

**AIRBNB Y GENTRIFICACIÓN: NUEVOS PROBLEMAS EN MEDELLÍN, EN
BUSCA DE UNA REGULACIÓN URGENTE**



David Rivera Betancur

Universidad Autónoma Latinoamericana

Facultad De Derecho

Medellín, Colombia

Septiembre, 2025

RESUMEN

La ciudad de Medellín a partir de la instauración de un modelo de ciudad neoliberal se ha convertido en un centro turístico y tecnológico para el país, debido a esto, en ella aparecen nuevos autores como lo es la plataforma Airbnb dedicada a las rentas de corto plazo teniendo un gran impacto económico y social con la aparición de fenómenos urbanísticos como la gentrificación. Mediante una investigación de carácter cualitativa he de investigar sobre la manera en que la plataforma se relaciona con el fenómeno de la gentrificación, tomando como referencia el caso de Paris, Francia y como desde esta experiencia se es posible establecer semejanzas en cuanto a las afectaciones que se producen en la ciudad y la opinión de los ciudadanos sobre este fenómeno, para terminar haciendo un estudio sobre si es necesaria una regulación/control de esta plataforma en la ciudad y como esta podría ser aplicada dentro del marco jurídico colombiano apoyándonos en el derecho comparado para conocer regulaciones ya existentes en otras ciudades del mundo.

Palabras clave: Gentrificación, Airbnb, ciudad neoliberal, vivienda, regulación, Medellín.

ABSTRACT

Since the establishment of a neoliberal city model, the city of Medellin has become a tourist and technological center of the country. As a result new authors as the short term rental platform Airbnb have emerged, having a great economic and social impact with the emergence of urban phenomena such as the gentrification. Through qualitative research i have investigated how the platform relates to the phenomenon of gentrification, using the case of Paris, France as a reference. From this experience, i have established similarities in terms of the impacts that occur in the city and opinions of citizens about this phenomenon. Finally, i have conducted a study on whether regulation/control of this platform is necessary in the city and how this could be applied within the Colombian legal framework, relying in comparative law to understand regulations that already exists in other cities around the world.

Keywords: Gentrification, Airbnb, neoliberal city, dwelling regulation, Medellin.

TABLA DE CONTENIDOS

1. Introducción.....	4
2. Capitulo 1 ¿Airbnb? ¿gentrificación? contexto necesario para entender la problemática	9
3. Capitulo 2. Medellín y Airbnb ¿una relación sana?.....	18
4. Capitulo 3 capitulo 3: ¿Airbnb regulado en Medellín?.....	35
5. Conclusiones.....	41
6. Bibliografía.....	43
7. Figuras.....	47

1. INTRODUCCIÓN

La gentrificación es un fenómeno propio de la rama del urbanismo la cual está definida como la expulsión de antiguos moradores por nuevos, con un mayor poder adquisitivo, obligando así a los primeros a abandonar sus barrios por no poder sostener su estilo de vida en ese lugar.

De esta manera, es así como algunas zonas se van tornando llamativas para un grupo de ciudadanos con mayor capacidad económica, lo cual genera nuevos proyectos inmobiliarios que generan una modernización de la zona. De este modo es como estas zonas comienzan a gentrificarse, logrando un desplazamiento de la población originaria debido al incremento que se comienza a evidenciar en las rentas, que resultan imposibles de pagar y es justo ahí donde comienzan a ser reemplazados por grupos con un mayor nivel económico.

La aparición de plataformas como Airbnb que facilita el alquiler de inmuebles por un periodo corto de tiempo, esto es, desde un solo día, facilita que las personas que poseen una propiedad vean más rentable ponerlo a disposición en la plataforma, en donde el público objetivo son los extranjeros que visitan la ciudad, en vez de arrendar el inmueble en la forma tradicional para una estadía mucho más duradera y con mayor protección y regulación por parte de la ley, generando de esta manera que la oferta de arriendos en Medellín sea cada vez menor y con un mayor valor.

DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

La gentrificación en la ciudad de Medellín ha venido tomando posición cada vez más fuerte en esta ciudad, debido al incremento de interés por parte de Constructoras, negociantes y empresarios, de lo cual la administración Pública omitiendo los efectos que esto conlleva para los moradores originarios en los sectores donde este fenómeno ha ido tomando mayor arraigo facilitando que los autores antes mencionados impongan sus intereses. Lo mencionado anteriormente genera una especulación mayor en el mercado inmobiliario porque ante la poca oferta de vivienda que se evidencia en la ciudad de Medellín, genera que el costo de los arriendos se incremente cada vez más debido a diversos factores como lo es la poca oferta de inmuebles disponibles para esto y la alternativa del Airbnb que facilita el alquiler de los inmuebles por días,

siendo más atractiva tanto para los arrendadores como para los arrendatario o mejor dicho los usuarios.

Además de lo anterior, a esta problemática se le suma otras como la destrucción del tejido social, la construcción cultural del barrio, la expulsión, así como una mayor percepción en la inseguridad, esto debido a que el proceso de la gentrificación aumenta el poder adquisitivo de la zona, haciendo de esta más atractiva para los delincuentes, realizando hurtos, expendiendo sustancias psicoactivas e incluso cometiendo delitos sexuales.

PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

¿Por qué la plataforma Airbnb debe ser regulada/controlada en la ciudad de Medellín para reducir los impactos generados por la gentrificación y otros fenómenos socioespaciales?

JUSTIFICACIÓN

La importancia sobre la regulación de la plataforma Airbnb yace en encontrar la forma en que pueda convivir el uso de esta y el hecho de que la poca oferta de viviendas en la ciudad no sea un factor determinante en la especulación de los inmuebles ubicados en Medellín, generando así un costo mayor de los arriendos en los sectores que viven un proceso de gentrificación y en general elevando el costo de vida en la ciudad.

En la actualidad, la mayoría de personas quieren vivir en los centros urbanos de la ciudad, cerca de cualquier lugar de comercio para tener una mayor facilidad y disminución en el tiempo del transporte para llegar a un lugar determinado, generando así que las zonas centrales de la ciudad (Comuna 11, Laureles- Estadio) se popularicen mucho más, tornándose mucho más llamativa para los turistas y extranjeros, a quienes resulta más lucrativo alquilarles usando Airbnb, que a la población local de Medellín.

La gentrificación, junto con el elevado precio de los arriendos genera que los moradores originales de ciertos barrios tengan que abandonarlos, afectando su esfera social, económica y cultural ante la imposibilidad de encontrar o mantener su vivienda en un determinado sector en donde ya haya logrado tejer lazos sociales, por lo cual son sometidos a desplazarse a lugares menos centrales, en los cuales deben de comenzar con un nuevo estilo de vida.

La plataforma Airbnb como facilitadora del alquiler a corto plazo, debe de empezar a tener cierta regulación para que exista una mejor convivencia entre esta nueva forma de alquiler y el arriendo, desincentivando un poco el uso de la plataforma al hacerla menos cómoda y con alguna carga tributaria para igualar un poco la competencia con el sector hotelero.

OBJETIVO GENERAL

Analizar como la plataforma Airbnb funge como catalizadora para los efectos de la gentrificación en Medellín y qué medidas tomar para la protección de sus habitantes.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Mostrar el origen de la plataforma Airbnb y como esta, junto con la visión neoliberal de las ciudades, genera el fenómeno de la gentrificación.
- Presentar el impacto de la gentrificación y la plataforma Airbnb en la ciudad de Medellín y en sus habitantes.
- Contrastar medidas regulatorias sobre la plataforma Airbnb para lograr disminuir los impactos de la gentrificación.

MARCO TEÓRICO

La gentrificación fue utilizada por primera por la Socióloga Ruth Glass, como un concepto para referirse a “un proceso de reapropiación en el centro urbano de Londres, por parte de la clase media, lo que generó un desplazamiento hacia la periferia de las clases obreras que habitaban en los barrios centrales” lo cual se asemeja con la realidad por la que atraviesa Medellín en la actualidad y de la cual todos estamos siendo testigos. (Rincón Avellaneda, M.P, 2018)

Lo anterior tiene una gran similitud con lo que menciona *ONU-Hábitat* (2022) en una de sus publicaciones, en la cual plantea que una de las razones de este fenómeno se debe al gran

desplazamiento de ciertas poblaciones con mayor nivel económico a sus áreas, provocando que algunos servicios como la vivienda, la alimentación o incluso el entretenimiento resulten inalcanzables económicamente para la población que siempre ha habitado en esas áreas.

Por otro lado, la plataforma Airbnb se define a sí misma en los siguientes términos: “Airbnb es una plataforma que conecta viajeros con personas que tienen un espacio disponible para compartir en sus casas y quieren generar un ingreso extra. Para los huéspedes esto significa la posibilidad de viajar de forma más accesible y encontrar alojamientos únicos. Para el anfitrión se traduce en ingresos adicionales.” (Airbnb Newsroom. 2019)

“Medellín se ha ido posicionando como un destino turístico, lo cual ha generado una mayor atraktividad para los amantes del turismo, siendo esta una de las principales causas del fenómeno, pero no la única, debido a que existen otros factores alteradores como el déficit en oferta sobre las viviendas en la ciudad de Medellín” (Mejía, D.C (2023). esto debido a que en este sector hay pocas viviendas para 2,595,000 habitantes (Telefónicas, T.E, 2024). además de lo anterior, el incremento en el Costo de vida también es uno de los efectos generados debido a la gentrificación.

Medellín presenta una estructura urbana de calidad aceptable, es una ciudad que ha sido reconocida en Colombia como la ciudad de mayores avances en su planeación urbana, además de esto, presenta grandes avances tecnológicos importantes en las telecomunicaciones y servicios modernos en salud, lo cual es un generador de interés para las constructoras y así mismo para las políticas públicas. (Alcaldía de Medellín 2006).

Otra de las causas generadoras de este fenómeno es la legislación y las negociaciones entre las autoridades de este país, en la cual la falta de control en los costos como los servicios públicos del sector afectado, el uso no regulado de plataformas para arriendos temporales (Airbnb) y la falta de acción ante la protección a los residentes iniciales son factores generadores del desplazamiento anteriormente mencionado. (Hernández, A. 2021).

“En otros lugares como Londres, New York, Amsterdam, Argentina y Portugal se han adoptado algunas medidas para mitigar el impacto de la gentrificación, tales como una limitación en el número de días de alquiler al año, normas estrictas de registro como negocio turístico para los propietarios de los inmuebles, la protección especial de algunos barrios considerados como patrimonio cultural y la creación de unidades administrativas dedicadas a la verificación del

cumplimiento de las normas.” (Mejía, D.C, 2023) Es importante mirar hacia otras latitudes, que tienen este problema de una manera más avanzada y que de alguna manera han creado regulación, poniéndonos en la tarea de estudiar si alguna de estas regulaciones se puede trasladar a la ciudad de Medellín o si de varias de ellas se puede crear una nueva que se ajuste a las necesidades como ciudad.

Por última, otra posible solución que podría brindar la Alcaldía de Medellín es fomentar la pequeña empresa o restaurar las viviendas deterioradas, debido a que la gentrificación es, según la ONU: “un problema de exclusión, mala planeación y desigualdad que afecta a la población más vulnerable” (ONU- Hábitat. 2022)

DISEÑO METODOLÓGICO

Para el presente trabajo se realizará un enfoque de investigación exploratoria de carácter cualitativo en donde se buscará proponer una idea de regulación/control para evitar la expulsión de los habitantes de Medellín a causa de la gentrificación como resultado de plataformas como Airbnb.

Se realizará este enfoque para investigar este fenómeno que no está lo suficientemente explorado, apoyándonos en la monografía de investigación.

Nos acercaremos al problema e intentaremos plantear una posible solución para darle una regulación a la plataforma Airbnb y así incentivar más el modelo de arrendamiento convencional.

Nuestro método será inductivo, basándose en la observación y la experimentación para lograr los objetivos propuestos en esta investigación.

Se recolectarán datos acudiendo a revisión documental (artículos y libros científicos y académicos, notas de prensa, normativa actual sobre el tema) junto con una encuesta que permite conocer la percepción de los habitantes de la ciudad sobre este fenómeno además conocer cuántos inmuebles se ofrecen en la ciudad de Medellín y cuánto ha crecido la plataforma en los últimos años, obteniendo así una información que nos permita analizar el impacto de esta plataforma en la ciudad.

Se elaborará un contraste sobre la regulación/control para la plataforma Airbnb, usando como guía las regulaciones ya existentes en otros países y ciudades del mundo, tratando de traerlas al contexto de Medellín.

2. CAPITULO 1: ¿AIRBNB? ¿GENTRIFICACION? CONTEXTO NECESARIO PARA ENTENDER LA PROBLEMÁTICA

Airbnb es una plataforma que permite la renta por cortos periodos de tiempo, sin embargo este concepto no fue necesariamente inventado por ellos en primer lugar. Desde 1999 se tiene registro de una página americana llamada couchsurfing, esta última era gratuita para los turistas vendiéndose como una posibilidad de intercambio de culturas mientras ofrecía un lugar para dormir. Airbnb se crea siguiendo este modelo en el año 2008 por Brian Chesky y Joe Gebbia residentes de la ciudad de San Francisco, California, pero ahora sacando una rentabilidad económica a las estadias de los turistas o visitantes en la ciudad. Pero... ¿De donde viene “Airbnb”? pues bien esta es una abreviatura de 2 palabras que resumen muy bien la idea de la plataforma: airbed (colchón inflable) y breakfast (desayuno). (Brossat, 2018)

¿Como funciona la plataforma? Pues no podría ser más sencillo, el anfitrión, es decir el dueño del lugar donde se hospedará el usuario, publica de manera gratuita en la plataforma especificando detalles del inmueble y poniéndole un precio por noche de este mismo, cuando se es aceptado y reservado, la plataforma extrae una comisión cobrada al visitante en el precio final. (Brossat, 2018)

Airbnb entonces se empieza a posicionar como una gran empresa en el sector, creciendo a pasos agigantados gracias a varios grupos inversores, logrando que la plataforma llegara a un alcance de 190 países alrededor del mundo y con un promedio mayor a 3 millones de alojamientos

disponibles, de esta manera asegurando una valorización que ha permitido una inyección constante en sus fondos e incluso su aparición en la bolsa de valores americana. (Airbnb, 2024)

La plataforma plantea como su filosofía el poder hospedarse y experimentar la vivienda de las personas originarias del lugar de estadia para así conocer la cultura mientras se siente como en casa, pero la realidad no podría estar más alejada de eso debido a que cada vez la oferta de los sitios para rentar no se trata de una sola habitación o solo un colchón inflable, sino de un modelo de negocio cada vez más estandarizado generando poca diversidad y el distanciamiento de esa filosofía de estar como en casa.(Brossat, 2018). Esto último genera que haya empresarios o simplemente personas que quieran tener alguna renta extra, vean con buenos ojos invertir en propiedades pensando exclusivamente en usarlas para estas rentas de corto plazo que la plataforma Airbnb permite, generando así un factor para la existencia del fenómeno de la gentrificación.

Pero... ¿Qué es la gentrificación? Antes que nada, se hace necesario entender que viene de un término angloparlante, “*gentryfication*” derivada del sustantivo “*gentry*” que significa alta burguesía. Este término fue acuñado por la socióloga Ruth Glass en 1964 para referirse a la expulsión de las clases obreras en los barrios de Londres a manos de personas de clase media y alta que eventualmente se iban posicionando en aquellas zonas (BBVA social, 2024). Dado el contexto de donde viene el concepto podemos definirlo de forma sencilla como: un fenómeno urbano de carácter económico y cultural en donde a raíz de la renovación urbana y el crecimiento de la ciudad se genera mayor valor en ciertas zonas que son habitadas por personas de menores recursos económicos comparados con los nuevos habitantes que al tener mayor capacidad económica generan un impacto en la valorización del sector haciendo que los habitantes originales tengan que desplazarse al no poder resistir el nuevo costo de vida al que se ven expuestos.

Plataformas como Airbnb pueden ayudar a que este fenómeno aparezca debido a que genera un interés de rentabilidad que atrae a los dueños de inmuebles o inversores a destinar sus casas, apartamentos o incluso simples habitaciones para que estas sean ingresadas en la plataforma, haciendo que los turistas cuya capacidad económica puede ser mayor a la local del sector genere un incremento en los costos de vida de sus alrededores, pues la gentrificación no solamente se ve con el incremento de arriendos, sino con la desaparición o sustitución de pequeñas tiendas de barrio con precios más accesibles a cafés o restaurantes especializados a sus alrededores.

Este crecimiento de las ciudades y exposición al cambio no se genera de manera espontánea o aleatoria, pueden existir diversas formas y lógicas de expansión, pero hay una en particular a la que le pondremos más atención siendo el modelo de las ciudades neoliberales.

Para empezar a entender sobre que trata el modelo de las ciudades neoliberales habría que dirigirnos a la génesis y entender que es y donde surge el neoliberalismo.

Tenemos que situarnos entonces en la década de los 30s del siglo XX, más específicamente a partir del crack del 29 que desata una crisis económica mundial, esta genera la búsqueda de respuestas para enfrentar aquella crisis siendo una de las principales teorías el pensamiento keynesiano, cuyo objeto es defender la estabilidad económica a través de una intervención total y constante del estado para salvaguardar la economía mundial. Como respuesta y contraposición a la visión keynesiana es que se empieza a pensar en el neoliberalismo, como una mejor forma para sortear la crisis económica, este pensamiento fue forjado a partir de discusiones a lo largo de los años 30 hasta el 73, en donde con el fin de impulsar su escuela de pensamiento se acudió a prestigiosas facultades de derecho y economía, organizando un programa para que las ideas neoliberales se convirtieran en un relato económico patrocinado por las grandes elites económicas, Además, durante esos años de discusiones e impulso de la ideología neoliberal se busca establecer relaciones y alianzas estratégicas con diferentes sectores como: los centros de pensamiento (o think tanks en inglés) que se encargaban de replicar y desplegar sus ideas, cámaras de comercio en Estados Unidos y Europa, con medios masivos de comunicación pues ayuda a que se produjera opinión pública y por ultimo con lideres políticos y militares, todas estas alianzas con el fin de que el neoliberalismo se convirtiera no solo en una nueva ideología sino en el sentido común del manejo económico a nivel mundial En el año 73 es donde finalmente el neoliberalismo se convierte en una política económica usada inicialmente en la dictadura de Augusto Pinochet.

El neoliberalismo entonces se basa en ideas tales como que el objetivo es que la intervención estatal en la economía sea mínima o incluso inexistente para que el mercado pueda regularse a sí mismo, fomentando la libre competencia, además que genera que los ciudadanos se deshumanicen y vean toda acción como el comprar y vender, dejando un poco de lado la producción de bienes y servicios de manera autónoma.

Esta caída de la producción, se da a partir de finales de la década de los 60s, haciendo que se pase de un modelo de producción industrial a uno donde el proceso central es el de la urbanización de las ciudades, tal como lo plantea Lefebvre (1970) este proceso de urbanización es el epicentro de la economía capitalista, de tal manera que algunas ciudades acumulan y concentran tanto capital que poseen más que incluso países enteros, por ejemplo, Nueva York o París, esta lógica también se ira a focalizar en otros sectores de la economía y aquí es en donde entra el modelo antes mencionado de las ciudades neoliberales.

En dicho modelo de ciudad está pensada, diseñada y rediseñada por y para el mercado donde por medio de proyectos estratégicos redefinen el sentido de lo urbano generando cambios sociales, políticos y económicos en las ciudades creando nuevos espacios urbanos con un carácter más elitista. (Brites, W. F, 2017) Este tipo de modelo donde el mercado es el protagonista genera que haya mayor tendencia a que surjan problemáticas como la gentrificación (ya definida anteriormente en el presente trabajo de investigación) ya que la mayor prioridad es recuperar espacios urbanos por medio de estrategias estatales que permitan la inversión y beneficio económico de privados teniendo como excusa el embellecimiento de un sector determinado usando nuevos espacios públicos o arquitectura moderna para atraer la atención.

Siguiendo con la idea plateada por Brites (2017) se da un cambio en la lógica de la intervención estatal, antes usándose una matriz estado-céntrica en donde el estado regulaba todos los aspectos posibles dentro del ejercicio económico de las ciudades a una visión mercado-céntrica en donde la intervención estatal se convierte en aspectos mínimos y se dirige es a beneficiar la inversión para que el mercado pueda tener libertad de acción. De esta manera, esa visión genera que en el urbanismo neoliberal se esté más inclinado a ver a las personas como un consumidor más de un producto y no tanto como un ciudadano, esto debido a que se llega a promover la acumulación de la riqueza como principal fin de las ciudades neoliberales, pues en ellas si algo se llega a incentivar es la competencia por el mercado y el acaparamiento de este, tal y como lo plantea Dioni López (2023) haciendo un símil de la ciudad neoliberal con el juego de mesa monopolio, el máximo fin es poder hacerse con la mayor cantidad de propiedades posibles, arruinando a los demás jugadores para llegar a ser el ganador, tal como en el juego, en las ciudades si algo genera más valor es el comprar casas, sin embargo estas no son adquiridas con el fin de habitarlas o hacerlas un hogar sino de generar un rendimiento económico seguro, pues como Dioni López, citando a un directivo

del banco BNP “el inmobiliario se ve como un refugio” este sector se ha convertido en uno de los mayores destinos de inversión a nivel mundial, absorbiendo un tercio de esta, grandes conglomerados financieros se centran en sacar rentabilidad económica de las ciudades por medio de la inversión en propiedades, como lo son los fondos de inversión Blackstone o Blackrock. En conclusión, bajo la lógica de la ciudad neoliberal “la vivienda, la propia ciudad, no es un bien físico, sino un producto de inversión” (Dioni López, 2023, p. 73) esta manera de ver y vender la ciudad podría estar dejando problemas como una mayor desigualdad social, que se llega a traducir en fenómenos tales como la gentrificación, turistificación, estallidos sociales, etc.

Pero... ¿De qué manera Airbnb se relaciona con los conceptos antes explicados? Desde una perspectiva crítica la plataforma se relaciona con los conceptos debido a que desde su esencia y razón de ser se nutre de los espacios que las ciudades y sus habitantes tienen por ofrecer, generando así, una expectativa de crecimiento económico para quien puede permitirse tener varias propiedades y destinar alguna (o incluso varias) a generar ganancias por medio de la plataforma o incluso atraer inversores a comprar propiedades con este mismo fin. En principio estas inversiones solo le traerían beneficios a las ciudades y a esas pocas personas que puedan lucrarse de este fenómeno, pero... ¿en dónde quedan el resto de las personas? Aquellos que no tienen interés en invertir o que debido a su capacidad económica ni siquiera puede permitirse tener una propiedad a su nombre y debe de vivir a base de pagar cánones de arrendamiento eternos y cada vez mayores; este tipo de personas que simplemente buscan y desean seguir viviendo en sus barrios y ciudades en los cuales crecieron, ¿acaso su única solución es simplemente resignarse y ver como el costo de vida, sus vecinos, su cultura y sus costumbres deben someterse a un cambio por no poder competir con una lógica económica que solo le importa el crecimiento exponencial de la riqueza?

Esta evolución y nuevas formas en que las ciudades han ido desarrollándose bajo esta lógica se ha expandido alrededor del mundo, ciudades tales como Paris, Madrid, Barcelona, Ciudad de México o Nueva York han visto como sus centros urbanos se convierten progresivamente no solo en un lugar para vivir, sino también un centro de mercado inmobiliario en donde a partir de las inversiones en casas, apartamentos o edificios completos se vive y respira el fenómeno de la gentrificación muchas veces acompañado por Airbnb como una especie de actor principal que está presente en todos estos procesos en dichas urbes.

Podemos tomar el ejemplo de la ciudad luz, Paris, la capital de francesa y una de las ciudades con más turistas en el mundo, tal es así que se convirtió en el primer destino en el mundo y con mayor disponibilidad de alquiler en la plataforma Airbnb sobrepasando incluso a Nueva York, esto siendo relativamente sorprendente ya que Estados Unidos es su mercado principal. Como fuente para relatar la experiencia de la convivencia entre Paris y la plataforma tendremos en cuenta lo planteado por Ian Brossat en su obra “Airbnb la ciudad uberizada” en donde desde su experiencia como teniente de alcalde encargado de vivienda de Paris ayuda a visualizar los retos y controversias que se generan en las dinámicas de poder.

Airbnb desde sus inicios fue consciente de la importancia de una ciudad como Paris, tal es así que en 2012 abrieron una oficina ubicada en la ciudad reafirmando así la importancia del mercado que allí se encontraba. En principio como toda nueva experiencia es recibida de buena manera y sus efectos a corto plazo en las viviendas y estilo de vida parisino se hacen imperceptibles, sin embargo, esto no es permanente pues solo dos años después, tal como lo cuenta Brossat, al hacer inicio de sus funciones como teniente de alcalde de Paris, en sus primeros días el desarrollo frenético de la plataforma así como de sus efectos en el mercado inmobiliario no eran aun de interés público, sin embargo transcurridas unas semanas, al hablar con habitantes parisinos y alcaldes de los distritos, se empieza a ver que hay una preocupación generalizada y que algo estaba ocurriendo en el mercado inmobiliario. A partir de estas preocupaciones se empiezan a llevar a cabo controles en algunos de los barrios más turísticos de la ciudad, para identificar si se han cometido infracciones y aplicar las sanciones que correspondieran.

Aquí entonces es donde empieza la plataforma a desplegar algo de lo cual no se ha tratado en este trabajo y es la capacidad de lobby que posee para poder mantener un estatus quo en donde la plataforma pueda seguir funcionando a comodidad, no importa la cantidad de dinero que deba invertir mientras que las leyes o regulaciones que sean expedidas de manera local, nacional o internacional estén alineadas con sus intereses, tal es su poder que en Francia, Airbnb junto con otras plataformas dedicadas a la renta de corta duración se han unido creando la Unión nacional para la promoción de alquiler de vacaciones o UNPLV por sus siglas en francés, esta unión sigue al pie de la letra la lógica de hacer lobby con el objetivo de que haya una reforma en las leyes o que tengan una favorabilidad en la normatividad aplicable a las plataformas, por ejemplo se pone

en consideración por parte de la UNPLV que debería haber la posibilidad de tener en alquiler no solo una residencia como domicilio principal sino también un domicilio secundario.

El lobby que ejerce Airbnb no se queda solo en el ámbito local como en París, sino también nacional, Airbnb entonces logra ser beneficiada para su expansión por medio de políticas gubernamentales expedidas por el gobierno francés en el año 2018 bajo el poder del presidente Macron, quien tiene como uno de sus programas de gobierno ser “pronegocios” como es indicado por Brossat, el gobierno anuncia un programa de 100 medidas para las start-ups, en donde una de las medidas más llamativas se encuentra la posibilidad para que estas puedan solicitar en cualquier momento derogar una ley o reglamento para que sea posible desplegar su modelo de negocio. Así vemos como un gobierno, puede prácticamente entregarse ante los intereses de las empresas privadas, perdiendo así relevancia el poder público y entregando la regulación y el poder al mercado (características propias del modelo neoliberal que ya exploramos en esta investigación). Esta debilitación del poder público es aprovechada por Airbnb, ya que usa esto a su favor para obtener formas con las cuales pueda saltarse las leyes o regulaciones locales e incluso las obligaciones fiscales a las que es responsable.

Para tener más visión sobre el impacto y nivel de evasión fiscal de la plataforma en suelo francés, como dato inicial es importante tener en cuenta que el mismo Airbnb ha indicado que en 2017 había generado ingresos de unos 2.600 millones de dólares, declarando beneficios de 93 millones, sin embargo, no especificaron el monto de dinero el cual era generado en suelo francés siendo este el segundo mercado más grande solo por detrás del de Estados Unidos. De igual manera más adelante en el tiempo los dirigentes de la plataforma admitieron que en Francia habría un volumen de negocio de una suma de 400 millones de euros, tomando en cuenta una comisión del 12% podría estimarse en ganancias de 50 millones, sin embargo el impacto positivo que dichas cifras deberían de dar al recaudo público apenas se ven, pues en 2015 la suma por impuestos pagados solo fue de 69.168 euros, siendo obviamente una cifra ridículamente baja si tomamos en cuenta las ganancias e ingresos generados por la plataforma. Aquí encontramos entonces una enorme contradicción pues ¿cómo sostiene la plataforma que genera millones de euros al año y en impuestos solo paga alrededor de 100.000 euros? ¿Como Airbnb paga en impuestos anuales lo que podría pagar un comerciante común? Pues en palabras de Brossat esto se debe al factor de que Airbnb ha encontrado un circuito de evasión fiscal que aunque sea inmoral es totalmente legal siguiendo los

lineamientos de la unión europea y la existencia de paraísos fiscales dentro de ella que permiten el dumping fiscal, (es una práctica en donde un país reduce drásticamente sus impuestos para hacer más atractiva la inversión extranjera) usando esta maniobra, en vez de pagar un 33% de impuestos sobre las sociedades que es aplicable en territorio francés, solo paga 12,5% que es lo que recauda Irlanda a este tipo de empresas, esta práctica genera que los estados en donde realmente funcionan las empresas vean sus ingresos sumamente mermados, generando un impacto en el recaudo fiscal con lo que después debería de ser usado para inversión en favor de la sociedad francesa.

Los efectos negativos vividos en París y evidenciados por Brossat no se quedan ahí solo en temas burocráticos, sino que se llegan a extender a la sociedad misma, a afectar el estilo de vida e idiosincrasia de los barrios parisinos.

Podemos empezar referenciando uno de los problemas generales que ocurren con la gentrificación y es la desaparición de pequeños comercios que son reemplazados por supermercados, tiendas de ropa, tiendas de souvenirs o restaurantes de lujo, las pequeñas tiendas no solo deben de competir con otros comercios de mayor capital, sino también sobrevivir al alza del precio de renta de sus locales comerciales. Esto no es extraño para la capital francesa pues Brossat indica que desde 2014 se ha constatado un crecimiento del 9% en la cantidad de supermercados, sin embargo París sigue teniendo una gran cantidad de variedad económica sin embargo, si existen varios tipos de comercio que se han visto disminuidos “los comercios al por mayor (21% menos, 429 establecimientos menos), librerías y papelerías (10% menos, 150 establecimientos menos), o incluso los artesanos de la construcción, fontaneros, electricistas, pintores, cerrajeros, ebanistas... (10% menos, 146 establecimientos menos)” (Brossat, I (2018) *Airbnb, la ciudad uberizada*). Lo que da a entender esta situación, es que, debido al auge de los turistas, el uso de la plataforma Airbnb y el fenómeno de la gentrificación genera que cada vez más se encuentren menos comercios pensados para los ciudadanos parisinos y más para los turistas que llegan con mayor capacidad económica o con otra lógica de consumo afectando así la economía de los pequeños comerciantes.

Para ir finalizando con este pequeño estudio de la experiencia de la ciudad Luz con estos nuevos fenómenos es necesario también explorar los diferentes conflictos vecinales que surgen debido a la estada de los turistas que rentan una propiedad por medio de Airbnb. Desde que llegan los grupos de turistas ya se empieza a sentir cierta incomodidad pues con su llegada a cualquier hora del día se acompaña con llamar a los vecinos o comercios cercanos para preguntar por las llaves o código de acceso al edificio. No solo el momento de llegada genera incomodidad en los vecinos

parisinos, sino también el flujo constante de personas que entran y salen del edificio no solo en el transcurso del día, incluso va más allá pues al convertir a la propiedad en un Airbnb nunca se tendrá un solo tipo de vecinos, generando que la convivencia sea más retadora pues la mayoría que renta estos espacios lo hace en vacaciones y es entonces normal suponer que va a haber ruido, este último factor es uno de los mayores problemas en cuanto a convivencia vecinal, pues los visitantes llegan con una realidad diferente, ellos no tienen que descansar o levantarse temprano a cumplir con sus deberes, sino su única preocupación es disfrutar la estadía sin importar que se genere entonces un ruidoso ambiente de fiesta que molesta a los vecinos. Si bien Airbnb si es consciente de este tipo de afectación, pues en su propia página web, a modo de consejo para sus anfitriones recuerda las posibles sanciones a las que podrían verse sometidos en caso de generar un ruido excesivo, no hace mucho más que la simple advertencia siendo poco rigurosa entonces con la situación.

Como podemos ver a partir de la experiencia parisina relatada por Brossat, encontramos como los centros urbanos han sufrido diversas transformaciones a partir del auge del uso de plataforma, como esta llega no solo a incidir en la calidad de vida de los ciudadanos normales, sino también a imponer sus lógicas económicas en los gobiernos y sus leyes para salir beneficiados en su negocio multimillonario, todo esto siguiendo las prerrogativas de las teorías ya explicadas como el del neoliberalismo que permite e incluso alienta este tipo de ejercicios económicos en las ciudades de todo el mundo escudándose en un desarrollo, que si bien es cierto, no es accesible ni cómodo para todos los ciudadanos.

Ahora bien, la experiencia de París no es aislada, pues como se menciona anteriormente el neoliberalismo urbano se nutre de este tipo de herramientas digitales como Airbnb para el desarrollo urbano y económico de las ciudades, tal es el caso de nuestra ciudad, Medellín, pues no se queda atrás de esta lógica, incluso podemos ver unas palabras alusivas a la ciudad neoliberal dentro del plan de desarrollo para el periodo 2024-2027 “El Distrito de Medellín debe configurarse como un generador de progreso armónico, un círculo virtuoso entre los seres humanos con su hábitat, entre su capital científico y tecnológico con su capital social y humano” (Alcaldía de Medellín. (2024). *Plan de Desarrollo Distrital 2024–2027: “Medellín Te Quiere”*) Palabras como “capital social” es una clara referencia a el modelo de ciudades que podríamos intuir se ha querido

replicar (y se ha logrado) en nuestra ciudad. Esta visión podría estar generando fenómenos como la gentrificación que crece en la ciudad de manera silenciosa, pero que desde años recientes se ha hecho más evidente, tanto que es cada vez más frecuente ver notas de prensa, posts en redes sociales, carteles y pronunciamientos oficiales sobre este fenómeno que crece en nuestra ciudad y que hace necesario entonces asegurarnos de un detalle no menor, ¿la ciudadanía en Medellín ve a Airbnb como un problema? Este interrogante es necesario contestarlo con miras a proponer algunas medidas que estén dirigidas a mitigar los efectos negativos que puede ocasionar la plataforma a los habitantes de la ciudad afectando así su calidad de vida.

3. CAPITULO 2: MEDELLIN Y AIRBN ¿UNA RELACION SANA?

Medellín, la ciudad de la eterna primavera, distrito de ciencia, tecnología e innovación, una de las ciudades centro de la cuarta revolución industrial, sinónimo de pujanza, innovación y transformación ha sido testigo de grandes cambios sociales y económicos en los últimos 30 años, este camino de transformación desde una ciudad enfocada en la producción de bienes y servicios aterrorizada por los hechos de violencia que vivía a finales del siglo pasado, hasta nuestros tiempos, siendo una ciudad reconocida por su cultura con un enfoque económico dirigido a el consumo ha sido pensado y orquestado desde la administración pública con ayuda de capitales privados con gran influencia en la ciudad.

Antes de que tratemos el tópico de Airbnb y sus efectos en la ciudad se hace necesario tener un poco de contexto sobre la historia y planeación de Medellín en estos últimos 30 años, para de esa manera poder observar cómo desde la administración pública también se ha dado un beneplácito a las nuevas formas de economía y turismo.

Debemos entonces empezar este pequeño recorrido histórico aludiendo a la constitución de 1991, con ella se logran integrar dos principios fundamentales al momento de la planeación y organización de las ciudades, pues como lo ordena el artículo 58 de la constitución, la propiedad privada debe de cumplir con una función social y ecológica, para darle mayor relevancia y cumplimiento se expide la ley 388 de 1997, en la cual se dictan las formas en que la administración puede hacer uso de la gestión del suelo y el sistema de planeación urbanística que

es desarrollado mediante el plan de ordenamiento territorial (POT) este “se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.” (Ley 388 de 1997, art. 9) que se fundamenta en 3 principios siendo: “1. La función social y ecológica de la propiedad 2. Prevalencia del interés general sobre el particular 3. La distribución equitativa de las cargas y beneficios.” (Ley 388 de 1997, art. 2).

La administración municipal de Medellín, entendiendo esta nueva forma de planeación emite el primer POT en su historia mediante el acuerdo municipal 62 de 1999 que dentro de él se incluyen diversos aspectos técnicos como la definición de áreas urbanas y rurales, clasificación del suelo o microzonificación sísmica, sin embargo si nos remitimos a lo expuesto por Alzate Navarro (2023) uno de los objetivos esperados que era obtener grandes operaciones inmobiliarias por parte de los capitales privados no fue posible pues aún prevalecía una gestión predio a predio, pues hubo mayor concentración en la consolidación urbanística enfocándose en sectores de estrato 4, 5 y 6.

Posteriormente el POT tendría una eventual revisión mediante el acuerdo 46 de 2006 en donde se introdujo un marco regulatorio para el instrumento de los planes parciales, en donde se facilitaba que aquellos sitios de la ciudad con gran potencial de urbanización o reurbanización pudieran ser objeto de una regulación en donde se le transfería alguna parte de la función pública a el sector privado al dejar que la planeación de los planes parciales cayeran en manos de los desarrolladores inmobiliarios, sin embargo, a pesar de esta activación el desarrollo siguió siendo mayoritariamente en un modelo “predio a predio” con focalización en los estratos 4, 5 y 6. (Alzate Navarro, 2023)

Para dar por terminado este pequeño recorrido por los diferentes POT aprobados y aplicados en la ciudad de Medellín debemos de analizar el aprobado mediante el acuerdo 48 de 2014, en este, según Alzate Navarro (2023) al ser pensado para el largo plazo permitió que existiera un replanteamiento de los tratamientos urbanísticos, sin embargo y nuevamente como en las oportunidades anteriores el manejo “predio a predio” fue el que continuó siendo el más fuerte, aunque si existió un aumento porcentual en cuanto a los proyectos urbanísticos ejecutados

mediante los planes parciales. Por otra parte, gracias a lo incluido en este nuevo POT, se abrió la puerta a la posibilidad para que algunos asentamientos de origen informal se abrieran como nuevas opciones para entrar en el mercado capital.

Ahora bien, se hace importante reconocer como desde la creación de los POT se abre la puerta a las ciudades aplique el modelo neoliberal dentro de sus parámetros de planeación, esto debido a que integra a los capitales privados dentro de la participación en la planeación, adecuación o renovación de las ciudades, sin embargo, no solo los POT y los análisis que estos arrojan permiten esclarecer la historia de la transformación de la ciudad, también es importante recalcar otras acciones y eventos importantes en la historia de la ciudad para que llegara a ser lo que es hoy en día, quizás una de las principales estrategias fue darse un lavado de cara, tratar de vender la ciudad de una forma diferente a la que fue conocida por la época del narcotráfico entre las décadas de 1980 y 1990, y esto se logró a través del marketing de ciudad que se define como “una estrategia donde se promueve una ciudad específica, con el fin de atraer a un mayor número de viajeros. También puede estar diseñado para atraer inversión empresarial y/o migración a la ciudad. En general, la intención es que los esfuerzos de marketing hagan que una ciudad se destaque frente a otras.” (Gálvez, C. B., 2020, Todo lo que debes saber sobre el City Marketing o Marketing de Ciudades.).

Tal como es expuesto por Gelasio, Martínez y Wolf, Medellín se ha transformado en el transcurso de 20 años, pasando de ser la ciudad industrial de Colombia, a una productora de bienes y servicios, centrándose en ser la ciudad de la innovación, desarrollándose en ellas empresas de capital mixto que generan empleo y capital alrededor de 5 clústeres: el de la energía eléctrica, el textil/confección, el de la construcción, el de turismo y negocios, ferias y convenciones y el de la medicina y odontología. Siguiendo con la idea de los autores, ese cambio de vocación económica trajo consigo importantes cambios sociales y urbanos a través de la intervención urbana surgiendo así nuevas necesidades de espacios para los turistas como lo son restaurantes, hoteles, gimnasios o clínicas estéticas, todo esto siempre bajo el discurso oficial de pasar “del miedo a la esperanza” presentando a la ciudad como un ejemplo de innovación a través de su planeación estratégica para lograr la transformación deseada por la administración local.

Esta estrategia de marketing de ciudad ha sido altamente exitosa en el caso de Medellín, con el estandarte de ser una ciudad innovadora y a través de los desarrollos urbanos y sociales apalancados por los planes de desarrollo y los diferentes POT han conseguido que la ciudad sea vista como un modelo de desarrollo urbanístico, tanto así, que ha sido reconocida con algunos premios internacionales como el de la ciudad más innovadora, otorgado por el periódico Wall Street journal en 2013 o también el premio Lee Kuan Yew world city price en 2016. Falta incluso mencionar lo que termina de consolidar la transformación exitosa de la ciudad y es el hecho de que a partir del acto legislativo 01 de 2021, se permite cambio administrativo de municipio a distrito especial de ciencia, tecnología e innovación, con esto el nuevo distrito potencia aún más la posibilidad de seguir ampliando su desarrollo y transformación en una urbe que está centrada en el mercado y que se apoya en este y el modelo del urbanismo neoliberal para cumplir con su agenda de marketing de ciudad.

Respecto a esta nueva designación como distrito de ciencia, tecnología e innovación se expide la ley 2286 de 2023, en ella se dota a el nuevo distrito de facultades, instrumentos, competencias y recursos legales que le permitan desarrollar el propósito de ser la ciudad de Colombia centro de la cuarta revolución industrial. Siguiendo con esta idea el artículo 7 de dicha ley enumera diferentes facultades para el desarrollo del distrito, en estas podemos encontrar algunos que permiten e incentivan el ejercicio de un urbanismo neoliberal como lo son: “3. Conceder exenciones en relación con los tributos de su propiedad para el fomento de actividades de Ciencia, Tecnología e Innovación e implantación de industrias de base tecnológica atendiendo criterios de razonabilidad y proporcionalidad por hasta diez (10) años, de conformidad con el artículo 258 del Decreto ley 1333 de 1985 o la norma que la modifique o sustituya.

4. Establecer alianzas y asociaciones público - privadas para el desarrollo de su vocación en Ciencia, Tecnología e Innovación.

5. Potenciar la construcción de ecosistemas tecnológicos y de Zonas de Tratamiento Especial por medio de la adecuación del territorio para el aprovechamiento de las oportunidades de la Cuarta Revolución Industrial y otras oportunidades en ciencia, tecnología e innovación.” (Ley 2286 de 2023, art 7)

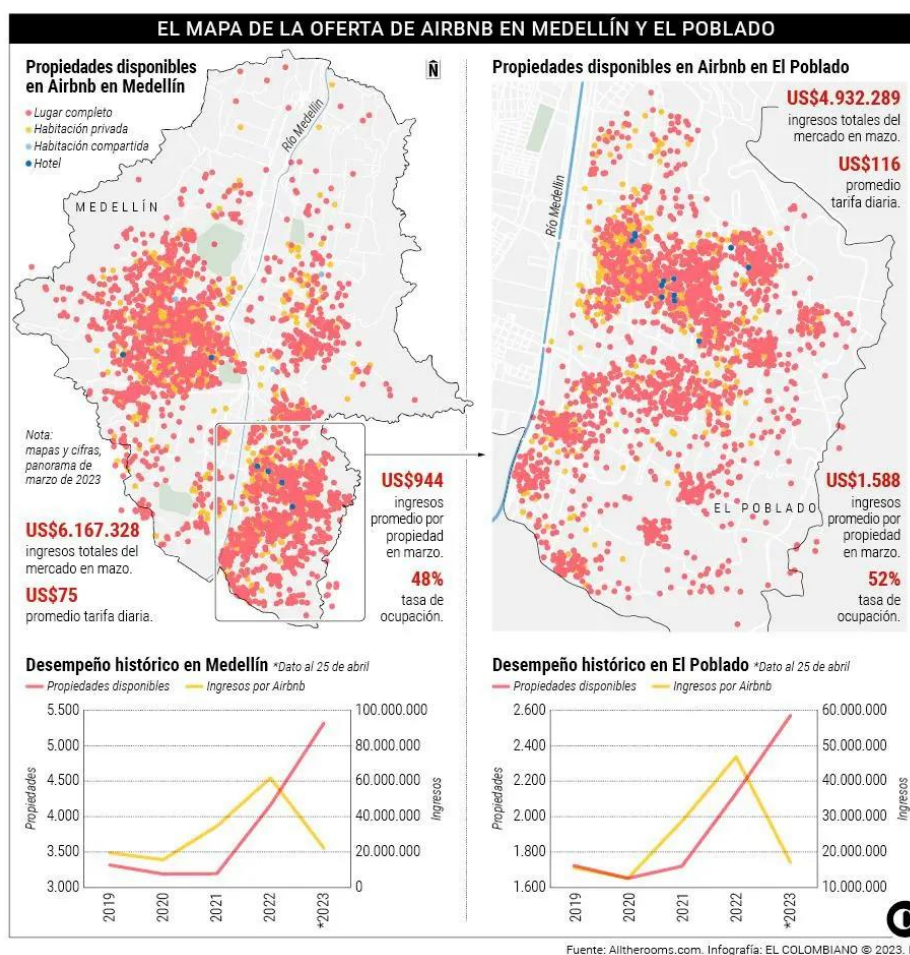
Estos numerales especialmente, permiten y alientan que por medio de un modelo de urbanismo neoliberal se pueda encaminar esfuerzos para cumplir con la tarea encomendada por la ley cumpliendo con la tarea de ser el distrito especial de ciencia, tecnología e innovación. Permitir que el distrito pueda otorgar exenciones en impuestos para empresas del sector, que pueda aliarse con estas mismas empresas para desarrollar su vocación y que tenga la facultad de construir, para que esta vocación unida con las empresas privadas puedan generar espacios propicios dados a generar oportunidades con la cuarta revolución industrial, genera entonces un ambiente perfecto para que incluso desde la administración distrital se lleven a cabo proyectos y alianzas con empresas del sector (incluyendo Airbnb) que pueden ser más beneficiosos para las empresas y capital privado que para los ciudadanos del común.

Todo el contexto anterior es necesario para entender como las nuevas tecnologías y plataformas son más que bienvenidas en la ciudad siempre que con su llegada signifiquen oportunidades de crecimiento económico para la ciudad (no necesariamente sus ciudadanos) trayendo efectos positivos, como lo son el cambio de imagen para la ciudad, una mayor atracción de turistas o mayor inversión extranjera pero también negativos, como la gentrificación o el aumento en la explotación sexual.

La plataforma Airbnb inicio sus operaciones en el ,mercado colombiano en el año 2013, para el cual, según Martínez (2013) Kay Kuehne, quien era el representante de la plataforma dentro del mercado latinoamericano, en Colombia existían 2.000 propiedades, de ellas 400 estaban disponibles en la ciudad de Medellín, es decir que incluso desde el inicio de operaciones de la plataforma la ciudad representaba un mercado importante ya que casi un cuarto de las propiedades disponibles estaba en la ciudad. La expansión del mercado Airbnb fue descomunal no solo en Colombia sino también en Medellín, llegando en solo un espacio de 3 años a aumentar sus propiedades disponibles a 1.677 (Mesa, J. C. 2016). Para finalizar este recorrido, podemos ver otras cifras que demuestran un aumento considerable sobre la oferta que se puede encontrar en la plataforma en Medellín “Mientras en 2020 había 3.196 propiedades disponibles, según Alltherooms, este mes llegamos a 5.322 unidades, un incremento del 66% en solo tres años.” (Ortiz Jiménez & Henao Hernández, 2023)

Como podemos evidenciar a partir de estos datos, el fenómeno de Airbnb en la ciudad esta supremamente cimentado en ella, sin contar con otras plataformas que ofrecen el mismo servicio de rentas cortas, Airbnb posee el 95% de este mercado (Ortiz Jiménez & Henao Hernández, 2023), ahora hay que hacernos una pregunta mas que necesaria, ¿qué sectores de la ciudad poseen mayor oferta de inmuebles disponibles?

Figura 1. Mapa de la oferta de Airbnb en Medellín y el Poblado



Nota. Tomado de “Nómadas digitales, Airbnb y falta de vivienda en Medellín encarecen los arrendamientos de apartamentos”, por J. D. Ortiz Jiménez y E. F. Henao Hernández, *El Colombiano*, 2023

Como observamos en la figura uno encontramos que cada punto representa una propiedad disponible en la ciudad, diferenciando por colores el tipo de oferta pudiendo ser lugar completo, en color rojo, habitación privada, en color amarillo, habitación compartida, en color azul claro y

habitación de hotel, en color azul oscuro. Podemos entonces a partir del mapa concluir diferentes cuestiones de gran importancia para entender el alcance de Airbnb en la ciudad.

Lo primero que podemos resaltar es como la mayoría de lugares en oferta constan de toda una propiedad, esto es curioso ya que si retomamos desde la génesis de la plataforma, su forma de venderse es propiciar espacios de intercambio cultural y convivencia con residentes originales de las ciudades se genera entonces una contradicción desde el porqué de la plataforma, ¿será conveniente entonces realizar alguna acción que pueda permitir a la plataforma seguir operando pero haciendo que esto sea respetando su propia identidad? Siguiendo con lo expuesto, podemos ver como una gran minoría de las ofertas se centran en solo una habitación, siendo en su mayoría de estas privadas, estas mismas si irían más en sintonía con la idea inicial de la plataforma.

Como segundo ítem y ahora si entrando en la distribución espacial que tiene la plataforma en la ciudad, encontramos que el lugar con mayor oferta es la comuna del poblado, seguida de la comuna de laureles y en general esa zona centro occidental de la ciudad, además de la zona de la comuna de la candelaria en el centro, sin embargo, cabe resaltar que incluso en las zonas más al norte de la ciudad donde históricamente no se destaca por ser muy atractiva para el turismo, también hay ubicadas algunas propiedades disponibles, significando que Airbnb no solamente hace presencia en las comunas con mayor poder adquisitivo sino que lentamente se puede expandir más allá de esas fronteras imaginarias de los sitios donde usualmente se ha concentrado más el sector turístico de la ciudad.

La zona del poblado, al ser la que mayor concentración de unidades disponibles posee requiere una mención especial, pues como vemos en la figura 1, en el cuadro de la derecha se ve como al realizar un acercamiento específicamente a esta comuna, logramos ver la gran concentración de inmuebles en la zona del barrio manila, siendo este uno de los sectores más críticos del cual podemos hablar de la existencia de la gentrificación en la ciudad, para ver la relevancia de este caso especial del barrio manila, podemos tomar el testimonio documentado por Ortiz Jiménez y Henao Hernández (2023) de doña Gabriela Gómez vecina del barrio Manila de 94 años de edad que comenta “En esta cuadra solo quedamos Luzmila, la señora de la tienda, y nosotros. Las familias acá se extinguieron, este ya no es el barrio nuestro, es de los turistas” “Ya no salgo casi a caminar, se siente uno muy extraño en el barrio porque no ve a nadie conocido”. (Ortiz

Jiménez & Henao Hernández, 2023). Los autores nombran entonces una de las mayores problemáticas que genera la gentrificación como fenómeno urbano asociado a el pensamiento neoliberal y es que, debido a la oferta de Airbnb y la llegada masiva y constante de turistas los vecinos del barrio se van y sus casas son reacondicionadas o incluso demolidas para abrir paso a negocios necesitados en ambientes turísticos como son hoteles, agencias de turismo, apartamentos para Airbnb, restaurantes y/o bares.

Con este tipo de testimonios podemos evidenciar como a partir de la llegada del turismo unida con el funcionamiento de plataformas como Airbnb pueden generar una ruptura en los lazos sociales de las personas vecinas a estos sectores turísticos, pues perder cosas tan simples como ir a la tienda del barrio a relajarse, generan una incomodidad además de un costo económico mayor, pues si se desea tomar algo la persona ha de gastar una cifra mayor pues deberá buscar un restaurante, café o bar cercano cuyo público objetivo no es el local de la ciudad, sino el de los visitantes, que por lo tanto cuesta mucho más que lo que sería un simple café de tienda. Esta es quizá una de las mayores problemáticas y el por qué se habla de gentrificación en Medellín, ver como en barrios tradicionales se pierde la vida vecinal, no solo ocurre en el barrio manila, que quizá sea el más documentado, también podemos ver lo mismo en barrios como Provenza o incluso intuir que esto se podrá replicar en otros sectores de la ciudad como lo es laureles, que cada vez tiene un mayor interés por parte de los extranjeros, tanto es así que en 2023 fue elegido como el barrio más cool del mundo por la revista time out, asegurando que es un barrio en el cual se puede encontrar una mezcla entre la tranquilidad de sus parques y calles rodeadas de árboles y una vida nocturna excelente en el corredor de la 70. (Time out, 2023)

Como indique anteriormente, este fenómeno también puede que ocurrir en lugares no convencionalmente tan atractivos para la estadía de turistas, Sobre esto último podemos nombrar ejemplos como el caso de “constelaciones” un mural realizado a partir de las fachadas de las casas ubicadas en el sector de Manrique cerca de la UVA la armonía, cuya entrega se dio en el año 2023, con el objetivo de darle un impulso turístico al sector y propiciar el cambio social y nuevas oportunidades de desarrollo económico para las familias del sector, en el papel un objetivo completamente valido y que puede funcionar, sin embargo no sería extraño que en algunos años este sector pueda vivir un proceso parecido al del grafitour en la comuna 13, que debido al impulso turístico que ha tenido el sector es cada vez menos la cantidad de viviendas

que se encuentran allí y más los negocios que no necesariamente son explotados por los habitantes de la comuna. Este tipo de procesos podrán irse volviendo más usuales puesto que también las personas pueden ver la oportunidad de ofrecer sus viviendas para convertirlas en espacios de estadía usando la plataforma Airbnb, vendiendo la experiencia como algo novedoso el poder quedarse a pasar la noche en alguna comuna que antes fuera golpeada por la violencia y hoy estuviera recuperada o en proceso, de ella. Esta periferización de la plataforma generaría entonces nuevos escenarios en donde puede surgir el fenómeno de la gentrificación en la ciudad, acompañados de los problemas estructurales que pudieran existir en los barrios que se verían alimentados por la llegada de turistas que pudieran no tener intenciones de vivir una estadía normal en la ciudad sino de consumir drogas o incentivar la explotación sexual.

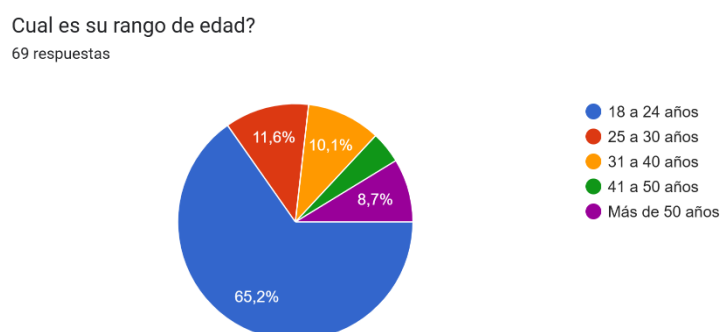
Esta pérdida de conexión entre vecinos, sus lazos culturales y sociales, pueden surgir como vimos desde la ocupación de viviendas cercanas para la construcción de lugares de ocio como de la adaptación de antiguas viviendas para que funcionen a modo de hostales o lugares destinados a rentas cortas como Airbnb, generando entonces un mayor costo de vida alrededor de estos lugares, desde cosas simples, como lo comentado anteriormente de ir por un café a asuntos de mayor importancia como el acceso a la vivienda que cada vez se hace más costosa.

Este último punto, el acceso a la vivienda es un tema el cual no se puede responsabilizar el aumento desproporcionado del precio solamente a un autor como lo es las rentas cortas por medio de plataformas como Airbnb, en Medellín confluyen diferentes problemáticas que generan una mayor presión inmobiliaria como lo son “el aumento general del costo de vida en el país - que ha regresado a cifras de inflación de dos dígitos - y el déficit de oferta de vivienda en el Valle de Aburrá - con indicadores de vivienda nueva muy por debajo de otras urbes colombianas - son otros factores que explican el fenómeno.” (Mejía, D.C, 2023) de tal forma que el solo hecho de hablar del por que hay un incremento en los precios de los arriendos, además del valor del suelo en la ciudad daría por sí solo para otro trabajo de investigación, sin embargo, si se ha visto casos en donde por la mayor favorabilidad económica que ofrece tener inmuebles en Airbnb se piden apartamentos ya arrendados de manera tradicional, teniendo como única opción para seguir viviendo allí igualar el precio que sea pedido por el arrendador, podemos ejemplificar con este caso real: “El profesional Sergio Gaitán nos contó que hace varios años vive en

Laureles, cerca a la UPB, zona donde los arrendamientos se han duplicado. “A mi me pidieron mi apartamento porque lo van a volver un Airbnb, es entendible porque es mucho más lucrativo para los dueños de las casas. Estaba pagando \$1.400.000 al mes y ahora están pidiendo \$3.000.000. “(Ortiz Jiménez & Henao Hernández, 2023)

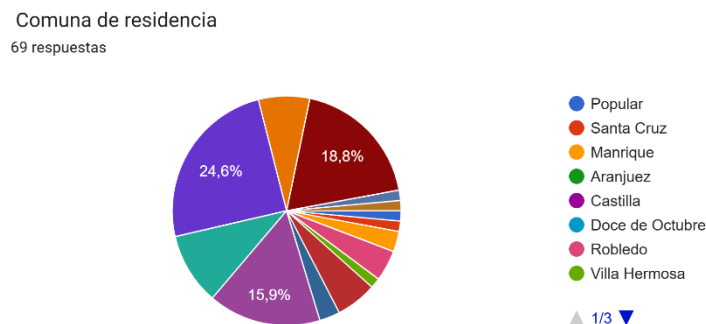
Ahora, ¿qué tanto conocimiento tienen las personas del común de estos fenómenos como la gentrificación o el uso de la plataforma Airbnb? ¿habrán tenido problemas con la plataforma y sus usuarios? Pues para responder estas incógnitas he decidido realizar una pequeña encuesta que fue respondida de manera anónima por una cantidad de 69 personas, todas ellas de diferentes edades y estratos sociales, pero cumpliendo con la condición de que todos viven en la ciudad de Medellín incluyendo sus corregimientos, siendo así, me dispongo a compartir las preguntas y respuestas con los gráficos generados por la herramienta de Google forms.

Figura 2. Rango de edades.



Nota. Elaboración propia a partir de los datos recolectados mediante Google Forms (2025). La primera pregunta corresponde a el rango de edad de los encuestados, como podemos ver el rango de edades es amplio: de 18 a 24 respondieron 45 personas, en el rango de 25 a 30 años respondieron 8 personas, entre 31 a 40 años respondieron 7 personas, en las edades entre 41 a 50 años respondieron 3 personas y por ultimo las personas mayores de 50 años que respondieron a la encuesta fueron 6 personas.

Figura 3. Comuna de residencia.



Nota. Elaboración propia a partir de los datos recolectados mediante Google Forms (2025). Aquí se preguntó por la comuna o corregimiento de residencia de las personas encuestadas, a continuación, se dará la comuna y el número de personas que residen allí que hayan tomado la encuesta. En el poblado 17, en Belén 13, Laureles – Estadio 11, La América 7, Guayabal 5, Buenos Aires 4, Robledo 3, Manrique 2, La candelaria (centro) 2 y Villa hermosa, Popular, Santa cruz y los corregimientos de Santa helena y Altavista con una persona encuestada.

Figura 4. Conocimiento de la plataforma.



Nota. Elaboración propia a partir de los datos recolectados mediante Google Forms (2025). A continuación, se preguntó sobre si las personas habían escuchado sobre la plataforma en algún momento, aquí se encontró que solo 3 personas no habían escuchado de ella hasta el momento, estas correspondieron a personas que viven en Santa cruz, villa hermosa y Laureles, siendo el residente en esta última columna una persona mayor de 50 años. De esto podemos tener un acercamiento a la que puede ser la realidad de la conciencia colectiva de la ciudad y es el hecho de que la gran mayoría de encuestados conoce y han escuchado sobre la plataforma, es decir que es un tema presente en las conversaciones y realidad de la ciudad.

Figura 5. Alojamientos cercanos disponibles.

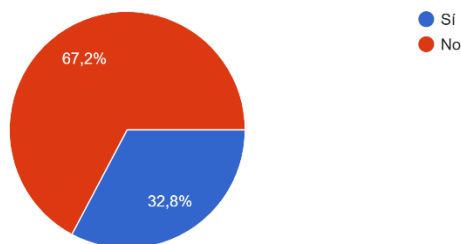


Nota. Elaboración propia a partir de los datos recolectados mediante Google Forms (2025).

Aquí, se indago sobre si conocen las personas si en su barrio hubiera alojamientos ofrecidos por Airbnb, allí la mayoría de las personas respondió afirmativamente. Entre esas respuestas positivas destaco 3 de esas, pues residen en comunas en las cuales podría no pensarse que pudiera haber alojamientos disponibles, como lo son La candelaria, Guayabal y Buenos aires. Esto en concordancia con la figura 1 en donde vemos diferentes puntos de la ciudad en donde se tienen alojamientos, podemos ver como incluso zonas que no se tienen como turísticas empiezan a tener presencia en la plataforma y por lo tanto no seria extraño pensar que pudieran a futuro experimentar problemas de gentrificación.

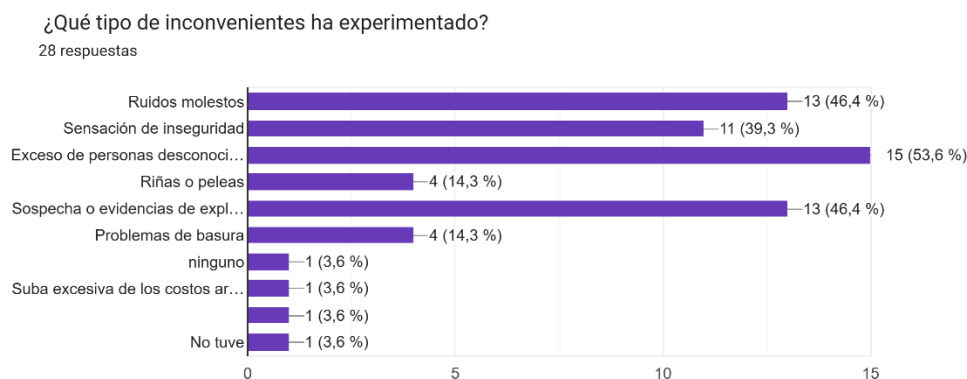
Figura 6. Inconvenientes con la plataforma.

Si respondió "Sí", ¿ha tenido inconvenientes con estas viviendas?
58 respuestas



Nota. Elaboración propia a partir de los datos recolectados mediante Google Forms (2025). La mayoría de encuestados respondió de manera negativa a esta pregunta, sin embargo, esto no quiere decir que entonces no haya algunos problemas de fondo para tratar desde la administración pública teniendo en cuenta el manejo que le puede dar a la plataforma para evitar que los problemas que ya existen crezcan o nazcan unos nuevos.

Figura 6. Tipos de inconvenientes.



Nota. Elaboración propia a partir de los datos recolectados mediante Google Forms (2025). Se preguntó sobre los inconvenientes que las personas hayan vivido al tener contacto con viviendas y usuarios de la plataforma Airbnb, se daba la oportunidad de que los encuestados pudieran responder de manera abierta para extender aún más el espectro de las respuestas, sin embargo, la única respuesta que fue incluida corresponde a “suba excesiva de los costos arrendamientos”, además otra aclaración es que tenían la opción de elegir más de una respuesta por encuestado. Habiendo realizado las aclaraciones pertinentes podemos ver como varias problemáticas recurrentes son los ruidos molestos, la sensación de inseguridad, el exceso de personas desconocidas, esto último nos confirma como la sensación de falta de conocimiento de las personas en el barrio genera un malestar, como lo que ocurre en el caso de la señora Gabriela Gómez vecina del barrio manila en el Poblado que explore anteriormente. Además, otra de las problemáticas se basa en las sospechas o evidencias de explotación sexual tema del cual la ciudad de Medellín posee un gran problema que si bien no podemos reducirlo a que sea culpa de los turistas o plataformas de renta corta si tienen un papel en este flagelo, mereciendo entonces una mención específica de este tema.

A inicios del año 2024, en el marco de la creación de la nueva secretaria de turismo y entretenimiento, el alcalde de Medellín, Federico Gutiérrez comento: “En edificios y urbanizaciones familiares no se seguirá permitiendo el uso de apartamentos o casas para temas de arrendamiento de ciclo corto donde se dedican al tema de la explotación sexual y la prostitución en nuestra ciudad y no dejan vivir a los vecinos tranquilos” (Guerrero Arango, Á. (2024). Lejos de buscar prohibir Airbnb o las rentas a corto plazo, como fue titulado en diferentes medios nacionales (Guerrero Arango, Á. 2024) Federico Gutiérrez como alcalde de la

ciudad estaba buscando una forma de contrarrestar los casos de explotación sexual que se veían en la ciudad, puesto que, como veremos a fondo en el siguiente capítulo, la prohibición de alquileres de renta corta en edificios residenciales ya existe y solo se es permitida si en el reglamento de propiedad horizontal queda explícitamente permitida esta actividad, así que podemos intuir que las palabras del alcalde fueron más un llamado de atención para la plataforma invitándola a trabajar junto con la administración distrital en pro de disminuir el problema de la explotación sexual en la ciudad (así no fuera de raíz).

De esta manera Airbnb y el distrito firman un acuerdo de colaboración para combatir la explotación sexual en donde la plataforma se compromete a trabajar de manera conjunta junto con la alcaldía distrital, anunciando 3 acciones para combatir la explotación y trata de personas. Esas acciones constan de: 1. Entrenamiento a la policía de Medellín: la plataforma dicto jornadas de formación sobre el uso de su portal de comunicación con las autoridades policiales, siendo este un canal directo y seguro para las solicitudes legales a las que haya lugar y recibir las actualizaciones de las mismas por medio de correo electrónico.

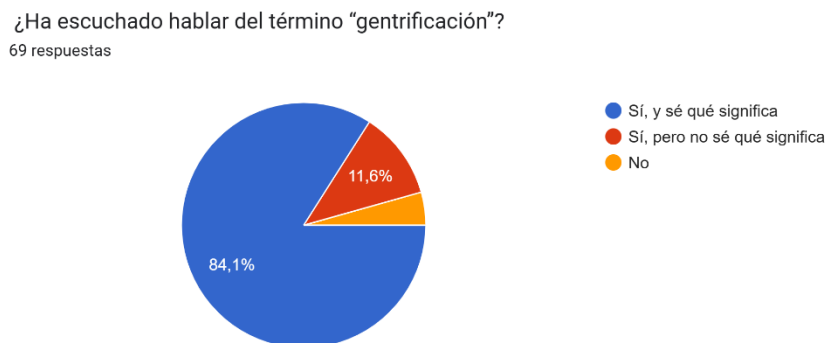
2. Atestación de viajeros a Medellín sobre la prohibición del trabajo sexual y/o turismo sexual en la plataforma: Cada huésped que reserve en una propiedad disponible en la plataforma deberá de indicar que entiende que en las políticas de Airbnb se encuentra prohibido el uso de los alojamientos para cualquier actividad de trabajo sexual y/o turismo sexual, teniendo como consecuencias ser eliminado de la plataforma por incumplir esta política.

3. Eliminación de anuncios en la plataforma: la plataforma eliminara los alojamientos en donde se sea permisivo con el trabajo y turismo sexual. (Airbnb, 2024)

Con la implementación de estas medidas por parte la plataforma se busca entonces tener menos casos de explotación sexual en la ciudad, sin embargo aunque es un buen esfuerzo aun queda esa intriga por parte de los ciudadanos que siguen evidenciando o sospechando este tipo de actividades en los alojamientos de Airbnb tal cual lo vemos en los resultados de la encuesta realizada por mí, así que aunque se da un paso en buena dirección seguirá siendo una de las problemáticas a resolver entre la plataforma y la ciudad, pero los problemas como vimos no se reducen a la explotación sexual, sino también a otros asuntos como el ruido, las basuras, el tema de la sensación de inseguridad, etc. Para estos tipos de inconvenientes la plataforma dispone de

un mecanismo de contacto para que vecinos de los alojamientos puedan quejarse y que la plataforma estudie en tomar medidas, este mecanismo consta de una página web www.airbnb.com/neighbors, allí se puede instaurar una queja escrita o solicitar una llamada telefónica buscando soluciones para los vecinos. Igualmente queda la duda de que tan efectivo es este canal y que tanto conocimiento se tiene de este por parte de los ciudadanos no usuarios de la plataforma.

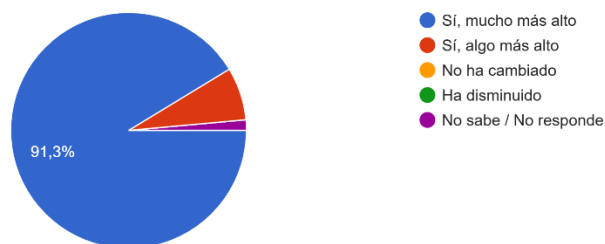
Figura 7. Conocimiento sobre el termino gentrificación.



Nota. Elaboración propia a partir de los datos recolectados mediante Google Forms (2025). Se indago a los encuestados sobre si han escuchado y saben que significa el termino gentrificación, allí encontramos que 58 personas lo han escuchado y saben que significa, 8 han escuchado el termino pero no saben su significado y 3 personas no han escuchado el termino, estas últimas tienen como características demográficas que residen en las comunas de laureles, guayabal y el poblado, lo cual es interesante ya que dos de ellos se encuentran en las comunas que más alojamientos disponibles tienen y que posiblemente puedan experimentar este fenómeno de la gentrificación, sin embargo es una gran minoría en contraste a el resto de encuestados.

Figura 8. Costo de vida.

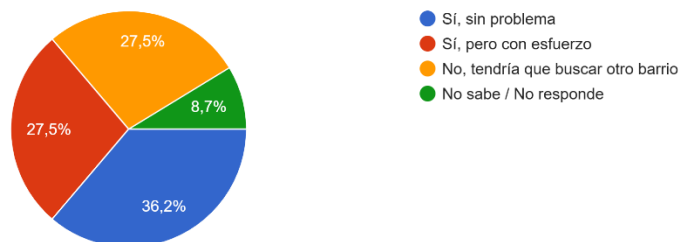
En su experiencia, ¿el costo de vida o arriendo en Medellín ha cambiado en los últimos años?
69 respuestas



Nota. Elaboración propia a partir de los datos recolectados mediante Google Forms (2025). En la siguiente pregunta se investigó sobre si sentían que el costo de vida o arriendo en la ciudad había cambiado, allí solamente una persona contesta que no sabe o no responde, haciendo que la gran mayoría indique que si se ha incrementado destacando a las 63 personas que según su percepción está mucho más alto, sin embargo y en aras de la objetividad hemos de recordar que el incremento de costo de vida y/o arrendamientos en la ciudad son una mixtura de factores que no podemos reducir a la llegada de plataformas como Airbnb.

Figura 9. Posibilidad de continuar viviendo en el mismo barrio.

Si tuviera que mudarse de su hogar, ¿podría seguir viviendo en el mismo barrio?
69 respuestas



Nota. Elaboración propia a partir de los datos recolectados mediante Google Forms (2025). A continuación una de las preguntas más importantes que se realizó fue, que si en el evento de que se tuviera que mudar de su hogar, podría poder seguir viviendo en el mismo barrio, aquí es importante realizar un desglose de las diferentes respuestas y detenernos en las respectivas comunas de residencia que contestan, dicho esto 25 personas contestaron que podrían seguir viviendo en el mismo barrio sin ningún problema, allí 6 personas viven en la comuna de Belén, 5 en Laureles – Estadio, 4 en El poblado, 2 en La américa y en Robledo, Santa cruz, Buenos aires, La candelaria, Manrique, Guayabal, Villa hermosa y en el corregimiento de Altavista todos con 1 respuesta. Aunque sea el mayor porcentaje de respuestas en la pregunta, no quiere decir que

corresponda a la mayoría la posibilidad de vivir sin problemas en el mismo barrio en caso de una eventual mudanza.

19 personas respondieron que sí podrían seguir viviendo en el mismo barrio, sin embargo, deberían de hacer un esfuerzo para lograrlo, allí vemos que 6 corresponden a la comuna de El poblado, en las comunas de Belén, La América, Robledo, Buenos aires y Guayabal respondieron 2 personas de cada una de ellas y en Laureles – Estadio y Manrique contestaron 1 persona.

La misma cantidad de 19 personas contestaron que en caso de mudarse no podrían seguir viviendo en el mismo barrio en donde lo hacen, aquí evidenciamos que de ellas 6 personas residen en la comuna de El poblado, 4 en la comuna Laureles – Estadio, 3 en Belén, 2 en La américa y 1 en El popular y Guayabal respectivamente.

Si unimos las respuestas de los que deben de hacer un esfuerzo y los que no podrían seguir viviendo en el mismo barrio, vemos entonces que nos da un total de 38 personas, las cuales de alguna manera podrían verse afectados al tener que hacer un cambio en su estilo de vida, ya sea haciendo ajustes económicos para adaptarse a pagar un mayor costo de arriendo o comprar una propiedad de un valor económico más alto en el mismo sector y así preservar sus lazos sociales que hayan sido construidos en el barrio o definitivamente verse obligados a cambiar de barrio de residencia o quizá incluso tener que pensar en la posibilidad de mudarse de ciudad al no encontrar posibilidades que se ajusten a sus realidades económicas.

Es importante entonces retomar la idea de que si bien el hecho de el encarecimiento de las propiedades en la ciudad no solo se puede responsabilizar a las plataformas que permiten arrendamientos de corto plazo y la llegada de turistas con mayor capacidad económica, si podemos tomarlas como algunos de los factores que permiten la aparición de fenómenos como la gentrificación, que a este momento del presente proyecto de investigación y realidad de la ciudad se hace imposible negar la presencia de este en el distrito de Medellín. No podemos hacernos los de la vista gorda con otros problemas como la aparición de conflictos de convivencia y seguridad entre vecinos de alojamientos disponibles en Airbnb que afectan la calidad de vida de los ciudadanos o el hecho de que las plataformas tecnológicas no solamente son bienvenidas a la

ciudad, incluso alentadas a que lleguen a partir del papel como distrito de la ciencia, tecnología e innovación y las nuevas acciones que se permiten tener favorabilizando la unión entre administración pública y empresas tecnológicas a partir de la ley 2286 de 2023. Este cumulo de situaciones hace necesario el pensar en una regulación necesaria para los alojamientos de corto plazo para así englobar a las demás plataformas como Airbnb que, si bien es la principal, no es la única en el mercado y seguramente aparezcan otras competidoras en el sector.

4. CAPITULO 3: ¿AIRBNB REGULADO EN MEDELLIN?

Hemos llegado al punto álgido de este tema de Airbnb en la ciudad de Medellín, después de conocer como este ha impactado y creado una nueva realidad en la ciudad, junto con los nuevos fenómenos que llegan a partir de su llegada y masividad, hemos de hacernos la pregunta ¿Existe una regulación para Airbnb en Medellín? Para responder esta pregunta hemos de estudiar desde lo general como que se entiende por arrendamiento de vivienda urbana, que finalmente la ciudadanía en general podría nombrar de esta manera el alquilar por medio de Airbnb, como también que se considera como vivienda turística y que requisitos se deben cumplir al poseer una de este tipo de propiedades.

Empecemos entonces por mencionar que la ley 820 de 2003, por el cual se expide el régimen de vivienda urbana, en el que se dan los criterios para regular los contratos que emanen de esta relación jurídica, en su artículo 5 menciona que el término del contrato será el que acuerden las partes, esto sin mencionar un mínimo temporal de la duración del contrato, permitiendo de esta manera que, si se desea, sería totalmente valido celebrar un contrato de arrendamiento con una duración de 2 días. Sin embargo, tiempo después con el decreto 2590 de 2009, se da una mayor especificidad a el tema de los arrendamientos, pues se menciona que en caso de “arrendar” un inmueble por un lapso menor de 30 días calendario, de forma habitual, esta persona, es decir, el que serviría de arrendador, se tomaría como prestador de servicios turísticos, otro cambio es en la denominación del contrato, pues en estos casos se deja de ver como un contrato de arrendamiento urbano y pasa a ser uno de hospedaje. Este cambio de denominación genera que los anfitriones cuando se trate de inmuebles y contratos que cumplan con estas características de ser un prestador de servicios turísticos deba de cumplir con ciertas exigencias propias de este

ejercicio, tales como poseer un registro nacional de turismo (RNT) y llevar un registro de huéspedes por medio de la tarjeta de registro de alojamiento.

Como mencione en el capítulo anterior, otra regulación importante para tener en cuenta es sobre la prohibición que existe en cuanto a ofrecer inmuebles destinados a rentas cortas en las propiedades horizontales, este mandato normativo podemos encontrarlo en el artículo 3 del decreto 2590 de 2009, en donde se menciona que para que un inmueble que este sujeto a la propiedad horizontal pueda servir como vivienda turística debe de estar expresamente permitido el uso del inmueble para tal finalidad, dicho aval debe de estar contenido dentro del reglamento de la propiedad horizontal.

Habiendo abarcado estas regulaciones nacionales podemos adentrarnos en lo local, mediante el acuerdo 48 de 2014 el POT del distrito de Medellín establece zonas denominadas como de baja, media y alta mixtura, esto haciendo referencia a la destinación del suelo que está permitida en cada una de esas zonas. El mismo POT las define: baja mixtura: “Corresponde a las áreas del suelo urbano donde el uso predominante actualmente es la vivienda, entendida como el espacio en donde habitan de forma permanente las personas y que no está totalmente destinado a otros fines, permitiendo la mezcla con las actividades económicas de uso cotidiano, donde el ciudadano accede en función de la proximidad de su residencia” (Alcaldía de Medellín – Departamento Administrativo de Planeación, 2014). La media como: “espacios con aglomeraciones de actividades económicas de media intensidad de escala barrial, generando tensión espacial y funcional en el territorio, según su capacidad para la prestación e intercambio de flujos de bienes y servicios. Corresponden principalmente a las zonas de transición entre las áreas de alta y las de baja intensidad de mixtura, centralidades dotacionales y aglomeraciones comerciales y de servicios de orden barrial.” (Alcaldía de Medellín – Departamento Administrativo de Planeación, 2014) y por último la alta mixtura “corresponde a las áreas y corredores en donde predomina el uso del suelo en función de las actividades económicas y la prestación de servicios públicos, con menores proporciones en el uso residencial; generan atracción de población y de actividades económicas de escala zonal, de ciudad y metropolitana.” (Alcaldía de Medellín – Departamento Administrativo de Planeación, 2014).

Entendidas las diferentes mixturas dentro de la ciudad, encontramos que siendo consecuentes con el reportaje de Guerrero Arango (2024) si el inmueble se encuentra en una zona de baja mixtura se estaría violando una norma urbanística, siendo esta una de las maneras en las que el distrito de Medellín ha estado haciendo control de las viviendas turísticas.

Como podemos ver esta última estrategia es la única regulación en la ciudad aplicable a las viviendas turísticas, que se promocionan mayoritariamente a través de la plataforma Airbnb, dejándonos con la incógnita: ¿acaso no es posible regular de manera más estricta la plataforma en la ciudad? Pues desde luego no se hace descabellada esta situación, para ponernos en contexto de la posibilidad que tiene la ciudad de regular este asunto, además de la importancia de hacerlo, visitaremos tres grandes ciudades del mundo como son Paris en Francia, New York en Estados Unidos y Ciudad de México en México que poseen regulaciones sobre la plataforma y las estadías de corta duración entendiendo estas ciudades como las que lideran el mercado de Airbnb en el mundo.

Empecemos entonces por el caso de la ciudad de Paris en Francia, allí es importante aclarar que tienen una división entre residencia principal y residencia secundaria, la principal es aquella en donde el anfitrión de la renta vive por lo menos 8 meses al año, en este tipo de residencia se tiene regulado un máximo de 90 días al año de alquiler en caso de que sea toda la propiedad la que sea rentada, por el contrario, si es solamente una habitación no hay un límite de días, pudiéndose alquilar por todo el año.

la secundaria es aquella en donde el anfitrión reside un total de menos del 4% del año, para este tipo de residencias se hace aún más difícil su renta, pues se debe de cumplir con regulaciones más estrictas como una autorización especial de la ciudad o cambiar el uso a vivienda comercial, su límite al igual que para las residencias principales es de 90 días al año, pudiendo ser completo siempre y cuando se avise con anterioridad a el ayuntamiento y este dé el visto bueno. La ciudad de Paris también exige que toda propiedad que sea ofrecida en Airbnb o cualquier otra plataforma para rentas de corto plazo deban de registrarse en el ayuntamiento de la ciudad y así obtener un número único de registro, este número debe de indicarse al momento de ofrecer la estadía en cualquier plataforma, si no se hace se está expuesto a recibir multas de hasta 100.000 euros. (Ville de Paris, 2025)

La siguiente ciudad para visitar y estudiar su regulación es New York, Estados Unidos, en la gran manzana a partir de la aplicación de la “local law 18” se implementaron diferentes medidas con el fin de regular el uso de plataformas como Airbnb, lo primero es que es obligatorio registrarse en la oficina de aplicación especial de la ciudad, obteniendo un número de registro cumpliendo con requisitos de verificación y seguridad, prohibiendo que sin este registro las plataformas puedan ofrecer los inmuebles para estancias. Quizá la regulación más estricta con respecto a la aplicación de esta ley es que quedan prohibidas las rentas menores a 30 días en casos en donde el anfitrión del lugar no comparta su casa con el huésped, es decir, se exige que ambas personas estén en el mismo lugar. Las sanciones por infringir las regulaciones pueden llegar a ser de un valor de 5.000 dólares por cada infracción. (Mayor’s Office of Special Enforcement, s. f.)

Por último, veremos el caso de la Ciudad de México, todo anfitrión de la ciudad deberá de registrarse en el padrón de anfitriones, registrando la o las propiedades en alquiler y generando cada 6 meses un informe de ocupación que debe ser corroborado con otro informe que surja directamente de la plataforma, en caso de que el anfitrión registre más de 3 inmuebles debe de inscribirse como establecimiento mercantil. Otras obligaciones para los anfitriones son el deber de contar con una póliza de responsabilidad civil por cada inmueble e informar a los vecinos del inmueble que la propiedad tiene un uso turístico.

La ciudad además determinó un máximo de 182 noches de alquiler al año en cada inmueble y quedó prohibido el alquiler de viviendas sociales dentro de las plataformas como Airbnb (Expansión Política, 2024).

Es importante anotar que la aplicación de estas nuevas regulaciones se ha visto afectada debido a un recurso de amparo presentado por la plataforma Airbnb aduciendo que la regulación a implementar le da ventajas a el sector hotelero tradicional, sin escuchar la propuesta que había sido presentada por la misma plataforma argumentando que en su propuesta todas las partes tuvieron la posibilidad de ser escuchadas. (Airbnb, 2025)

Como podemos observar en estas 3 grandes urbes del planeta en los últimos años se han venido implementando regulaciones estrictas para las plataformas como Airbnb que basan su modelo de

negocio en el alquiler de estadias por corto plazo, la decisión de traer estos casos no es solamente una manera de ejemplificar algunos tipos de medidas usadas en otras latitudes, sino también observar desde el derecho comparado como algunas normas dentro de estas regulaciones ya se aplican en Colombia, quizá no con una denominación directa como “ley para controlar Airbnb” pero que cumple con la misma función y para eso es propicio detenerse a mencionar esas semejanzas. La primera que encontramos y que se aplica en las tres ciudades, así como también en el país es la obligación de que los inmuebles a alquilar estén sujetos a un registro para llevar el control de los alquileres. La segunda semejanza es el hecho de determinar a las rentas cortas como un periodo de tiempo inferior a los 30 días de alquiler. La tercera y última semejanza es la de prohibir explícitamente propiedades con ciertas características o hacer que su alquiler tenga que cumplir con regulaciones más estrictas, como podemos verlo en la prohibición de ciudad de México con las viviendas de interés social, la mayor regulación para viviendas secundarias en París y la prohibición de alquileres en las propiedades horizontales en nuestro país. De igual forma podemos encontrar algunas regulaciones que no se aplican en nuestro país y por consiguiente tampoco en Medellín, destacando por ejemplo la obligación de informar a los vecinos de un inmueble que este mismo funciona como un Airbnb, tener un máximo de días permitidos de alquiler al año o que dependiendo si el alquiler es de una propiedad completa o solamente de una habitación se tengan reglas diferentes.

Habiendo realizado este ejercicio necesario de derecho comparado, considero que es posible adentrarnos a realizar una propuesta de regulación para plataformas tipo Airbnb en la ciudad de Medellín, usando estas experiencias previas en otros países con ciudades incluso más grandes y multitudinarias que la nuestra. Como primera cuestión se me hace importante no solo respetar las leyes ya establecidas por el gobierno nacional, no solamente por el simple hecho de que al ser de carácter nacional son de obligatorio cumplimiento, sino también por el hecho de que demuestran ser útiles e incluso llegan a concordar con las regulaciones planteadas en otras ciudades, por lo tanto, el tener el RNT al día y llevar el registro de huéspedes debe de continuarse realizando. Como segundo punto, ha de continuarse con la prohibición indicada en artículo 3 del decreto 2590 de 2009 que recae sobre los inmuebles sujetos a la propiedad horizontal con su respectiva excepción. La tercera correspondería a continuar con esa regulación local de prohibir este tipo de viviendas turísticas en zonas de baja mixtura de la ciudad de Medellín.

Considero igualmente que han de haber un par de medidas adicionales en pro de regular el funcionamiento de las viviendas turísticas en la ciudad, apoyándonos en los casos de las ciudades antes mencionadas que ya poseen una regulación clara, pero no sin antes mencionar algo crucial sobre la propiedad privada en Colombia, desde un mandato constitucional se garantiza el derecho de esta, pero no es absoluta pues la propiedad privada debe ceder en casos en que exista un interés público o social, ¿podríamos decir entonces que el contrarrestar efectos de la gentrificación que perturban la calidad de vida de los habitantes de Medellín es un caso en donde se deba poner por encima el bienestar general? En mi concepto esta respuesta es afirmativa, pues como hemos visto la percepción de una ciudad más cara y en donde se están viviendo incomodidades a raíz de los Airbnb que hay en la ciudad, permitiendo así una regulación a este ejercicio. Incluso también para formar un mayor argumento a favor del por qué se cuenta con herramientas jurídicas para generar una regulación local la podemos ver en los mismos principios del ordenamiento territorial que como anteriormente estudiamos uno de ellos repite que la propiedad ha de cumplir una función social.

Ahora si en cuanto a las regulaciones que planteo, la primera ha de indicar que debe de tenerse una placa fuera del inmueble junto a la puerta principal, que indique que este presta servicio como Airbnb, esto facilitara el control por parte de los vecinos de la propiedad, la policía y/o la secretaria de turismo en caso de que hayan inconvenientes, sean de carácter administrativo o por problemas de convivencia.

Como segunda medida, Instaurar un límite máximo para los alquileres de corto plazo de una propiedad completa de 90 días al año, sin embargo, existiría la posibilidad de duplicar este limite a 180 pagando una cifra de dinero considerable a modo de tributo a el distrito de Medellín, teniendo como destinación el apalancamiento de nuevos proyectos inmobiliarios VIS o VIP en la ciudad. De esta manera se posibilita también contrarrestar otro de los factores que generan el mayor precio de los inmuebles por la falta de oferta de estos.

Cumplido el límite establecido, deberá de ofrecerse como un arrendamiento urbano.

En el caso de los inmuebles en que solo se ofrezca una habitación el límite será el doble, es decir arranca en 180 días, a partir de ahí teniendo que ser ofrecido como arrendamiento urbano, y puede convertirse en todo el año en caso de que se pague este tributo.

Teniendo en cuenta las medidas ya existentes y las que propuestas, considero que es importante recalcar que el éxito de cualquier regulación se basa en gran medida por el control que se haga para el cumplimiento de estas, así que el papel que posee la secretaria de turismo del distrito de Medellín, Las plataformas como Airbnb y los demás actores que yacen inmersos en este tema de los arrendamientos de corto plazo y viviendas turísticas es crucial y requiere un verdadero compromiso mancomunado. El distrito de Medellín ha de trabajar en conjunto con las plataformas, sea Airbnb, Booking o cualquiera que desee arribar con su modelo de negocio a la ciudad y hacerlas también participes de las regulaciones que ya existen o las que pudieran ser creadas en un futuro.

Aunque se dieran estas nuevas medidas regulatorias aquí planteadas, o incluso se sometiera mayor control sobre las que ya funcionan en el país es importante tener en cuenta el hecho de que siempre los usuarios o incluso las plataformas buscarán o encontrarán las formas de evadir las nuevas responsabilidades a las que se verían expuestos, siguiendo los ejemplos dados desde la aplicación de restricciones en Paris o New York nos encontramos un aumento de oferta de alquileres en sitios no autorizados como lo puede ser Facebook con el objetivo de esquivar los registros obligatorios o el llegar al máximo de días o también dentro de las críticas a estas medidas se indica que los precios para comprar inmuebles o los precios de alquiler en condiciones normales no han disminuido, esto debido a que como he repetido en varias ocasiones en el presente trabajo de investigación existen varios factores que elevan el precio de los inmuebles en las ciudades.

5. CONCLUSIONES

En la ciudad de Medellín a raíz de la globalización y las nuevas tecnologías se ha abierto al mundo de una manera en la cual invita a ser visitada por turistas nacionales y extranjeros, que encuentran en plataformas tecnológicas como Airbnb una alternativa más económica que en la hotelería tradicional mediante la renta de corto plazo. Esta nueva forma de turismo, hospedándose en inmuebles como serian casas o apartamentos del común generan nuevas oportunidades como el incremento de turistas, nuevas formas de generar capital para los dueños de los inmuebles rentados, apoyar la transformación de las ciudades, etc.

Pero también traen con ellas fenómenos como pueden ser problemas de convivencia entre vecinos, mayores problemas de seguridad, la gentrificación, etc. Siendo este último punto el que me he centrado a lo largo de este trabajo de investigación, en el cual podemos ver como la gentrificación no es un problema que haya surgido hace 10 años, sino que es un fenómeno que lleva más de medio siglo existiendo, solo que a raíz de las nuevas tecnologías se ha convertido en un nuevo conflicto socioespacial que se intensifica gracias a otros factores como lo son la turistificación, déficit habitacional o encarecimiento del suelo, no solamente en la ciudad de Medellín, sino también en cualquier ciudad del mundo que posea un potencial turístico importante.

Este fenómeno de la gentrificación aparece alimentado por plataformas tecnológicas como Airbnb que a partir de la posibilidad de rentar sus propiedades por cortos periodos de tiempo generando así un ingreso económico para la persona que publica el anuncio, sin embargo, esta actividad ya no se limita a ser solamente un ingreso extra para las personas, sino que se ha convertido en un negocio a gran escala generando interés de inversionistas. La gentrificación entonces ha surgido en las agendas de las grandes ciudades, generando discusiones sobre cómo pueden las administraciones de las diferentes ciudades reducir el impacto de este fenómeno mediante regulaciones a la plataforma Airbnb o similares haciéndolas responsables, aunque no sean el único factor, del incremento en el costo de vida y de los inmuebles en las ciudades se tiene como uno de los mayores responsables de la aparición de dicho fenómeno.

Ante la regulación de la plataforma en las distintas ciudades del mundo, Medellín entonces no debería quedarse atrás en este asunto pues desde la administración distrital se ha apostado por mostrar la ciudad como un lugar el cual se debe de visitar debido a su amplia oferta de entretenimiento, de esta manera podemos observar cómo aunque no se cuente por el momento con una regulación directamente enfocada a los Airbnb si existen algunos controles a las viviendas turísticas y rentas de corto plazo delimitadas por el congreso de la república, generando así un importante punto de partida pues al comparar las diversas regulaciones con lo local encontramos varias semejanzas, indicando el buen camino que se tiene para contrarrestar los efectos de la gentrificación.

Aunque se tenga este buen camino, tal como mencione en el tercer capítulo se me hace necesario agregar un par de medidas adicionales para generar un mayor control tanto a las plataformas como a la gentrificación y demás efectos negativos que vienen con ella, sin embargo, cualquier regulación exige que haya un control juicioso de las autoridades para hacer cumplir las reglamentaciones existentes, así como las que se quisieran aplicar en algún futuro no muy lejano. Airbnb y la gentrificación están unidos en su existencia, por eso se hace necesario que Medellín como ciudad no se quede en la comodidad de observar como el problema sigue desarrollándose sino en tomar acciones para contrarrestar los problemas sin dejar de ser la ciudad más innovadora y con el potencial turístico que posee.

6. BIBLIOGRAFÍA

- Alcaldía de Medellín. (2024). *Plan de Desarrollo Distrital 2024–2027: “Medellín Te Quiere”*. <https://www.medellin.gov.co/es/plan-de-desarrollo/>
- Alcaldía de Medellín – Departamento Administrativo de Planeación. (2014). *Acuerdo Municipal 048 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín* [Plan de Ordenamiento Territorial]. Fonvalmed. <https://fonvalmed.gov.co/files-all/wp-content/uploads/2015/10/2014-ACU-ERDO-48-POT.pdf>
- Alcaldía de Medellín (2006) (*Medellín y su Población*) [Archivo Pdf] <https://www.medellin.gov.co/es/wp-content/uploads/2023/03/04.MedellinPoblacion-1.pdf>
- Alzate Navarro, A (2023) *Vista de Mecanismos de planificación y gestión del régimen urbano neoliberal en Medellín: los tratamientos urbanísticos*. <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/EURE.49.148.02/1579>
- Airbnb. (2025, 29 de enero). *Airbnb presenta un amparo contra la regulación de estancia turística eventual en la Ciudad de México*. Airbnb Newsroom.
- Airbnb (2019, 2 de Julio) *El 70% de los anfitriones de airbnb en Colombia comparte su casa para ganar dinero extra*. Airbnb Newsroom.

<https://news.airbnb.com/ea/el-70-de-los-anfitriones-de-airbnb-en-colombia-comparte-su-casa-para-ganar-dinero-extra/#:~:text=Airbnb%20es%20una%20plataforma%20que,accesible%20y%20encontrar%20alojamientos%20%C3%BAnicos.>

- Airbnb. (2024, 3 de septiembre). *Airbnb anuncia nuevas acciones para ayudar a combatir la explotación y trata de personas en alianza con el gobierno de Medellín*. Airbnb Newsroom.
<https://news.airbnb.com/ea/airbnb-anuncia-nuevas-acciones-para-ayudar-a-combatir-la-explotacion-y-trata-de-personas-en-alianza-con-el-gobierno-de-medellin/>
- Brites, W. F. (2017). *La ciudad en la encrucijada neoliberal. Urbanismo mercado-céntrico y desigualdad socio-espacial en América Latina*. *urbe Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 9(3), 573–586.
<https://doi.org/10.1590/2175-3369.009.003.ao14>
- Brossat, I (2018) *Airbnb, la ciudad uberizada*. éditions la ville brûle.
- Communications. (2024, octubre 14). *Causas y consecuencias de la gentrificación: Cuando la mercería se convierte en otra cafetería de diseño*. BBVA. <https://www.bbva.com/es/sostenibilidad/causas-y-consecuencias-de-la-gentrificacion-cuando-la-merceria-se-convierte-en-otra-cafeteria-de-diseno/>
- Communications. (2024, octubre 14). *Acerca de nosotros*. Airbnb Newsroom. <https://news.airbnb.com/ea/about-us/>
- Congreso de Colombia. (2023, 12 de enero). *Ley 2286 de 2023: Por medio de la cual se dictan disposiciones para el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín y se dictan otras disposiciones* (Ley 2286 de 2023).
- Congreso de Colombia. (1997). *Ley 388 de 1997: Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones sobre ordenamiento territorial*.
- Constitución Política de Colombia. (1991). *Constitución política de Colombia*.

- Dioni López, J. (2023). *El malestar de las ciudades*. Arpa Editores.
- Expansión Política. (2024, 3 de octubre). *Así es cómo la Ciudad de México busca regular Airbnb*. Expansión Política.
https://politica.expansion.mx/cdmx/2024/10/03/asi-es-como-la-ciudad-de-mexico-busca-regular-airbnb?utm_source=chatgpt.com
- Gálvez, C. B. (2020) *Todo lo que debes saber sobre el City Marketing o Marketing de Ciudades*. btodigital. <https://btodigital.com/city-marketing/>
- Gelacio Panesso, J.D., Martínez Hincapié, H.D, & Wolf Amaya, G.M. (2019). *La ciudad como espacio urbano neoliberal – planteamientos sobre la planificación del territorio en la ciudad de Medellín*. El Ágora USB,
- Guerrero Arango, Á. (2024, 12 de marzo). *¿Es cierto que la Alcaldía no permitirá el uso de apartamentos para renta corta y Airbnb en Medellín?* *El Colombiano*. <https://www.elcolombiano.com/medellin/es-cierto-que-la-alcaldia-no-permitira-el-uso-de-apartamentos-para-renta-corta-y-airbnb-en-medellin-CP23975689>
- Guerrero Arango, Á. (2024, 28 de octubre). *¿Se viene una ola de prohibiciones para arriendos cortos de vivienda turística en Medellín?* *El Colombiano*. <https://www.elcolombiano.com/medellin/vivienda-turistica-renta-corta-medellin-prohibicion-en-unidades-residenciales-copropiedades-OA25703094>
- Hernández, A. (2021). *Gentrificación y turistificación: Origen común, efectos diferentes. Dimensiones turísticas*.
[https://dimensionesturisticas.amiturismo.org/en/gentrificacion-y-turistificacion-origen-comun-efectos-diferentes#:~:text=La%20voz%20gentrificaci%C3%B3n%20tiene%20m%C3%A1s,1996%3B%20Slater%2C%202011\).](https://dimensionesturisticas.amiturismo.org/en/gentrificacion-y-turistificacion-origen-comun-efectos-diferentes#:~:text=La%20voz%20gentrificaci%C3%B3n%20tiene%20m%C3%A1s,1996%3B%20Slater%2C%202011).)
- Lefebvre, H. (1970). *La revolución urbana*. París: Gallimard.
- Martínez, M. (2013, 18 de mayo). *Encuentre en la web un castillo o una casa en el árbol para alojarse*. *El Colombiano*.

https://www.elcolombiano.com/historico/encuentre_en_la_web_un_castillo_o_una_casa_en_el_arbol_para_alojarse-LBEC_242696

- Mejía, D.C (2023, noviembre 14). *¿Qué hacemos ante la gentrificación en Medellín? El Colombiano*.
<https://www.elcolombiano.com/opinion/columnistas/que-hacemos-ante-la-gentrificacion-de-medellin-FB23110360>
- Mesa, J. C. (2016, 29 de junio). *Airbnb puede ser un problema grande para Colombia en un futuro. Semana*.
<https://www.semana.com/opinion/articulo/juan-carlos-mesa-airbnb-puede-ser-un-problema-grande-para-colombia-en-un-futuro/479800/>
- ONU- Hábitat. (2022). *El fenómeno de la gentrificación*.
<https://onuhabitat.org.mx/index.php/el-fenomeno-de-la-gentrificacion>
- Ortiz Jiménez, J. D., & Henao Hernández, E. F. (2023). *Nómadas digitales, Airbnb y falta de casas: en Medellín no hay cama para tanta gente*. El Colombiano. <https://www.elcolombiano.com/medellin/nomadas-digitales-airbnb-y-falta-de-vivienda-en-medellin-encarecen-los-arrendamientos-de-apartamentos-MC21239522>
- Rincón Avellaneda, M.P (2018). SCIELO: *Fragmentos de ciudad. Entre el abandono y la gentrificación*
http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0124-79132018000200007#:~:text=El%20t%C3%A9rmino%20gentrificaci%C3%B3n%20fue%20utilizado,que%20habitaban%20esos%20barrios%20centrales.
- Telefónicas, T.E (2024, 3 enero). *Cuántos habitantes tenía Medellín, Antioquia en 2023. Telencuestas* <https://telencuestas.com/censos-de-poblacion/colombia/2023/antioquia/medellin>
- Time Out. (2023, 17 de octubre). *Time Out names an area in Colombia as the Coolest Neighbourhood in the World to visit right now. Time Out*.
<https://www.timeout.com/about/latest-news/time-out-names-an-area-in->

[colombia-as-the-coolest-neighbourhood-in-the-world-to-visit-right-now-101723](#)

- Ville de Paris. (2025, 18 de abril). *La location meublée touristique : les règles à suivre* [Página web]. Ville de Paris.
<https://www.paris.fr/pages/meubles-touristiques-3637>

7. FIGURAS

1. Ortiz Jiménez, J. D., & Henao Hernández, E. F. (2023). *Nómadas digitales, Airbnb y falta de casas: en Medellín no hay cama para tanta gente*. El Colombiano.
<https://www.elcolombiano.com/medellin/nomadas-digitales-airbnb-y-falta-de-vivienda-en-medellin-encarecen-los-arrendamientos-de-apartamentos-MC21239522>
2. Elaboración propia a partir de los datos recolectados mediante Google Forms (2025).
3. Elaboración propia a partir de los datos recolectados mediante Google Forms (2025).
4. Elaboración propia a partir de los datos recolectados mediante Google Forms (2025).
5. Elaboración propia a partir de los datos recolectados mediante Google Forms (2025).
6. Elaboración propia a partir de los datos recolectados mediante Google Forms (2025).
7. Elaboración propia a partir de los datos recolectados mediante Google Forms (2025).
8. Elaboración propia a partir de los datos recolectados mediante Google Forms (2025).
9. Elaboración propia a partir de los datos recolectados mediante Google Forms (2025).