Tal como se visualiza en la Figura 9, el aporte de los datos estadísticos se vuelve indispensable para dimensionar el impacto que tienen las transformaciones sobre el territorio, evidenciando un vacío residencial que permite conocer la reconfiguración del suelo.

4. Capítulo II. Diseño Metodológico

4.1. Métodos

El objetivo general de la presente investigación busca analizar las dinámicas que producen efectos de gentrificación residencial y turística en el Centro Histórico de Quito (2001-

2026), con el fin de identificar el impacto en el territorio y su tejido social. Para dar cumplimiento a esta meta diagnóstica, el estudio adopta una metodología de alcance mixto (cualitativo y cuantitativo), con un diseño de carácter descriptivo que permite un análisis riguroso de las transformaciones socioespaciales.

Objetivo 1. Analizar los procesos que intervienen en la percepción social y la imagen urbana del Centro Histórico de Quito (2001-2026), estableciendo su relación directa con la pérdida de habitabilidad residencial en el área de estudio.

Para evaluar esta primera fase, la investigación se enfoca en examinar cómo se construye socialmente el discurso de la imagen urbana frente a los procesos de estigmatización y su afectación directa sobre el arraigo habitacional de la población.

Tabla 4

Metodología del Objetivo 1

Variable	Dimensiones	Diseño de Investigación	Instrumento	Fuentes
Transformaciones Socioespaciales	Estigmatización socioespacial	Investigación Mixta (Cuantitativa y Cualitativa)	Encuestas, observación directa y revisión documental	Residentes, población flotante y archivos documentales

Nota. Elaboración propia (2026)

Objetivo 2. Identificar los factores asociados al desplazamiento de la población residente de larga permanencia y a la transformación progresiva del tejido residencial del área de estudio.

La finalidad de este componente es determinar las magnitudes demográficas y espaciales del abandono y la expulsión residencial. Se implementa una estrategia cuantitativa y de campo sustentada en el análisis censal y catastral para medir empíricamente el vaciamiento habitacional.

Tabla 5*Metodología del Objetivo 2*

Variable	Dimensiones	Diseño de Investigación	Instrumento	Fuentes
Transformaciones Socioespaciales	Transformación residencial	Investigación Cuantitativa y de Campo	Censos, catastro municipal, cartografía y encuestas	Censos INEC, catastro municipal y residentes locales

Nota. Elaboración propia (2026)

Objetivo 3. Examinar los indicadores de mutación funcional que impulsan las transformaciones comerciales y turísticas en el Centro Histórico de Quito frente a las necesidades de la población flotante.

El propósito central es medir la presión turística y comercial sobre el suelo patrimonial. Metodológicamente, se combinan herramientas cuantitativas y cualitativas mediante levantamiento físico y análisis cartográfico.

Tabla 6*Metodología del Objetivo 3*

Variable	Dimensiones	Diseño de Investigación	Instrumento	Fuentes
Transformaciones Socioespaciales	Mutación comercial y turística	Investigación Mixta (Cuantitativa y Cualitativa)	Análisis cartográfico, fichas técnicas y observación directa	Establecimientos comerciales, registros municipales y trabajo de campo

Nota. Elaboración propia (2026)

Objetivo 4. Evaluar las dinámicas de gentrificación que influyen en la alteración de las prácticas cotidianas y la fragmentación social como consecuencia del turismo y el comercio.

Para determinar los efectos socioculturales sobre la comunidad residente, se aplica un diseño mixto que cruza la percepción cuantitativa con herramientas cualitativas orientadas a evaluar la pérdida de cohesión, el sentido de pertenencia y las alteraciones en la vida cotidiana.

Tabla 7

Metodología del Objetivo 4

Variable	Dimensiones	Diseño de Investigación	Instrumento	Fuentes
Transformaciones Socioespaciales	Cohesión y fragmentación barrial	Investigación Mixta (Cuantitativa y Cualitativa)	Encuestas, entrevistas semiestructuradas y observación participante	Residentes locales, actores barriales y líderes comunitarios

Nota. Elaboración propia (2026)

4.2. Técnicas y Herramientas

Para la presente investigación se hará uso de técnicas de recopilación de información que permita entender las transformaciones funcionales, sociales y urbanas que se asocian a los procesos de gentrificación residencial y turística del CHQ.

La **investigación documental** permitirá construir las bases teóricas mediante la definición de normas y de trabajo investigativo para identificar los cambios urbanos y espaciales ocurridos a lo largo del tiempo en el área de estudio, motivo por el cual se consultarán varias fuentes de información secundaria, tales como:

- Artículos científicos
- Normativa urbana y patrimonial

- Cartografía histórica
- Planes y estudios urbanos
- Censos del INEC.

Por otro lado, la **investigación de campo** permitirá obtener información directa sobre los procesos actuales del uso de suelo, las actividades económicas y características del territorio urbano, de esta manera, la información se obtendrá mediante:

- Registro fotográfico
- Fichas de levantamiento
- Fichas de observación
- Planos base

En la **investigación cuantitativa** se recopilará información relacionada con las dinámicas presentes en el área de estudio, facilitando el análisis estadístico, catastro y resultados obtenidos, donde se usarán instrumentos como:

- Encuestas estructuradas
- Mapas cartográficos

Por último, la **investigación cualitativa** permitirá profundizar en la comprensión, experiencias y percepciones de los grupos sociales analizados aportando elementos interpretativos para el análisis de la gentrificación, usándose los siguientes instrumentos:

- Guías de observación
- Entrevistas semiestructuradas
- Matrices de análisis e interpretación

4.3. Fuentes

Fuentes Primarias

Las fuentes primarias estarán conformadas por la información que directamente se analiza del CHQ, identificando las dinámicas que intensifican la gentrificación.

- Entrevistas dirigidas a exresidentes
- Encuestas a moradores tradicionales
- Encuestas a negocios y alojamientos turísticos
- Observación de campo
- Levantamiento fotográfico

Fuentes Secundarias

Las fuentes secundarias proporcionan información ordenada y verificada ante la teoría, la historia y los datos estadísticos registrados para complementar el análisis del sitio.

- Censos y estadísticas oficiales
- Planes urbanos y de planificación territorial
- Normativas
- Cartografía comparativa a lo largo del tiempo
- Informes técnicos
- Artículos científicos, libros y tesis académicas

4.4. Muestreo

Para el desarrollo de la presente investigación, la determinación de la muestra se fundamenta en el análisis espacial de los residentes permanentes que habitan estrictamente dentro del polígono delimitado de 0,75 km² del área de estudio en el Centro Histórico de Quito (CHQ). Esta delimitación espacial fue procesada mediante sistemas de información geográfica en QGIS, utilizando la base cartográfica y demográfica de habitantes por manzana derivada del

Censo de Población y Vivienda (INEC, 2022), lo cual arrojó un universo total de 3.449 habitantes.

En este sentido, se aplicó la fórmula de poblaciones finitas donde se establece un nivel del 95% de confianza, con un margen de error del 5%.

$$n = \frac{Z^2 \cdot P \cdot Q \cdot N}{e^2(N - 1) + Z^2 \cdot P \cdot Q} \quad (1)$$

- Tamaño de la población (N) = 3.449
- Nivel de confianza (Z) = 95% = 1,96
- Probabilidad de ocurrencia (P) = 50% = 0,50
- Probabilidad de no ocurrencia (Q) = 50% = 0,50
- Margen de error (e) = 5% = 0,05

$$n = \frac{(1.96)^2 \cdot (0.5) \cdot (0.5) \cdot (3.449)}{(0.05)^2(3.449 - 1) + (1.96)^2 \cdot (0.5) \cdot (0.5)} \quad (2)$$

$$n = \frac{(3.84) \cdot (0.5) \cdot (0.5) \cdot (3.449)}{(0.0025)(29.928) + (3.84) \cdot (0.5) \cdot (0.5)} \quad (3)$$

$$n = \frac{3312.42}{8.62 + (0.96)} \quad (4)$$

$$n = \frac{3312.42}{9.58} = 345.75 \approx 346 \text{ encuestas} \quad (5)$$

Tras el procesamiento matemático depurado de la ecuación, el resultado determina que será necesario realizar 346 encuestas a los habitantes del Centro Histórico de Quito para obtener información representativa sobre los procesos de gentrificación. Por lo tanto, la muestra corresponde aproximadamente al 10,03% de la población total de 3.449 del núcleo del centro histórico de Quito. Por otro lado, se empleó un muestreo no probabilístico, dirigido mediante encuestas de comercios y alojamientos temporales debido a que estos actores no forman parte de los residentes del lugar, y de manera complementaria, se realizaron entrevistas a exresidentes

mediante una selección intencional, para recopilar información importante sobre los procesos de transformación en el CHQ.

Distribución Territorial de la Muestra y Caracterización de Actores

La muestra probabilística calculada de 346 encuestas se aplicó de manera exclusiva a la población residente del área de estudio. A fin de capturar de forma representativa las dinámicas socioespaciales del sector, la recolección de datos en campo se distribuyó en los entornos e inmediaciones de tres nodos urbanos clave: Plaza San Francisco, Calle La Ronda y Plaza Grande.

Tabla 8

Distribución de encuestas a residentes por nodo urbano

NODO URBANO Y ENTORNO INMEDIATO	CRITERIO DE COBERTURA TERRITORIAL	ENCUESTAS A RESIDENTES (N)	PORCENTAJE (%)
Entorno Plaza San Francisco	Área de mayor densidad habitacional continua y prevalencia de uso mixto ("casa-negocio").	150	43.4%
Entorno Calle La Ronda	Eje residencial tradicional en coexistencia activa con el comercio y el turismo.	126	36.4%
Entorno Plaza Grande	Núcleo hiper-terciarizado con baja densidad habitacional por uso institucional y comercial.	70	20.2%
TOTAL		346	100.0%

Nota. Trabajo de campo y elaboración propia, 2026.

La variación porcentual entre los tres sectores responde de manera objetiva a la realidad sociodemográfica observada en el territorio. La concentración de encuestas en el entorno de San Francisco (43.4%) y La Ronda (36.4%) obedece a la presencia de una trama residencial más consolidada. Por su parte, la menor proporción de encuestas residenciales en las inmediaciones de la Plaza Grande (20.2%) refleja el intenso proceso de sustitución del uso habitacional por oficinas públicas, comercios e infraestructura turística, lo cual ha reducido progresivamente el número de habitantes permanentes en ese nodo específico.

Es importante precisar que los comercios y alojamientos turísticos del sector fueron abordados mediante un muestreo no probabilístico dirigido, de manera independiente a las 346 encuestas de residentes. Asimismo, la aproximación cualitativa se profundizó mediante 10 entrevistas semiestructuradas a exresidentes y actores clave del sector, permitiendo analizar los factores de desplazamiento y pérdida de arraigo sin alterar la estructura del cálculo muestral habitacional.

5. Capítulo III. Diagnóstico y Resultados de la Investigación

5.1. Elaboración Estructurada y Procesamiento de la Información Obtenida de Fuentes Primarias y Secundarias

Se presenta y analizan los resultados obtenidos durante la investigación realizada en el Centro Histórico de Quito, específicamente en los sectores de La Ronda y Plaza San Francisco. Los datos e información obtenida provienen de la investigación cualitativa y cuantitativa, estudio de campo, elaboración cartográfica y revisión documental.

5.1.1. Área de Estudio

El área de estudio corresponde al Centro Histórico de Quito, ubicado en el Distrito Metropolitano de Quito. Este sector es uno de los conjuntos patrimoniales más importantes de

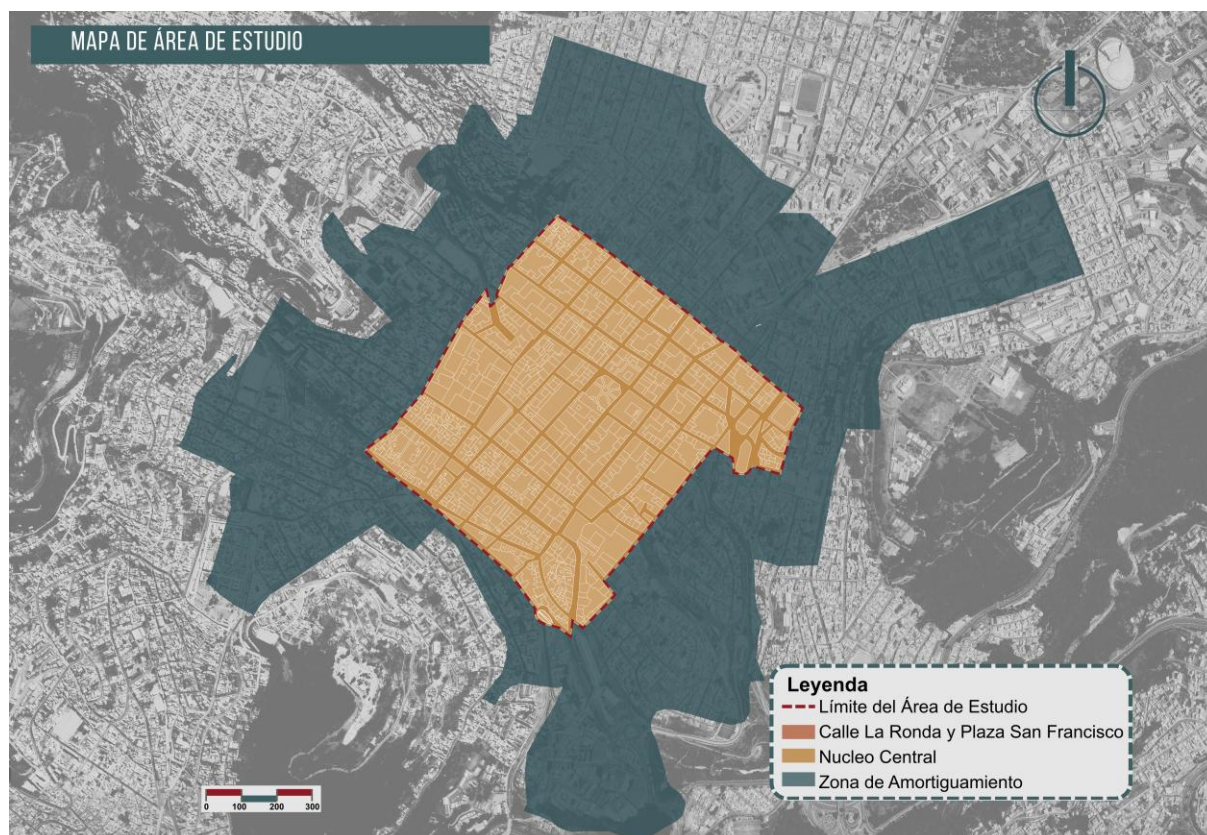
América Latina y fue declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1978, gracias a su valor excepcional histórico, arquitectónico y cultural.

Para efectos de la presente investigación, el área de estudio se delimita dentro del Centro Histórico de Quito mediante el polígono de estudio definido en función de los sectores de La Ronda y la Plaza de San Francisco, incorporando las manzanas y espacios urbanos que se encuentran directamente vinculados con estos sectores y que forman parte del área delimitada para el levantamiento y análisis de información. Esta delimitación permite establecer con precisión el territorio en el que se analizarán las transformaciones residenciales, comerciales, turísticas y sociales.

La investigación fue desarrollada específicamente en los sectores de La Ronda y La Plaza San Francisco y sus alrededores, espacios que durante las últimas décadas han experimentado procesos de renovación urbana, incremento de actividades turísticas y transformaciones en el uso de suelo. Estas condiciones permiten analizar las relaciones entre las dinámicas de revitalización, turistificación, transformación del uso del suelo y permanencia residencial dentro del área delimitada.

Figura 11

Mapa de área de estudio



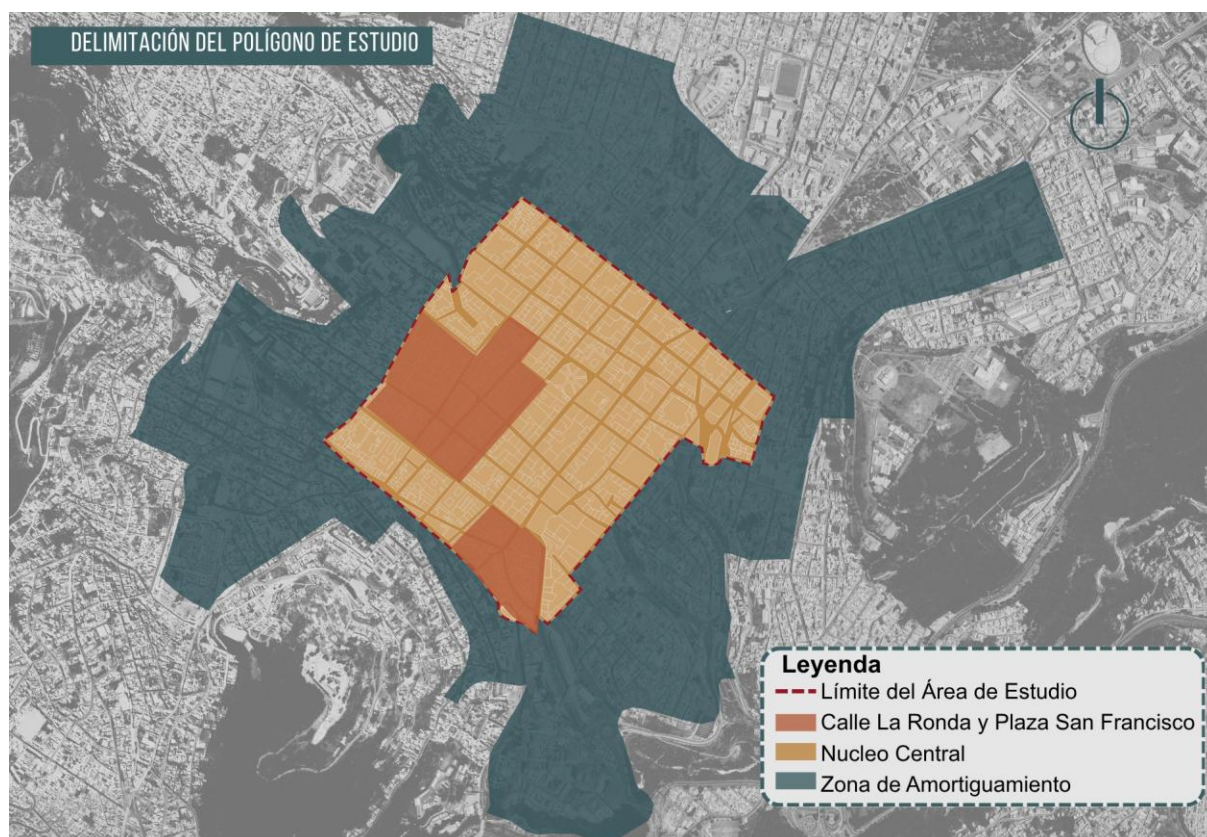
Nota. Elaboración propia (2026).

Polígono de Estudio

El polígono de estudio comprende específicamente en los sectores de La Ronda y La Plaza San Francisco y sus alrededores, espacios que durante las últimas décadas han experimentado procesos de renovación urbana, incremento de actividades turísticas y transformaciones en el uso de suelo. Estos sectores fueron seleccionados debido a la presencia de procesos de renovación urbana que ha favorecido el incremento de turistas, la expansión de equipamientos comerciales y culturales y la revalorización de las edificaciones patrimoniales y a su vez modificando la condición de permanencia de la población residente.

Figura 12

Mapa de delimitación de polígono de estudio



Nota. Elaboración propia (2026).

Población

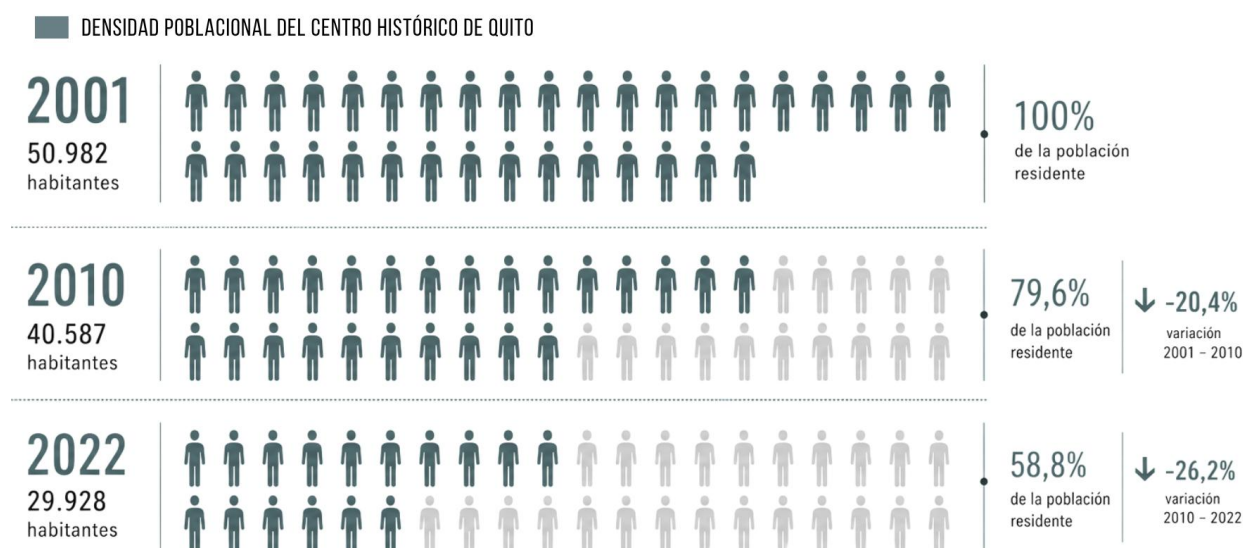
La población de estudio corresponde a los habitantes residentes del Centro Histórico de Quito, quienes son los principales actores que experimentan las transformaciones sociales, económicas y territoriales. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2022, elaborado por el INEC, el Centro Histórico de Quito registra una población de 29.928 habitantes. Este resultado confirma una disminución demográfica en comparación con censos anteriores durante las dos últimas décadas. En el Censo del 2001 se registró un total de 50.982 habitantes; para el Censo del año 2010 la población era de 41.332 habitantes, dando así una diferencia de disminución de -21.054 habitantes.

El instituto de Investigaciones de la Ciudad (2024) identifica al Centro Histórico como uno de los sectores del Distrito Metropolitano con mayor decrecimiento

poblacional entre los años 2001, 2010 y 2022, fenómeno que contrasta con el crecimiento registrado en las parroquias periféricas, evidenciando una redistribución de la población dentro de la ciudad.

Figura 13

Datos de población del centro histórico de Quito.



Nota. Densidad poblacional del CHQ. Elaboración propia con base en datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC, 2022).

Densidad Poblacional

La densidad poblacional del Centro Histórico de Quito del Centro Histórico de Quito evidencia un proceso continuo de disminución de la población residente entre los Censos del 2001, 2010 y 2022. Se observa una reducción progresiva de la densidad poblacional durante los últimos tres Censos nacionales, en el año 2001

La densidad poblacional del CHQ evidencia un proceso continuo de disminución de la población residente entre los dos últimos censos de 2010 y 2022. La población tuvo una

reducción de 11.404 habitantes. Esta disminución se refleja en la densidad poblacional, que descendió de aproximadamente 11.022 hab/km² en 2010 a 7.981 hab/km² en 2022.

Esto confirma un proceso de despoblamiento residencial en el CHQ, asociado a las transformaciones urbanas ocurridas en las últimas décadas, el CHQ mantiene una elevada actividad económica y patrimonial durante el día, pero registra una menor concentración de población residente, condición que constituye una de las principales manifestaciones de los procesos de gentrificación en esta área patrimonial.

5.1.2. Aspectos Sociales

Expulsión y Abandono Residencial

La expulsión y abandono residencial representa una de las evidencias más significativas del proceso de gentrificación en el CHQ, la transformación del uso de las edificaciones y el crecimiento de las actividades que se orientan más al turismo han ocasionado nuevas dinámicas de ocupación que afectan de manera directa la estabilidad y permanencia habitacional del sector. Para comprender este proceso, se incorporó información obtenida mediante cartografía temática, encuestas aplicadas a residentes tradicionales, entrevistas a exresidentes y revisión documental.

La información cartográfica presentada en este apartado se construyó a partir de los datos obtenidos mediante el levantamiento de campo y las fuentes documentales y estadísticas utilizadas en la investigación. En cada representación cartográfica se deberá indicar el período, la fuente de información y, cuando corresponda, señalar que se trata de elaboración propia a partir del levantamiento realizado.

Estas dinámicas se evidencian con mayor intensidad en los sectores de La Ronda y La Plaza San Francisco, donde las intervenciones urbanas y la consolidación de las actividades turísticas han influenciado directamente en la permanencia de la población residente.

En La Ronda (calle Morales), las intervenciones por parte del FONSAL entre los años 2005 y 2007 impulsaron la recuperación del espacio público y del patrimonio edificado. De acuerdo con la información revisada y el levantamiento realizado, este proceso estuvo acompañado por una transformación funcional del sector hacia actividades comerciales, gastronómicas y turísticas. Durante el trabajo de campo se identificaron inmuebles en los que el uso residencial se ha reducido o ha sido complementado por otras actividades.

Por otro lado, la Plaza San Francisco representa actualmente uno de los principales focos de presión gentrificadora, debido a la puesta en funcionamiento de la estación San Francisco del Metro de Quito 2023, infraestructura que aumentó la accesibilidad y fortaleció este espacio como un nodo estratégico para el turismo y el comercio. Este proceso impulsó la expansión de alojamientos turísticos y la sustitución de comercios tradicionales por actividades orientadas al consumo turístico.

Figura 14*Lámina de vaciamiento y presión gentrificadora*

Nota. Elaboración propia, mapa y lámina realizada por percepción en trabajo de campo.

Fragmentación Social e Identidad Barrial

Cohesión Social

Las transformaciones urbanas que se han producido en el CHQ no solo han modificado la estructura física del territorio, sino también las relaciones sociales que históricamente identificaron a sus barrios. Con el propósito de analizar estas transformaciones, se evaluó la percepción de los residentes tradicionales considerando la muestra conformada por un total de 346 personas distribuidas en toda la delimitación de la investigación.

Para aproximarse a la dimensión de cohesión social, se consideró específicamente la percepción sobre la participación vecinal como indicador parcial. La pregunta se divide en cuatro categorías: “Ha disminuido significativamente”, “Ha disminuido parcialmente”, “Se ha mantenido” y “No sabe”.

Los resultados muestran que el 72% de los encuestados considera que la participación vecinal ha disminuido significativamente, mientras que el 16% considera que ha disminuido parcialmente. El 8% considera que se ha mantenido y el 4% no sabe.

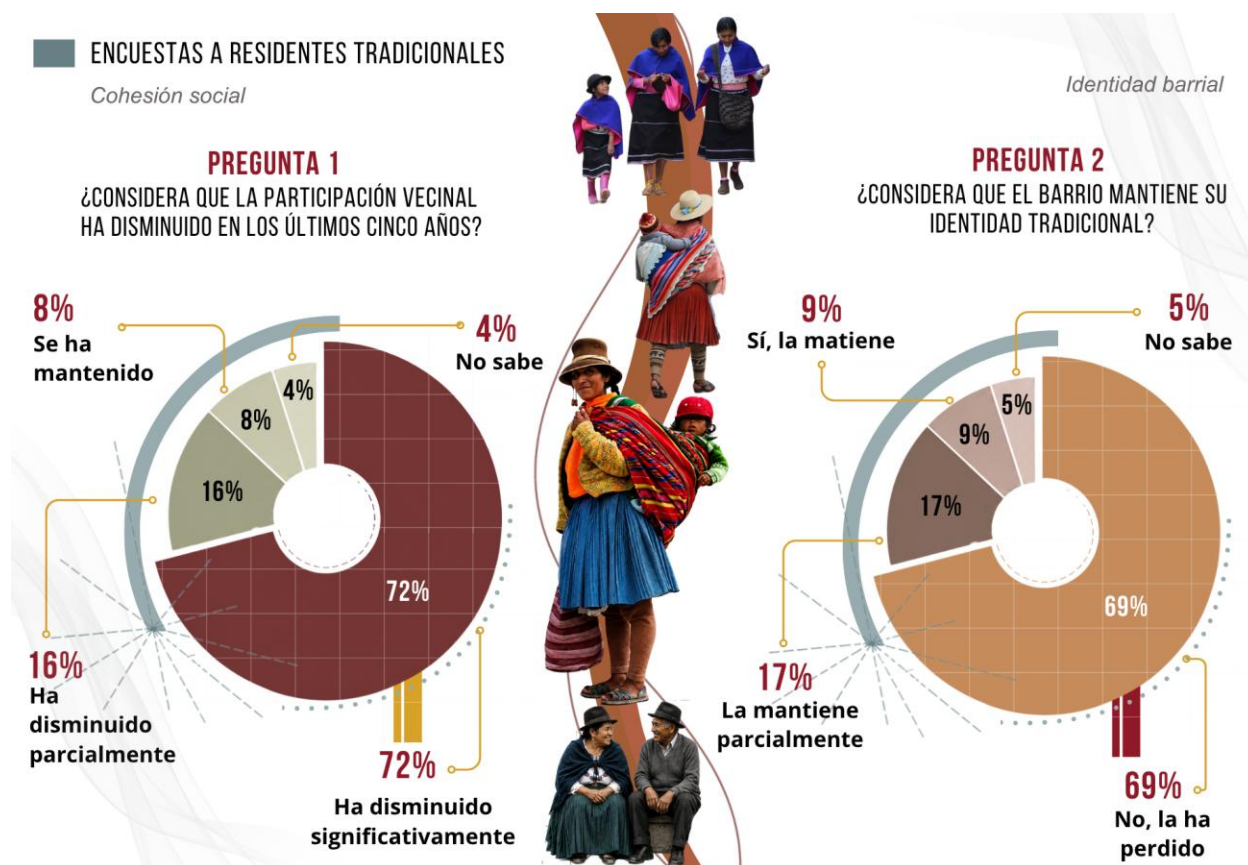
En conjunto, el 88% de los encuestados percibe algún grado de disminución en la participación vecinal. Este resultado permite identificar una percepción mayoritaria de disminución de la participación vecinal entre los residentes consultados.

Sin embargo, debido a que la cohesión social comprende dimensiones más amplias, como la confianza, la reciprocidad, las redes de apoyo, el sentido de pertenencia y la capacidad organizativa, este resultado no se interpreta como una medición integral de la cohesión social, sino como un indicador específico relacionado con la participación vecinal.

Identidad Barrial

La segunda pregunta pertenece al nivel de identidad barrial evaluada respecto a los cambios percibido en los últimos 10 a 15 años y se divide en 4 categorías diferentes que son: Sí, la mantiene, La mantiene parcialmente, No, la ha perdido, No sabe.

Los resultados evidencian que el 69% considera que el barrio ha perdido su identidad tradicional, mientras que un 17% señala que esta se mantiene parcialmente. En contraste, únicamente el 9% considera que el barrio mantiene su identidad tradicional y un 5% no tiene una opinión al respecto.

Figura 15*Encuestas a residentes tradicionales*

Nota. Elaboración propia, resultados obtenidos de las encuestas realizadas a los residentes tradicionales.

Se completó con la información cuantitativa, se realizaron entrevistas a 10 exresidentes del área de estudio, seleccionados mediante muestreo intencional en función de su experiencia previa de residencia en el sector. Para su interpretación se consideraron los temas recurrentes relacionados con las relaciones vecinales, las actividades comerciales y turísticas, las tradiciones y costumbres y la percepción sobre la identidad barrial.

Varios entrevistados coincidieron en señalar que el barrio se ha transformado significativamente debido al incremento de las actividades turísticas y comerciales, así como a la

disminución de la población existente. Un exresidente expresó que *“antes todos nos conocíamos y participábamos en las actividades barriales, ahora la mayoría de las casas están ocupadas por negocios o alojamientos turistas”*. De manera similar, otro entrevistado manifestó que *“ya no se siente el mismo ambiente barrial, muchas familias nos fuimos y las nuevas personas que llegan es por poco tiempo o por el comercio mismo”*.

Asimismo, algunos entrevistados relacionaron estos cambios con la pérdida de las tradiciones y costumbres que identificaban al sector. En este sentido, uno de los entrevistados señaló que *“las fiestas barriales y las reuniones entre vecinos prácticamente desaparecieron; ahora el barrio está mucho más pensado para quienes lo visitan que para quienes viven ahí”*. Otro exresidente comentó que *“la identidad del barrio se ha ido perdiendo porque ya no existen las mismas relaciones de confianza y solidaridad que había hace algunos años”*.

Los testimonios permiten identificar percepciones relacionadas con cambios en las relaciones vecinales, las prácticas comunitarias y la identidad barrial. Estos resultados complementan la información obtenida mediante las encuestas y aportan profundidad cualitativa a la interpretación de las transformaciones sociales observadas en el área de estudio.

En conjunto, los resultados sugieren una percepción extendida de disminución de la participación vecinal y una percepción mayoritaria de transformación de la identidad barrial entre los residentes encuestados. Las entrevistas a exresidentes complementan estos resultados mediante experiencias relacionadas con las relaciones vecinales, las prácticas comunitarias y los cambios en el entorno.

Figura 16*Entrevista a exresidentes*

Nota. Elaboración propia en base a los resultados de las entrevistas realizadas a los exresidentes.

Uso habitacional

Este análisis se realizó mediante el levantamiento en campo, esto permitió diagnosticar que en el CHQ el uso habitacional es muy desigual e invisible a simple vista, En la zona central, las plantas bajas están totalmente ocupadas por comercio y servicios, mientras que las plantas superiores las han transformado en alquileres de bodegas o parte de los mismos comercios que se sitúan en la planta baja o también simplemente quedan clausuradas.

En sus peris centrales, el uso comercial se recupera progresivamente, un dato importante es que la vivienda activa en el CHQ no suele estar hacia la fachada principal, sino que opera de

forma introvertida, el acceso a estas viviendas se da por un acceso privado que genera vida barrial más allá de lo que se percibe, sin embargo, a medida que se analizan los bordes, se evidencia la manera en la que el comercio disminuye y la residencia aumenta.

Estos hallazgos demuestran que existe una priorización estética de las fachadas que se orienta a sus exteriores, dejando una transformación sobre la habitabilidad que evidencia la presencia de dinámicas internas de un vaciamiento o subutilización del escenario físico del centro histórico.

Figura 17

Mapeo de viviendas habitadas y no habitadas



Nota. Elaboración propia, mapa y lámina realizada por percepción en trabajo de campo.

Estigmatización Socioespacial

La estigmatización es uno de los principales factores que impulsan y son parte de la gentrificación; al respecto, autores como Neil Smith (1996) sostienen que el estigma territorial actúa como un mecanismo de desvalorización simbólica que legitima la intervención y el posterior desplazamiento. En base a la investigación se conoce que el centro histórico alberga las dinámicas de barrio y conservación que han transformado la realidad del centro antiguo. Se identificó que, en las áreas de mayor interés patrimonial y comercial, normalmente las prácticas comerciales tradicionales se ven estigmatizadas por la creencia de que no son parte del barrio, considerándolos como “contaminación visual”, motivo por el cual se ha ido generando un desplazamiento silencioso.

En la Figura 17, se comparan los niveles de estigmatización y de percepción de inseguridad, evidenciando el proceso de fractura territorial, donde en el entorno turístico de La Plaza Grande, San Francisco y Santo Domingo, predomina una necesidad orientada a los visitantes y a su protección, mientras que en los bordes del núcleo como lo son el Bulevar 24 de Mayo y San Roque se presenta un alto nivel de deterioro y abandono social, definiendo que la búsqueda de “limpieza de calle” obligó a que estas dinámicas se fueran desarrollando y consolidando en las periferias.

Figura 18*Puntos de estigmatización en el núcleo de Quito*

Nota. Elaboración propia, mapa y lámina realizada por percepción en trabajo de campo.

Sin embargo, es importante contrastar las dinámicas que suceden durante diferentes horarios, mientras que el núcleo turístico sus puntos turísticos son ofertados para los visitantes, el resto del lugar pasa a ser deshabitado e inseguro, definiendo zonas de alto riesgo hacia las afectaciones del tejido social y a la percepción que estas generan.

5.1.3. Componente Urbano, Arquitectónico, Técnico Constructivo y Patrimonial

Intervenciones Urbanas y Arquitectónicas

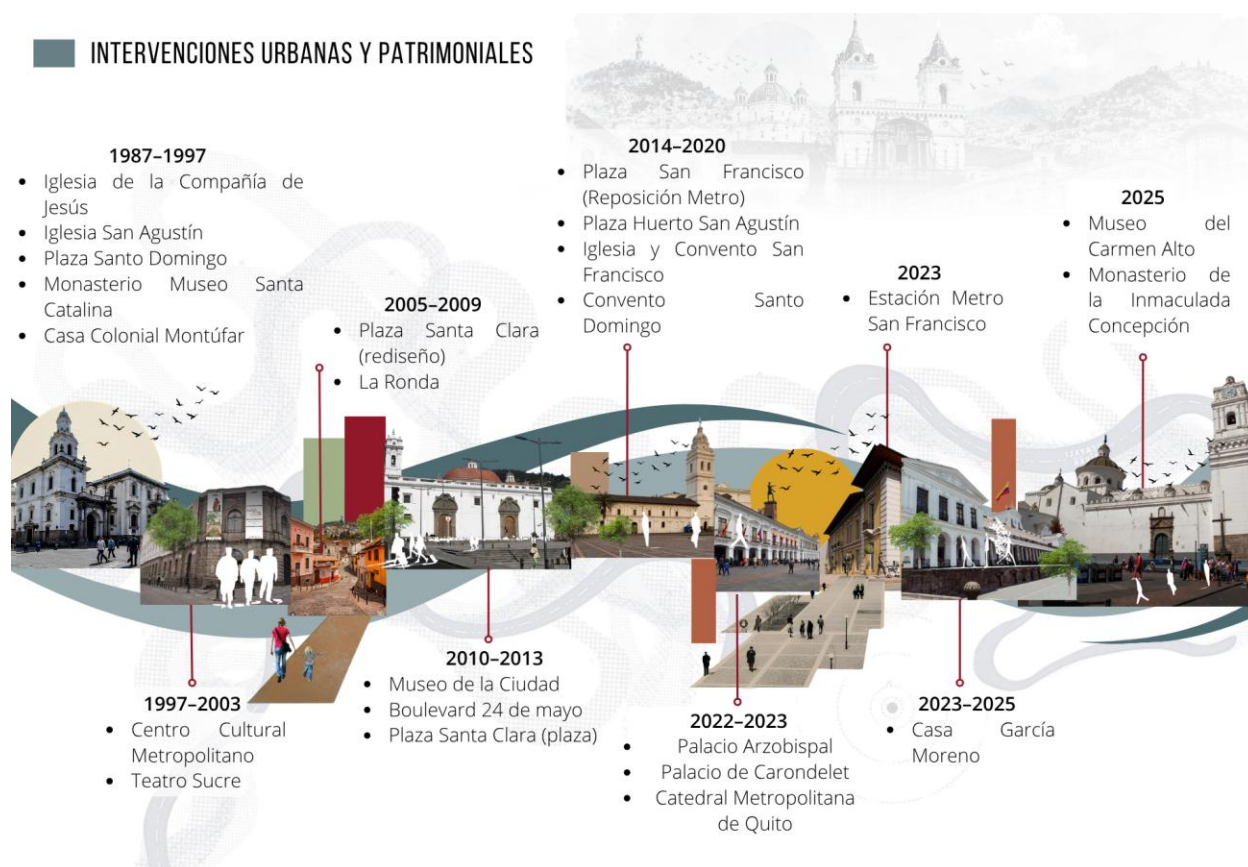
Las intervenciones desarrolladas se promovieron a partir del terremoto de 1987 y la creación del FONSAL en el mismo año —marcando el hito inicial de la ventana de análisis de los últimos 25 años de gestión patrimonial en la capital—, impulsando un programa permanente

de recuperación de patrimonio arquitectónico y del espacio público. Como resultado se identificó una evolución continua de las principales actuaciones ejecutadas entre 1987 y 2025 en donde se abarcan proyectos de conventos, restauración de iglesias, edificios patrimoniales, implementación de equipamientos culturales, espacios públicos, rehabilitación de plazas, y recientemente, la Estación San Francisco del Metro de Quito facilitando la movilidad urbana.

En la Figura 18, se analiza la línea de tiempo y evidencia que, el propósito inicial ha sido el fortalecimiento de la actividad turística, la conservación del patrimonio arquitectónico y la recuperación del espacio público. Estas intervenciones incrementaron el atractivo del CHQ para nuevas inversiones comerciales, culturales y turísticas.

Figura 19

Línea de tiempo de intervenciones urbanas y patrimoniales

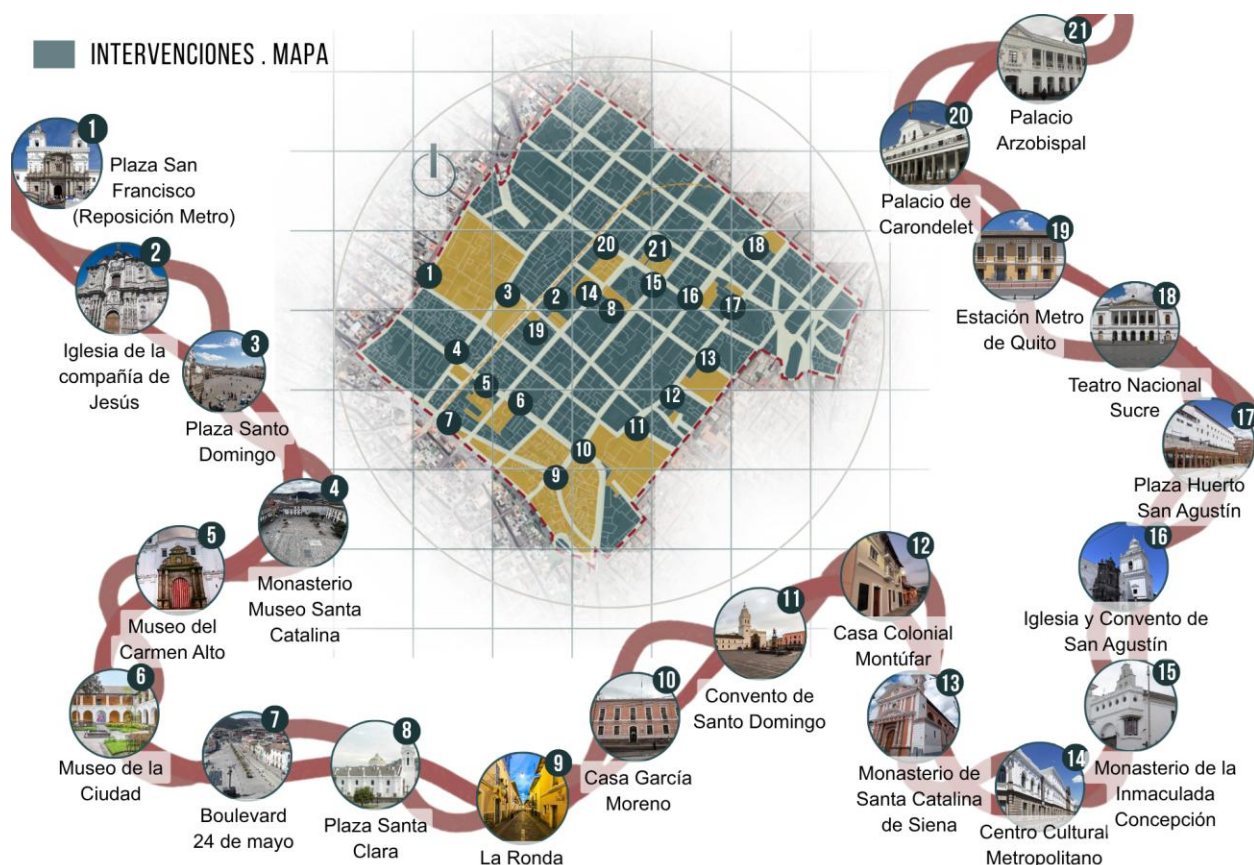


Nota. Elaboración propia en base a información del FONSAL.

En el mapa de la Figura 19, se evidencia que, en los sectores de La Ronda y Plaza San Francisco, tienen una alta concentración de intervenciones, debido a que han recibido muchas inversiones que fueron impulsadas inicialmente por el FONSAL y posteriormente por otras entidades municipales. Sin embargo, la concentración de proyectos en estas zonas también ha favorecido a los aspectos que constituyen factores asociados a la transformación socioespacial del CHQ.

Figura 20

Mapa de intervenciones urbanas y arquitectónicas.



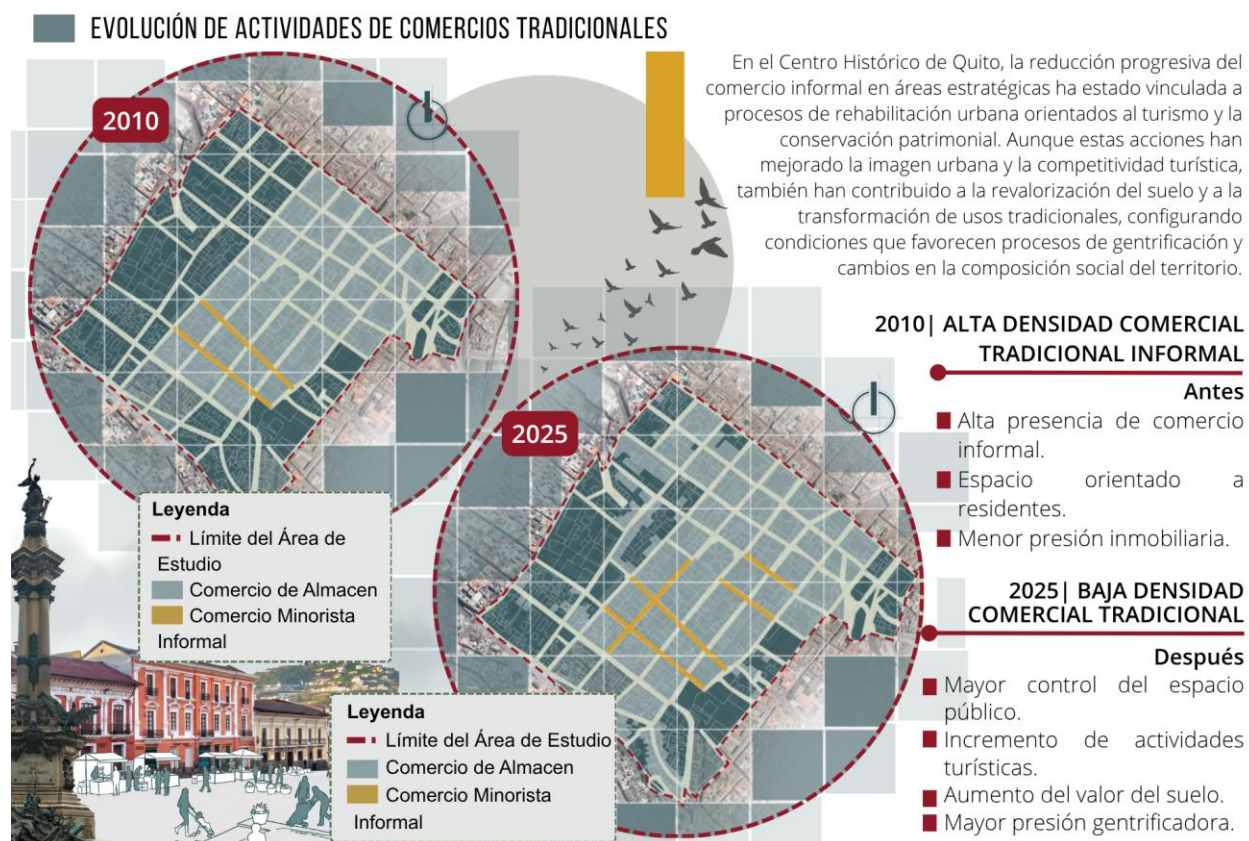
Nota. Elaboración propia en base a información del FONSAL.

Transformación Comercial y Turística

La transformación de las actividades comerciales tradicionales ha experimentado importantes cambios y se convierte en uno de los principales indicadores de la transformación funcional del CHQ. La actividad económica estuvo vinculada inicialmente al abastecimiento cotidiano de la población residente mediante comercios, talleres artesanales, mercados y servicios tradicionales. No obstante, el incremento del turismo, la recuperación del patrimonio y la revalorización del espacio urbano han modificado constantemente esta dinámica. En este contexto, varios establecimientos han adaptado su oferta hacia actividades orientadas al visitante como cafeterías, restaurantes, hoteles u hostales, tiendas de artesanía y otros servicios turísticos, reduciendo así la presencia del comercio tradicional que identificaba al sector.

En la Figura 20, se compara la densidad del comercio en dos tiempos: 2010 y 2025. El análisis evidencia que, en el año 2010, el CHQ presentaba una alta densidad comercial tradicional informal con corredores de comercio minorista y menor presión inmobiliaria. Mientras tanto, en el año 2025 se observa una notable reducción del comercio minorista informal, mayor control del espacio público, un incremento de actividades turísticas, aumento del valor del suelo y una mayor presión hacia procesos de gentrificación.

Esta reorganización se ha concentrado con mayor intensidad en sectores como la Plaza San Francisco y La Ronda, donde la reducción del comercio informal se debe a los procesos de rehabilitación orientados a la conservación patrimonial y a la competitividad turística. Estos cambios reflejan una reorganización económica del sitio, donde las actividades comerciales dejan de responder a las necesidades de la población residente para inclinarse hacia la demanda turística.

Figura 21*Mapeo de comercios tradicionales 2010 y 2025*

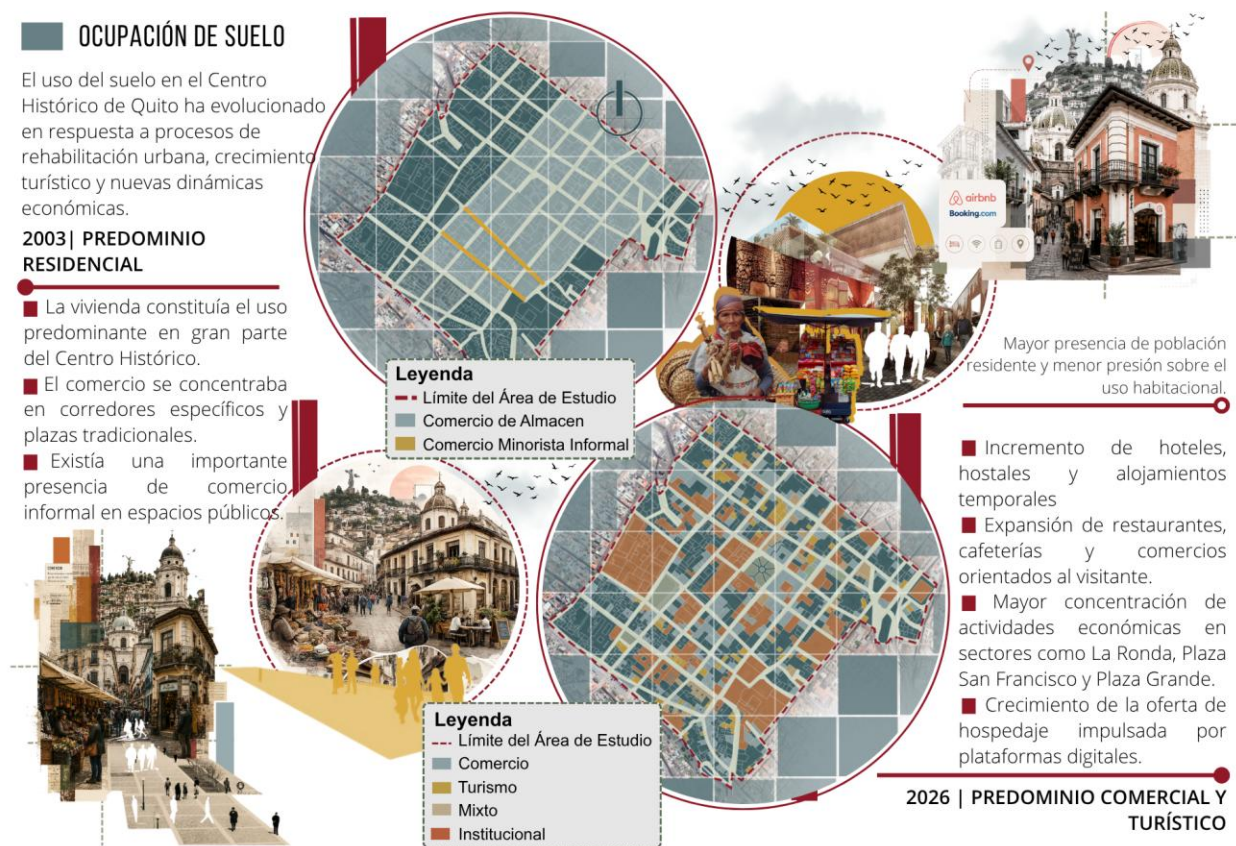
Nota. Elaboración propia (2026).

En la Figura 22, que detalla la ocupación de suelo, se comparan dos escenarios temporales entre los años 2003 y 2026 para evidenciar la transformación del territorio. En el año 2003 predominaba el uso residencial, donde la vivienda constituía el espacio principal y el comercio se concentraba en corredores específicos con presencia de comercio informal, permitiendo una mayor conservación de residentes permanentes vinculados al barrio.

No obstante, durante los últimos años el territorio ha experimentado una reconfiguración funcional hacia un predominio comercial y turístico. El aumento de la actividad turística, la revalorización patrimonial, los procesos de rehabilitación y el incremento de la inversión pública

impulsaron la adaptación de edificaciones patrimoniales para usos gastronómicos, comerciales, culturales y de hospedaje, impulsados también por plataformas digitales. Como resultado, el uso residencial ha perdido protagonismo frente al turismo.

Los alojamientos turísticos son parte de este crecimiento, reconvirtiendo inmuebles habitacionales en hoteles, hostales y alojamientos temporales. Si bien esto aporta a la reactivación económica local, influye en la disminución sucesiva de viviendas permanentes. No obstante, el trabajo de campo y la revisión documental evidenciaron que el uso de plataformas digitales como Airbnb y Booking posee una presencia limitada en comparación con los hoteles tradicionales, funcionando como parte de la dinámica económica del territorio más que como la causa principal de la gentrificación.

Figura 22*Mapeo de ocupación de suelo 2003 y 2026*

Nota. Elaboración propia mediante información del PUGS (2026)

La primera pregunta corresponde al indicador de permanencia del comercio y se divide en 3 categorías de respuestas: Sí, No y No sabe.

El 72% de los comerciantes consideran que en los últimos años han cerrado establecimientos tradicionales cercanos. Mientras que, un 20% percibe que no ha observado este fenómeno y el 8% considera que no tiene una opinión al respecto por no tener conocimiento.

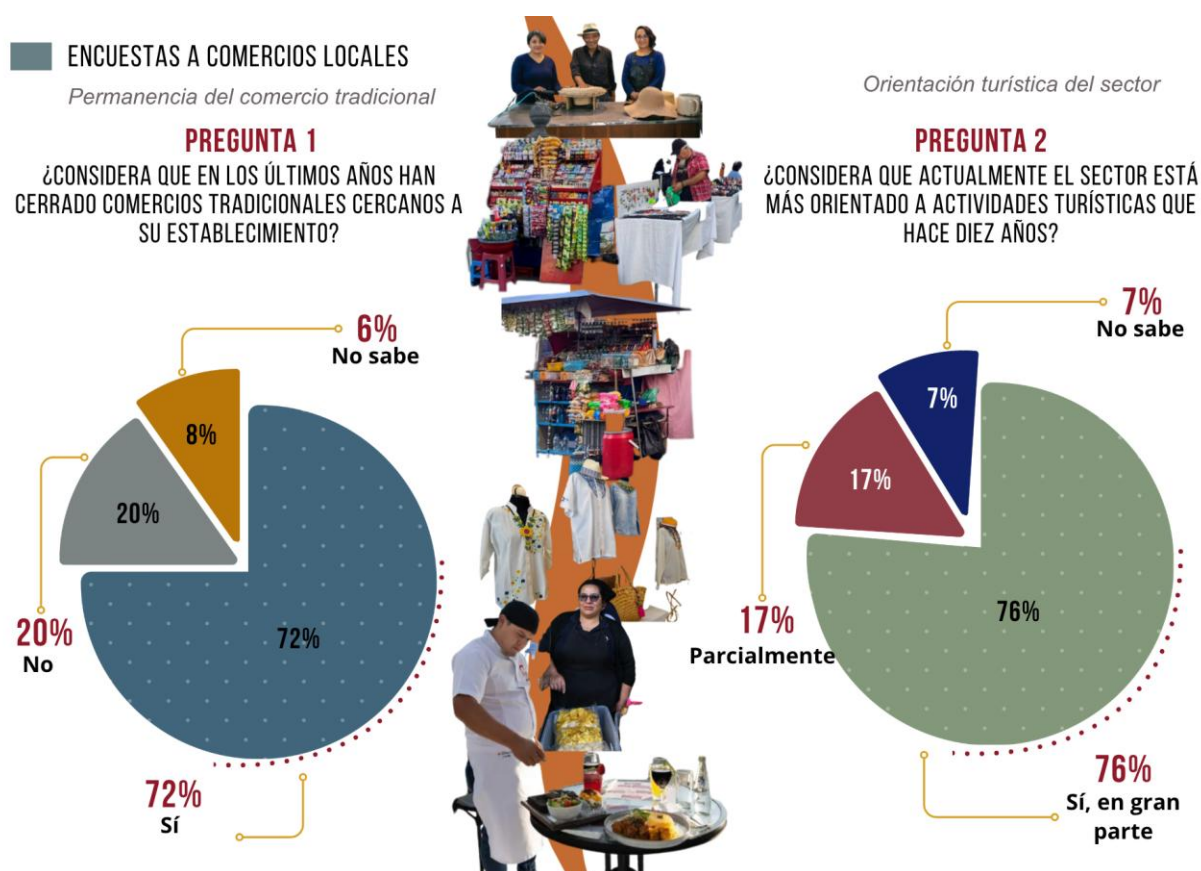
La segunda pregunta corresponde al nivel de indicador de orientación turística del sector y se divide en 3 componentes: Sí, en gran parte, Parcialmente y No sabe.

El 76% de los entrevistados considera que sector está orientado en gran parte a actividades turísticas que hace diez años, mientras que el 17% declara que este cambio ha sido

parcialmente y por otro lado, el 7% considera que no percibe dicha transformación. En conjunto, se evidencia una reconfiguración de los comercios tradicionales a servicios más orientados al turismo, siendo así característica de los procesos de transformación urbana.

Figura 23

Encuestas a comercios locales



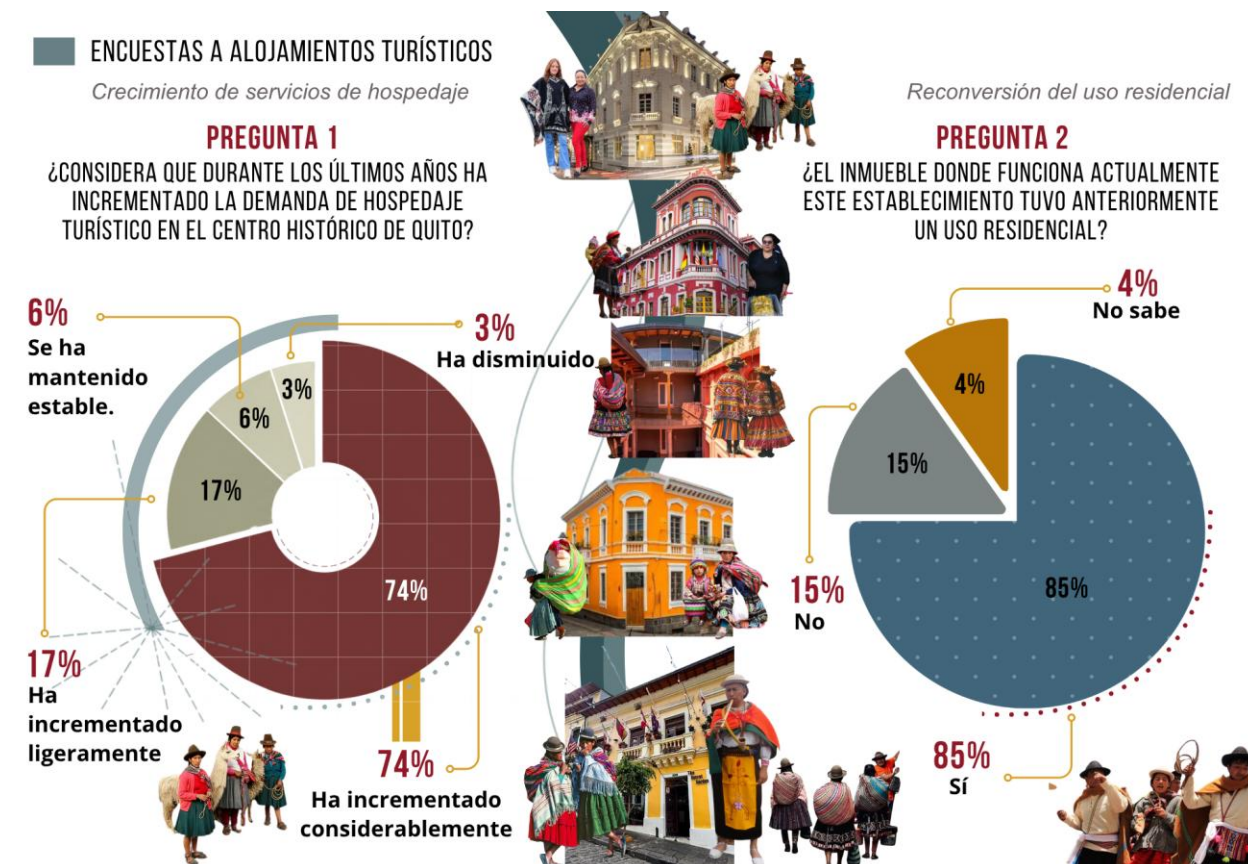
Nota. Elaboración propia en base a los resultados de las encuestas realizadas a los comercios locales.

La primera pregunta pertenece al nivel de crecimiento de servicios de hospedaje y se divide en 4 categorías: Ha incrementado considerablemente, Ha incrementado ligeramente, Se ha mantenido y Ha disminuido.

El 74% de los administradores de los alojamientos turísticos considera que la demanda de hospedaje ha incrementado considerablemente durante los últimos años, mientras que un 17% menciona que percibe un crecimiento moderado y en conjunto, el 91% identifica un crecimiento de visitantes al CHQ, y ha favorecido el fortalecimiento de hoteles y hostales como parte de la oferta turística del sector.

En su segunda pregunta corresponde al indicador de reconversión del uso residencial y responde a 3 categorías: Sí, No, No sabe.

El 81% de los encuestados reveló que el inmueble donde actualmente funciona su establecimiento tuvo anteriormente un uso residencial, mientras que el 15% indicó que no y el 4% no tiene conocimiento de aquello. Estos resultados evidencian que una parte importante de los hoteles y hostales del CHQ inicialmente cumplían una función residencial.

Figura 24*Encuestas a alojamientos turísticos*

Nota. Elaboración propia en base a los resultados de las encuestas realizadas a los alojamientos turísticos.

Regulación Urbana y Patrimonial

Comprende a las normas de planificación, uso de suelo y conservación del patrimonio, estas regulaciones buscan garantizar la conservación del valor arquitectónico e histórico del sector y al mismo tiempo regulan los procesos de desarrollo urbano y las nuevas dinámicas turísticas y económicas.

En la Figura 24, se evidencia la normativa del uso de suelo correspondiente a nuestra delimitación de estudio, donde predominan los sectores clasificados como Residencial Urbano 3,

integrados por diversos equipamientos dentro del CHQ, Según esta configuración evidencia que la planificación urbana mantiene como objetivo la firmeza de uso mixto.

En las normativas se evidencia una gran parte del territorio es residencial, sin embargo, el análisis de campo realizado y análisis cartográfico, numerosos inmuebles han sido adaptados para actividades de tipo comercio, gastronómico, cultural o de hospedaje. Esta diferencia entre la normativa determinada y el uso real del suelo refleja un cambio funcional continuo del CHQ.

La regulación urbana actúa como protector patrimonial y a su vez facilita los procesos de rehabilitación sobre las edificaciones históricas, por ello, no radica únicamente en conservar el patrimonio construido, sino también en garantizar que estas intervenciones permitan mantener un equilibrio de la función residencial, la economía y la permanencia de la población tradicional.

Figura 25*Mapa de normativas*

Nota. Elaboración propia en base a información del PUGS (2026).

5.2. Presentación de Resultados y Discusión

Estigmatización Socioespacial y Percepción Urbana

Los resultados obtenidos mediante observación directa, registro fotográfico, análisis cartográfico y encuestas muestran que la percepción social del Centro Histórico de Quito no es homogénea, sino que presenta diferencias entre los sectores analizados. La Ronda, Plaza San Francisco, Plaza Grande y las áreas residenciales próximas presentan dinámicas urbanas y percepciones diferenciadas, por lo que el Centro Histórico no puede ser entendido como un territorio uniforme.

En los sectores con mayor concentración de actividades turísticas se reconoce una imagen asociada al patrimonio, la cultura, la gastronomía y la presencia de visitantes. En contraste, determinados espacios presentan percepciones vinculadas con deterioro físico, inmuebles desocupados, menor presencia de residentes permanentes e inseguridad. La observación de campo permitió registrar edificaciones deterioradas y espacios con baja intensidad de uso residencial, mientras que las encuestas permitieron identificar la percepción de inseguridad como uno de los elementos que inciden en la valoración cotidiana del territorio. Estos resultados forman parte de los registros de campo y de los puntos de percepción levantados dentro del área de estudio.

La percepción de inseguridad identificada por los participantes no puede atribuirse exclusivamente al deterioro físico. En las respuestas recogidas aparecen también situaciones relacionadas con la presencia de población en situación de calle, actividades informales, consumo de sustancias en determinados espacios y delitos menores percibidos por los usuarios, particularmente en sectores con alta concentración de visitantes. Por tanto, la percepción negativa de determinados espacios se encuentra asociada a una combinación de condiciones físicas, sociales y de uso del espacio público.

En base a los resultados, es necesario complementar lo planteado por Grazón Suárez (2013) quien exterioriza que los imaginarios urbanos se suelen construir a partir de las intervenciones impulsadas en el entorno como resultado de los procesos de valorización patrimonial, no obstante, a lo largo de la investigación se logró identificar y verificar que la estigmatización de los sectores, no solo se daba de manera física, sino que también intervienen factores sociales e institucionales que influyen en la manera en la que los lugares son percibidos por la población.

La evidencia obtenida permite distinguir entre condiciones observables y percepciones sociales. El deterioro de un inmueble constituye un dato verificable mediante observación; en cambio, considerar un espacio como inseguro corresponde a una percepción expresada por los actores consultados. Esta diferenciación resulta importante porque la investigación no cuenta con información suficiente para establecer que el deterioro físico sea la causa directa de la percepción de inseguridad.

Asimismo, se identifica una diferencia territorial entre los espacios de mayor concentración turística y aquellos con menor intensidad de actividades orientadas al visitante. Esto no permite afirmar por sí mismo la existencia de una política diferenciada de inversión, pero sí evidencia una percepción diferenciada de los espacios urbanos, que puede influir en las formas de apropiación y uso del Centro Histórico.

Desde una postura propia, los resultados sugieren que la estigmatización socioespacial debe comprenderse como un fenómeno construido a partir de la interacción entre las condiciones físicas del territorio, las experiencias de los usuarios y las dinámicas sociales que ocurren en cada sector. Por tanto, la investigación identifica condiciones compatibles con procesos de estigmatización, pero no pretende demostrar una relación causal directa entre abandono físico, inseguridad y exclusión social.

El Vaciamiento Habitacional y la transformación del Tejido Residencial

En el CHQ, el análisis demográfico evidencia un notable vaciamiento residencial en gran parte de su área, en base a los resultados de los datos censales de los años 2001, 2010 y 2022 la población del núcleo de investigación pasó de tener 50.982 habitantes a 29.928 habitantes, demostrando una pérdida aproximada de 21.054 residentes del territorio, lo que equivale a un porcentaje de 41% la población total. Es necesario saber que esta disminución no se pierde de

igual manera en todos los sectores, ya que, presenta un mayor declive en lugares con una actividad comercial y turística

Mediante la información obtenida a través de las encuestas a moradores tradicionales y entrevistas a exresidentes se han evidenciado las transformaciones funcionales de cómo han reducido de manera progresiva las condiciones que afectan a la permanencia residencial.

La población que fue objeto de estudio, exteriorizó que los cambios en el uso de suelo se dieron por el aumento de actividades comerciales que se orientaban hacia los visitantes, perdiendo continuamente a los residentes tradicionales como consecuencia de los espacios destinados a satisfacer las necesidades de primera mano de los residentes, demostrándose, además, una percepción colectiva sobre la manera en la que la vida comunitaria se reduce y se debilitan los valores históricamente tradicionales sobre la identidad.

En el sector La Ronda, se evidencia una presión gentrificadora que aborda los procesos de vaciamiento impulsados por las intervenciones del FONSAL alrededor del año 2005 y 2007, este sitio se fue consolidando como un corredor turístico principal de la ciudad, sin embargo, en la actualidad se permitió identificar las viviendas vacías y la disminución considerable de los residentes permanentes.

Este caso, hace alusión a la pérdida de la vivienda tradicional que se sustituye por la transformación de la actividad turística. La Figura 24, representa la disminución de la vivienda a un incremento de usos mixtos que abarcan el comercio y turismo del centro antiguo. Los resultados obtenidos permiten identificar la existencia de los procesos de exclusión por las mutaciones que ha atravesado el CHQ en los últimos años. En este sentido, Sarzosa y Santiago (2019) definen que la disminución poblacional es un indicador sobre la pérdida del derecho a la ciudad en los centros históricos.

No obstante, los hallazgos de esta investigación demuestran que el desplazamiento evidenciado en el centro de la ciudad no es producido únicamente por factores económicos, sino que enfrenta cambios en el uso de suelo.

En base a estos resultados se interpreta que el proceso de vaciamiento habitacional en el centro histórico está vinculado a la orientación del territorio para cubrir las necesidades turísticas de la población flotante y de consumo, lo que a diferencia de otros casos tienen como factor principal de gentrificación la llegada descontrolada de grupos de mayor adquisitivo o de intervenciones, en Quito se ha desarrollado de manera gradual a lo largo del tiempo y de las constantes mutaciones por mantener vivo el patrimonio de la ciudad.

La turistificación y la Reconfiguración Funcional del Espacio

La comparativa de los mapas alrededor de los años, se da mediante el análisis de la Figura 21 que evidencia una transformación significativa sobre las actividades de presión comercial y turística en el centro histórico. Mientras que en el año 2003 las funciones residenciales eran acompañadas por comercios tradicionales que se orientaban como un servicio a la población local, actualmente se han incrementado las actividades económicas, comerciales y turísticas. Los sectores La Ronda, Plaza San Francisco y Plaza Grande ofertan servicios de alojamientos temporales, restaurantes y establecimientos orientados al turismo, es por este motivo que, en las encuestas realizadas a los comerciantes se evidencia la manera en la que se han ido adaptando hacia las necesidades de la oferta comercial, modificando aquellas actividades que anteriormente eran destinadas únicamente a los residentes.

La investigación también permitió identificar la presencia de plataformas digitales tales como Airbnb, Booking, entre otras, sin embargo, los resultados arrojados no evidencian un

crecimiento masivo sobre estas herramientas de alojamiento temporal, sino, una consolidada presión turística por la existencia de servicios especializados y de alto nivel hacia el turismo.

Asimismo, es relevante mencionar que la llegada e inauguración de la estación San Francisco del Metro de Quito en 2023, fue un medio de gran importancia en la movilidad y accesibilidad en el CHQ, intensificando los flujos de la población flotante y diversificando las nuevas dinámicas comerciales que se fueron desarrollando en el núcleo de la ciudad.

De esta manera, la información obtenida permite afirmar la existencia de un proceso de turistificación del centro histórico, proceso que según Araúz (2018) ocurre cuando las funciones urbanas se reconfiguran en torno a las necesidades del visitante transformando la funcionalidad del espacio.

Estos hallazgos se interpretan desde una turistificación cada vez más consolidada, donde la infraestructura como el Metro de Quito, su uso de suelo y sus presiones de actividades especiales se desarrolla de manera progresiva desde décadas anteriores y que en la actualidad se identifica como el principal catalizador la combinación de procesos de recuperación y políticas de promoción, acelerando la transformación ante la originalidad histórica de la funcionalidad del espacio.

Identidad Barrial, Museificación y Fragmentación Social

En la investigación, los resultados y la percepción de los comerciantes, moradores y exresidentes comparten la opinión sobre los cambios que se han experimentado en la identidad social del CHQ, siendo así, que realmente la presencia de habitantes históricos ha tenido un declive drástico, experimentando menos actividades comunitarias y barriales que son sustituidas por la orientación hacia los espacios turísticos impulsados en la centralidad urbana de Quito.

Debido a ello, las transformaciones en las dinámicas cotidianas se dan principalmente por la mutación funcional del espacio, sitios que anteriormente se direccionaban a ser parte fundamental para el encuentro y la convivencia barrial, a actualmente adquirir un papel que busca cumplir con las nuevas demandas del territorio.

Asimismo, la reducción de la población residente se asocia a la pérdida gradual de las prácticas comerciales que hacen al barrio, influyendo en el sentido de pertenencia que se debilita continuamente a través de los vínculos sociales que hacen la vida comunitaria del centro histórico.

Los hallazgos obtenidos, permiten identificar características descritas por Carrión (2010) quien concuerda en que este fenómeno se da cuando los centros históricos se inclinan más hacia la conservación patrimonial y el consumo turístico.

En el caso del CHQ, los resultados permiten mostrar el crecimiento de actividades de consumo sobre la cotidianidad del espacio vivido, sin embargo, hay cierta parte de la población que aún se resiste a abandonar su espacio, confirmando así que no existe una museificación total del territorio, pero sí el desafío de equilibrar esta diversificación de actividades para que no pase de ser un centro alimentado completamente por el turismo y el comercio, sino que mantenga los valores sobre la identidad barrial. Esta disminución de residentes, los cambios en las actividades y el continuo impulso de las dinámicas orientadas al turismo y al comercio pueden afectar la vida comunitaria y debilitar el sentido de pertenencia de vida en el núcleo histórico.

6. Conclusiones

El trabajo de investigación desarrollado en el CHQ determina que el territorio sí atraviesa un proceso de gentrificación de carácter gradual, condicionado por dinámicas patrimoniales de tipo comercial y turísticas que al buscar rescatar la historia cultural produce mutaciones que incluyen en el desplazamiento por intentar mantener vivo el espacio, pero proyectándolo al consumo de grupos de mayor poder adquisitivo. El CHQ atraviesa una fase de gentrificación comercial, funcional y turística de carácter estatal y corporativo, donde la sustitución del suelo no responde inicialmente a la llegada masiva de nuevos residentes de altos ingresos, sino a una mercantilización avanzada del espacio impulsada por la inversión pública y la valorización patrimonial para el consumo de una población flotante. No obstante, es relevante destacar que las intervenciones de revitalización sí han logrado mantener y conservar la arquitectura monumental del centro antiguo, pero que impulsa las transformaciones en la reconfiguración social, económica y urbana del territorio original.

En este contexto, la imagen urbana y la percepción social revelan la realidad sobre la estigmatización que define la concepción e intervención del espacio como un referente de desigualdad social continuo, evidenciando que las políticas de revitalización patrimonial se han concentrado únicamente en hitos y nodos estratégicos orientados al visitante, causando así un contraste sobre escenarios valorizados y que reciben la atención institucional, ante el olvido de espacios que proyectan una imagen de abandono e inseguridad sobre lo que no es relevante al atractivo global del territorio. Esta dualidad espacial se refleja con nitidez dentro de la propia área de estudio al contrastar el eje monumental e hiperintervenido de La Ronda y el entorno inmediato de la Plaza San Francisco los cuales funcionan como "vitrinas turísticas" blindadas y dotadas de alta seguridad y mobiliario restaurado frente a sus bordes periféricos y de transición

inmediata, donde se concentra la percepción de abandono y la exclusión de las dinámicas tradicionales. Esta dualidad ha provocado un sentido de rechazo y exclusión sobre la vida barrial y cotidiana anteponiéndolo a las dinámicas de valor turístico y comercial.

Por otro lado, un factor determinante también de gentrificación es el severo desplazamiento poblacional y la reconfiguración del tejido residencial demostrando que este fenómeno no se da únicamente por los factores económicos, sino que se debe a la sustitución del uso de suelo, donde la vivienda tradicional deja de ser la protagonista para convertirse en un bien que logre satisfacer las necesidades de una población flotante que no se encuentra arraigada a la función histórica del núcleo urbano de Quito.

En cuanto a las transformaciones comerciales y turísticas, se evidencia las mutaciones espaciales debido a la reconfiguración impulsada por la promoción de consumo y la infraestructura pública, demostrando que proyectos históricos de intervención como el FONSAL han actuado como catalizadores de la gentrificación, generando oportunidades de conversión comercial tradicional a locales orientados al valor de las tendencias globales especializadas para el impulso de turistificación del centro; al mismo tiempo, es necesario matizar el papel de la infraestructura de transporte reciente como la Estación San Francisco del Metro de Quito: si bien intensifica los flujos de la población flotante y acelera la presión comercial, su desempeño y considerables mejoras en la movilidad han hecho del centro un lugar significativamente más accesible, un factor dual que, bien regulado, podría potenciar la conectividad metropolitana y viabilizar el acceso o retorno de la población residente si se implementan políticas habitacionales complementarias. No obstante, en la situación actual, el resultado es que el uso del suelo se mercantiliza de manera más imponente y consolidada. Cabe señalar que el análisis debe reconocer de forma equilibrada los esfuerzos institucionales previos del municipio orientados a

la generación y rescate de vivienda pública en el centro, evitando atribuir únicamente un carácter negativo a las obras de infraestructura y comprendiendo que el reto radica en articular la accesibilidad con la permanencia habitacional.

Es por este motivo que las dinámicas de identidad barrial se ven fuertemente fragmentadas por la pérdida de la participación barrial que refleja el debilitamiento del sentido de pertenencia, exteriorizando que, aunque el territorio aún no llega a tener una museificación total, aún se pueden rescatar los valores habitacionales y las costumbres locales que se han visto marginadas por la presión de diversificación de actividades.

En síntesis, es de vital importancia el desarrollo continuo de investigaciones de diagnóstico que permitan reaccionar ante el continuo cambio de las necesidades sociales y espaciales, permitiendo interiorizar en las intervenciones físicas, sociales y políticas como una prevención de la pérdida original del valor del centro histórico de la ciudad de Quito.

7. Recomendaciones

- La gentrificación evidenciada en el CHQ no solo impulsa a la transformación y mejora física del territorio, sino también a la importancia de reevaluar y aplicar políticas y normativas más justas sobre la vivienda, teniendo a su favor un verdadero interés político e institucional. Es de vital importancia, además impulsar una propuesta urbana efectiva que logre captar la atención de habitar nuevamente el centro, generando nuevas rutas de economía que no se guíen únicamente al sustento turístico, invitando a los residentes a ser actores importantes en el sustento y desarrollo patrimonial Quito.
- Aprovechar de manera estratégica la reciente infraestructura de movilidad, en este caso, el Metro de Quito, mirándolo desde una oportunidad no solo para visitantes, sino también como una herramienta para captar nuevos habitantes y rehabilitar el sector, sin embargo, es necesario equilibrar el espacio, garantizando que deje de ser únicamente comercial y turístico, y permitiendo que vuelva a consolidarse como un lugar lleno de vida barrial y comunitaria.
- Descentralizar las inversiones públicas únicamente a los espacios concebidos como “estratégicos” para recuperar socialmente al territorio de la estigmatización sectorial, manteniendo el espacio público, su infraestructura y su seguridad para que se pueda garantizar un entorno digno para los residentes locales, siendo indispensable para combatir contra la percepción de abandono y paralizar la exclusión urbana del territorio.
- Promover la protección de los valores comerciales tradicionales que se han desarrollado como parte de la historia, reconociéndolos como anclas fundamentales para la identidad barrial y la cohesión comunitaria, frenando mediante normativas el alto consumo dirigido al visitante y priorizando la economía local como parte del patrimonio.

8. Referencias

- Aráuz, A. C. (2018). Efectos no esperados del proceso de gentrificación. Barrio La Floresta (Floresta. *Bitácora Urbano Territorial* , págs. 25-33.
- Asamblea Constituyente del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Montecristi: Registro Oficial 449.
- Asamblea Nacional del Ecuador . (2016). *Ley Orgánica de Cultura*. Quito: Registro Oficial Suplemento 913.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). *COOTAD*. Quito: Registro Oficial Suplemento 303.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). *LOOTUS*. Quito: Registro Oficial Suplemento 790.
- Cáceres, M. (31 de 05 de 2026). *La gentrificación se vive en el Centro Histórico de Quito, solo el 10% está ocupado*. Obtenido de El Comercio:
<https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/centro-historico-quito-queda-poco-residentes/>
- Carrión, F. (08 de 2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *EURE*, pág. 92.
- Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *EURE*, págs. 89-100.
- Carrión, F. (2010). *El laberinto de las centralidades históricas en América Latina: El centro histórico como objeto del deseo*. Quito: Ministerio de Cultura del Ecuador.
- Choay, F. (1992). *Alegoría del patrimonio*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Choay, F. (2001). *The Invention of the Historic Monument*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Concejo Metropolitano de Quito. (2021). *PMDOT*. Quito: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Delgadillo, V., Díaz, I., & Salinas, L. (2025). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. Ciudad de México: Instituto de Geografía UNAM.
- Delgado, M. (2007). *La ciudad mentirosa: Fraude y miseria del "modelo Barcelona"*. Madrid: Los Libros de la Catarata.
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of change*. Londres: MacGibbon & Kee.
- Harvey, D. (2012). *Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.

- INEC. (2022). *VIII Censo de Población y VII de Vivienda: Resultados nacionales*. Obtenido de Instituto Nacional de Estadística y Censos [INEC]: <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/base-de-datos-censo-de-poblacion-y-vivienda/>
- Kingman, E. (2004). Patrimonio, políticas de la memoria e institucionalización de la cultura. *Íconos, Revista de Ciencias Sociales*, págs. 26-34.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. New York/ London: Routledge.
- Lefebvre, H. (1986). *El derecho a la ciudad*. Madrid: Capitán Swing Libros.
- Marcuse, P. (01 de 01 de 1985). Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, págs. 195-240.
- ONU. (2016). *Nueva Agenda Urbana. Declaración de Quito sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles para Todos*. Quito: Conferencia Hábitat III.
- Orellana- Alvear, B., Ordóñez Castro, A., Calle- Jiménez, T., Orellana Alvear, E., & Peralta Peñaloza, C. (2024). Predecir la gentrificación en el centro histórico de una ciudad patrimonio: Caso de estudio Cuenca-Ecuador. *Devenir. Revista de Estudios sobre Patrimonio Edificado*, págs. 137- 138.
- Ruis- Ulldemolins, J., & Posso Jiménez, 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*, pág. 105.
- Sarzosa, R., & Santiago, N. (2019). *Gentrificación en la Plaza San Francisco de Quito. Una perspectiva encaminada hacia el derecho a la ciudad*. Quito: Universidad de Los Hemisferios.
- Sassen, S. (2010). *Territorio, autoridad y derechos: De los ensamblajes medievales a los ensamblajes globales*. Buenos Aires: Katz Editores .
- Smith, N. (1996). *La nueva frontera urbana: Ciudad revanchista y gentrificación*. Traficantes de Sueños: Madrid.
- Soja, E. (2010). *Seeking Spatial Justice*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Suárez, N. G. (2013). *Perdida de población en el centro histórico de Quito: un análisis desde la incidencia de las políticas de vivienda (2003-2012)*. Quito: FLACSO Ecuador.
- UNESCO. (1972). *Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural*. París: UNESCO.
- UNESCO. (2011). *Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico*. París: UNESCO.
- Urry, J. (1990). *The Tourist Gaze*. London: Sage.

Villegas, J. E. (2019). *Elitización urbana y gentrificación en el centro histórico de Quito*. Quito: Universidad de las Américas (UDLA).