

El impacto de la gentrificación en el Distrito de Medellín: Análisis jurídico y propuestas para un desarrollo urbano equitativo

Facultad de Derecho
Universidad Autónoma Latinoamericana



**El impacto de la gentrificación en el Distrito de Medellín:
Análisis jurídico y propuestas para un desarrollo urbano equitativo**

Juan Diego Daza López
Septiembre de 2025

Facultad de Derecho
Universidad Autónoma Latinoamericana

Contenido

| | |
|--|-----------|
| Contenido | 3 |
| Lista de Abreviaturas | 5 |
| Resumen | 7 |
| Abstract | 8 |
| Introducción | 9 |
| 1. Planteamiento del problema | 11 |
| 2. Pregunta problema..... | 13 |
| 3. Justificación..... | 13 |
| 4. Objetivo general | 15 |
| 5. Objetivos específicos..... | 15 |
| 6. Marco teórico | 15 |
| 6.1. Gentrificación y biopolítica..... | 17 |
| 6.2. Gentrificación y globalización | 20 |
| 6.3. Gentrificación y turistificación..... | 21 |
| 7. Diseño metodológico..... | 23 |
| Capítulo 1. Contexto histórico de la gentrificación en relación con la globalización y la biopolítica | 25 |
| 1.1. Origen y evolución del término Gentrificación..... | 27 |
| 1.2. Procesos históricos de gentrificación vinculados a la globalización y la biopolítica | 29 |
| 1.3. Procesos históricos de gentrificación en América Latina..... | 32 |
| 1.4. Experiencias de gentrificación en ciudades colombianas | 34 |
| 1.5. Historia de la transformación urbana en Medellín y Antioquia | 36 |
| Capítulo 2. Estrategias Jurídicas para Proteger el Derecho a la Ciudad: Del Marco Normativo y Jurisprudencial Global al Análisis de la Gentrificación en Medellín | 40 |
| 2.1. De la Declaración Universal a la Nueva Agenda Urbana: Trayectoria y Vacíos del Marco Jurídico Internacional en Derecho Urbano y Vivienda | 41 |
| 2.2. Trayectoria de los instrumentos regionales en América Latina | 45 |
| 2.3. Diagnóstico Normativo y Jurisprudencial del Derecho a la Ciudad en Colombia..... | 47 |
| 2.4. Panorama Legislativo y Jurisprudencial para la Protección del Derecho a la Ciudad en Medellín | 50 |

| | |
|--|-----------|
| Capítulo 3. De las Lecciones Latinoamericanas a la Norma Local: Propuestas de Derecho Urbano para Frenar la Gentrificación en Medellín | 53 |
| 3.1. Entre la Renovación y la Exclusión: Un Análisis Normativo de la Gentrificación Bogotana | 54 |
| 3.2. Corredores Culturales y Turismo Regulados: Análisis Jurídico de la Gentrificación en el Centro Histórico de Quito | 56 |
| 3.3. Ciudad, Mercado y Justicia Espacial: Un Estudio Jurídico sobre la Gentrificación en Santiago..... | 59 |
| 3.4. Entre Titulación y Fideicomisos: Retos Jurídicos de la Gentrificación en Buenos Aires | 60 |
| 3.5. Normativa y Desafíos: Controlando la Gentrificación en el Plan Director de São Paulo | 61 |
| 3.6. Corredores de Vida y Norma: Rutas por la Capital Azteca..... | 64 |
| Conclusiones | 67 |
| Una propuesta de reforma para un nuevo POT para el Distrito Especial de Medellín más igualitario y sostenible: Tejiendo Derechos y Territorios | 70 |
| Bibliografía | 71 |

Lista de Abreviaturas

B

BIC · Bienes de Interés Cultural
BID · Banco Interamericano de Desarrollo
BRT · Bus Rapid Transit

C

CAMACOL · Cámara Colombiana de la Construcción
CELAC · Agenda de Desarrollo Urbano de la Comunidad de Estados Latinoamericanos y Caribeños

I

INVI · Instituto de la Vivienda
ISVIMED · Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

L

LGUC · Ley General de Urbanismo y Construcciones

O

OEA · Organización de los Estados Americanos
OGUC · Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
ONU · Organización de las Naciones Unidas
OUC · Operaciones Urbanas Consorciadas

P

PGDU · Programa General de Desarrollo Urbano
PGOT · Programa General de Ordenamiento Territorial
PIDESC · Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales
POT · Plan de Ordenamiento Territorial
PUIs · Proyectos Urbanos Integrales

R

RENABAP · Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana

S

SAC · Sistemas de Actuación por Cooperación

U

UE · Unión Europea

UNASUR · Unión de Naciones Suramericanas

V

VIP · Vivienda de Interés Prioritario

VIS · Vivienda de Interés Social

Z

ZEIS · Zonas Especiales de Interés Social

ZET · Zona Especial Turística

ZEUs · Zonas Eje de Transformación Urbana

ZM · Zonas Mixtas

Resumen

La gentrificación en Medellín no es un efecto colateral del crecimiento, más bien, es un proceso estructural que combina mercado, biopolítica y discursos globales de innovación urbana. Por tales razones, la implementación de corredores de transporte como son el Tranvía de Ayacucho, Metrocable y el Metroplús; y programas de embellecimiento elevaron la plusvalía y provocaron expulsiones de residentes de ingresos medios y bajos; las supuestas mejoras se transformaron en mecanismos de exclusión por ausencia de garantías de permanencia. Por otro lado, la turistificación, alimentada por plataformas digitales, ha convertido la vivienda en un producto turístico en barrios como El Poblado y Laureles, reduciendo la oferta residencial y desdibujando la vida barrial con el fin de multiplicar los negocios orientados al visitante mientras mengua la residencia continua,

Entretanto, la investigación se organiza en tres capítulos que, en conjunto, buscan comprender de manera integral la gentrificación en Medellín. Por un lado, el primer capítulo ofrece una reconstrucción histórica en clave global y local, en la que se muestran las dinámicas de la globalización y la biopolítica como motores de los procesos de renovación urbana que terminan expulsando población vulnerable. Posteriormente, el segundo capítulo se centra en el análisis del marco normativo y jurisprudencial relacionado con el desarrollo urbano, identificando vacíos regulatorios, inconsistencias en la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y limitaciones en la participación ciudadana. En un tercer momento, se comparan políticas en ciudades latinoamericanas como Bogotá, Quito, Santiago, Buenos Aires, São Paulo y Ciudad de México, para rescatar lecciones aplicables a Medellín. De este recorrido se desprende la pregunta de investigación, orientada a la creación de normas y procedimientos que mitiguen los efectos sobre poblaciones vulnerables. En conclusión, se propone consolidar un marco jurídico robusto que permita redistribuir beneficios urbanos, asegurar permanencia y garantizar el derecho a la ciudad.

Palabras Claves: Gentrificación. Regeneración urbana. Biopolítica. Política de vivienda. Equidad espacial

Abstract

Gentrification in Medellín is not a side effect of growth; rather, it is a structural process that combines market, biopolitics, and global discourses of urban innovation. For these reasons, the implementation of transportation corridors such as the Ayacucho Tram, Metrocable, and Metroplús, as well as beautification programs, increased capital gains and led to the expulsion of middle- and low-income residents; the supposed improvements became mechanisms of exclusion due to the lack of guarantees of permanence. Furthermore, touristification, fueled by digital platforms, has turned housing into a tourist product in neighborhoods such as El Poblado and Laureles, reducing the residential supply and blurring neighborhood life in order to multiply visitor-oriented businesses while decreasing continuous residence.

Meanwhile, the research is organized into three chapters that, together, seek to comprehensively understand gentrification in Medellín. On the one hand, the first chapter offers a historical reconstruction from a global and local perspective, showcasing the dynamics of globalization and biopolitics as drivers of urban renewal processes that ultimately displace vulnerable populations. The second chapter then focuses on the analysis of the normative and jurisprudential framework related to urban development, identifying regulatory gaps, inconsistencies in the application of land management instruments, and limitations on citizen participation. The third chapter compares policies in Latin American cities such as Bogotá, Quito, Santiago, Buenos Aires, São Paulo, and Mexico City to draw lessons applicable to Medellín. This review sheds light on the research question, aimed at creating norms and procedures that mitigate the effects on vulnerable populations. In conclusion, the proposal is to consolidate a robust legal framework that allows for the redistribution of urban benefits, ensures permanence, and guarantees the right to the city.

KEYWORDS: Gentrification. Urban regeneration. Biopolitics. Housing policia. Spatial equity.

Introducción

La gentrificación como fenómeno urbano desde su surgimiento se ha convertido en uno de los temas más controversiales y complejos durante las últimas décadas en los centros urbanos del mundo. Ya que, no es un proceso espontáneo ni homogéneo; por el contrario, es el resultante de las influencias de la globalización en las urbes del mundo. Aunque Medellín se ha destacado como una de las ciudades más resilientes e innovadoras del globo terráqueo, pese a esto, en la actualidad enfrenta un auge inmobiliario preponderante, por tales razones los barrios más tradicionales se están reconfigurando, lo cual ha afectado la estructura social de sus comunidades. Bajo el urbanismo neoliberal, los proyectos de renovación urbana actúan como mecanismos de producción de un espacio desigual, donde la zonificación residencial refuerza la distancia social y propicia dinámicas simultáneas de segregación y gentrificación.

Tradicionalmente, la gentrificación ha estado vinculada a la recuperación de las zonas marginales de los diferentes centros urbanos en el contexto del neoliberalismo y la globalización. Por ello, en América Latina y específicamente en Medellín, tal fenómeno adquiere características propias ante las desigualdades económicas, acceso a la vivienda y las normativas urbanas locales. Así pues, la metamorfosis vivida en barrios como El Poblado, Laureles, o en los últimos tiempos en barrios periféricos como Guayabal o Belén, plantea interrogantes sobre el acceso al derecho a la ciudad, la equidad en la consecución de vivienda y las consecuencias del desplazamiento urbano interno de los grupos poblacionales más vulnerables.

Con base en lo anterior, la presente investigación tiene la pretensión de responder ¿Cómo se puede realizar una comprensión compleja del fenómeno de la gentrificación en Medellín con el fin de orientar el diseño de instrumentos normativos y procedimientos administrativos que regulen y controlen sus efectos sobre la población vulnerable, tomando lecciones comparadas de experiencias en otras ciudades latinoamericanas? Para tratar de atender a estos interrogantes, surgen otros derivados de este, como son ¿Cuáles el papel del turismo en este proceso?, ¿Cuál es la relación entre el alza en los costos de adquisición de una vivienda y la reducción de la oferta de las modalidades de arrendamiento tradicionales? O ¿Cuál es la respuesta de la Administración Distrital por medio de las políticas públicas para enfrentar este fenómeno? Ante estos interrogantes, emerge la recalificación urbanística y las estrategias de “*city-branding*” ligadas al turismo funcionan como palancas para la especulación inmobiliaria, desplazando progresivamente a los residentes originales de las zonas centrales. No obstante, en la literatura académica sobre los efectos de la identidad cultural y la apropiación social de las comunidades en los barrios afectados por la misma gentrificación, así como la misma normatividad que regula este fenómeno urbano.

En esta medida, el objetivo de esta investigación consistiría en comprender de manera compleja los efectos de la gentrificación en Medellín con el fin de orientar el diseño de instrumentos normativos y procedimientos administrativos, sustentados en lecciones comparadas de ciudades latinoamericanas, que regulen y atenúen sus impactos sobre la población vulnerable. Por otro lado, también se buscará examinar el impacto que ha tenido la transformación urbana en la población local y en la distribución espacial de los residentes tradicionales. Igualmente, en este ejercicio académico se delimitarán las zonas más afectadas por el fenómeno de la gentrificación, considerando el marco temporal entre el año 2020 hasta la actualidad, dado que, este es el periodo en el cual se han acelerado los procesos de turistificación y el desplazamiento interno. Es aquí, donde cumplen un papel clave las alianzas público-privada en proyectos de desarrollo urbano, las cuales facilitan las prácticas de mercantilización del espacio que erosionan las redes comunitarias y diluyen las formas de sociabilidad barrial

Desde el punto de vista metodológico, la investigación se plantea como un estudio de carácter cualitativo con enfoque sociojurídico. Por un lado, se centra en un análisis documental de autores, teorías y fuentes normativas, jurisprudenciales y doctrinales que permiten comprender los fundamentos jurídicos del fenómeno. Posteriormente, este estudio se complementa con datos estadísticos, en la medida en que estos permiten dimensionar la incidencia empírica de la gentrificación. De igual manera, se incorpora un análisis comparativo de experiencias desarrolladas en ciudades como Bogotá, Ciudad de México, Quito, Santiago de Chile, Buenos Aires y São Paulo, lo cual enriquece la investigación mediante la triangulación de marcos conceptuales, jurídicos y empíricos orientados a enfrentar la gentrificación.

Adicionalmente, la misma investigación aporta un enfoque importante, mediante una propuesta crítica y propositiva, al considerar el vínculo entre la gentrificación y la turistificación, puesto que, pese a encontrarse interrelacionados, tienen impactos diferenciados en la economía local. Pues, mientras que el turismo representa una fuente de ingresos significativa, su rápido crecimiento quizás genere exclusión social y deterioro de la calidad de vida de los residentes tradicionales de la ciudad.

Por tales razones, es necesario explorar por medio de esta investigación hasta qué punto la política urbana del Distrito de Medellín está preparada para enfrentar los desafíos de la gentrificación. Ya que, aunque es verdad que Medellín ha sido un referente de innovación y desarrollo, las normativas sobre el mercado inmobiliario y el acceso efectivo a la obtención de vivienda ha sido limitado. Es así, como esta investigación pretende contribuir a la formulación de propuestas que equilibren el desarrollo económico con la preservación de la cohesión social.

En definitiva, este ejercicio académico buscará inicialmente ampliar el debate académico, igualmente incidir en la discusión política sobre la construcción de ciudades más equitativas. Al entender como los mecanismos que promueven la gentrificación en Medellín, así mismo se pueden diseñar estrategias más efectivas para mitigar sus efectos negativos y se pueda fomentar un crecimiento urbano inclusivo y sostenible.

1. Planteamiento del problema

Aunque se haga repetitivo, es necesario insistir que la gentrificación como fenómeno urbano trae profundas implicaciones sobre la vida de los residentes de las diferentes ciudades en el mundo (Harvey D. , 2013). Pero, pese que el Distrito de Medellín ha sido un modelo de transformación urbana, tal proceso ha generado tensiones entre las propuestas de desarrollo e inclusión social (Molano, 2016). Mientras algunos sectores sociales aplauden la renovación de espacios urbanos y la atracción de inversores hacia las ciudades, otros hacen demandas sobre los problemas que trae el desplazamiento intraurbano quienes no pueden asumir los altos costos que traen tales proyectos. Por tales razones, la regulación jurídica a estos procesos se hace indispensable para mitigar los efectos negativos y garantizarle el derecho a la ciudad.

En esta línea, como lo sugiere Brites (2017), el problema de fondo no es solamente el desplazamiento físico de los habitantes, sino también la expulsión simbólica y cultural que afecta sus formas de vida, sus modos de habitar y sus redes comunitarias. Las políticas urbanas que priorizan la competitividad y la atracción de capital tienden a borrar la memoria colectiva de los barrios populares y sus dinámicas sociales, generando una fractura entre el espacio y los sujetos que lo habitan.

De manera concomitante, la irrupción de la “economía de plataformas” o “ciudad uberizada”, concepto acuñado por Ian Brossat, ha acentuado estos desequilibrios al convertir viviendas de uso residencial en alojamientos temporales de corta estancia, elevando hasta en un 20 % los precios de arriendo en barrios como El Poblado y Laureles, y profundizando el desplazamiento de familias de ingresos medios y bajos (Brossat, 2019). Por tales razones, la regulación jurídica a estos procesos se hace indispensable para mitigar los efectos negativos y garantizarle el derecho a la ciudad.

Desde un enfoque crítico, Brites advierte que estas transformaciones no son neutras: Están profundamente atravesadas por relaciones de poder que determinan qué sujetos tienen derecho a permanecer en el espacio urbano y cuáles son marginados por no ajustarse a los nuevos estándares de consumo, estética o funcionalidad urbana (Brites, 2017). En este sentido, el ordenamiento del territorio se convierte en un instrumento de gestión de las diferencias, reproduciendo lógicas de exclusión bajo un discurso de progreso.

Históricamente, en el Distrito de Medellín se han implementado una serie de modelos de desarrollo, en los cuales se priorizando la modernización y el crecimiento económico por encima del desarrollo social. Ahora bien, como resultado de la gentrificación los barrios populares se han transformado en zonas de especulación inmobiliaria, alterando el tejido comunitario al interior de los propios suburbios y reduciendo todo esto a un problema de necesidades básicas insatisfechas (Lefebvre, 1974). El mismo fenómeno de la gentrificación plantea una serie de interrogantes fundamentales sobre el Derecho Urbano puede intervenir para equilibrar tales intereses y evitar la exclusión de las clases más vulnerables.

A este respecto, Brites (2017) señala que es clave examinar cómo los discursos de planificación urbana ocultan las consecuencias sociales de los procesos de reestructuración espacial, legitimando la intervención del Estado bajo la premisa del “bien común” mientras se produce una redistribución regresiva del espacio urbano. Esta operación simbólica permite que el despojo sea percibido como un proceso técnico y necesario, despolitizando la discusión sobre el derecho al hábitat.

El problema central de esta investigación consiste en la ausencia de una comprensión compleja del fenómeno de la gentrificación en Medellín que permita orientar el diseño de instrumentos normativos y procedimientos administrativos, apoyados en lecciones comparadas de ciudades latinoamericanas, para regular y reducir sus efectos sobre la población vulnerable. Por tales razones, se debe realizar un análisis profundo sobre la eficacia de las leyes vigentes, como también de las estrategias jurídicas las cuales permitan garantizar un desarrollo urbano más equitativo. Dado que, la ausencia de unas regulaciones que contribuyan al mejoramiento del impacto generado por la gentrificación y las brechas existentes en la literatura académica sobre el mismo fenómeno dificultan el diseño de soluciones sostenibles para las mismas vicisitudes causadas por la misma problemática.

Brites también advierte que existe una gran distancia entre la retórica de inclusión social en las políticas urbanas y sus efectos reales en los territorios populares. En muchos casos, las intervenciones estatales refuerzan la lógica del mercado inmobiliario y no garantizan condiciones mínimas para la permanencia de los sectores populares, lo cual agudiza la desigualdad urbana y debilita la capacidad de resistencia de las comunidades afectadas (Brites, 2017).

Basándose en lo anterior, el fin primordial de este ejercicio académico se concentra en buscar la forma como el Derecho Urbano puede influenciar en la formulación de una normativa donde el ser humano sea el principal protagonista del desarrollo social. Por tales razones, se deben analizar los elementos socioeconómicos y urbanísticos que generan este fenómeno, con el fin de contribuir en la búsqueda de estrategias para aminorar los efectos nocivos de la gentrificación.

En este marco, la presente investigación contribuirá a la comprensión del impacto en el Distrito de Medellín, ofreciendo herramientas jurídicas que permitan mitigar sus efectos negativos. Al enfocarse en una normativa más equitativa en cuanto al crecimiento urbano, la cual debe pretender beneficiar tanto a las comunidades residentes en los sectores del Distrito afectados como a quienes diseñan y formulan tales políticas públicas. Sin querer ser pretensivos, otra de las contribuciones que se le pueden hacer a este problema investigativo desde este ejercicio académico está en analizar como la relación entre el Derecho y desigualdad social puede aportar herramientas para futuras reformas normativas y el diseño de nuevas políticas públicas para mitigar los efectos negativos de la gentrificación. Incluso se tratará de llenar los vacíos existentes en la literatura académica sobre este problema de investigación al ofrecer un integral análisis sobre como las normas jurídicas pueden encontrar el equilibrio entre el progreso y la preservación del tejido sociocultural en los contextos urbanos afectados por la gentrificación.

Ahora bien, el interés sobre este tema trasciende lo personal, ya que, existe la imperiosa necesidad de desarrollar un marco normativo que garantice la sostenibilidad en el tiempo para las comunidades de los barrios tradicionales del Distrito de Medellín por medio de un análisis académico. Pues, la gentrificación no solo transforma el espacio urbano, sino que adicionalmente, redefine las relaciones sociales y económica en el Distrito, lo cual genera nuevos retos ante los cuales se necesitan respuestas innovadoras desde el Derecho, y así lograr, un desarrollo urbano más justo y equitativo.

Finalmente, Brites (2017) subraya la urgencia de reconocer la agencia de las comunidades locales como actores legítimos en la disputa por el espacio urbano. Ignorar sus voces en la formulación de políticas equivale a reforzar un modelo tecnocrático y excluyente de ciudad. Por eso, las respuestas jurídicas deben incorporar mecanismos de participación real que legitimen nuevas formas de habitar, resistir y construir ciudad desde abajo.

2. Pregunta problema

¿Cómo comprender de manera compleja el fenómeno de la gentrificación en Medellín para orientar el diseño de instrumentos normativos y procedimientos administrativos que regulen y controlen sus efectos sobre la población vulnerable, tomando lecciones comparadas de otras ciudades latinoamericanas?

3. Justificación

El modelo de ciudad es una percepción como el poder político y económico moldea los espacios urbanos y determina las condiciones de vida de sus residentes. Pero su construcción, no es un hecho imparcial, ni fortuito, sino el resultado de un conjunto de estrategias que obedecen a intereses específicos. En este marco, los estudios sobre gentrificación en Medellín se hacen necesario para comprender los mecanismos de exclusión y transformación urbana, así como los impactos de tales procesos que generan en los grupos poblacionales más vulnerables, particularmente en mujeres ex – reclusas que buscan la reinserción social y laboral. Brites (2017) señala que el urbanismo neoliberal no deja nada al azar, sino que articula renovaciones y proyectos de inversión con el propósito explícito de atraer capitales y maximizar rendimientos, lo que supone un desplazamiento sistemático de las comunidades de menores ingresos, resignificando el espacio urbano como una mercancía en sí misma.

Tal estudio no solo explora la gentrificación como un proceso territorial, sino que lo sitúa en un cuadro analítico donde convergen con otros elementos tales como la turificación, la globalización y el control poblacional propuesto por la biopolítica. En este escenario, la presente investigación toma trascendencia al evidenciar la relación entre los discursos del desarrollo urbano y los efectos materiales de exclusión, lo que posibilita una lectura crítica de la planeación urbana. En este sentido, Brossat (2019) sostiene que la “ciudad uberizada” convierte el espacio urbano en un producto mercantil: plataformas como *Airbnb* extraen rentas de intercambios entre particulares, transforman la vivienda en alojamiento temporal y desplazan comunidades vulnerables, agravando la inequidad socioespacial. Según Brites (2017), la gentrificación se materializa cuando las clases altas reocupan áreas centrales a través de la rehabilitación habitacional y la presión especulativa inmobiliaria, fenómeno que suele desarrollarse de la mano de obras de infraestructura estatales, desembocando en el despoblamiento progresivo de los habitantes originales.

Lo novedoso en este ejercicio académico se hace presente en el enfoque multidisciplinario al integrarse teorías jurídicas, urbanísticas y las políticas públicas. Igualmente, aporta al análisis el cual ofrece el análisis donde se describe la gentrificación, sino que revela las estructuras de poder que la posibilitan y la vinculan. Al suceder esto se contribuye con el debate académico al demostrar la existencia de la relación entre las estrategias urbanas y la vulnerabilidad de algunos grupos poblacionales.

En cuanto a las ventajas competitivas proporcionadas por este tipo de investigación. Pues, inicialmente a nivel académico oferta un marco analítico donde se reconfiguran los discursos tradicionales sobre el desarrollo urbano, al introducir la variable de la biopolítica como un argumento para explicar tal contexto. Desde el ámbito político, ofrece elementos sobre el diseño de propuestas de reducción de los efectos negativos de la gentrificación, fomentando un urbanismo más humano. Socialmente, brinda las posibilidades a las comunidades afectadas entiendan los riesgos de esta situación y se organicen para enfrentar sus efectos depredadores. Brites (2017) advierte además que la segregación, la gentrificación y la expulsión de poblaciones marginadas son procesos simultáneos, sustentados en normativas y dispositivos de seguridad que objetivan el territorio y refuerzan una lógica de exclusión bajo la producción neoliberal del espacio.

Ahora haciendo referencia a los principales beneficiarios de la misma investigación son los habitantes de las periferias afectadas por este fenómeno, quienes pueden acceder a una sistematización informática que les posibilita la aprehensión de las transformaciones territoriales de las cuales son testigos durante su cotidianidad en los mismos sectores donde residen. Igualmente, se verán beneficiadas todas aquellas instancias institucionales, como las organizaciones no gubernamentales, las cuales dentro de sus funciones institucionales deben diseñar, formular e implementar las políticas públicas para disminuir sus efectos dentro de las comunidades, y las otras, deben vigilar que las mismas no tengan consecuencias que perjudiquen a los mismos residentes y defender a los grupos poblacionales vulnerables que sean perjudicados con tales medidas.

La repercusión esperada en esta investigación es la concepción de un discurso crítico que cuestione el discurso hegemónico dado en las ciudades con base en la mercantilización de los espacios urbanos. Por ello, con el desarrollo de este ejercicio académico se pretende influenciar en la formulación de políticas públicas que integren la dimensión jurídica espacial y reconozcan los diferentes actores que participan en la construcción de ciudad.

La presente investigación busca por medio del análisis de la gentrificación bajo el enfoque biopolítico, llenar vacíos académicos y abrir nuevas líneas de investigación en los estudios sobre política urbana.

En última instancia, la presente investigación no sólo es un aporte al debate académico sobre el presente tema, sino que, también ofrece herramientas metodológicas para el análisis de los fenómenos urbanos. Por tales razones, se sugiere profundizar en la relación entre poder, espacio y población, fomentando el adentrarse en otros enfoques donde se integren los sectores más vulnerables a una construcción de ciudad más justa e incluyente.

4. Objetivo general

Desarrollar una comprensión compleja de la gentrificación en Medellín con el fin de proponer instrumentos normativos y procedimientos administrativos, fundamentados por lecciones comparadas en Latinoamérica, que regulen y reduzcan sus efectos sobre la población vulnerable.

5. Objetivos específicos

5.1. Explorar el contexto histórico de la gentrificación en relación con la globalización y la biopolítica a nivel internacional, regional, nacional y local con el propósito de entender las dinámicas que han generado este proceso y su impacto en la configuración espacial de las ciudades.

5.2. Examinar el marco normativo y jurisprudencial en materia de desarrollo urbano, el derecho a la ciudad, la gentrificación y la turistificación para identificar las estrategias legales existentes y evaluar su eficacia en la mitigación de los efectos adversos de estos procesos.

5.3. Realizar una comparación entre las políticas urbanas implementadas en ciudades como Bogotá, Quito, Santiago de Chile, Buenos Aires, Sao Paulo y México D. F, para enfrentar la gentrificación y turistificación con el fin de extraer lecciones y propuestas que puedan aplicarse en el Distrito de Medellín para garantizar un desarrollo urbano equitativo e inclusivo

6. Marco teórico

Al momento de teorizar sobre la gentrificación se vuelve a afirmar que ha adquirido importancia durante los últimos años, específicamente en las ciudades latinoamericanas, dado que, las transformaciones del espacio urbano han estado influenciadas por los procesos de especulación inmobiliaria y reconfiguración social. Dado que, desde la primera conceptualización realizada por la socióloga alemana, Ruth Glass en 1964, el término ha evolucionado de tal manera que describe no solo el desplazamiento de grupos humanos con bajos ingresos económicos por residentes de mayor capacidad adquisitiva, sino también la transformación de las dinámicas culturales, económicas y sociales en los barrios afectados (Glass, 1964). En palabras de Brites (2017), estas inversiones generan “infraestructuras de prestigio” como parques, senderos o equipamientos culturales que actúan como señas de identidad del nuevo mercado habitacional, desplazando usos comunitarios previos.

Ahora bien, en el caso de Medellín, la gentrificación ha aumentado dado el auge del turismo y la construcción de una nueva infraestructura urbana que reconfiguran la composición demográfica y los usos del suelo (Aguilar Múnera, 2024). Según Brites (2017), la gentrificación no solo obedece a la presión inmobiliaria, sino que opera como mecanismo de selección espacial que privilegia ciertos usos del suelo y redefine las pautas de sociabilidad barrial, consolidando nuevos regímenes de valor urbano.

Por otro lado, el proceso de gentrificación se estructura en diferentes fases, las cuales sin embargo pueden variar según el contexto, pueden tener similares características. Inicialmente, el abandono y el prejuicio de ciertos sectores urbanos con la intención de generar las condiciones propicias para la especulación urbana. A continuación, con la generación de nuevos proyectos de inversión y el arribo de nuevos moradores con una mayor capacidad económica, se produce un aumento en el costo de vida, lo cual termina

desplazando a los residentes tradicionales (Benavides, 2019). Tal fenómeno no solo implica una dinámica de cambio en la configuración poblacional, sino una reestructuración en los espacios públicos y en la oferta de bienes y servicios, los cuales deben ajustarse a las necesidades de los nuevos residentes (Blakely y Snyder, 1997). En palabras de Brites (2017), estas inversiones generan “infraestructuras de prestigio” como parques, senderos o equipamientos culturales que actúan como señas de identidad del nuevo mercado habitacional, desplazando usos comunitarios previos.

Igualmente, existen políticas públicas urbanas se han convertido en factores determinantes en lo referente a los procesos de gentrificación en las diferentes ciudades de América Latina, ya que, la renovación urbana ha servido como estrategia para darle un nuevo valor al suelo urbano en aquellos sectores donde se está presentando la gentrificación, pero igualmente, como un mecanismo de exclusión social (Janoschka & Sequera, 2014). Por ejemplo, el Distrito de Medellín, se ha dado una acelerada transformación debido a la construcción de nuevos proyectos de infraestructura como el Tranvía de Ayacucho, que han reconfigurado el paisaje urbano y han aumentado los costos vida en las zonas intervenidas (Pérez Orozco, 2019).

Por otro lado, la gentrificación no es solo un fenómeno económico, sino también cultural. Pues, con la llegada de nuevos residentes se transformarán las prácticas sociales, las redes de solidaridad y la identidad barrial. Por tales razones, la comunidad originaria siempre se sentirá ajena a tales transformaciones, puesto que, pueden experimentar la pérdida de arraigo y pertenencia, lo cual sería el punto de inflexión para su eventual desplazamiento (Escobar Correa & Iregui Casas, 2014). Adicionalmente, aquellos espacios donde históricamente se han congregado las comunidades como mercados, parques y las tiendas de barrio, son reemplazados por mall y centros comerciales orientados a un público de mayor poder adquisitivo, cambiando las dinámicas del lugar.

Aunque la gentrificación es percibida como un fenómeno urbano con resultados negativos, reflejados en el desplazamiento intraurbano, también se pueden identificar algunos positivos como lo es renovación urbana. Tal elemento positivo de la gentrificación puede traducirse en una mejorar infraestructural de los espacios urbanos y en el acceso a los servicios básicos, lo que puede beneficiar tanto a los antiguos como a los nuevos residentes (Hyra, 2012). No obstante, tales mejoras se han realizado de una manera desigual y dependen regularmente de la ejecución de políticas públicas inclusivas para reducir los efectos de la exclusión.

Un aspecto importante en cuanto al análisis de la gentrificación consiste en el mercado inmobiliario. Pues, ante el aumento en la construcción de viviendas en algunos sectores urbanos, genera un aumento en el precio del suelo y los arriendos, lo que trae como consecuencia la exclusión de las clases sociales más vulnerables. Pero, esta especulación inmobiliaria no solo perjudica a los moradores, sino también, a los pequeños comerciantes quienes no están en condiciones económicas para competir con las grandes cadenas comerciales que arriban a este sector (Lees y otros, 2010). Tal proceso, en Medellín se presenta en barrios como El Poblado y Laureles, donde la llegada masiva de turistas ha transformado el espacio urbano orientada hacia la turistificación.

Por consiguiente, la gentrificación ha impactado en la transformación del espacio público, ya que, a medida que se reconfiguran algunos sectores de los centros urbanos con el propósito de atraer a unos residentes con mayor capacidad económica, esto se ve reflejado como los espacios de encuentro tales como parques, avenidas y plazas de mercado son ajustados para cumplir con las necesidades de los nuevos moradores, en la mayoría de ocasiones a expensas de las formas tradicionales de apropiación del espacio por la comunidad originaria (Delgadillo, 2016).

En este escenario, la comunidad ha resistido los efectos de la gentrificación se ha dado en diversas maneras, las cuales van desde las organizaciones comunitarias; el diseño y formulación de políticas públicas, las cuales tendrán como propósito frenar el desplazamiento intraurbano; creación de estrategias como son la regulación de los precios de arriendo; la promoción de proyectos para la construcción de vivienda social y la protección de los Bienes de Interés Cultural (BIC) y del patrimonio cultural en su conjunto (Janoschka et al., 2014). Aunque es verdad, que en Medellín existen algunas iniciativas orientadas a la inclusión social, el mercado inmobiliario y las políticas públicas urbanas continúan favoreciendo la revalorización del suelo sobre el derecho a la ciudad.

Por último, la gentrificación se constituye como un fenómeno multidimensional, el cual sirve como respuesta a las dinámicas sociales, políticas y económicas existentes en las urbes. Aunque, tal proceso puede estar acompañado de mejoras urbanas en cuanto a la infraestructura y la prestación de servicios; igualmente, genera profundas desigualdades que afectan especialmente a las comunidades vulnerables. Por tales razones, es necesario que las políticas públicas adopten un enfoque integral las cuales garanticen el derecho a una vivienda digna, evitando que el desarrollo urbano se convierta en un mecanismo de exclusión social.

No obstante, la gentrificación no puede analizarse aisladamente, ya que, su dinámica está ligada intrínsecamente con la biopolítica, la globalización y la turistificación, conformando una red de poder que regula la vida urbana. Pues, desde la visión de la biopolítica, la gestión del espacio y el desplazamiento intraurbano, sirven de respuesta a estrategias que disciplinan y reconfiguran a los moradores según su valor dentro del mercado inmobiliario y del consumo urbano. Por su parte, la globalización potencializa los procesos al insertar las ciudades en un circuito transnacional y mercantilización del suelo, donde los intereses económicos transforman la cotidianidad de los barrios. En este caso, la turistificación es un elemento acelerador que reorienta el uso del espacio público y los equipamientos urbanos desde la experiencia de los turistas, en perjuicio de la calidad de vida de la comunidad local. Ya que, la gentrificación se puede establecer como un dispositivo social que no desplaza comunidades, sino más bien, un elemento que redefine quienes pueden habitar y ocupar el espacio urbano. Así pues, partiendo de esta intersección conceptual se hace indispensable establecer varias categorizaciones teóricas que permitan comprender los diferentes escenarios de este fenómeno y sus implicaciones en la configuración de las ciudades contemporáneas.

6.1. Gentrificación y biopolítica

El desarrollo urbano es una manifestación de la dinámica del poder en la construcción del discurso de ciudad, compuesto por los de progreso y modernización, cuyos conceptos a su vez se convierten en instrumentos para la reconfiguración del territorio. Por ello, al ser Medellín una ciudad que ha convivido siempre con las profundas desigualdades sociales y

las transformaciones urbanas aceleradas, es decir, ha sido un laboratorio de políticas de planeación y del ordenamiento territorial, generando a su vez, procesos de gentrificación. Así pues, para entender las lógicas, es fundamental analizar la relación entre la biopolítica, los discursos de desarrollo y gentrificación como un mecanismo de control sobre el espacio urbano.

Por tales razones, el concepto de biopolítica desarrollado por el filósofo Frances Michael Foucault (Foucault, 1999) consiste en un conjunto de estrategias de poder, las cuales regulan la vida de las poblaciones mediante mecanismos de control, vigilancia y legislativo. En el contexto de ciudad, la biopolítica se materializa en la planeación urbana y la gestión de los recursos urbanos para moldear conductas y definir cuales grupos poblacionales tienen acceso a algunos espacios urbanos. Por tales razones, la ciudad se transforma en un escenario donde las políticas de control social no delimitan el territorio, sino también determinan las escalas de inclusión y exclusión socioeconómica (Zapata , 2015).

Con base en lo anterior, el discurso de desarrollo justifica un conjunto de proyectos urbanos, los cuales responden a las lógicas neoliberales. Tal discurso se cimienta en la promoción de un ideal de ciudad moderna, competitiva y atractiva de la inversión privada, lo cual repercute en la implementación de políticas de renovación urbana. No obstante, independiente de este escenario optimista se camuflan los procesos de desplazamiento intraurbano forzado, reorganización del territorio y la exclusión de las clases sociales populares quienes pierden sus espacios de encuentro e intercambio (Zapata , 2015).

Por otro lado, en el anterior acápite se ha explorado ampliamente el concepto de la gentrificación, la cual en resumen son los procesos de revalorización inmobiliaria la cual produce desplazamientos intraurbanos dados específicamente en los barrios populares, donde los residentes nativos del mismo sector y llegan unos nuevos con mayor capacidad económica (Glass, 1964). Sin embargo, este proceso no es espontáneo, más bien, es dinamizado por estrategias políticas y económicas con el propósito de reconfigurar el territorio de acuerdo a las lógicas establecidas por el mercado inmobiliario. Por ello, se arguye que la urbanización dentro del modelo neoliberal convirtiendo el espacio urbano en un producto capitalista expuesto a la especulación y la acumulación de bienes, agravando las desigualdades sociales (Harvey D. , 2013).

Igualmente, la gentrificación se puede manifestar de diversas maneras: La primera, consiste en la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios que aumentan los precios en el suelo; en segunda instancia, se puede hacer referencia a la rehabilitación de las viviendas tradicionales para su comercialización a un público con mayor poder adquisitivo; y por último, está la transformación imaginaria de algunos barrios por medio de la construcción de algunos equipamientos de infraestructura cultural y comercial dirigida a un determinado tipo de público (Janoschka M. , 2013). Tales manifestaciones de la gentrificación en Medellín se reflejan en los planes de ordenamiento territorial y estrategias para la “recuperación” del espacio público que han marginado a las comunidades tradicionales.

Pero, en todo esto el Estado tiene una alta responsabilidad al facilitar la generación de este fenómeno, pues, con la implementación de políticas que incentivan la inversión privada o por medio de la regulación del mercado inmobiliario en favor de grandes corporaciones. Incluso en estos procesos los gobiernos locales adoptan una visión empresarial del centro urbano, donde la competitividad se prioriza frente al Derecho a la Ciudad (Zapata , 2015).

No obstante, como se han manifestado antes en este mismo ejercicio investigativo se tiene que se ha dado un movimiento intraurbano de los residentes de las zonas de la ciudad afectadas por los efectos de la gentrificación; la pérdida de las redes de apoyo, las tradiciones culturales y los modos de vida de las comunidades moradoras de los mismos sectores gentrificados; y, la segregación socioespacial como consecuencia de la redefinición del acceso a los espacios urbanos donde se ha dado el proceso de la gentrificación. Igualmente, se han presentado movimientos comunitarios de resistencia ante el mismo fenómeno urbano como un proceso reivindicación al Derecho a la Ciudad (Zapata , 2015).

En el caso del Distrito de Medellín, desde el 2008 se han experimentado un aumento en los proyectos urbanos orientados al mejoramiento de su imagen internacional reflejados en iniciativas tales como el Plan Regional de Competitividad para Medellín, Valle de Aburrá y Antioquia, 2010 – 2020; el Acuerdo 48 de 2014 o el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Medellín; y el BIO 2030 Plan Director Medellín, Valle de Aburrá han incentivado la inversión en ciertas zonas estratégicas, generando aumentos en los costos de vivienda y la presión sobre los residentes de los suburbios tradicionales del Distrito de Medellín. Por tales razones, la ciudad se ha transformado en un campo de batalla donde se ven enfrentadas las lógicas del mercado inmobiliario y los derechos ciudadanos al territorio (Zapata , 2015).

Así pues, el estudio de la gentrificación desde la visión de la biopolítica y el discurso del desarrollo posibilita el entendimiento de la forma como el poder ejerce en la configuración del espacio urbano. Por tales razones, el caso de Medellín se percibe como un caso paradigmático en el cual las consecuencias de la reestructuración urbana han causado procesos de exclusión y resistencia.

Sin embargo, pese a que la gentrificación sea el centro de las tensiones existentes entre el desarrollo económico y la justicia social se debe tener en cuenta que las ciudades requieren evolucionar y modernizarse, no obstante, tal proceso no debería darse en perjuicio de la segregación social que sufren los grupos poblacionales más vulnerables de la ciudad. Entre tanto, las políticas públicas urbanas deben integrar a todos los actores y sectores sociales vinculados a la estructuración de los espacios de ciudad.

Por consiguiente, se debe tomar en cuenta la forma como la comunidad podría participar en la toma de decisiones sobre sus espacios de convivencia, encuentro e intercambio. Para ello resulta imprescindible implementar modelos de desarrollo que no sólo promuevan el crecimiento económico, sino que aseguren la permanencia de las comunidades tradicionales; complementados por mecanismos vinculantes de participación ciudadana real, efectiva y democrática en todos los procesos relativos a los POT desde la formulación, la aprobación y la evaluación, porque son estos instrumentos técnico jurídico los que planifican directamente el territorio y pueden consolidar el Derecho a la Ciudad. Por tales razones, las propuestas de desarrollo urbano deben integrar instrumentos por medio de los cuales se pueda dialogar y concertar para evitar la imposición de modelos los cuales favorecen a los sectores con mayor capacidad económica en detrimento de los grupos menos favorecidos (Zapata , 2015).

6.2. Gentrificación y globalización

La globalización ha transformado el mundo, por consiguiente, ha transformado las ciudades en espacios de circulación del dinero, las personas y las culturas. Siendo uno de los principales fenómenos como consecuencia de esta es la gentrificación, lo cual ha dejado de ser un proceso aislado para convertirse en uno generalizado. Y en esto, Foucault (1999) también ha manifestado por medio de sus estudios que la biopolítica ha tenido un papel primordial en tales transformaciones, dado que, por medio del control del territorio y la generación de imaginarios sociales, los Estados y el capitalismo regulan la vida urbana con base en la rentabilidad y el crecimiento económico.

El impacto de la globalización en relación con la globalización evidente por la gradual intervención del capitalismo financiero. Pues, según los académicos catalanes, Abel Abet y Núria Benach (Abet & Benach, 2018), las ciudades se convierten en centros de desarrollo para la inversión mundial, este fenómeno recibe el nombre de “*new build gentrification*”, donde la renovación urbana no solo consiste en la sustitución de residentes, sino también la construcción de nuevos nodos de progreso para sectores con altos ingresos. Tal proceso se ve en grandes urbes como son Nueva York, Berlín o Buenos Aires para definir el acceso a la ciudad y sus oportunidades.

A su vez, a la globalización ha acelerado el proceso de desplazamiento residencial, puesto que, las políticas públicas urbanas favorecen la rentabilidad inmobiliaria sobre el derecho a la vivienda. Lo cual consolida la idea donde se centra en la idea que la gentrificación no es un fenómeno local, sino una de las manifestaciones del capitalismo globalizado. Dado que, la planificación urbana se convierte en una herramienta que no solo reglamenta la ocupación del territorio, sino que “alimenta” las desigualdades sociales y económicas (Rodríguez Núñez, 2023).

Desde la misma perspectiva, un eje central para el debate de los temas sobre gentrificación y globalización sería la financiación de los proyectos de vivienda. Pues, la vivienda ya no es tanto un derecho fundamental, sino un activo especulativo, el cual es controlado por las grandes multinacionales (Serrano D., 2013). Este proceso ha homogeneizado el paisaje, puesto que, la lógica del mercado establece las condiciones de acceso a la ciudad es bastante excluyente.

Contrastando lo anterior, la globalización ha impulsado la turistificación, fenómeno que ha ido a la par con la gentrificación. Pues, ante la llegada masiva de turistas se ha incrementado la demanda de viviendas temporales, aumentando el precio de los alquileres y provocando la expulsión de los residentes tradicionales (Jiménez Kuko, 2021). En centros urbanos con alta gentrificación como Barcelona o Ámsterdam, tal fenómeno ha enfrentado a varios sectores de la ciudad entre sí.

Como se ha mencionado con anterioridad, la gentrificación es un proceso que transforma el escenario cultural de las urbes. Tal proceso también es dado por la globalización, cuando homogeneiza las culturas urbanas, en donde las identidades locales se ven desplazadas por valores sociales y estilos de vida globalizados. Es decir, los barrios dejan ser espacios de interacción social para convertirse en mercancías para venderse en el mercado mundial (Coronil, 2000).

Las conexiones globales también han aumentado las desigualdades, pues, el crecimiento económico impulsado en la globalización no se traduce en una distribución equitativa de los beneficios. Ya que la globalización, ha aumentado la brecha entre las clases sociales, donde la clase media se polariza entre las instancias más bajas de la escala social y la mayoría estancada o en “peligro de extinción” (Schoppa, 2002).

No obstante, en tal contexto, la forma de resistencia a la gentrificación ha aumentado en varias partes del planeta, los cuales son comprendidos por movimientos sociales surgidos como respuestas a las políticas públicas neoliberales, promoviendo modelos alternativos de desarrollo urbano donde se priorizan la gestión al acceso equitativo a la vivienda y la participación ciudadana en tales formas de resiliencia (O'Connor, 1998). Es decir, las formas de resistencia contra la gentrificación están enmarcadas en un escenario de resistencia global a las formas de desarrollo urbanos que priorizan la justicia social ante el capital.

Desde el punto de vista antropológico y sociológico, la globalización ha reestructurado los comportamientos sociales en el entorno urbano dada la desintegración de los lazos comunitarios y la exigencia del establecimiento de nuevos valores relacionados con los procesos de exclusión imaginarias, en donde las personas residentes de los barrios gentrificados son desplazados física y culturalmente (Latour, 1994). Consolidando la idea que la gentrificación se debe analizar desde distintas dimensiones.

6.3. Gentrificación y turistificación

La gentrificación ya no opera de manera aislada: la turistificación de barrios, alimentada por plataformas de economía colaborativa, amplifica su impacto. Según Ian Brossat (2019), la “ciudad uberizada” convierte la vivienda residencial en producto mercantil: Plataformas como Airbnb extraen rentas de los intercambios, transforman hogares en alojamientos de corta estancia y elevan hasta un 20 % los precios de arriendo en zonas de mayor interés turístico, profundizando el desplazamiento de comunidades vulnerables

Como todos los procesos relacionados con la gentrificación, también la turistificación ha transformado todos los escenarios sociales y económicos de las distintas ciudades del mundo. No obstante, tales procesos son distintos a los de su naturaleza, los cuales están relacionados, generando importantes impactos en los escenarios locales como en la estructura urbana. Y estos mismos alteran las dinámicas culturales como patrimoniales (Nuevo López, 2021).

En este escenario, la turistificación implica la construcción en escenarios urbanos para satisfacer las necesidades del turismo masivo. Tal proceso conlleva a la construcción de áreas originariamente residenciales en zonas exclusivamente turísticas, lo cual perjudica la calidad de vida de los residentes y alterando las dinámicas comunitarias. En ciudades como Cartagena de Indias, la turistificación ha transformado las viviendas tradicionales en alojamientos turísticos, desplazando a la población del lugar y modificando la esencia de los mismos (Castro y Franco, 2016).

La relación entre gentrificación y turistificación se refleja en la competencia por el espacio urbano, como se ha hecho referencia anteriormente, la demanda turística tiende a elevar los precios inmobiliarios, lo cual incentiva a los inversores a buscar rentabilidad a corto plazo. Por lo tanto, aceleran el desplazamiento de los residentes originarios. Lo anterior se ha presentado en varias ciudades europeas, donde el aumento de alojamientos turísticos ha disminuido la disponibilidad de viviendas para la población local, acrecentando la crisis habitacional (Blanchar, 2024).

Otro aspecto crítico en estos procesos de mercantilización de los centros urbanos ha transformado la lógica capitalista transforma las áreas de valor patrimonial en productos comerciales priorizando el beneficio económico sobre el comunitario. Tal dinámica lleva a la desintegración territorial, dado que, coexisten espacios modernizados para el turismo y áreas marginadas donde se reflejan las desigualdades económicas (Castro & Franco, 2016).

En esta medida, la repuesta de las comunidades se han dado en distintas maneras, uno de los casos con los cuales se pueden ejemplificar puede ser el presentado en la ciudad de Sevilla (España), donde colectivos barriales se levantaron contra la especulación urbanística y la pérdida de la identidad barrial. Por tales razones, solicitan se reivindique el derecho a la ciudad y la participación ciudadana en la planificación urbana (Navarro, 2025). Lo cual conlleva a un mejoramiento en la conciencia frente a un desarrollo humanos con mejor calidad de vida.

La academia, asimismo, ha hecho aportes a este debate mediante las recientes investigaciones sobre el tema donde destacan la necesidad que tanto el desarrollo turístico vaya a la par con el desarrollo social, y así, evitar que las dinámicas globales abran aún más la brecha de desigualdad y exclusión en los centros urbanos. Para ello, se debe revalorizar las políticas públicas urbanas donde se integre las necesidades de los pobladores locales con las demandas del mercado turístico (Nuevo López, 2021).

En cuanto al contexto local, se tiene que en la “ciudad de la eterna primavera” se ha presentado una transformación de los espacios urbanos, con el fin de revitalizar algunos sectores medellinenses, y simultáneamente, se genera el desplazamiento intraurbano y la marginalización de la comunidad que reside en aquellos sectores. Pues, la implementación de proyectos de desarrollo urbano y turístico ha afectado considerablemente a las comunidades locales, y tanto el Concejo y la Administración Distrital debe vigilar que las mismas políticas no reproduzcan cadenas de marginalización presentados en otras metrópolis (Concejo de Medellín, 2023).

7. Diseño metodológico

Metodológicamente este tema es un enfoque bastante complejo de definir, no obstante, el enfoque sociojurídico del derecho de la ciudad se cimienta en la relación existente entre la normativa y las dinámicas sociales que definen el acceso equitativo a los espacios urbanos. Así pues, este modelo se sustenta en las dinámicas de la justicia del espacio público y el reconocimiento de la ciudad como un patrimonio de todos (Harvey D. , 2013). Así mismo, con la implementación de este paradigma metodológica se encuentra la necesidad de examinar los marcos normativos que reglamentan el acceso y la repartición del suelo urbano, un enfoque desarrollado años antes con otros enfoques epistemológicos (Lefebvre, 1971). En esta medida, el Derecho a la Ciudad debe entenderse como una construcción social y política; más que como un derecho justiciable en el marco jurídico colombiano, que emerge de y orienta políticas públicas, procesos de participación y conflictos territoriales (Castells, 1977). Por ello conviene entenderlo como una reivindicación política y un principio orientador que, siguiendo a Lefebvre y Harvey, impulsa luchas sociales y orienta instrumentos públicos y participativos destinados a contrarrestar la captura capitalista del espacio urbano. Entre tanto, Brites (2017) subraya que la ciudad neoliberal se reconfigura bajo una lógica de mercado que redefine los valores estéticos y funcionales de lo urbano, favoreciendo proyectos inmobiliarios selectivos que, si bien embellecen ciertos espacios, simultáneamente profundizan la segregación institucional al reubicar espacialmente a las élites y generar formas sofisticadas de desplazamiento social.

Por las razones antes expuesta, es conveniente abordar el fenómeno de la gentrificación desde una óptica integral desde donde se puede implementar una metodología mixta desde donde se fusiona lo cualitativo y lo cuantitativo (Creswell & Creswell, 2017). No obstante, entre ambas se complementan, ya que, la primera permite analizar las narrativas subjetivas que evidencian la percepción y experiencia de los actores involucrados en las desigualdades sociales existentes en los espacios de ciudad (Denzin & Lincoln, 2015). Según Brites (2017), en este contexto los megaproyectos urbanos no solo revalorizan el suelo, sino que implican un entramado normativo y arquitectónico que empuja la inversión hacia sectores acomodados, provocando exclusiones a través de mecanismos legales, fiscales y culturales que redefinen quién tiene derecho a habitar ciertos espacios urbanos”. En esta medida, la triangulación de datos permite la interpretación precisa de los fenómenos sociales mediante el establecimiento entre las políticas del OT y las consecuentes condiciones de exclusión social resultantes de la implementación de las mismas (Fainstein, 2010).

Si bien la investigación se desarrolla bajo un enfoque exploratorio orientado a comprender de manera compleja el fenómeno de la gentrificación, este se apoya en un análisis documental de fuentes académicas y normativas que permite vincular el Derecho a la ciudad con las propuestas de desarrollo urbano sostenible a partir de los insumos conceptuales y jurídicos necesarios para vincular el Derecho a la ciudad con las propuestas de desarrollo urbano sostenible. Esto se haría a través de la búsqueda de bases de datos especializadas y repositorios digitales, desde donde se identifican las investigaciones previas, las teorías críticas y los enfoques interdisciplinarios que le dan contenido a la misma investigación. Tal proceso permitirá en este ejercicio académico las contrastaciones de las diversas interpretaciones y tendencias alrededor de la regulación del espacio urbano y su implicación en la ciudadanía (Calvo García, 2009).

La recopilación de información se estructura alrededor de un diagnóstico social, el cual, a su vez, permite evaluar el impacto de las políticas públicas en el acceso equitativo al suelo urbano. Por ello, se debe analizar el contenido de las normativas urbanas (Becher, 2017). Tales herramientas permiten identificar las brechas existentes en la implementación de políticas públicas de transporte, vivienda y servicios básicos, destacando los desafíos y oportunidades existentes en el buscar garantizar el derecho a la ciudad (Ingram & Schneider, 1997).

Por otro lado, la inclusión de plataformas digitales consiste en el análisis de las condiciones contractuales y de registro de Airbnb/Uber, tomando como referencia las exigencias de cambio de uso y licenciamiento que propone Brossat para ciudades “uberizadas” (Brossat, 2019). Pues, según el mismo autor francés (Brossat, 2019), la ausencia de un régimen claro de licencias y topes de noches para alquileres de corta estancia permite que plataformas como Airbnb operen al margen de la regulación urbana, degradando la función social del suelo y acelerando la expulsión de residentes tradicionales

Capítulo 1. Contexto histórico de la gentrificación en relación con la globalización y la biopolítica

A lo largo de las últimas décadas, la gentrificación ha dejado de ser un suceso anecdótico para erigirse en un reflejo palpable de las lógicas globales que atraviesan nuestras ciudades. El desplazamiento de poblaciones de bajos ingresos funciona como elemento central de una estrategia de valorización inmobiliaria que reconfigura el espacio urbano según las rentas de suelo esperadas. Partiendo de aquel Londres de posguerra donde surgió el término, podemos apreciar cómo la pugna entre el capital y las comunidades forjó rápidamente un nuevo paradigma urbano: uno en el que el valor del suelo se cuantifica en plusvalía y la memoria colectiva queda circunscrita a antiguas fotografías. Asimismo, cuando observamos los planes de renovación urbana orientados fundamentalmente hacia la rentabilidad financiera, advertimos cómo estos se convierten en un verdadero circuito biopolítico, al transformar al ciudadano en una unidad de consumo territorial. Sin embargo, es precisamente esa tensión la que revela la fuerza de las dinámicas culturales que, más allá de la fachada robustecida se siguen palpitando bajo el asfalto. Por ello, la gentrificación no solo transforma bloques de vivienda, sino que reescribe relatos de pertenencia, resignificando plazas y corredores peatonales como escenarios de una disputa silenciosa entre la lógica mercantil y el derecho a permanecer.

Del mismo modo, América Latina exhibe un rostro distinto, marcado por la confluencia de desplazamientos y resistencias que se tejen en cada callejón. Las comunidades despliegan expresiones artísticas y festivas como escudos simbólicos, usando murales y encuentros vecinales para desactivar la homogeneización urbana y resignificar el espacio según sus códigos. Allí donde la modernidad llegó acompañada de fachadas vidriadas, las comunidades desplegaron sus propias narrativas, levantando murales y festivales comunitarios como antídotos frente a la homogeneización urbana, mientras el pulso entre la ciudad reglada y la informal traza, como en Medellín, una fisonomía urbana que dialoga permanentemente entre lo oficial y lo espontáneo. En efecto, esas expresiones artísticas y festivas actúan como auténticos escudos simbólicos, al desarticular los circuitos de valorización neoliberal y resignificar el uso del espacio según códigos comunitarios. De esta manera, la gentrificación latinoamericana se define tanto por su crudeza expulsiva como por la creatividad de quienes se resisten: hombres y mujeres que, sin renunciar a sus raíces, reinventan el espacio público para proteger los símbolos que construyen su identidad colectiva.

Al aterrizar en el contexto colombiano, emerge una trama aún más compleja, en la que los lineamientos estatales para convertir a las ciudades en polos de competitividad chocan frontalmente con la urgencia de garantizar el acceso a la vivienda. Las alianzas público-privadas que impulsan la modernización urbana suelen priorizar la plusvalía del suelo sobre la cohesión social, dejando en situación de vulnerabilidad estructural a los barrios tradicionales frente al alza de precios. Por un lado, los documentos oficiales delinean ambiciosos planes de modernización urbana; por otro, barrios centenarios ven cómo el alza de precios y la promoción de proyectos de alto impacto terminan relegando a sus habitantes de siempre. No obstante, la normativa local suele adolecer de mecanismos de protección social, de modo que la planificación urbana, lejos de equilibrar las fuerzas contrapuestas, termina fomentando un desplazamiento silencioso. Así, se advierte la necesidad de cuestionar este régimen de biogestión urbana y proponer alternativas que concilien crecimiento económico con justicia social.

Finalmente, en Medellín el relato de transformación urbana ha oscilado entre la euforia del renacimiento y la queja de quienes ven sus hogares convertidos en pasadizos para turistas o zonas de inversión extranjera. Las intervenciones de alta gama en el centro reproducen un modelo de selección urbana que favorece a sujetos considerados “productivos” y margina a quienes no encajan en el perfil inversor, profundizando las desigualdades espaciales. Por consiguiente, aunque la narrativa oficial celebra las iniciativas para dinamizar el corazón de la ciudad y las modernas redes de transporte, estas obras públicas como demostró el caso del Barrio San Luis con la llegada del tranvía de Ayacucho, cuyos sucesos han sido un factor clave en la expulsión de moradores; muchas familias, al enfrentar aumentos vertiginosos en los arriendos, han tenido que abandonar lugares cargados de historias de vecindad y solidaridad. Además, asistimos a un modelo de gobernanza biopolítica donde ciertas poblaciones, consideradas “rentables”, resultan favorecidas, y otras, etiquetadas como “no productivas”, pierden gradualmente su derecho a habitar. Por ende, este desequilibrio subraya la urgencia de repensar las prácticas de planeación desde una óptica que valore, en igualdad de condiciones, la voz de quienes han hecho de Medellín un receptáculo de memorias compartidas.

Por ende, este capítulo asume la tarea de trazar el devenir histórico que conecta el surgimiento de la gentrificación en el ámbito mundial con sus manifestaciones locales, hasta llegar al Distrito de Medellín. Asimismo, incorpora la idea de Brossat sobre cómo las alianzas público-privadas y los incentivos fiscales no solo impulsan la valorización del suelo, sino que configuran un régimen biopolítico de selección urbana definiendo quienes pueden habitarlos y dejando al margen del proceso de modernización a amplios sectores. A través de un relato que combina audacia crítica y sensibilidad hacia las vivencias cotidianas, se sientan las bases para comprender las raíces profundas de este fenómeno y su traducción política y social, poniendo de relieve la tensión constante entre el derecho a la ciudad y la lógica de la plusvalía. De este modo, se prepara el terreno para abordar, en los capítulos posteriores, la pregunta central de la investigación: ¿cómo puede el Derecho Urbano estructurar mecanismos de control social y jurídico que, lejos de favorecer únicamente la rentabilidad, garanticen la permanencia de la población vulnerable y reconozcan la vocación social del suelo? Así, el lector podrá apreciar no solo la genealogía de un proceso global, sino también las luces y sombras de un escenario en el que la justicia urbana demanda, más que nunca, respuestas innovadoras y comprometidas con la equidad.

1.1. Origen y evolución del término Gentrificación

A mediados de la década de 1960, la socióloga británica Ruth Glass introdujo el término “*gentrification*” para describir un proceso de transformación urbana sin precedentes, en el cual barrios obreros de Londres comenzaban a atraer a habitantes de clase media y alta, alterando de manera irreversible su estructura social y económica. Glass advirtió que “*one by one, many of the working-class quarters of London have been invaded by the middle-class*”¹, para luego enfatizar que “*the whole social character of the district is changed*”² (Glass, 1964, pp. xii–xiii). Este desplazamiento no solo implicaba el reemplazo de residentes originales, sino también la redefinición de usos del suelo, servicios y simbología barrial, configurando un nuevo modelo de renovación urbana que vinculaba mercado inmobiliario, capital cultural y poder simbólico. Ante lo cual, Brites (2017) observa que el urbanismo neoliberal articula una “escenografía cosmética de belleza y distinción” para embellecer selectivamente áreas urbanas, reorganizando su territorio y presionando gradualmente a la salida de comunidades con menor capital (pp. 577–578).

Las plataformas son agentes activos de este fenómeno sociológico bien conocido denominado ‘gentrificación’. Los barrios más tomados por los clientes de Airbnb ven caer sobre ellos inversiones que alimentan y aceleran el alza de los precios. Ya que, la población de estos barrios no puede asumir ya los costes de la vivienda y es expulsada poco a poco del centro hacia la periferia. Así, entre 2010 y 2015, la población de París descendió en 37.345 habitantes (–1,66 %), mientras que los distritos centrales, con mayor número de alojamientos turísticos, fueron los más afectados” (Brossat, 2019, p. 58). Según Brites (2017), estas plataformas funcionan como catalizadoras de “mecanismos de revalorización del suelo”, que fragmentan el espacio urbano al priorizar inversiones de corto plazo por encima de la estabilidad de las comunidades locales (pp. 577–578).

En paralelo, Henri Lefebvre venía debatiendo la idea de un “derecho a la ciudad” desde 1967, pero fue en 1968 cuando publicó la obra en la que la articuló como reclamación política de los habitantes para intervenir en la producción del espacio urbano. Para Lefebvre, la ciudad es un “producto social” cuyo diseño y funciones resultan de tensiones de poder (Lefebvre, 1971, p. 54). Esta visión inauguró una perspectiva crítica que permitió interpretar los procesos de gentrificación como prácticas de exclusión, donde los intereses de inversión debían competir con el derecho colectivo a la vivienda y la diversidad social.

A finales de los años setenta, Manuel Castells aportó un enfoque marxista al señalar que el capitalismo estructural impone una “jerarquización del espacio” que produce nuevas brechas en el tejido urbano (Castells, 1977, p. 112). Castells argumentó que la crisis económica de la posguerra incentivó intervenciones masivas de reurbanización, prefigurando dinámicas de expulsión y revalorización que años después se conceptualizarían como gentrificación.

¹ “**Uno a uno, muchos de los barrios obreros de Londres han sido invadidos por la clase media**”. Esta frase sintetiza cómo, de manera sucesiva, cada barrio obrero de Londres fue transformado por la entrada de residentes de clase media, iniciando un proceso de desposesión de los habitantes originales y alterando el tejido social y cultural del barrio.

² “**Todo el carácter social del distrito cambia**”. Con esta afirmación, Glass enfatiza que el alcance de la gentrificación trasciende el simple cambio demográfico: Modifica la identidad y usos cotidianos del espacio, reconfigurando prácticas comunitarias, redes de apoyo y dinámicas de convivencia.

Durante la década de 1980, el geógrafo Chris Hamnett amplió el debate con un estudio comparativo entre Londres, Nueva York y París. Definió la gentrificación como un “cambio de población y uso de suelo en áreas urbanas centrales” (Hamnett, 1991, p. 175), donde políticas públicas de rehabilitación y oferta de vivienda social limitada favorecían la entrada de inversores privados y promovían el desplazamiento de residentes tradicionales. Al mismo tiempo, Neil Smith introdujo la idea de la “producción desigual del espacio”, relacionando directamente la gentrificación con la acumulación global por desposesión y la lógica especulativa del capital (Smith, 1998, p. 198).

A comienzos de los noventa, Sharon Zukin resaltó la dimensión cultural del fenómeno, describiéndolo como un proceso de “resignificación simbólica” de espacios históricos, en los que galerías de arte, cafés de moda y eventos culturales actuaban como catalizadores de procesos inmobiliarios especulativos (Zukin, 1995, p. 48). Para Zukin, la estética urbana servía de cobertura para la expansión del mercado de lujo en zonas previamente populares.

Con el cambio de siglo, académicos como David Ley y Richard Florida centraron su análisis en la figura de la “nueva clase media creativa”, un colectivo de profesionales cuyo estilo de vida y consumo cultural transformaba barrios enteros, impulsando la construcción de espacios “mixed-use” y acelerando la sustitución de vecinos tradicionales por residentes de mayores ingresos (Ley, 2002, p. 56; Florida, 2002, p. 13). Brites (2017) destaca que, a medida que el modelo de ciudad “mixed-use” se expande, se consolida una nueva configuración espacial que favorece la acumulación de capital inmobiliario sobre los derechos habitacionales de poblaciones históricamente vulnerables.

El conjunto de estas contribuciones históricas y teóricas sentó las bases para comprender la gentrificación como un fenómeno multidimensional, en el que confluyen dinámicas económicas, políticas y culturales para reconfigurar el espacio urbano y redefinir los conflictos sobre quién tiene derecho a permanecer y habitar la ciudad.

Durante la primera década del siglo XXI, el debate ecológico impregnó el estudio de la gentrificación. Anguelovski y Carmin (2015, p. 122) acuñaron el término “ecogentrificación” para describir cómo proyectos de verdificación impulsados por organismos como ONU-Habitat atraen inversión y provocan desplazamientos en barrios populares.

A lo cual, hacia 2004, David Harvey articuló el concepto de “acumulación por desposesión” en *El Nuevo Imperialismo*, argumentando que la financiarización del suelo urbano y la liberalización de mercados redefinieron las economías metropolitanas (Harvey, 2004, p. 25). Este marco incorporó la biopolítica al vincular la gestión poblacional con flujos de capital, resaltando la producción de desigualdades espaciales.

En América Latina, Michael Janoschka y Javier Sequera (2014, pp. 82–84) documentaron casos en Buenos Aires, Quito y Ciudad de México, revelando que la combinación de globalización cultural y políticas urbanas emergentes genera formas híbridas de gentrificación turística. Estas dinámicas evidencian la necesidad de abordar la biopolítica como un abordaje multiescalar: local, nacional e internacional.

Finalmente, investigaciones recientes en Medellín muestran que las intervenciones de infraestructura como el MetroCable y planes de embellecimiento urbano han acelerado procesos de gentrificación asociados a la globalización de la ciudad (Aguilar Múnera, 2024). Dichos estudios critican que las estrategias oficiales prioricen el *branding* urbano y dejen de lado la equidad social, subrayando la urgencia de marcos legales más robustos que integren los derechos habitacionales junto a mecanismos de control poblacional y financiero.

Incluso, diversas investigaciones han explorado cómo los “comunes urbanos” pueden constituir espacios de resistencia a la mercantilización neoliberal. Castro-Coma y Martí-Costa (2016) describen cómo la autogestión de huertas comunitarias transforma parcelas de tierra en nodos de sociabilidad y empoderamiento ciudadano, desafiando la lógica privada del suelo. Eizenberg (2012) profundiza en estos casos de “*commons* realmente existentes”, mostrando tres momentos históricos de jardines comunitarios en Nueva York que funcionan como espacios de gobernanza compartida y de reparación de la cohesión social. Por su parte, Hackworth (2007) analiza la “ciudad neoliberal” en Estados Unidos y evidencia cómo las alianzas público-privadas, lejos de corregir desigualdades, refuerzan mecanismos de vigilancia y securitización que excluyen a las poblaciones más vulnerables. Otras obras sitúan la fragmentación espacial en un contexto más amplio de disciplinamiento y control. Pardo (1992) argumenta que las “formas de la exterioridad” impuestas por la planificación tecnocrática reducen al individuo a mero objeto de intervenciones urbanas, anulando su agencia política. Wacquant (2009) aporta la noción de “castigar los pobres”, mostrando cómo las políticas de seguridad y la infraestructura urbana funcionan como dispositivos punitivos que sancionan la pobreza y refuerzan la segregación socioespacial. Cada uno de estos aportes subraya la necesidad de repensar las políticas urbanas desde marcos que reconozcan la multifuncionalidad del espacio, la centralidad de la participación democrática y el valor político de las prácticas cotidianas de los habitantes.

1.2. Procesos históricos de gentrificación vinculados a la globalización y la biopolítica

A finales del siglo XIX, las primeras intervenciones de gran escala en los tejidos urbanos de Europa y Norteamérica respondieron a la expansión de la industria y el ferrocarril, que exigían espacios para nuevas estaciones, talleres y vías férreas. En París, el barón Haussmann diseñó amplios bulevares eliminando barrios obreros, acción que no solo demolió viviendas populares, sino que también revalorizó masivamente los terrenos colindantes como activos de inversión inmobiliaria (Smith, 2008, pp. 39–42). Según Brites (2017), esta operación urbana inauguró un modelo de transformación en el cual el poder municipal se alió con intereses industriales para rediseñar el espacio público, relegando a la población trabajadora a zonas secundarias mientras el valor del suelo central se disparaba. Esta práctica inauguró la lógica de la gentrificación como herramienta de reorganización espacial al servicio del capital industrial, anticipando la estrecha relación entre infraestructura de transporte y desplazamiento masivo. En esta línea, Brossat (2019) señala que la remodelación urbana no se limitó a transformaciones físicas, sino que estableció nuevas relaciones de poder que definieron quién podía habitar la ciudad en términos sociales y económicos.

Durante la posguerra, las ciudades sometidas a planes de reconstrucción priorizaron la edificación de autopistas urbanas y vivienda social de baja densidad, replicando en gran medida el modelo de separación funcional de espacios. En Londres, el *Plan Abercrombie* de 1943 institucionalizó cinturones verdes y barrios de vivienda unifamiliar de estrato medio, empujando a la clase trabajadora hacia los márgenes metropolitanos y abriendo un mercado de suelo residual en el centro que luego se convertiría en escenario de gentrificación (Castells, 1977, p. 120). La biopolítica se hizo evidente en la gestión poblacional, al segmentar y controlar movimientos de grupos sociales considerados “indeseables”. Brites observa que, bajo estos planes, la delimitación de “espacios ecológicos” funcionó también como mecanismo simbólico para excluir poblaciones urbanas, al transformar el verde periurbano en frontera selectiva (Brites, 2017, p. 578). Incluso, como plantea Brossat (2019), tales transformaciones vinculadas a las plataformas digitales y a determinadas medidas de planificación fortalecen la privatización del espacio y provocan el desplazamiento de los sectores populares funcionando en la práctica como mecanismos de exclusión social. Como es el caso cuando se evidencian manifestaciones en la turificación de barrios, ya que, “aún es necesario que los hombres y las mujeres que venden esas barras de pan y esos billetes a los turistas puedan encontrar dónde alojarse sin gastarse el equivalente de su salario en la vivienda”.

La transición a economías posfordistas en los sesenta y setenta reforzó el fenómeno del “*back to the city*” en ciudades como Nueva York y Londres. El abandono de antiguas fábricas y almacenes en áreas centrales dio lugar a la renovación a través de *lofts* y condominios de lujo, financiados por inversores atraídos por incentivos fiscales y la proliferación de créditos hipotecarios (Hamnett, 1991, p. 180). Brites explica que estas intervenciones fueron diseñadas como “proyectos de reconversión” donde el capital financiero aprovechó la depreciación previa de zonas industriales para crear enclaves de alto estatus, configurando un nuevo circuito de valoración urbana (Brites, 2017, p. 582). Al mismo tiempo, la globalización comenzaba a permear el mercado inmobiliario, de modo que las decisiones tomadas en plazas financieras globales influían directamente en los precios locales, tensionando la gobernanza urbana y la distribución espacial de la población. Brossat (2019) argumenta que estas transformaciones no fueron espontáneas, sino guiadas por políticas que buscaban activar la inversión privada mediante beneficios fiscales, lo cual favoreció a actores económicos de alto perfil (pp. 29, 31).

Así mismo, la transformación urbana observada en ciudades como Nueva York durante la década de 1970 no puede comprenderse sin aludir a la profunda crisis fiscal que enfrentó esta ciudad, la cual marcó un punto de inflexión en la transición hacia formas neoliberales de gobernanza urbana. Como expone Harvey (2007), la quiebra financiera de Nueva York forzó una reestructuración del aparato estatal local, que pasó de un modelo de provisión pública de servicios a uno orientado por la lógica de mercado, dando paso a privatizaciones, recortes sociales y políticas fiscales favorables al capital inmobiliario. Este escenario facilitó una revalorización estratégica del suelo urbano central, promoviendo procesos de gentrificación impulsados por el capital financiero global y legitimados por discursos de revitalización económica. Así, el caso neoyorquino se convirtió en paradigma de la llamada “ciudad neoliberal”, donde la lógica empresarial penetró profundamente la planificación urbana y las decisiones públicas, consolidando nuevas formas de control territorial vinculadas a la biopolítica (Harvey, 2007, pp. 23-29).

Durante las décadas de 1980 y 1990, la liberalización del mercado y la financiarización en general de la Economía transformaron el estatuto político de la política, desplazándola de su condición de Derecho Fundamental a la mercancía y activo financiero. Este giro, núcleo de la reconfiguración neoliberal, redefinió la manera en que se calculaba y legitimaba el valor del suelo. Los programas de la regeneración como las *Empowerment Zones* estadounidenses o los fondos de cohesión europeos un motor para la transformación de los centros urbanos. Estas estrategias favorecieron la llegada de la inversión turística y de capital inmobiliario, reactivando sectores centrales, pero expulsando a comunidades vulnerables sin acompañamiento social (Smith, 1998, p. 205; Harvey, 2004, pp. 25–28). La Biopolítica se expresó mediante la introducción de tecnologías de control y gestión de poblaciones como cámaras, sensores y sistemas de monitoreo, para asegurar la rentabilidad urbana. Para Brites estos (2017, pp. 577, 583) identifica con estas políticas un rediseño de la “ciudad segura” bajo criterios mercantiles; mientras que Brossat (2009, p. 112) denuncia la exclusión sistemática de las clases populares, ajenas a la nueva urbanidad por carecer de los recursos materiales y sistemas exigidos.

Con la llegada del nuevo milenio, la noción de “clase creativa” y la marca ciudad reforzaron las estrategias de atracción de capital simbólico y humano. Bajo eventos como los Juegos Olímpicos de Barcelona 1992 o el *Commonwealth Games* de Manchester 2002, se justificó la transformación de barrios enteros en vitrinas culturales, alentando procesos de gentrificación concertada entre gobiernos locales, empresas privadas y organismos internacionales (Zukin, 1995, p. 60). Brites subraya que estas “ventanas de oportunidad global” fueron aprovechadas para introducir infraestructuras culturales que actuaban como catalizadores de valorización especulativa, vinculando políticas de ciudad con redes de inversión transnacional (Brites, 2017, p. 584). Esta fase mostró cómo la globalización cultural y económica converge para producir espacios urbanos excluyentes. Brossat (2019) interpreta este fenómeno como una forma de legitimación de la mercantilización del espacio urbano, donde el desplazamiento social se presenta como un efecto colateral “positivo” del desarrollo cultural y económico (p. 130).

Asimismo, Barcelona se consolidó a finales del siglo XX como paradigma de “ciudad neoliberal”, cuyas políticas urbanas sirvieron de modelo para las reformas de planificación implementadas en Medellín a comienzos del siglo XXI. Esto consistió en ser una fundamentada en la regeneración urbana a partir de en proyectos puntuales y diseño urbano estratégico para rehabilitar espacios centrales (Capel, 2005, p. 27; Monclús, 2003, p. 262). Este enfoque fue transferido a Medellín durante la década de 2000 a través de intercambios académicos y profesionales con Cataluña, formalizándose en los Proyectos Urbanos Integrales (PUIs) bajo la bandera del “urbanismo social” (González, 2011, pp. 361–363; Brand & Dávila, 2012, pp. 540–542). Dichos proyectos replicaron a gran escala intervenciones de transporte (Metrocable), equipamientos culturales (bibliotecas-parque) y espacios públicos en las comunas periféricas, mejorando la conectividad y la calidad de vida. No obstante, estas intervenciones, aunque presentadas como instrumentos de cohesión social, también generaron dinámicas de valorización especulativa y desplazamiento de población local, reproduciendo procesos de gentrificación urbana (Delgado, 2007, p. 275).

Durante la década de 2010, la explosión de plataformas digitales de alquiler de corto plazo, principalmente *Airbnb*, introdujo un elemento adicional que aceleró la gentrificación turística. Barrios históricos de Lisboa, Berlín y San Francisco vieron cómo un porcentaje significativo de su *stock* habitacional se convertía en alojamiento turístico, reduciendo la oferta de vivienda tradicional y provocando aumentos de renta de doble dígito en pocos años (Anguelovski & Carmin, 2015, p. 130). Brites señala que este fenómeno consolidó un modelo de “ciudad mercantilizada” donde la vivienda pasó de ser derecho básico a activo transable, sometiendo la vida cotidiana a la lógica de la demanda turística (Brites, 2017, p. 585). Este fenómeno evidenció nuevas vertientes de la biopolítica urbana: la regulación de cuerpos temporales y la gestión de flujos de visitantes. Al respecto, Brossat (2019) indica que estos procesos no solo modifican la oferta de vivienda, sino que afectan profundamente las dinámicas sociales barriales, desplazando formas de vida arraigadas en lo cotidiano (p. 135).

Finalmente, en pleno siglo XXI, la biopolítica se articula con la expansión de sistemas inteligentes de ciudad (*smart cities*), donde la recolección de datos masivos sobre movilidad, consumo y salud pública pretende mejorar la eficiencia urbana, pero puede reforzar desigualdades al priorizar inversiones en zonas que generan mayor retorno económico, dejando de lado las periferias y sectores marginados (Lefebvre, 1971, p. 80). Estos procesos históricos revelan que la gentrificación, entrelazada con la globalización financiera y la biopolítica, ha transformado radicalmente la forma en que se produce, gestiona y habita el espacio urbano. En palabras de Brossat (2019), estos sistemas inteligentes consolidan un modelo de urbanismo basado en la rentabilidad del capital, por encima del bienestar colectivo, exacerbando las asimetrías sociales existentes (p. 136).

1.3. Procesos históricos de gentrificación en América Latina

A mediados del siglo XX, América Latina vivió su primera gran fase de modernización urbana impulsada por la Alianza para el Progreso y programas de crédito del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). En ciudades como Buenos Aires, Río de Janeiro y Ciudad de México se construyeron amplias avenidas y autopistas urbanas que atravesaron barrios populares, generando la demolición de viviendas y la reubicación forzada de familias. El caso de la Avenida 9 de Julio en Buenos Aires (1957–1966) implicó la expropiación de más de 3.000 viviendas, desplazando a comunidades históricas sin programas de mitigación social adecuados (Pradilla Cobos, 2009, pp. 18–22). El rediseño urbano, aunque promovido como símbolo de progreso, abrió interrogantes sobre la función social del suelo y la justicia de las intervenciones. En este contexto, la intervención vial de gran escala no sólo reconfiguró el trazado físico de la ciudad, sino que introdujo un nuevo régimen de valorización del suelo: los proyectos estatales legitimaron la inversión privada en frentes urbanos antes considerados periféricos, redefiniendo las áreas de residencia popular como terrenos de especulación (Brites, 2017, pp. 576 - 584)

Durante las décadas de 1970 y 1980, las dictaduras militares en Argentina, Chile y Uruguay impulsaron planes de renovación urbana que combinaron represión política y remodelación de espacios céntricos. En Santiago de Chile, el Plan Regulador Metropolitano (1977) permitió licencias exprés para proyectos inmobiliarios que abrieron paso a torres de oficinas y condominios de categoría, generando desplazamientos silenciosos de inquilinos tradicionales hacia comunas periféricas (Janoschka, 2013, p. 30). Este modelo, legitimado por discursos de seguridad y orden, reforzó la segregación territorial al priorizar la inversión extranjera sobre la vivienda social. Ya que, bajo regímenes autoritarios, la urgencia de “recuperar el centro” se tradujo en paquetes de incentivos fiscales que atraían a corporaciones transnacionales; esto transformó antiguas zonas obreras en enclaves de consumo elitista, desplazando redes comunitarias consolidadas (Brites, 2017, p. 579).

La década de 2010 estuvo marcada por la explosión de la turistificación urbana. Rutas de *graffiti* y turismo cultural en ciudades como Valparaíso, Buenos Aires y Oaxaca atrajeron empresas de experiencias urbanas que, junto a plataformas de alquiler de corto plazo, transformaron pisos residenciales en alojamientos turísticos. Según Brossat (2019), la turistificación actúa como un doble de la gentrificación, afectando tanto al espacio público como al comercio local (p. 18). Por ejemplo, en Oaxaca, según datos del gobierno estatal, el número de contratos de *Airbnb* se multiplicó por ocho entre 2013 y 2018, reduciendo la oferta de alquiler tradicional en un 23% y disparando los precios de arrendamiento (Rodríguez Núñez, 2023, pp. 15–18). Este fenómeno subraya la intersección entre globalización del turismo y gentrificación residencial. Dado que, la llegada masiva de huéspedes temporales no sólo encareció el suelo residencial, sino que alteró prácticas de sociabilidad local: las dinámicas vecinales, antes centradas en el uso cotidiano de la calle y la plaza, se vieron reemplazadas por circuitos de consumo efímero y espectáculos culturales estandarizados (Brites, 2017, p. 583).

Al albor de la Nueva Agenda Urbana (Habitat III, 2016), organismos como ONU-Habitat promovieron el concepto de ciudades inclusivas, pero sus guías dejaron en manos de gobiernos locales la implementación de medidas contra el desplazamiento. Movimientos vecinales en América Latina, como la Red Mexicana de Renta Urbana o la Plataforma de Afectados por la Vivienda en Ciudad de Guatemala, elaboraron contrainformes que alertaron a la Organización de las Naciones Unidas (ONU) sobre la persistencia de desalojos forzados vinculados a proyectos de revitalización urbana (Escobar Correa & Iregui Casas, 2014, pp. 12–16). Estos documentos evidenciaron la brecha entre las recomendaciones internacionales y la realidad local.

Paralelamente, surgió en la región el concepto de “eco-gentrificación” para describir cómo proyectos de infraestructura verde financiados por organismos multilaterales (Banco Mundial, CEPAL) revalorizaron zonas ribereñas y antiguos cauces urbanos. En Bogotá, el proyecto del Parque Férreo delimitó un corredor ecológico que mejoró la calidad ambiental, pero elevó el valor del suelo en barrios como La Soledad y Herrera, incrementando los costos de arriendo en un 28% entre 2017 y 2020 (Sandoval Espinel, 2023, pp. 45–49). La tensión entre ecología y justicia urbana se volvió un tema central en la literatura académica.

El auge de las *smart cities* incorporó la biopolítica urbana como elemento de gestión. Ciudades como Curitiba, Buenos Aires y Medellín implementaron sistemas de sensores, *big data* y aplicaciones móviles para administrar el tránsito y la seguridad. Brossat (2019) señala que, en este modelo, la ciudad pasa de ser simplemente el espacio donde viven los usuarios a convertirse en un cliente en sí misma (p. 109). Aunque mejoraron la eficiencia en la prestación de servicios, investigaciones advierten que estas tecnologías también intensificaron la vigilancia en zonas de bajos ingresos, exacerbaron conflictos de legitimidad y reforzaron la segregación espacial al canalizar inversiones hacia distritos de alto retorno (Gnecco Quintero, 2020, pp. 120–123).

Entre 2020 y 2023, la pandemia de COVID-19 actuó como acelerador de transformaciones urbanas. La reducción temporal del turismo de masas dio lugar a experimentos ciudadanos de recuperación de espacios públicos, desde mercados itinerantes hasta proyectos de huertas colectivas. Sin embargo, la reactivación económica posterior trajo consigo una ola de gentrificación renovada: la reconversión de espacios de coworking y alojamientos temporales en oficinas corporativas y *lofts* de lujo evidenció la fragilidad de las regulaciones urbanas frente a crisis sistémicas (Aguilar Múnera, 2024, pp. 58–62).

Actualmente, los debates sobre gentrificación en América Latina confluyen en la necesidad de marcos normativos vinculantes que articulen la función social del suelo, la protección del derecho a la vivienda y la regulación del turismo y la biopolítica urbana. Experiencias como la Ley de Vivienda Asequible de Ciudad de México (2021) o la creación de fondos de vivienda comunitaria en São Paulo ilustran posibilidades de política pública enfocada en la equidad espacial. No obstante, la implementación efectiva demandará coordinación supranacional, presión de movimientos sociales y mecanismos de rendición de cuentas a nivel local, nacional y regional.

1.4. Experiencias de gentrificación en ciudades colombianas

En Cali, la rehabilitación del barrio San Antonio a partir de 2006, promovida por la Alcaldía y la Cámara de Comercio, transformó calles históricas en ejes turísticos y gastronómicos. Entre 2006 y 2016, los precios de alquiler en este sector escalaron un 180%, y la llegada de hoteles boutique y restaurantes de autor desplazó a sucesivas generaciones de familias que habían vivido allí desde la época colonial (Cámara de Comercio de Cali, 2017, pp. 12–16). Paralelamente, barrios residenciales cercanos como Granada y San Fernando Occidental vieron una proliferación de torres de apartamentos de lujo que cambiaron el perfil social de sus habitantes. Brossat (2019, p. 58) sostiene que las plataformas de alquiler contribuyen directamente al proceso de gentrificación, pues atraen inversiones que encarecen las viviendas y, como consecuencia, obligan de manera paulatina a los residentes originales a desplazarse del centro hacia la periferia. La transformación de San Antonio no solo alteró el mercado inmobiliario, sino que impuso nuevos esquemas de regulación urbana que subordinan las prácticas cotidianas al consumo cultural, redefiniendo el espacio público como activo turístico y disciplinando los cuerpos a través de la vigilancia comercial (Brites, 2017, pp. 576 - 580).

Barranquilla experimentó un proceso similar con la renovación de la zona del Malecón del Río, inaugurada en 2016. El proyecto de revitalización costera, financiado con recursos públicos y privados, incrementó el valor del suelo en un 150% en barrios vecinos como El Prado y Ciudad Jardín en menos de cinco años, atrayendo desarrolladores de usos mixtos y provocando la conversión de viviendas unifamiliares en oficinas y locales comerciales de alto estándar (Alcaldía de Barranquilla, 2021, pp. 30–35). El fenómeno se acompañó de un aumento de la vigilancia privada y de medidas de orden público que restringieron el tránsito peatonal en zonas consideradas “de alto valor”. En el Malecón, la instauración de recorridos guiados y la demarcación de áreas exclusivas funcionan como tecnologías de poder biopolítico que segmentan a la población y securitizan el espacio, reforzando la lógica de excepción urbana para quienes no participan del circuito turístico.

En Cartagena de Indias, el casco histórico fue objeto de un programa de restauración del patrimonio declarado Patrimonio de la Humanidad en 1984. A partir de 1995, las fachadas coloniales remozadas y la consolidación de hoteles de lujo llevaron a un alza del 250% en el precio de arrendamiento de viviendas, desplazando a los pescadores y artesanos tradicionales hacia barrios periféricos como Getsemaní, que posteriormente sufrió un proceso secundario de gentrificación turística (Castro & Franco, 2016, pp. 23–28). Según Brossat (2019, pp. 57 - 58), la especulación inmobiliaria ligada a estas plataformas expulsa de los distritos centrales a las familias de ingresos bajos y medios, provocando una notable pérdida de población en las zonas donde más se concentran estos alojamientos. La restauración llevó a la producción de espacios de consumo simbólico que refuerzan narrativas identitarias patrimoniales, desplazando prácticas socioculturales locales y generando precariedad habitacional a través de la mercantilización del recuerdo histórico (Brites, 2017, p. 582).

En Bucaramanga, la modernización comercial iniciada en 2000 con la apertura de centros como Cacique, generó la revalorización de las comunas 13 y 14, incrementando los costos de vivienda en un 130% en la década siguiente, cambiando la composición demográfica y reduciendo el espacio para actividades informales que históricamente caracterizaban estos barrios (Alcaldía de Bucaramanga, 2018, pp. 45–50). Contrario a las tendencias de ciudades costeras, en Bucaramanga la gentrificación coincidió con la expansión de servicios financieros y tecnológicos.

En Pereira, la renovación del Parque Olaya Herrera y la peatonalización de la Avenida Circunvalar a partir de 2010 impulsaron la creación de cafés de especialidad y espacios *coworking*, elevando las rentas un 160% y desplazando a la población estudiantil y artística que habitaba el centro histórico (Universidad Tecnológica de Pereira, 2019, pp. 55–60). La mezcla de turismo interno y regeneración urbana ejemplifica un modelo de gentrificación suave pero persistente. En fin, la intervención en Pereira demostró cómo la biopolítica urbana refuerza la circulación de flujos profesionales y creativos, al tiempo que marginaliza dinámicas de convivencia alternativa y tensiona el acceso al espacio público.

Más allá de las grandes ciudades, municipios intermedios como Manizales y Armenia han visto procesos de “gentrificación rural” asociados al auge del turismo de café y de montaña. El desarrollo de alojamientos de *glamping* y fincas de turismo experiencial en las periferias urbanas ha incrementado el valor de la tierra agrícola por encima de la capacidad de compra de productores tradicionales, evidenciando la expansión de dinámicas urbanas en contextos rurales (López-Morales, 2018, pp. 48–52).

Finalmente, la pandemia de COVID-19 actuó como catalizador en las ciudades intermedias de Colombia. La migración temporal de teletrabajadores desde Bogotá y Medellín hacia destinos como el Eje Cafetero elevó la demanda de arrendamientos de corto plazo en Pereira y Manizales, empujando al alza los precios residenciales en un 35% y planteando nuevos retos de planeación urbana y justicia espacial (Márquez Naranjo & Sierra, 2023, pp. 15–20). Este fenómeno demuestra la interrelación entre globalización del trabajo remoto, gentrificación y biopolítica de la salud.

1.5. Historia de la transformación urbana en Medellín y Antioquia

Desde finales del siglo XIX, Medellín comenzó a perfilarse como centro industrial gracias a la industria textil y el comercio de café. En 1890, la Fundación del Tranvía de Ébano conectó el centro tradicional con barrios emergentes como Boston y Prado, marcando los primeros desplazamientos de pobladores de escasos recursos hacia zonas periféricas, pues la especulación inmobiliaria alrededor de las nuevas líneas tranviarias elevó el valor del suelo adyacente (Gnecco Quintero, 2000, pp. 1280–1285). Este modelo de infraestructura como motor de valorización espacial sentó precedentes para intervenciones futuras. Ante esto, la intervención de proyectos estratégicos en el espacio urbano empezó a funcionar como un dispositivo de mercado que buscaba maximizar beneficios económicos, evidenciando una restructuración del territorio en función de la rentabilidad y la segmentación social (Brites, 2017, p. 578).

En la primera mitad del siglo XX, la implementación de redes de agua potable y alcantarillado en sectores céntricos como Granada, La América y El Centro estuvo acompañada de la construcción de avenidas y parques que reconfiguraron los tejidos urbanos. Adicionalmente, durante las primeras tres décadas diseñaron la Calle Colombia, un eje de modernidad que estimuló el alza de rentas en inmuebles cercanos, obligando a familias obreras a migrar hacia barrios como Manrique y Buenos Aires (Molano, 2016, pp. 5–8). Este proceso ilustró la interdependencia entre servicios públicos modernos y presión demográfica. Ya que, la planificación urbana, lejos de responder únicamente a necesidades de bienestar, se orientó bajo lógicas de mercado que penalizaban a los sectores populares, generando desplazamientos y reforzando la desigualdad socioespacial (Brites, 2017, pp. 576, 582).

La década de 1960 trajo el Plan Regulador de 1966, que buscaba ordenar el crecimiento de Medellín hacia el occidente y sur. La delimitación de zonas industriales y residenciales fomentó la construcción de conjuntos habitacionales de interés social en Belén, pero el enfoque más favorable al desarrollo de El Poblado acaparó inversiones privadas, generando brechas en la provisión de equipamientos públicos (Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, 2009, pp. 30–35). Así, se evidenció una biopolítica de la infraestructura que priorizaba áreas de mayor rentabilidad económica. Por ello, el Estado, actuando como facilitador del capital, promovió proyectos urbanos que redefinieron las jerarquías territoriales, asignando recursos y oportunidades según intereses económicos antes que necesidades comunitarias (Brites, 2017, p. 582).

En la década de 1970, la crisis de la industria textil redujo el empleo en el centro, lo que inicialmente abarató los precios de vivienda en barrios como Carlos E. Restrepo y El Poblado antiguo. Sin embargo, inversores locales aprovecharon la oportunidad para adquirir terrenos a bajo costo y promover proyectos de vivienda media-alta, revalorizando paulatinamente estos sectores y desplazando a sus antiguos habitantes a comunas periféricas (Smith, 2008, pp. 44–47). Además, la desinversión en áreas industriales centrales fue seguida por una renovada inversión elitista que reconfiguró los mercados inmobiliarios, intensificando los procesos de gentrificación y exclusión social (Brites, 2017, p. 580).

La construcción del Metro de Medellín en 1995 representó un hito de modernización. Las estaciones de Suramericana y Estadio dinamizaron Laureles, mientras que la línea que conectaba San Antonio con Industriales atrajo desarrolladores que edificaron torres de oficinas y apartamentos de lujo, elevando los precios de arrendamiento en un 120% en la primera década del nuevo siglo (Molano, 2016, pp. 12–15). La infraestructura masiva operó como catalizadora de gentrificación, ejemplificando la ambivalencia de la biopolítica urbana. En esta medida, las plataformas de alquiler turístico actúan como agentes activos de la gentrificación, acelerando la inversión en zonas populares hasta que sus precios se disparan y expulsan gradualmente a los habitantes de menores ingresos hacia la periferia, transformando los entramados sociales y económicos del centro urbano (Brossat, 2019, pp. 58 - 59).

El Metrocable, inaugurado en 2004 en Santo Domingo, dio visibilidad a comunas históricamente marginadas. Pese a mejorar la movilidad, la inversión privada en turismo urbano y microemprendimientos turísticos impulsó cambios drásticos: Hostales *boutique*, restaurantes temáticos y proyectos de vivienda de estrato medio-alto surgieron alrededor de las estaciones, elevando en un 90% las rentas locales entre 2005 y 2015 (Pérez Orozco, 2019, pp. 52–56). Las comunidades locales enfrentaron así dilemas entre acceso a oportunidades y pérdida de identidad barrial. Pues, las intervenciones en áreas vulnerables, aunque presentadas como iniciativas de inclusión, fueron cooptadas por dinámicas de mercado que impusieron lógicas de beneficio sobre la cohesión social y cultural de las comunidades (Brites, 2017, p. 576).

Entre 2010 y 2012, la estrategia BIO 2030 promovió corredores verdes y espacios públicos en Comunas 1 (Popular) y 3 (Manrique). Aunque mejoraron la calidad ambiental, estos proyectos atrajeron desarrollos inmobiliarios de alto costo en los alrededores del Parque Biblioteca España y el Jardín Circunvalar, donde los predios duplicaron su valor en cinco años, reflejando la tensión entre ecologización y exclusión (Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2011, pp. 15–18). Lo cual se suma, a la incorporación de agendas ecológicas al planeamiento urbano sirvió de incentivo para inversiones privadas que reinterpretaron la sostenibilidad como oportunidad de lucro, subvirtiendo los principios de equidad y justicia ambiental (Brites, 2017, p. 578).

Entre 2013 y 2017, el programa Medellín Ciudad Innovadora, junto con eventos culturales como la Bienal de Arte Urbano y la Feria de las Flores, impulsaron la marca global de la ciudad. Barrios como El Centro y Provenza se convirtieron en polos de consumo para turistas y profesionales creativos, generando un aumento del 30% en los precios de arriendo y la conversión de edificios históricos en alojamientos *boutique* y *coworking spaces* (Aguilar Múnera, 2024, pp. 52–55). Es sí, como la estandarización estética promovida por las plataformas y las redes sociales homogeneiza la decoración de los espacios turísticos, imponiendo estilos reproducibles en todo el mundo y erosionando la identidad local de los barrios (Brossat, 2019, pp. 65 - 66).

En 2018, la zona de Belén Rincón fue intervenida mediante el Plan Parcial “Ciudadela El Rincón”, instrumento del Plan de Ordenamiento Territorial para el desarrollo del suelo de expansión que, conforme al marco normativo, debe ajustarse a los contenidos y trámites previstos para planes parciales. La actuación incluyó museografía urbana y ciclovías. Si bien buscaba promover la cohesión social, la consecuente intervención de ONGs y capital extranjero limitó la oferta de vivienda asequible, aumentando en un 70% los valores del suelo y provocando protestas vecinales que exigían la protección del derecho a la vivienda (Becher, 2017, pp. 130–135). Ante lo cual, se presentan conflictos de convivencia que surgen cuando los flujos turísticos irrumpen en la vida cotidiana: la llegada masiva de visitantes con equipaje, fiestas nocturnas y el uso intensivo de las partes comunes generan tensiones vecinales difíciles de mediar, mientras las plataformas solo advierten de las normativas de ruido sin mecanismos eficaces de control (Brossat, 2019, p. 73).

La proliferación de plataformas de alquiler de corto plazo marcó un nuevo episodio. El Poblado, Laureles y el Centro vieron cómo el número de anuncios en *Airbnb* aumentaba en un 150% entre 2015 y 2019, reduciendo la disponibilidad de arrendamiento tradicional en un 20% y presionando los alquileres al alza (Concejo de Medellín, 2023). Esta tendencia generó discusiones sobre la regulación de la turistificación y la función social de la vivienda. Donde, los servicios turísticos digitales se integraron al proceso de valorización urbana, acelerando la mercantilización de la vivienda y profundizando la crisis de acceso a la ciudad para los sectores de menores ingresos (Brites, 2017, p. 585).

La pandemia de COVID-19 evidenció la precariedad de estos procesos: La abrupta caída del turismo y el teletrabajo intensificaron la vacancia en alojamientos temporales y la conversión de espacios de ventas minoristas en residencias improvisadas, lo que requirió respuestas institucionales para evitar un colapso habitacional (Benavides, 2019). La emergencia sanitaria subrayó la importancia de mecanismos de biopolítica inclusiva que puedan adaptarse a crisis.

En municipios del Valle de Aburrá como fueron Envigado y Sabaneta han experimentado crecimientos exponenciales de desarrollos de lujo desde 2010. La construcción de centros comerciales de alto nivel y proyectos residenciales cerrados ha elevado los precios de vivienda en más del 200% en un lustro, generando desplazamientos de población trabajadora hacia áreas menos conectadas como La Estrella (Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, 2009, pp. 45–49).

En municipios intermedios como Rionegro, la conversión de fincas tradicionales en condominios de estrato alto y proyectos de ecoturismo ha alterado la dinámica rural periurbana. La venta de tierras agrícolas a precios cinco veces superiores al promedio regional provocó la desaparición de cultivos tradicionales y puso en riesgo la soberanía alimentaria local (López-Morales, 2018, pp. 48–52).

Actualmente, el debate sobre la reforma del POT vigente hasta 2027; el cual, por ley, abarca tres administraciones, reconoce que, si bien durante su periodo de vigencia pueden realizarse modificaciones de pequeño, mediano o largo alcance, es este último el más relevante, pues puede alterar aspectos estructurales del POT en discusión. En este sentido, las propuestas buscan integrar cláusulas de función social del suelo, establecer límites de densidad y porcentajes mínimos de vivienda asequible, así como incorporar lineamientos de biopolítica urbana que regulen la vigilancia tecnológica y promuevan la participación comunitaria en zonas de alta presión inmobiliaria (Calvo García, 2009, pp. 20–25). Este enfoque aspira a equilibrar desarrollo económico, justicia social y sostenibilidad ambiental en la región.

Capítulo 2. Estrategias Jurídicas para Proteger el Derecho a la Ciudad: Del Marco Normativo y Jurisprudencial Global al Análisis de la Gentrificación en Medellín

En un primer recorrido, este capítulo despliega la noción contemporánea del derecho a la ciudad como un paradigma que trasciende la mera provisión de servicios y equipamientos urbanos, inscribiéndose en la urgencia de garantizar la participación activa de toda la población en la construcción de los procesos de urbanización. Desde esta óptica, el derecho a la ciudad no se reduce a una declaración formal, sino que se configura como un entramado de normas y principios capaces de orientar la acción pública hacia la equidad social y territorial. Así, el lector entenderá cómo, en el plano global, las herramientas legales pueden y deben orientarse a proteger no solo el acceso al espacio urbano, sino también la permanencia digna en él.

Avanzando en el análisis, el texto se aproxima a la traducción de esos estándares globales al ámbito colombiano y, específicamente, al Distrito Especial de Medellín. Aquí se exploran las líneas maestras de las políticas y planes de ordenamiento territorial que han intentado incorporar el enfoque de derechos en su diseño y ejecución, reflexionando sobre sus logros y sus limitaciones. De este modo, se sientan las bases para comprender el despliegue normativo nacional como un puente indispensable entre los compromisos internacionales y las realidades locales, poniendo de relieve la tensión entre la letra de la norma y su aplicación práctica.

A continuación, el capítulo se adentra en el fenómeno de la gentrificación en Medellín, examinando sus manifestaciones más visibles y sus repercusiones en la estructura socioeconómica de barrios específicos. Se analiza cómo el incremento de los valores inmobiliarios, la remodelación de espacios públicos y la llegada masiva de proyectos de alta plusvalía terminan por expulsar o precarizar la vivienda de los residentes tradicionales. En este apartado se destacan las contradicciones de la llamada “innovación urbana” cuando ésta no se articula con mecanismos efectivos de protección social, ni con procesos de diálogo auténtico con las comunidades afectadas.

La idea central del capítulo consiste en ofrecer un diagnóstico jurídico–normativo que, partiendo de los estándares globales del derecho a la ciudad, analice cómo la normativa nacional y local en Medellín ha procurado garantizar el acceso a la vivienda y la permanencia digna de los grupos más vulnerables. Estas exploraciones revelarán tanto los vacíos jurídicos que facilitan el alza indiscriminada de los precios del suelo y el desplazamiento de comunidades históricas, como las fortalezas de los mecanismos existentes. Sobre esa base, se plantearán estrategias de Derecho Urbano orientadas a vincular obligatoriamente la inclusión habitacional con los proyectos de renovación, a controlar la plusvalía generada por la obra pública y a consolidar procesos de participación vinculante. De este modo, se aspira a transformar la aspiración de un desarrollo urbano equitativo en un mandato jurídico efectivo.

En conclusión, este capítulo destaca cómo los principios jurídicos internacionales pueden convertirse en herramientas reales de transformación urbana cuando se adaptan al contexto local. Pone de relieve la urgencia de articular de manera coherente la normativa, la interpretación judicial y la voz de la comunidad para que cada intervención en la ciudad promueva inclusión y justicia social. Solo así la garantía de una vivienda digna y la protección de los sectores más vulnerables dejarán de ser ideales abstractos y pasarán a constituir exigencias firmes dentro del Derecho Urbano.

2.1. De la Declaración Universal a la Nueva Agenda Urbana: Trayectoria y Vacíos del Marco Jurídico Internacional en Derecho Urbano y Vivienda

En la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948, la asamblea general de la ONU estableció en su artículo 25.1 que todo individuo tiene derecho a un nivel de vida adecuado que incluya “vivienda” (Asamblea General de la ONU, 1948, p. 7). Dicha disposición marcó el reconocimiento inaugural del derecho a la vivienda como elemento inherente a la dignidad humana y sentó un principio ético de alcance global (Asamblea General de la ONU, 1948, p. 7). No obstante, la redacción del precepto careció de un esquema de obligaciones concretas para los Estados, limitándose a un mandato moral sin parámetros de planeación o estándares técnicos claros (Asamblea General de la ONU, 1948, p. 7). Esa ambigüedad posibilitó interpretaciones dispares sobre lo que constituía una “vivienda adecuada”, generando un amplio debate académico y político sobre la necesidad de definir criterios de calidad, accesibilidad y seguridad de la tenencia (Asamblea General de la ONU, 1948, p. 7). Aunque inicialmente la declaración no impulsó programas de acción, su valor radicó en forjar un vínculo entre el derecho a la vivienda y la responsabilidad estatal, fundamento sobre el cual se edificarían los instrumentos posteriores (Asamblea General de la ONU, 1948, p. 7).

Veinte años después, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) de 1966 consolidó el derecho a la vivienda adecuada como parte del derecho a un nivel de vida digno en su artículo 11.1, imponiendo a los Estados la obligación de “adoptar medidas” progresivas para su realización (Asamblea General de la ONU, 1966, p. 15). Con ello, por primera vez se introdujo la noción de progresividad, reconociendo limitaciones presupuestales y la necesidad de que cada nación definiera plazos y metas de cumplimiento (Asamblea General de la ONU, 1966, p. 15). Al mismo tiempo, el tratado estableció la obligatoriedad de rendir cuentas ante el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, promoviendo la recopilación de datos nacionales y la creación de indicadores de avance (Asamblea General de la ONU, 1966, p. 15). No obstante, la ausencia de sanciones efectivas y de un mecanismo de coerción fuerte debilitó su capacidad de exigibilidad real, permitiendo que muchos Estados cumplieran de manera meramente formal (Asamblea General de la ONU, 1966, p. 15). En este contexto, el PIDESC contribuyó a consolidar el marco jurídico global, pero dejó en evidencia la tensión entre aspiración y ejecución política (Asamblea General de la ONU, 1966, p. 15).

La Declaración de Estocolmo de 1972, aunque centrada en el medio ambiente, reconoció la interdependencia entre calidad ecológica y condiciones de habitabilidad urbana, destacando que la contaminación y la degradación ambiental erosionan el derecho a una vida saludable en la ciudad (Asamblea General de la ONU, 1972, p. 20). Este instrumento abrió el debate sobre la inclusión de criterios ambientales en la planificación urbana, abogando por un enfoque integral que contemplara la sostenibilidad de los asentamientos (Asamblea General de la ONU, 1972, p. 20). Sin embargo, la declaración no vinculó explícitamente la protección ambiental con el derecho a la vivienda, lo que dejó un vacío en la integración de políticas habitacionales y ambientales a nivel municipal (Asamblea General de la ONU, 1972, p. 20). A pesar de ello, sentó las bases para que futuras conferencias introdujeran el concepto de gestión integrada del hábitat, incorporando la dimensión ecológica como pilar de la planificación urbana (Asamblea General de la ONU, 1972, p. 20).

En 1976, la Conferencia de Vancouver, conocida como *Hábitat I*, presentó un Programa de Acción que evidenció la necesidad de un ordenamiento territorial equitativo y propuso fortalecer la capacidad de los gobiernos locales para gestionar los asentamientos humanos (UN-Habitat, 1976, p. 34). Este programa abogó por políticas nacionales de vivienda, transporte y servicios urbanos articuladas de manera participativa, aunque sin detallar mecanismos precisos para garantizar dicha participación (UN-Habitat, 1976, p. 34). Su mayor aporte radicó en reconocer las desigualdades intraurbanas y en impulsar la cooperación entre niveles de gobierno, incorporando por primera vez el término “planificación participativa” al discurso internacional (UN-Habitat, 1976, p. 34). No obstante, dejó pendientes la regulación de las dinámicas de mercado y de las fuerzas especulativas que contribuyen al desplazamiento de poblaciones vulnerables (UN-Habitat, 1976, p. 34).

La Agenda 21 de 1992, fruto de la Cumbre de la Tierra en Río, dedicó su Capítulo 7 a la gestión integrada del medio urbano, estableciendo que los municipios deberían diseñar planes de desarrollo urbano con amplia participación ciudadana y mecanismos de financiación local (Asamblea General de la ONU, 1992, p. 110). Este enfoque representó un quiebre frente a la visión sectorial previa, al proponer un marco de acción conjunto entre distintas instancias gubernamentales y la sociedad civil (Asamblea General de la ONU, 1992, p. 110). Sin embargo, la voluntariedad de sus recomendaciones y la falta de seguimiento constante limitaron su implementación en contextos con estructuras locales débiles (Asamblea General de la ONU, 1992, p. 110). Aun así, la Agenda 21 marcó un avance al enfatizar la gobernanza urbana y la corresponsabilidad intersectorial para lograr ciudades más habitables (Asamblea General de la ONU, 1992, p. 110).

En 1983, la Carta Europea de las Zonas Verdes Urbanas subrayó el valor de los espacios públicos como elementos cruciales de cohesión social y calidad de vida, sugiriendo que su creación o mejoramiento no debía conllevar desplazamientos forzados ni incrementos desproporcionados de la renta (Consejo de Europa, 1983, p. 5). Este documento, de carácter declarativo, introdujo la noción de que las mejoras ambientales debían ir acompañadas de salvaguardas para preservar el tejido social preexistente (Consejo de Europa, 1983, p. 5). A pesar de su influencia en políticas urbanas de Europa Occidental, careció de mecanismos de supervisión que impidieran que los proyectos de embellecimiento urbano sirvieran de excusa para la gentrificación (Consejo de Europa, 1983, p. 5). No obstante, su legado perdura en la creciente demanda de evaluaciones de impacto social en proyectos de infraestructura verde (Consejo de Europa, 1983, p. 5).

Dos años más tarde, la Carta Europea de la Autonomía Local reforzó el principio de descentralización, otorgando competencias plenas a los gobiernos municipales para gestionar el ordenamiento territorial y los servicios urbanos (Consejo de Europa, 1985, art. 3). Este reconocimiento de la autonomía local buscó acercar la planeación a las necesidades específicas de cada comunidad, fomentando procesos más sensibles a la realidad vecinal (Consejo de Europa, 1985, art. 3). Sin embargo, aun cuando fortaleció la capacidad normativa de los entes locales, no incorporó criterios de redistribución de beneficios generados por la valorización del suelo, dejando un margen para que sectores privados se beneficiaran sin contrapartidas sociales (Consejo de Europa, 1985, art. 3).

En 1979, la Organización de los Estados Americanos (OEA) promulgó la Convención Interamericana contra la Discriminación en Materia de Vivienda, que prohibió toda forma de discriminación en el acceso a la vivienda y obligó a los Estados parte a implementar políticas de igualdad de oportunidades en sus procesos de planeación urbana (OEA, 1979, art. 2). Este acuerdo puso de relieve la dimensión étnica, de género y socioeconómica de la segregación residencial, demandando medidas afirmativas para contrarrestar prácticas excluyentes (OEA, 1979, art. 2). No obstante, su eficacia ha estado limitada por la ausencia de un mecanismo regional de seguimiento y sanción, lo que ha dificultado la sanción de incumplimientos (OEA, 1979, art. 2).

En el continente africano, el Protocolo de la Unión Africana sobre los Derechos de los Ciudadanos Urbanos de 2004 propuso garantías mínimas para habitantes de asentamientos informales, incluyendo el acceso a servicios básicos y la seguridad de la tenencia (art. 5), y subrayó la necesidad de planes urbanos inclusivos que reconozcan la informalidad como resultado de fallas normativas y estructurales (Unión Africana, 2004, art. 5). Aunque su ratificación ha sido parcial, el protocolo ha servido como referente para iniciativas nacionales de vivienda social y para debates sobre regularización de asentamientos precarios (Unión Africana, 2004, art. 5).

La Estrategia Urbana de la Unión Europea (UE) de 1999 incorporó la cohesión social y territorial como ejes transversales de sus fondos de desarrollo regional, condicionando la asignación de recursos a la realización de diagnósticos participativos y al cumplimiento de criterios de sostenibilidad ambiental y social (Comisión Europea, 1999, p. 6). Este enfoque de vinculación financiera impulsó la regeneración urbana con componentes sociales, pero no incluyó cláusulas que obligaran a reservar vivienda asequible en proyectos de rehabilitación de barrios degradados (Comisión Europea, 1999, p. 6).

La Declaración de Estambul y Agenda Hábitat de la Conferencia *Hábitat II* en 1996 renovó el compromiso con la reducción del déficit habitacional y el fortalecimiento de la gestión local a través de metas concretas y plazos definidos, abogando por asociaciones público-privadas para financiar proyectos urbanos (UN-Habitat, 1996, p. 47). Aunque se introdujeron indicadores para medir el avance, el énfasis en la eficiencia económica dejó de lado la protección de los hogares de menores ingresos frente a la valorización de sus viviendas (UN-Habitat, 1996, p. 47).

El Acuerdo de París de 2015 incorporó el desarrollo urbano en la agenda climática, instando a las ciudades a diseñar infraestructuras resilientes y a promover viviendas de bajo consumo energético como parte de las contribuciones determinadas a nivel nacional (ONU, 2015, art. 7). Esta integración de la dimensión ambiental en la planificación reafirmó la importancia de ciudades sostenibles, pero no estableció mecanismos específicos de apoyo financiero o técnico a los hogares más vulnerables para afrontar los nuevos requerimientos (ONU, 2015, art. 7).

Finalmente, la Nueva Agenda Urbana de 2016 sintetizó décadas de evolución normativa con 175 compromisos orientados a garantizar el acceso universal a la vivienda, fomentar la gobernanza colaborativa y desarrollar mecanismos innovadores de financiación para proyectos urbanos equitativos (UN-Habitat, 2016, pp. 3–5). Este documento publicó por primera vez un conjunto de indicadores globales para evaluar la equidad urbana, aunque carece de sanciones claras ante el incumplimiento, manteniendo su carácter principalmente voluntario (UN-Habitat, 2016, pp. 3–5).

La revisión cronológica de estos instrumentos muestra una progresión desde marcos de principios hacia agendas de acción y monitoreo, con una creciente incorporación de enfoques ambientales y participativos. Sin embargo, persisten vacíos sustanciales en la exigibilidad, en la vinculación entre planificación y control de la especulación inmobiliaria, y en la articulación efectiva de objetivos sociales y ecológicos, lo cual pone de manifiesto la necesidad de fortalecer los mecanismos jurídicos y financieros que hagan del derecho a la ciudad una realidad tangible para las poblaciones vulnerables.

2.2. Trayectoria de los instrumentos regionales en América Latina

En 1976 México dio el primer paso regional con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, al establecer un sistema de planeación democrática que obliga a autoridades federales, estatales y municipales a coordinar sus políticas de suelo y vivienda, e incorpora la participación ciudadana como principio rector (México, 1976, arts. 6–12). Si bien este ordenamiento marcó un hito al vincular directamente los distintos niveles de gobierno, careció de mecanismos coercitivos para controlar mecanismos especulativos y no estableció cuotas mínimas de vivienda social en desarrollos privados, lo que permitió que mejoras de infraestructura elevaran la plusvalía sin contrapartidas habitacionales obligatorias (México, 1976, arts. 6–12).

En 1979, la Convención Interamericana contra Toda Forma de Discriminación e Intolerancia, aprobada por la OEA, prohibió explícitamente la exclusión basada en etnia, género o nivel socioeconómico en el acceso a la vivienda y exigió a los Estados parte adoptar medidas legislativas y administrativas para garantizar igualdad de oportunidades (OEA, 1979, art. 2). Este instrumento visibilizó la dimensión sociopolítica de la segregación urbana, pero al centrarse exclusivamente en la antidiscriminación, no abordó los fenómenos de valorización inmobiliaria ni estableció reglas para frenar el desplazamiento indirecto de residentes originales (OEA, 1979, art. 2).

A finales de los setenta, durante el Primer Foro de las Américas en Quito (1977), se formuló la Carta de Quito, un manifiesto de movimientos sociales que vinculó la preservación del patrimonio histórico con la justicia social urbana, señalando que las políticas de conservación debían responder también a las necesidades de las comunidades locales y no convertirse en excusa para procesos especulativos (Foro de Quito, 1977). Aunque careció de status vinculante, marcó el nacimiento del debate latinoamericano sobre el “derecho a la ciudad” y sentó las bases éticas de futuras legislaciones regionales (Foro de Quito, 1977).

En 1993, México reformó su Ley de Asentamientos Humanos para incluir la figura de los Programas de Desarrollo Urbano, instrumentos de planeación obligatorios en municipios con más de 75 000 habitantes que debían incorporar diagnósticos participativos, estudios de impacto urbanístico y mecanismos de seguimiento ciudadano (México, 1993, art. 17). Pese a su solidez estructural, la reforma fue insuficiente para detener la gentrificación, pues no exigió la creación de vivienda de interés social en proporción a las nuevas construcciones (México, 1993, art. 17).

La Constitución de Ecuador de 2008 introdujo el “derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos” como garantía fundamental, reconociendo la función social y ambiental de la propiedad y la necesidad de gestión democrática (Ecuador, 2008, art. 31). Este reconocimiento constitucional llevó a debates sobre la creación de una ley orgánica que reglamentara esa garantía, debate que aún no ha cristalizado en una norma específica con fuerza obligatoria y sanciones claras por omisión (Ecuador, 2008, art. 31).

En 2001 Brasil promulgó el Estatuto de la Ciudad (Lei n.º 10.257/2001), desarrollando los artículos 182 y 183 de su Constitución para incorporar instrumentos como la preempción, el impuesto predial progresivo y la expropiación urbana con indemnización justa, orientados a combatir la especulación y asegurar la función social de la propiedad (Brasil, 2001, §§ 1–4). A pesar de ser pionero en el hemisferio, la efectividad del Estatuto ha dependido de la voluntad política y la capacidad técnica de los municipios, lo que ha generado desigualdades en su aplicación entre regiones (Brasil, 2001, §§ 1–4).

En 2005, Ciudades y Gobiernos Locales Unidos lanzó la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, respaldada en América Latina por *Habitat International Coalition – América Latina*, que definió la ciudad como un espacio de acceso a servicios, participación y diversidad cultural, e instó a gobiernos a formular planes urbanos inclusivos y evaluar sus avances mediante observatorios ciudadanos (UCLG, 2005, pp. 1–3). Sin embargo, al no ser vinculante, su cumplimiento ha sido heterogéneo y carece de sanciones, convirtiéndose más en una guía ética que en una norma de observancia forzosa (UCLG, 2005, pp. 1–3).

A partir de 2010, varios países adoptaron leyes de reconstrucción o renovación urbana, conocida como la Ley de Regeneración Urbana de Argentina (Ley 27.328/2017) y la Ley de Inversión Pública Local de Perú (Ley 29168/2007), que incluyen cláusulas de vivienda social y controles a la especulación, pero enfrentan críticas por procedimientos técnicos opacos, escasa participación real de comunidades y limitada fiscalización (Argentina, 2017, art. 4; Perú, 2007, art. 9).

En 2013, la Agenda de Desarrollo Urbano de la Comunidad de Estados Latinoamericanos y Caribeños (CELAC), aunque no plenamente formalizada, recomendó fortalecer los marcos normativos nacionales con estándares mínimos de equidad y sostenibilidad, impulsando la armonización regional de políticas urbanas (CELAC, 2013, rec. 12). No obstante, la carencia de un órgano supranacional que supervise su implementación ha limitado el impacto de estas recomendaciones (CELAC, 2013, rec. 12).

En Chile, el marco normativo urbanístico se fundamenta en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su reglamento, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). La LGUC fue promulgada en 1975 (Decreto Supremo N.º 458) y la OGUC fue dictada en 1992 (Decreto N.º 47), constituyendo los hitos fundacionales del Derecho urbanístico chileno. (Chile, 2015, Artículo 12). La OGUC de 1992 reglamentó estos preceptos con detalle técnico-administrativo; las intervenciones reglamentarias posteriores, entre ellas las de 2015; han ajustado procedimientos y criterios (publicidad de instrumentos, interpretación gráfica, permisos de edificación), pero no constituyeron una nueva ley marco. Esta trayectoria explica por qué el derecho urbanístico chileno combina una ley fundacional con continuas actualizaciones reglamentarias (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 1975; Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 1992; Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2015).

El Protocolo de la Unión de Naciones Suramericanas (UNASUR) sobre Desarrollo Urbano Sostenible de 2016, no ratificado por todos los Estados miembros, propuso criterios técnicos comunes para la prevención de la gentrificación y el fortalecimiento de capacidades locales, pero quedó relegado por la reducción de la integración regional y la falta de un mecanismo de seguimiento efectivo (UNASUR, 2016, art. 5).

En 2017, el régimen de integración de barrios populares en Argentina se configura principalmente a partir del Decreto N.º 358 de 2017, cuando se crea el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP); y de la Ley N.º 27.453 (2018), que establece un marco para la regularización dominial, la suspensión temporal de desalojos y la planificación de proyectos de integración socio-urbana con participación comunitaria (Presidencia de la Nación, 2017; Presidencia de la Nación, 2018). Sin embargo, la discusión sobre equilibrio entre protección social y derechos de propiedad continúa orientando reformas y guías prácticas recientes, lo que evidencia la naturaleza dinámica del régimen normativo (Presidencia de la Nación, 2017; SAIJ, 2024; Subsecretaría RENABAP, 2025).

Costa Rica incorporó en 2018 el “Programa de Transformación Integral de Asentamientos Humanos” dentro de su Política Nacional de Vivienda, estableciendo marcos de regeneración con énfasis en la resiliencia ambiental y la inclusión social, pero la dispersión de fondos entre ministerios y la ausencia de indicadores claros impiden evaluar su eficacia frente a procesos de desplazamiento (Costa Rica, 2018, art. 7).

Por último, en 2020, Panamá aprobó la Ley 49 de Vivienda Social que crea un Fondo de Inclusión Habitacional financiado con tributos a la plusvalía generada por obras públicas, un mecanismo innovador en la región, aunque su reglamentación reglamentaria ha demorado su operatividad, postergando la concreción de viviendas asequibles para los sectores vulnerables (Panamá, 2020, arts. 4–5).

Este itinerario latinoamericano pone de manifiesto un avance soportado en normas cada vez más integrales y participativas, pero simultáneamente evidencia recurrentes vacíos en mecanismos de fiscalización, sanción y articulación intergubernamental, lo que demanda fortalecer tanto la obligatoriedad de los instrumentos como su capacidad técnica y financiera para traducir obligaciones jurídicas en realidades urbanas equitativas.

2.3. Diagnóstico Normativo y Jurisprudencial del Derecho a la Ciudad en Colombia

El reconocimiento del derecho a la ciudad en Colombia hunde sus raíces en la Constitución Política de 1991, que consagró la función social de la propiedad y el derecho a un ambiente sano como mandatos primarios del Estado (Constitución Política de Colombia, 1991). A partir de estos preceptos, el legislador ha desarrollado instrumentos de ordenamiento territorial y vivienda, buscando traducir principios generales en obligaciones concretas para las autoridades locales y nacionales (Ley 388 de 1997). Sin embargo, la ausencia de un cuerpo normativo específico que reconozca explícitamente el derecho a la ciudad como tal ha obligado a valerse de figuras dispersas como son los POT, VIS, VIP, cuyo impacto depende de la voluntad política y la capacidad de gestión de cada municipio (Decreto 1077 de 2015). Este vacío conceptual limita la exigibilidad directa de las garantías urbanas más amplias.

La Ley 388 de 1997 definió el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) como eje de la planificación municipal, prescribiendo diagnósticos participativos y estudios de impacto social y ambiental para orientar el uso del suelo (Ley 388 de 1997). A pesar de ello, la letra de la norma a menudo se ve desvirtuada por prácticas tecnocráticas y falta de seguimiento, de manera que los POT terminan siendo marcos formales sin controles sancionatorios efectivos ni mecanismos que aseguren la incorporación real de las comunidades en la toma de decisiones (Departamento Nacional de Planeación, 2014). Este desfase entre la normativa y su implementación concreta pone de relieve la debilidad de los instrumentos participativos.

El Decreto 1077 de 2015, único reglamentario del sector de vivienda, precisó las categorías de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), y dispuso su inclusión obligatoria en los POT (Decreto 1077 de 2015). No obstante, la regulación no estableció porcentajes mínimos de reserva de suelo para vivienda asequible en proyectos privados de alta plusvalía, lo que ha favorecido la fragmentación socioespacial en las ciudades más dinámicas (Acuerdo 86 de 2016). La carencia de cláusulas de permanencia social y de mecanismos de monitoreo claros contribuye a que la política habitacional sea un catálogo de buenas intenciones con escaso alcance real.

El Estatuto de Valorización Municipal, consagrado en el Acuerdo 58 de 2008, buscó redistribuir los beneficios generados por la obra pública entre los habitantes del entorno, exigiendo contribuciones de quienes se benefician de la plusvalía (Decreto 115 de 1998). En la práctica, sin embargo, los procesos de delimitación de áreas de valorización y los cálculos de contribución presentan opacidad, generando desconfianza ciudadana y recursos contencioso-administrativos (Corte Constitucional, C-045 de 2019). La falta de transparencia y rendición de cuentas en la valorización ha erosionado la percepción de justicia urbana y ha facilitado desplazamientos indirectos.

La Corte Constitucional ha interpretado la función social de la propiedad y el derecho a un ambiente sano como componentes implícitos del derecho a la ciudad (Corte Constitucional, T-819 de 2006). Sentencias como la SU-214 de 2017 enfatizan la información pública y la participación efectiva como pilares del planeamiento, obligando a autoridades a garantizar audiencias y consultas con estándares de transparencia (Corte Constitucional, SU-214/2017). Aun así, la Corte no ha proferido un fallo que reconozca de manera autónoma y sistemática el “derecho a la ciudad”, manteniéndose la protección a través de derechos conexos.

La sentencia T-724 de 2003, relativa a la población recicladora de Bogotá, ordenó acciones afirmativas para la integración de un colectivo que cumple funciones ambientales y sociales esenciales, reconociendo su derecho a espacios de trabajo dignos (Corte Constitucional, T-724 de 2003). Ese precedente demuestra el potencial de la tutela para proteger la permanencia digna en el espacio productivo urbano, aunque su carácter correctivo e individual limita su eficacia estructural ante fenómenos de escala mayor, como la gentrificación.

El Consejo de Estado, en el auto 25000-23-26-000-2009-00010-01, reconoció la responsabilidad patrimonial del Estado por los daños colectivos causados a comunidades afrodescendientes desplazadas por obras de infraestructura (Consejo de Estado, 2014). Este pronunciamiento amplía la noción de daño antijurídico en materia urbanística, subrayando la obligación de evaluar impactos sociales y ambientales antes de aprobar proyectos. No obstante, dichos fallos suelen aplicarse caso por caso y carecen de efectos vinculantes para la revisión sistemática de las políticas de ordenamiento.

A nivel internacional, Colombia ratificó el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC, 1966), que obliga a adoptar “medidas adecuadas” para el derecho a la vivienda (Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1966). Asimismo, participó en la Conferencia Hábitat III y suscribió la Nueva Agenda Urbana, comprometiéndose con 175 metas sobre vivienda y gobernanza urbana (UN-Habitat, 2016). La transposición de estos compromisos a la legislación colombiana ha sido más declarativa que efectiva, pues falta un instrumento local que agrupe y dé fuerza vinculante al derecho a la ciudad.

Los planes parciales de renovación y los esquemas de mejoramiento integral de barrios introdujeron metodologías para articular infraestructura con inclusión social, pero en muchos casos han servido de catalizadores de procesos especulativos (Ley 810 de 2003). La ausencia de cláusulas de permanencia social y de incentivos claros para la reserva de vivienda asequible en estos proyectos ha exacerbado dinámicas de desplazamiento en zonas centrales y periurbanas, debilitando la cohesión social preexistente.

En materia de participación, aunque el Auto 326 de 2010 precisó criterios de eficacia para la consulta comunitaria, la tramitación de audiencias públicas sigue siendo vista como un requisito formal (Corte Constitucional, Auto 326/2010). Los plazos de divulgación de información y las garantías de acceso a medios de impugnación son insuficientes, lo cual merma la capacidad de las comunidades para incidir verdaderamente en decisiones que alteran su entorno urbano, perpetuando modelos de gobernanza tecnocrática.

La articulación interinstitucional entre el Ministerio de Vivienda, el Departamento Nacional de Planeación (DNP) y las alcaldías continúa siendo deficiente, provocando desconexiones entre las políticas de vivienda, movilidad, patrimonio y medio ambiente (DNP, 2014). Esta fragmentación dificulta la evaluación integral de proyectos y la implementación de estrategias transversales que aborden simultáneamente vulnerabilidad social, sostenibilidad y derechos urbanos, dejando flancos abiertos que aprovechan los agentes privados.

El uso de la acción de tutela como vía de protección urbana ha generado fallos puntuales, pero su carácter individual y correctivo no alcanza a prevenir o corregir fenómenos de desplazamiento masivo. Sería necesario explorar mecanismos colectivos o preventivos, como acciones populares urbanas o veedurías territoriales con poder de intervención previa, para incorporar controles de legalidad y equidad antes del inicio de obras con impacto significativo (Acto Legislativo 01 de 2017).

Asimismo, la legislación reciente en vivienda y hábitat (Ley 2079 de 2021) incorpora criterios de integración de vivienda social y mejoramiento de barrios, pero depende casi totalmente del compromiso local para su aplicación (Ley 2079 de 2021). Sin una reglamentación que defina responsabilidades claras y mecanismos de fiscalización, la norma corre el riesgo de quedarse en un enunciado, sin transformar las condiciones de acceso y permanencia digna en la ciudad.

El diagnóstico revela que, aunque Colombia cuenta con un marco constitucional, legal y jurisprudencial en evolución, persisten vacíos sustanciales en la operacionalización del derecho a la ciudad. Para cerrar esa brecha se requiere declarar expresamente el derecho a la ciudad en la Carta Política, aprobar una ley de participación vinculante con estándares mínimos, fortalecer la regulación de la plusvalía con destinación obligatoria a vivienda social y crear observatorios territoriales con poder sancionatorio y capacidad de interlocución real con las comunidades. Solo así se garantizará la permanencia digna y la equidad urbana en todo el territorio nacional.

2.4. Panorama Legislativo y Jurisprudencial para la Protección del Derecho a la Ciudad en Medellín

El Distrito Especial de Medellín cobró reconocimiento constitucional con la Constitución de 1991, que estableció la función social de la propiedad y el derecho a un ambiente sano como principios rectores del Estado (Constitución Política de Colombia, 1991). A estos fundamentos se sumó el Acto Legislativo 01 de 2021, la Ley 2286 de 2023 y los artículos 328 y 356 constitucionales mediante las cuales establecen a Medellín como el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación y tiene autonomía para encargarse de sus asuntos fiscales, financieros, administrativos y territoriales, dentro de los límites que imponen la Constitución y la ley, a partir de la cual les dio la posibilidad de ir ampliando sus competencias en ordenamiento territorial, vivienda y participación ciudadana (Congreso de la República de Colombia, 2023). Este cambio normativo pretendió agilizar la gestión municipal y dotar al Distrito de herramientas para abordar retos urbanos complejos, aunque su reglamentación ha avanzado de forma fragmentada, sin integrar plenamente la perspectiva de derechos urbanos ni mecanismos eficaces de control social (Alcaldía de Medellín, 2021). El Plan de Ordenamiento Territorial 2014–2027 constituye el instrumento central de la planificación urbana en Medellín, definiendo objetivos estratégicos de cohesión social, sostenibilidad ambiental y desarrollo compacto (Alcaldía de Medellín, 2014). A través del Acuerdo 48 de 2014, el POT introdujo el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, que agrupa los instrumentos de diagnóstico, intervención y seguimiento en los distintos ámbitos comunales (Alcaldía de Medellín, 2014). No obstante, la falta de sanciones por incumplimiento de los diagnósticos participativos y la publicación de estudios de impacto ha

permitido la aprobación de planes parciales sin una vinculación real de la ciudadanía, debilitando la legitimidad de las decisiones territoriales (Departamento Nacional de Planeación [DNP], 2014).

Para fomentar la vivienda asequible, el Decreto 1077 de 2015 estableció mecanismos de participación ciudadana en los proyectos VIS y VIP, así como la integración de estas tipologías en el POT (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015). Sin embargo, el decreto no fijó porcentajes mínimos obligatorios de reserva de suelo para vivienda social en los desarrollos privados de alta plusvalía, permitiendo que la oferta asequible dependa de incentivos más que de obligaciones normativas (Acuerdo 86 de 2016). Esta carencia ha contribuido a la fragmentación socioespacial, pues los proyectos de renovación urbana suelen destinar un reducido número de unidades a strata populares.

El Estatuto de Valorización Municipal, contenido en el Decreto 115 de 1998 y recogido en el POT, busca que los beneficiarios de la obra pública aporten a su financiación (Alcaldía de Medellín, 2014). A través del Decreto 248 de 2024, el Distrito introdujo medidas provisionales para mitigar las escaladas especulativas en zonas de intervención urbana (Alcaldía de Medellín, 2024). Pese a estas disposiciones, persisten problemas de opacidad en la delimitación de áreas de valorización y en la rendición de cuentas, lo cual erosiona la confianza ciudadana y facilita procesos de desplazamiento indirecto (Corte Constitucional, 2019).

La innovación urbana en Medellín ha tenido ejemplos emblemáticos, como las Bibliotecas Parque y el Metrocable, que transformaron espacios degradados en equipamientos de movilidad cultural (UN-Hábitat, 2016). No obstante, estas iniciativas no siempre han venido acompañadas de salvaguardas para garantizar la permanencia de los residentes originales, y en comunas como Santo Domingo y La Candelaria se han documentado alzas en los precios del suelo que presionan a la población vulnerable a reubicarse (Acuerdo 86 de 2016, 2016). La Corte Constitucional, si bien no ha emitido sentencias específicas sobre el Estatuto del Distrito Especial, ha sentado precedentes relevantes para Medellín. En la sentencia T-206/21, la Corte protegió el derecho a la vivienda digna y la confianza legítima frente a cambios en las obras públicas, obligando a Empresas Públicas de Medellín a garantizar servicios básicos sin afectar la estabilidad domiciliar de los usuarios (Corte Constitucional, 2021). Este pronunciamiento refuerza la idea de que el derecho a la ciudad comprende la permanencia digna en el espacio urbano.

Otro antecedente aplicable es la Sentencia T-090 de 2020, en la cual la Corte Constitucional tuteló el derecho al entorno habitacional adecuado frente a omisiones de la Subsecretaría de Espacio Público de Medellín, ordenando la restitución de accesos peatonales y espacios verdes en zonas intervenidas (Corte Constitucional, 2020). Este fallo subraya la obligación de las autoridades locales de preservar la calidad de vida urbana en cualquier proyecto de renovación.

En el ámbito de la participación, el Auto 326 de 2010 fijó estándares para la consulta ciudadana en instrumentos de gestión territorial, pero las audiencias públicas de Medellín siguen siendo percibidas como trámites formales dada la carencia de sanciones administrativas para las autoridades que omiten los resultados de la participación (Corte

Constitucional, 2010). La experiencia local indica la necesidad de fortalecer los mecanismos de veedurías territoriales con poder de seguimiento y sanción.

La articulación interinstitucional en Medellín enfrenta retos significativos: la fragmentación de competencias entre Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín (ISVIMED), la Secretaría de Planeación y la Subsecretaría de Control Urbanístico dificulta la implementación de políticas integrales de vivienda y hábitat (Alcaldía de Medellín, 2021). Esta desconexión impide evaluar de manera conjunta los impactos sociales, ambientales y económicos de los proyectos, perpetuando una gestión sectorializada que no responde al paradigma del derecho a la ciudad.

El uso de la acción de tutela como mecanismo de protección urbana ha generado fallos puntuales, pero su carácter individual y correctivo no alcanza a prevenir o corregir fenómenos de desplazamiento masivo. Resulta indispensable explorar mecanismos colectivos o preventivos como las acciones populares urbanas y los observatorios ciudadanos con facultades de intervención previa para incorporar controles de legalidad y equidad antes del inicio de obras con potenciales impactos adversos (Congreso de la República, 2023).

En materia de vivienda y hábitat, la Ley 2079 de 2021 introdujo criterios de integración de vivienda social y mejoramiento de barrios, pero su aplicación queda supeditada al compromiso local y a la capacidad institucional de Medellín (Congreso de la República de Colombia, 2021). Sin una reglamentación que defina responsabilidades claras y mecanismos de fiscalización, la norma podría convertirse en un enunciado sin efecto real sobre el acceso y la permanencia digna en la ciudad.

Finalmente, la experiencia del Distrito Especial de Medellín muestra avances normativos y jurisprudenciales valiosos, pero también vacíos sustanciales en la operacionalización del derecho a la ciudad. Para cerrar esta brecha, se recomienda declarar expresamente el derecho a la ciudad en la Carta Orgánica del Distrito, establecer porcentajes mínimos de vivienda asequible en todos los proyectos de renovación urbana, crear un observatorio ciudadano con facultades sancionatorias, reforzar la regulación de la plusvalía con destinación obligatoria a vivienda social y fortalecer la participación vinculante mediante veedurías territoriales dotadas de poder de seguimiento y sanción. Solo así se garantizará la equidad y la permanencia digna de todos los habitantes de Medellín.

Capítulo 3. De las Lecciones Latinoamericanas a la Norma Local: Propuestas de Derecho Urbano para Frenar la Gentrificación en Medellín

El Distrito Especial de Medellín vive un momento crucial de transformación urbana en el que la presión inmobiliaria y el auge del turismo han acelerado procesos de gentrificación que amenazan la permanencia de comunidades con arraigo histórico y agravan las desigualdades socioespaciales. Este capítulo aborda la interrogante central de la investigación: cómo el Derecho Urbano puede regular la gentrificación para mitigar sus efectos adversos sobre la población más vulnerable, especialmente en lo concerniente al acceso a la vivienda. A partir de la pregunta problema se establece el propósito de comparar las políticas urbanas de Bogotá, Quito, Santiago de Chile, Buenos Aires, São Paulo y Ciudad de México, extrayendo enseñanzas útiles para la construcción de un marco normativo adaptado al contexto metropolitano de Medellín.

El análisis comparado se sumerge primero en las experiencias de Bogotá, donde los instrumentos de valorización urbana y los planes de ordenamiento han revitalizado sectores patrimoniales a costa del desplazamiento de residentes tradicionales. A continuación, la regulación del uso del suelo y la conformación de corredores culturales en Quito muestran un posible equilibrio entre dinamización turística y derechos ciudadanos, aunque estas medidas suelen adolecer de procesos participativos deficientes. Por su parte, Santiago de Chile y Buenos Aires aportan modelos de financiamiento público para vivienda social y mecanismos de preservación comunitaria que incorporan cláusulas de permanencia obligatoria y fondos de solidaridad urbana, elementos susceptibles de adaptación al Distrito.

Las experiencias de São Paulo y Ciudad de México permiten ampliar la mirada hacia la financiarización del suelo y la turistificación masiva. En São Paulo, la reconversión de antiguos barrios industriales al servicio de inversionistas externos ha resaltado la urgencia de imponer límites a la especulación; mientras que en Ciudad de México la convivencia de proyectos de gran escala con asentamientos populares demuestra la eficacia de instrumentos compensatorios y del control ciudadano como garantía de justicia urbana. Estas lecciones facilitan la identificación de vacíos normativos y aportan aciertos metodológicos que enriquecen la propuesta de regulación en Medellín.

Con base en este recorrido, el capítulo propone criterios de eficacia normativa que trascienden la mera descripción de políticas: continuidad en la inversión social, transparencia en los procesos de licenciamiento y participación de las comunidades en la evaluación de impactos. Se articula un enfoque socio-jurídico que vincula el derecho a la ciudad y a la vivienda digna con obligaciones concretas para los actores públicos y privados, enfatizando la implementación y el monitoreo de las medidas urbanas. De esta forma, el Derecho Urbano se concibe como instrumento dinámico y solidario, orientado a garantizar el bienestar colectivo.

La relevancia de este estudio radica en su capacidad para tender un puente entre las experiencias latinoamericanas y las necesidades específicas de Medellín, sirviendo de base para la reforma del Plan de Ordenamiento Territorial Distrital y la adopción de modelos de valorización compartida. En última instancia, la propuesta aspira a consolidar un urbanismo inclusivo que detenga la gentrificación y garantice el acceso digno a la vivienda, reafirmando el papel del Derecho Urbano como garante de un desarrollo metropolitano equitativo e integrador.

3.1. Entre la Renovación y la Exclusión: Un Análisis Normativo de la Gentrificación Bogotana

En el caso de Bogotá, el fenómeno de la gentrificación se ha manifestado como un proceso multidimensional que trasciende la mera valorización urbana para convertirse en un reto normativo y social de gran envergadura. Inicialmente impulsada por las reformas de zonificación y la incorporación del concepto de valorización en el POT 2004–2015, la estrategia de recuperación de áreas patrimoniales como La Candelaria desplegó un esquema legal que, si bien logró rehabilitar el espacio público, no contempló mecanismos sólidos de protección para los habitantes originales, dando origen a desplazamientos y tensiones socioespaciales (Miranda Niño & Villamizar López, 2024, p. 12). Paralelamente, la regulación posterior en el POT Reverdece (Decreto 555 de 2021) reforzó la cualificación de áreas consolidadas, pero su énfasis en la atracción de inversión alentó un modelo de desarrollo urbano tecnocrático que relegó la participación vinculante de la ciudadanía (Secretaría Distrital de Planeación, 2021, p. 8).

Desde la perspectiva del Derecho Comparado, la Bogotá contemporánea ofrece un caso paradigmático de cómo la normativa urbanística puede fallar en armonizar la revitalización física con la preservación del arraigo comunitario. La norma de participación ciudadana – articulada en el Sistema Distrital de Participación– se reveló insuficiente, pues los mecanismos consultivos no tuvieron carácter vinculante y no incidirían en la modificación de los instrumentos de gestión territorial (IDPAC, 2020, p. 31). Esta omisión normativista se tradujo en una brecha entre el discurso de “ciudad para todos” y la práctica real de planificación, donde las mesas de diálogos funcionaron más como ejercicios formales que como espacios de co-decision (García et al., 2020, p. 45).

Históricamente, la incorporación de cláusulas de valorización compartida en el POT data de los Acuerdos de 1979 y 1987, que introdujeron coeficientes de edificabilidad y tasas de plusvalía. Sin embargo, su ejecución careció de una auditoría ciudadana efectiva, lo que permitió desvíos de recursos e influencia de grupos de poder económico en la definición de proyectos estratégicos (Saldarriaga-Roa, 2000, p. 58). La falta de transparencia en la asignación de licencias urbanísticas desembocó en clientelismo jurídico, donde la interpretación flexible de normas atentó contra la seguridad jurídica de los residentes de estrato bajo.

En la práctica, las autoridades distritales desarrollaron planes parciales de renovación urbana centrados en la revalorización inmobiliaria de corredores estratégicos. Estas zonas, sometidas a procesos de gentrificación acelerada, experimentaron transformaciones significativas en el tejido social: el encarecimiento del arriendo y la compra desincentivó la permanencia de microempresarios tradicionales y fomentó la llegada de cadenas comerciales de escala nacional e internacional (Lulle, 2020, p. 101). La ausencia de instrumentos de control de rentas y de cláusulas de permanencia obligó a que las comunidades desplazadas buscaran alternativas de vivienda en la periferia, generando nuevos desequilibrios territoriales.

El enfoque metodológico empleado para diagnosticar estos efectos combinó análisis de precios hedónicos, estudios demográficos y revisiones jurídicas de sentencias y decretos. La estimación de desplazamiento a través de modelos econométricos permitió cuantificar la pérdida de residentes originales, evidenciando incrementos superiores al 35 % en el valor del suelo en zonas renovadas durante los periodos 2012–2019 (Sandoval Espinel, 2023, p. 92). Este cruce de datos económicos y jurídicos reveló la urgencia de incorporar garantías reales para el derecho a la vivienda digna, reconocido constitucionalmente en el artículo 51 de la Carta Política.

A nivel procedimental, la intervención del Ministerio Público a través de la Veeduría Distrital puso de relieve la insuficiente vigilancia de los procesos de contratación urbana, identificando omisiones en el cumplimiento de estudios de impacto social previos y la carencia de sanciones efectivas para las constructoras que vulneraran acuerdos comunitarios (Procuraduría General de la Nación, 2018, p. 23). Esta fiscalización subraya la necesidad de dotar al Derecho Urbano bogotano de herramientas coactivas más incisivas, capaces de corregir desviaciones y garantizar la rendición de cuentas.

El ámbito normativo también ha presentado avances en materia de vivienda de interés social (VIS), con la adopción de incentivos fiscales para proyectos mixtos que incorporan un porcentaje mínimo del 30 % de unidades VIS. No obstante, la eficiencia de estos esquemas ha sido cuestionada por su limitado alcance geográfico y por la desconexión con corredores de empleo, lo que ha derivado en barreras de acceso al transporte y servicios para los beneficiarios (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2019, pp. 47–49).

En contraste con experiencias foráneas, Bogotá carece de un fondo de solidaridad urbana que canalice excedentes de valorización hacia la reinversión social. Mientras ciudades como Santiago de Chile han implementado “fondos de barrio” coadministrados con veedurías ciudadanas, en Bogotá la tasa de valorización se canaliza predominantemente al tesoro distrital sin mecanismos de redistribución local directa (Ministerio de Vivienda de Chile, 2014, p. 12). Esta diferencia metodológica limita la capacidad de Bogotá para atenuar la exclusión generada por la gentrificación.

El llamado a una reforma integral del POT se apoya en la recomendación de armonizar los principios del Estatuto de la Ciudad con el Derecho a la Ciudad planteado por Lefebvre: derechos reales de permanencia, acceso equitativo al espacio público y distribución justa de plusvalías (Lefebvre, 1974, p. 67). La propuesta jurídica exige la incorporación de cláusulas de aseguramiento de permanencia en la reglamentación de licencias, así como la creación de observatorios ciudadanos con atribuciones vinculantes.

En la dimensión participativa, se reconoce la necesidad de evolucionar más allá de la consulta previa hacia modelos deliberativos obligatorios, en los cuales los acuerdos alcanzados en cabildos y foros comunitarios se conviertan en anexos normativos de los planes parciales y del POT general. Este mecanismo, aunque propuesto desde el IDPAC, aún demanda fuerza legal para su efectividad (IDPAC, 2020, p. 32).

En conclusión, Bogotá demuestra que la gentrificación solo puede doblegarse mediante un entramado normativo que integre justicia distributiva, participación vinculante y fiscalización rigurosa. El análisis de las metodologías implementadas, sus vacíos y aciertos, aporta un acervo de lecciones que deben nutrir la redacción de nuevas políticas urbanas en el Distrito Especial de Medellín, garantizando un Derecho Urbano realmente equitativo.

3.2. Corredores Culturales y Turismo Regulados: Análisis Jurídico de la Gentrificación en el Centro Histórico de Quito

En el Distrito Metropolitano de Quito, el Centro Histórico enfrenta hoy una tensión entre conservación patrimonial y presión turística que ha derivado en procesos incipientes de gentrificación, desplazando paulatinamente a los residentes tradicionales. Decisivo para entender este fenómeno resulta el instrumento del Plan Parcial para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de Quito, aprobado en 2013, cuyo objetivo principal fue articular la rehabilitación urbana con la dinamización económica mediante la creación de corredores culturales. No obstante, desde su génesis, la normativa adoleció de mecanismos jurídicos sólidos para garantizar la permanencia de las familias de escasos recursos económicos, configurando un escenario en el que la valorización inmobiliaria y el uso turístico del suelo compiten de manera asimétrica (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2013, p. 6).

La base legal de esta iniciativa encuentra su origen en la Ordenanza 0236 de abril de 2012, que declaró al Centro Histórico como Zona Especial Turística (ZET), delimitando sus fronteras y estableciendo un régimen de usos predeterminados cuyo fin era fortalecer la oferta cultural y patrimonial. El Artículo 28 de dicha ordenanza consagró al turismo como uso principal del suelo en la ZET, permitiendo actividades compatibles siempre que no menoscaben la vocación histórica del tejido urbano. Esta declaración, aunque visionaria en términos de promoción económica, no integró cláusulas específicas para atajar el aumento indiscriminado de los precios de arriendo ni para proteger la diversidad social que caracteriza a esos barrios centenarios (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2013, p. 22).

El Plan Parcial 2013 se estructuró en tres ejes fundamentales: Diagnóstico participativo, propuesta estratégica y reglamento de usos. El diagnóstico incorporó encuestas a residentes, talleres comunitarios y revisión de indicadores sociales, lo que permitió identificar zonas de vulnerabilidad habitacional y patrimonial. Sin embargo, la transformación de los diagnósticos en normas concretas quedó supeditada a una reglamentación que priorizó las inversiones en restauración de fachadas y equipamientos culturales, relegando la redacción de disposiciones coercitivas para garantizar la permanencia de los vecinos originales (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2013, p. 47).

En paralelo, el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2012–2022 instituyó un marco macro para la protección del patrimonio y la equidad espacial, reconociendo la necesidad de articular nodos culturales y corredores verdes en el Centro Histórico. No obstante, la dispersión de competencias entre entidades como la Secretaría de Desarrollo Urbano, Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico y concejo municipal generó solapamientos normativos que debilitaron la aplicación efectiva de las medidas de control de densidad y de regulación del uso mixto del suelo (Distrito Metropolitano de Quito, 2012).

El desarrollo de corredores culturales, concebido como una alternativa de revitalización, implicó la peatonalización de ciertas vías y la restauración de espacios públicos emblemáticos. Aunque estas intervenciones mejoraron el atractivo turístico y dinamizaron microeconomías locales, también aumentaron el valor del suelo circundante, provocando un fenómeno de expulsión indirecta de pequeños comerciantes y de arrendatarios de larga data, cuya capacidad de pago no se correspondía con las nuevas tarifas de arriendo (STHV, 2013).

Metodológicamente, el Plan incluyó la creación de un Observatorio de Patrimonio y Turismo, encargado de monitorear indicadores de ocupación residencial, flujo de visitantes y variación de precios. Con base en datos semestrales, se detectó un incremento sostenido del 28 % en las rentas promedio del Centro Histórico entre 2013 y 2015, lo cual evidenció la necesidad de incorporar ajustes rápidos en la regulación de usos del suelo para mitigar desplazamientos (Observatorio del Centro Histórico de Quito, 2015).

A pesar de estos esfuerzos de seguimiento, el régimen sancionatorio resultó insuficiente: las multas por incumplimiento de normas patrimoniales no contemplaron sanciones específicas por vulnerar derechos de permanencia, ni ordenaron mecanismos de restitución en caso de desalojos injustificados. Esta laguna normativa exhibe la urgencia de complementar el cuerpo reglamentario con cláusulas de aseguramiento de permanencia y con figuras de expropiación inversa para proteger el interés social en materia de vivienda (UN-Habitat, 2016, p. 45).

El enfoque comparado revela que, al priorizar la promoción turística sin blindar jurídicamente la diversidad social, Quito replicó modelos observados en otros centros históricos globales, donde el “efecto vitrina” termina por expulsar a los propios gestores culturales y artesanos que dieron identidad a estos espacios. De ahí que la propuesta de corredores culturales deba incluir instrumentos de control de rentas y cláusulas de ocupación mínima que explícitamente impidan la conversión de viviendas en alojamientos turísticos de corta estancia (Páez-Coello & Samaniego-Garrido, 2023, pp. 88–89).

En materia de participación, los foros ciudadanos-técnicos previstos en el Plan demostraron ser útiles para recoger opiniones, pero carecieron de carácter vinculante. Los acuerdos suscritos en cabildos no se incorporaron como anexos obligatorios al reglamento del Plan Parcial, lo que redujo su eficacia normativa. Este diagnóstico sugiere la adopción de mecanismos deliberativos con fuerza de decreto, por medio de ordenanzas municipales que integren los resultados de la deliberación como anexos contractuales del POT Distrital (FONSAL, 2003).

El análisis jurídico de los vacíos detectados hace patente la necesidad de fortalecer la coordinación interinstitucional y de clarificar competencias. La Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico, responsable de la gestión de la ZET, debe contar con facultades coactivas para imponer medidas cautelares de uso y ocupación y para requerir a propietarios y arrendadores la presentación de planes de permanencia de población local (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2013, p. 47).

En lo relativo a financiamiento, el Plan no creó un fondo de revitalización compartida similar a los “fondos de barrio” implementados en Santiago de Chile, lo que limitó la capacidad de reinvertir plusvalías generadas en proyectos locales de vivienda protegida. La creación de un fondo de solidaridad urbana, alimentado por aportes obligatorios de desarrolladores inmobiliarios, permitiría destinar recursos explícitos a la reconversión de viviendas en arriendo social (Ministerio de Vivienda de Chile, 2014, p. 12).

La restauración patrimonial se concentró en elementos visibles como son las fachadas, las plazas y los museos, pero desatendió la sustitución de infraestructura básica en viviendas, lo que amplió la brecha en condiciones de habitabilidad entre nuevos residentes y antiguos pobladores. Un enfoque integral exigiría incluir en el reglamento de obras obligatorias la mejora de servicios públicos domiciliarios para beneficiarios de programas de conservación urbana (OLAC, 2018).

Adoptar cláusulas de permanencia obligatoria, inspiradas en el modelo de Quito, pero añadiendo sanciones administrativas claras y la figura de expropiación inversa, ofrecería a Medellín una herramienta jurídica robusta para asegurar que las rehabilitaciones no se traduzcan en desplazamientos masivos de hogares en situación de vulnerabilidad (STHV, 2013).

Finalmente, la propuesta de Quito para equilibrar turismo y derechos ciudadanos debe complementarse con un Observatorio Metropolitano de Inclusión Urbana, dotado de autonomía normativa y presupuesto propio, encargado de medir impactos socioespaciales y de recomendar ajustes en tiempo real al POT Distrital, evitando que las actualizaciones tardías de la norma queden rezagadas ante la velocidad de la gentrificación (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2013, p. 6).

En síntesis, el caso de Quito evidencia que la simple creación de corredores culturales y Zonas Especiales Turísticas, sin reforzar jurídicamente la permanencia y la equidad, puede derivar en resultados contraproducentes. La experiencia quiteña aporta enseñanzas sobre la necesidad de combinar instrumentos de conservación patrimonial con medidas coercitivas y ejecutivas como los fondos de solidaridad, las cláusulas de permanencia, la expropiación inversa y los observatorios especializados; que Medellín debería valorar e incorporar en su estrategia de Derecho Urbano para frenar la gentrificación.

3.3. Ciudad, Mercado y Justicia Espacial: Un Estudio Jurídico sobre la Gentrificación en Santiago

El programa “Quiero Mi Barrio” impulsado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile en 2006 combinó subsidios estatales con talleres participativos para rehabilitar infraestructuras en barrios patrimoniales de Santiago, pero careció de cláusulas limitadoras de renta que evitaran el encarecimiento de la vivienda tras la obra pública (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2006, pp. 10–14). Al priorizar la recuperación física —nueva pavimentación, iluminación y equipamiento urbano— sin un observatorio social que midiera variaciones en precios y población, se dejó pasar un alza de hasta un 50 % en las rentas de zonas como Santa Isabel y Brasil entre 2006 y 2013 (Observatorio de Santiago, 2014, pp. 50–55).

La Ordenanza Municipal N.º 3460 (2004) declaró al Centro Histórico de Santiago “Área de Conservación Histórica”, imponiendo requisitos de restauración patrimonial sin exigir aportes obligatorios a un fondo de vivienda social ni controles de plusvalía (Secretaría de Planificación Urbana, 2012, pp. 23–25). De este modo, los beneficios fiscales otorgados a los desarrolladores se tradujeron en proyectos de gran altura que profundizaron la exclusión de los residentes originales, incapaces de competir con el mercado de lujo (Caroca & Schedler, 2020, pp. 52–58).

Los “corredores culturales” de calles como San Antonio y Huérfanos, rehabilitados entre 2010 y 2015, reforzaron la identidad patrimonial y multiplicaron cafés boutique y galerías, pero la normativa no previó mecanismos para impedir la conversión de viviendas en alojamientos turísticos de corta estancia, fenómeno que aceleró la turistificación y el desplazamiento indirecto de artesanos y pequeños comercios (CiperChile, 2014).

En 2015, vecinos del barrio Brasil interpusieron una acción de protección ante la Corte de Apelaciones, alegando vulneración del derecho a la vivienda digna y al debido proceso, lo que culminó en un fallo que reconoció la obligación estatal de prevenir desalojos derivados de políticas de revitalización urbana (Morande, 2021, pp. 330–335). Este antecedente judicial puso de manifiesto la necesidad de instrumentar salvaguardas legales, como cláusulas de permanencia y expropiación inversa, en la regulación de licencias de obra.

La introducción en el Plan Regulador Metropolitano de 2016 de la figura “Beneficio de Interés Urbano”, que autoriza exceder coeficientes de construcción a cambio de aportes al fisco, resultó insuficiente para financiar vivienda social, dado que dichos recursos se destinaron en gran medida a obras viales y no a proyectos habitacionales (Triana, 2018, pp. 12–15).

Para reforzar la participación, el Decreto N.º 83 de 2018 estableció “Consejos Locales de Desarrollo” con carácter consultivo, pero sin efectos vinculantes; las propuestas ciudadanas recogidas en dichos foros no se tradujeron en anexos obligatorios del Plan Regulador, lo que evidencia la persistencia de una planificación tecnocrática (Torres, 2023, pp. 60–65).

La experiencia comparada sugiere que Santiago podría formalizar un “Fondo de Solidaridad Urbana” con aportes obligatorios de desarrolladores, destinado a subsidios de arriendo social y renivelación de plusvalías, al estilo de los fondos de barrio de Chile, pero con reconocimiento legal expreso (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2006, pp. 12–13).

En suma, la normativa santiaguina demuestra que la protección patrimonial aislada, sin instrumentos de equidad y sin fiscalización rigurosa de plusvalías, deja al descubierto el derecho a la vivienda como víctima colateral de la revitalización. Solo un entramado jurídico que combine límites de renta, cláusulas de permanencia, fondos solidarios y participación vinculante podrá frenar la gentrificación y garantizar un desarrollo urbano justo.

3.4. Entre Titulación y Fideicomisos: Retos Jurídicos de la Gentrificación en Buenos Aires

En Buenos Aires, el fenómeno de la gentrificación adquirió visibilidad a partir de la proliferación de proyectos de renovación urbana en barrios centrales como Caballito, Villa Crespo y Palermo, donde la rehabilitación de inmuebles patrimoniales y la apertura de nuevos emprendimientos comerciales impulsaron un notable encarecimiento del suelo y el desplazamiento indirecto de residentes de bajos ingresos (Agencia de Desarrollo Urbano de Buenos Aires, 2015, pp. 27–29). Este proceso, articulado al cierre de fábricas y la reconversión de galpones industriales, desbordó el alcance de la normativa de protección patrimonial vigente, pues, en Buenos Aires no hay un impuesto único a la plusvalía patrimonial; existen varios tributos vinculados al incremento del valor de suelo e inmuebles, como la Plusvalía Urbana en el Área Metropolitana y el Impuesto a la Transmisión Gratuita de Bienes en la provincia. Donde la Plusvalía Urbana, grava la ganancia generada por cambios normativos que aumentan la capacidad constructiva de una parcela y se paga cuando el propietario decide usar esa nueva capacidad, según lo establece el Código Urbanístico de 2019 y el valor de incidencia de la zona, con el objetivo de que los beneficiados compensen a la ciudad (Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2013).

Para hacer frente a esta dinámica, en 2013 la Ciudad lanzó el Programa de Titulación Comunitaria, orientado a regularizar la tenencia y reforzar la seguridad jurídica de las poblaciones vulnerables en villas y asentamientos informales ubicados en zonas de alta presión inmobiliaria. A través de la cooperación entre la Agencia de Desarrollo Urbano y la Subsecretaría de Hábitat, se conformaron cooperativas de vivienda encargadas de gestionar

escrituras colectivas, habilitando el acceso a créditos y subsidios para obras de mejora de infraestructura domiciliaria (Dadamia, 2019).

Simultáneamente, se implementó el Fideicomiso Urbano de Desarrollo Solidario, instrumento financiero que obliga a los desarrolladores a destinar un porcentaje de la plusvalía generada en proyectos de renovación a un fondo administrado por juntas de vecinos y organizaciones sociales. Este fondo financia tanto viviendas de interés social como equipamientos comunitarios, estableciendo un vínculo directo entre las ganancias del mercado y las necesidades habitacionales locales (Dadamia, 2019).

No obstante, la eficacia de estas medidas se vio limitada por retrasos burocráticos y por la insuficiente vinculación entre los diferentes estamentos del Estado y las organizaciones vecinales. La tramitación de escrituras colectivas en el Registro de la Propiedad demandó plazos de hasta dos años, mientras que la asignación de recursos del fideicomiso carecía de criterios claros de priorización, lo que generó críticas por falta de transparencia en la distribución de los beneficios (Dadamia, 2019).

Como respuesta a estas deficiencias, en 2017 se creó la Oficina de Enlace Vecinal, dependiente de la Dirección General de Hábitat, con el mandato de articular de manera permanente los procesos de titulación y fideicomiso, facilitar la presentación de proyectos comunitarios y supervisar el cumplimiento de cláusulas de permanencia en los nuevos desarrollos inmobiliarios. Gracias a su intervención, la demora en los trámites se redujo en un 40 % y se incorporaron mecanismos de rendición de cuentas semestrales (Dadamia, 2019).

El análisis comparado sugiere que Medellín podría adaptar estos instrumentos fortaleciendo las cláusulas de permanencia obligatoria para titularizaciones colectivas y estableciendo un fideicomiso de plusvalías con adjudicación participativa de recursos. Asimismo, incorporar plazos máximos de tramitación y auditorías ciudadanas garantizaría la celeridad y transparencia de los procesos, asegurando que las ganancias generadas por la renovación urbana reviertan en la protección de la vivienda digna.

En definitiva, la experiencia porteña muestra que la combinación de titulación comunitaria y fideicomisos urbanos puede constituir un sólido pilar jurídico para frenar los efectos excluyentes de la gentrificación, siempre que se complemente con entidades de seguimiento y mecanismos claros de participación y rendición de cuentas.

3.5. Normativa y Desafíos: Controlando la Gentrificación en el Plan Director de São Paulo

La revisión del Plan Director Estratégico de São Paulo, consolidada con la Ley n° 16.050 del 31 de julio de 2014, introdujo instrumentos clave para orientar el uso del suelo en favor del interés público y la función social de la propiedad urbana (Prefeitura Municipal de São Paulo, 2014). Esta norma estableció directrices para regular el parcelamiento, la ocupación y el uso del suelo, definiendo coeficientes básicos y máximos de aprovechamiento que varían según macrozonas y ejes de transformación, con el objetivo de fomentar el adensamiento cerca de

corredores de transporte y proteger áreas residenciales consolidadas (Prefeitura Municipal de São Paulo, 2014).

Complementariamente, la Ley nº 16.402, del 22 de marzo de 2016, amplió el régimen de parcelamiento al detallar Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) y Zonas Mixtas (ZM) así como Zonas Eje de Transformación Urbana (ZEUs), ofreciendo incentivos para operaciones urbanas consorciadas y fijando coeficientes de aprovechamiento de hasta 4,0 en estas áreas de influencia (Prefeitura Municipal de São Paulo, 2016). Esta segmentación normativa permitió reconocer las distintas dinámicas de valorización inmobiliaria, pero al mismo tiempo abrió espacios para la especulación a costa de la permanencia de hogares de bajos ingresos (Observatório do Plano Diretor Estratégico, 2019).

El instrumento de Outorga Onerosa del Derecho de Construir, previsto en el artículo 117 de la Ley 16.050/14 y complementado por la Ley de Concesión Urbanística de 2009, autoriza desviaciones sobre el coeficiente básico mediante contraprestaciones financieras o sociales al municipio (Prefeitura Municipal de São Paulo, 2014; Prefeitura Municipal de São Paulo, 2009). En São Paulo, esta herramienta convierte las expectativas de plusvalía en recursos para infraestructura urbana y en proyectos de vivienda de interés social (Sousa, 2016).

Las Operaciones Urbanas Consorciadas (OUC), formalmente reguladas por el mismo Plan Director y operativas desde 2010, se consolidaron como mecanismos privilegiados para grandes intervenciones, como las OUC Água Branca, Faria Lima y Tamanduateí (Prefeitura Municipal de São Paulo, 2016). En estas zonas, la alianza público-privada establece contrapartidas urbanísticas obligatorias como las mejoras en vías, equipamientos y vivienda social, aunque en la práctica dichas contrapartidas adolecen a menudo de falta de transparencia y de vinculación directa con los residentes originales (Observatório do Plano Diretor Estratégico, 2019).

Paralelamente, la figura de Concesión Urbanística, prevista ya en la Ley 14.917/2009 y aplicada en proyectos como el de Nova Luz, ha sido un arma de doble filo: permite intervenir áreas degradadas mediante la cesión de derechos sobre lotes a cambio de obras urbanísticas, pero también faculta a concesionarias a adquirir inmuebles con fines lucrativos, lo que puede profundizar la gentrificación al transformar a los moradores en meros sujetos del mercado (Prefeitura Municipal de São Paulo, 2009; Projeto Nova Luz, s.d.).

En materia de participación ciudadana, el Plan Director y sus leyes complementarias contemplan consejos municipales y audiencias públicas, aunque con carácter esencialmente consultivo y sin efectos vinculantes. Esta debilidad deliberativa deja a las comunidades afectadas con un rol limitado, pues sus demandas de permanencia y vivienda digna rara vez se reflejan en las decisiones finales de los procesos de licenciamiento urbanístico.

Uno de los avances metodológicos más relevantes ha sido la creación de Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS), diseñadas para proteger hábitats populares y permitir un adensamiento controlado. No obstante, su implementación ha sufrido de carencias en la fiscalización y de incentivos insuficientes para fomentar la edificación de unidades de interés social dentro de estas zonas consolidadas, menguando su capacidad de contrapesar la valorización del suelo (Prefeitura Municipal de São Paulo, 2016).

El Municipio estableció observatorios para monitorear la evolución de precios de arriendo y compra en sus macrozonas, proporcionando datos que documentaron incrementos superiores al 40 % en el valor del suelo en ejes de transporte como la Avenida Paulista y el Minhocão entre 2014 y 2019 (Observatório do Plano Diretor Estratégico, 2019). Estos informes pusieron en evidencia la urgencia de reforzar mecanismos de control de rentas y salvaguardas para la población vulnerable.

Desde la óptica del Derecho Comparado, São Paulo comparte con otras metrópolis latinoamericanas el dilema de equilibrar la atracción de inversiones y el turismo con la garantía del derecho a la vivienda. La experiencia local subraya la conveniencia de combinar la outorga onerosa con cláusulas de permanencia obligatoria, atando los proyectos inmobiliarios a programas de alquiler social por un periodo mínimo de diez años, estrategia sellada ya con cierto éxito en Bogotá y Santiago.

Entre las críticas más contundentes destaca la carencia de auditorías independientes sobre los fondos recaudados por outorga y operaciones consorciadas, lo que abre brechas entre los montos estimados y los realmente invertidos en proyectos sociales. Esto evidencia la necesidad de crear comisiones de fiscalización con potestad sancionatoria, capaces de asegurar la aplicación íntegra de las contrapartidas urbanísticas.

La jurisprudencia paulista, en diversas acciones civiles públicas, ha reconocido la responsabilidad del municipio por omisión fiscalizadora en zonas de alta valorización, ordenando medidas cautelares para suspender licencias hasta que se presenten garantías concretas de impacto social. Tales pronunciamientos refuerzan la idea de que el Estado debe funcionar como guardián del interés colectivo y no como facilitador exclusivo de los mercados.

En materia de planificación, el Plan Director prevé revisiones decenales, pero la lentitud de estas actualizaciones ha hecho que la normativa quede desfasada frente a la velocidad de los procesos de renovación urbana. Se ha propuesto la adopción de ajustes emergenciales basados en informes semestrales de impacto, para dotar de mayor flexibilidad al conjunto normativo y evitar que la gentrificación supere el ritmo legislativo.

Un instrumento emergente es la Cota de Solidaridad, prevista en el § 2º del artículo 362 de la Ley 16.402/16, que concede coeficientes adicionales a cambio de contrapartidas específicas. Su efectividad estará condicionada a la reglamentación que precise cuáles actividades pueden generar este beneficio como, por ejemplo, oferta de unidades de alquiler social o inversiones en equipamientos comunitarios y a su inclusión como condición suspensiva en los proyectos de licencia (Prefeitura Municipal de São Paulo, 2016).

Para Medellín, la enseñanza paulista radica en integrar la outorga onerosa con canales de participación vinculante y fiscalizaciones independientes, así como en destinar una parte sustancial de las contrapartidas a la vivienda de interés social a lo largo de los corredores de transporte. La incorporación de cláusulas de permanencia y la creación de observatorios urbanos autónomos permitirían calibrar las políticas en tiempo real, evitando depender exclusivamente de las revisiones decenales del POT.

En síntesis, São Paulo demuestra que instrumentos innovadores como la outorga onerosa, las ZEIS, las operaciones consorciadas y la concesión urbanística requieren un entramado de gobernanza transparente y participativo para traducir la valorización inmobiliaria en oportunidades reales de permanencia y vivienda digna. Solo de esta forma el Derecho Urbano puede equilibrar el desarrollo económico con la justicia social.

3.6. Corredores de Vida y Norma: Rutas por la Capital Azteca

En la primera década del siglo XXI, colonias emblemáticas como la Roma, la Condesa y el Centro Histórico comenzaron a experimentar un auge de procesos de renovación urbana impulsados tanto por iniciativas privadas como por programas estatales de “rescate de barrios”. Estas intervenciones, enfocadas en la restauración de fachadas, el equipamiento de espacios públicos y la creación de corredores culturales, contribuyeron a que entre 2000 y 2012 los alquileres promedio se incrementaran hasta en un 94 % en dichas zonas, superando con creces el ritmo de crecimiento salarial de sus habitantes (El Economista, 2023). Como consecuencia, cerca de 20 000 hogares por año fueron desplazados hacia la periferia de la metrópoli, perdiendo el acceso a redes de servicios y oportunidades laborales cercanas (El Economista, 2023). Esta dinámica subraya la tensión entre la apuesta por la puesta en valor patrimonial y los derechos de permanencia de las comunidades originales.

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial el 9 de julio de 2010, introdujo los Sistemas de Actuación por Cooperación (SAC) como uno de sus instrumentos estrella para canalizar inversiones privadas en proyectos de infraestructura urbana y equipamiento social (Congreso de la Ciudad de México, 2010, art. 78). Mediante los SAC, se busca articular la acción conjunta de sectores público, social y privado en un polígono de actuación, donde los particulares aportan recursos tanto monetarios como bienes inmuebles a cambio de la transferencia de potencial de construcción, con la promesa de mejorar la calidad de vida del entorno urbano (Congreso de la Ciudad de México, 2010; Wikipedia, 2022). El fundamento legal establece que estos sistemas deben generar beneficios directos y tangibles para los habitantes de los polígonos, bajo la rectoría de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Congreso de la Ciudad de México, 2010).

En la práctica, el procedimiento para constituir un SAC exige a los promotores presentar un proyecto detallado que incluya la descripción de las obras y aportaciones, así como la contraprestación de la Administración Pública. Una vez aprobado, se formaliza mediante convenio de concertación o contrato de fideicomiso, se inscribe en el Registro de Planes y Programas y se conforma un comité técnico para su seguimiento (Congreso de la Ciudad de México, 2010, arts. 119-120). Pese a esta rigurosidad formal, estudios críticos han señalado que la mayoría de los SAC se activan en áreas ya consolidadas y con alta plusvalía, reproduciendo patrones de especulación que no siempre se traducen en mejoras habitacionales para los habitantes originales (Congreso de la Ciudad de México, 2010, arts. 119-120).

Las voces académicas y de observatorios urbanos han puesto de relieve las debilidades del SAC: Pese a la obligación de generar un “beneficio público”, no existe un mecanismo sancionatorio efectivo ni indicadores claros que verifiquen el cumplimiento de objetivos sociales, lo cual ha derivado en proyectos donde la mayoría de los recursos termina destinándose a obras de infraestructura, sin garantizar vivienda asequible ni permanencia de la población vulnerable (La Brújula, 2017). Además, la complejidad jurídica del fideicomiso y la falta de transparencia en los costos de la transferencia de potencial han sido objeto de crítica, pues obstaculizan la participación informada de la ciudadanía y de veedurías en el seguimiento de estos proyectos (La Brújula, 2017).

Pese a estos avances, el PGOT no incluyó inicialmente cláusulas de permanencia obligatoria de vivienda social ni topes al incremento anual de la renta, aspecto señalado como grave omisión por la prensa especializada y colectivos de barrios originarios (El Economista, 2023; Zona Docs, 2023). El vacío normativo en cuanto a la protección de arrendatarios y la falta de un banco de tierras municipales para reubicación in situ profundizaron la percepción de que el ordenamiento seguía favoreciendo al mercado inmobiliario por encima del derecho a la ciudad de los sectores más vulnerables (El Economista, 2023).

Investigaciones internas del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva documentaron además que las reservas territoriales contempladas en el PGOT no son suficientes para atender las necesidades de vivienda asequible y que la ausencia de mecanismos de valoración y captura de plusvalía robustos limita la generación de recursos para subsidiar programas sociales (Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, 2022). Estos estudios advirtieron sobre la urgencia de incorporar instrumentos como fideicomisos de valorización y tasas de solidaridad que obliguen a los desarrolladores a aportar un porcentaje de la plusvalía a fondos de vivienda.

En el ámbito de la vivienda social, el Instituto de la Vivienda (INVI) ejecutó entre 2005 y 2015 una serie de programas de rehabilitación de espacios públicos y mejoramiento de vivienda en corredores del Centro Histórico y colonias periféricas, conocidos como “Programas de rescate” (Delgadillo, 2016). Si bien estos programas lograron restituir servicios básicos y fortalecer el tejido barrial, no incluyeron mecanismos para regular el mercado arrendatario, de modo que las mejoras físicas terminaron convirtiéndose en factor de atracción para proyectos de alto rendimiento inmobiliario.

El análisis de Víctor Delgadillo reveló que, gracias a estas intervenciones, los precios de la vivienda en los corredores intervenidos se incrementaron hasta en un 40 % entre 2008 y 2014, acelerando la sustitución residencial de hogares de bajos ingresos por nuevos segmentos con mayor capacidad de pago (Delgadillo, 2016, pp. 117–118). Este fenómeno demuestra que la estrategia de “mejoramiento barrial” sin instrumentos de control de renta y sin medidas de garantía de permanencia puede contrarrestar los objetivos sociales con efectos contrarios, profundizando la desigualdad socioespacial.

Para abordar la presión de la renta turística, en octubre de 2024 el Congreso local aprobó una reforma a la Ley de Turismo que limita a 50 % de ocupación anual el uso de un inmueble en plataformas como Airbnb, con un tope de seis meses de arrendamiento por año y exclusiones para viviendas de interés social y patrimonio restaurado tras el sismo de 2017

(Congreso de la Ciudad de México, 2024). Esta norma, pionera en América Latina, busca mitigar la competencia desleal con el sector hotelero y frenar la reconversión de la oferta habitacional a usos turísticos (El País, 2024).

La respuesta de Airbnb no se hizo esperar: el 29 de enero de 2025 la plataforma presentó un amparo argumentando que las restricciones generan inseguridad jurídica para sus anfitriones y que el grueso de las unidades ofertadas no afecta de manera significativa el parque habitacional de largo plazo (Airbnb, 2025). Según sus datos, el 80 % de los anfitriones solo comparte un espacio extra y la regulación afectaría a familias que complementan sus ingresos, lo que abrió un debate sobre el equilibrio entre derecho a la vivienda y actividades de economía colaborativa (Airbnb, 2025).

A inicios de marzo de 2025, el Congreso de la Ciudad de México consideró suspender temporalmente estas restricciones durante el Mundial de Fútbol 2026 para atender la demanda masiva de visitantes (Reporte Indigo, 2025). Esta propuesta evidenció la tensión entre la necesidad de generar divisas por turismo y la urgencia de salvaguardar el acceso a la vivienda de la población local, poniendo de manifiesto la fragilidad de los acuerdos en materia de regulación de plataformas digitales.

Mientras tanto, la implementación de la reforma ha sido lenta, con funcionarios señalando la falta de voluntad política y los fuertes cabildeos del sector turístico como obstáculos para aplicar las sanciones previstas (El País, 2025). La congelación de la regulación generó críticas de especialistas y agrupaciones vecinales, que advierten que la demora en el registro digital de anfitriones y la inacción frente a incumplimientos profundizan la crisis de vivienda en colonias centrales.

De esta experiencia, Medellín puede extraer varias lecciones: Primero, vincular los incentivos urbanísticos, como aumentos de coeficiente de aprovechamiento, a la obligación de destinar un porcentaje mínimo a vivienda social y a la permanencia de arrendatarios por plazos obligatorios; segundo, crear un banco de tierras municipal reservado para reubicación in situ y para la construcción de unidades de interés social; tercero, incorporar un impuesto a la plusvalía que financie fideicomisos de vivienda y equipamiento colectivo; cuarto, establecer un observatorio urbano autónomo que publique trimestralmente indicadores de precios de suelo, renta y desplazamiento; y quinto, dotar a las veedurías y consejos consultivos de potestad sancionatoria real para hacer cumplir las contraprestaciones sociales.

Conclusiones

La gentrificación en Medellín se ha revelado como un proceso multifacético en el que confluyen intereses globales, estrategias de Estado y dinámicas del mercado inmobiliario, dando forma a una biopolítica urbana que clasifica y segmenta poblaciones según su utilidad económica. En este escenario, los proyectos de regeneración, desde corredores culturales hasta zonas de innovación, funcionan como incentivos a la valorización que transforman el espacio en mercancía, expulsando de manera gradual a quienes no pueden asumir los precios resultantes. De este modo, la ciudad se reconfigura no sólo físicamente, sino también en su tejido social, erosionando redes comunitarias construidas durante generaciones.

La estructura normativa actual, representado por el POT 2014–2027, el Acuerdo 48 de 2014 y el Plan BIO 2030, muestra una fragmentación conceptual que dificulta su operatividad y genera solapamientos. La ausencia de un cuerpo legal unificado impide una lectura clara de derechos y deberes, lo que favorece la discrecionalidad en la aprobación de proyectos y reduce la capacidad de resistencia de los habitantes. Este vacío institucional ha permitido que la función social del suelo quede supeditada a discursos de competitividad y branding urbano, en lugar de traducirse en beneficios reales para la población vulnerable.

Desde el análisis comparado con otras metrópolis latinoamericanas, se evidencia que sólo aquellas ciudades que han integrado mecanismos de control de renta, bancos de tierras, cláusulas de permanencia y participación vinculante han conseguido moderar la aceleración de la gentrificación. Mientras Bogotá ha avanzado en topes de edificabilidad y la Ciudad de México ha implementado el derecho de tanteo, Medellín continúa dependiendo de figuras dispersas que, sin coordinación, pierden fuerza. Esta lección sugiere que la adopción aislada de instrumentos, sin un diseño sistémico, resulta insuficiente para contener la dinámica especulativa.

La participación ciudadana, tal y como se concibe actualmente, se limita a instancias consultivas que carecen de poder decisorio. Mesas de trabajo y audiencias públicas pueden nutrir el debate, pero no garantizan la vinculación de las comunidades en el diseño y la ejecución de proyectos. Para revertir esta lógica, es imprescindible conferir peso jurídico a los Acuerdos Urbanos y a los referendos locales, permitiendo que los habitantes validen o rechacen propuestas según su impacto directo en la vida barrial.

El uso masivo de datos catastrales y de movilidad, lejos de empoderar a las comunidades, ha servido para identificar zonas atractivas para la inversión y acelerar los procesos de desplazamiento. Esta dimensión algorítmica de la planeación consolida una gentrificación “sin rostro”, alimentada por modelos predictivos que favorecen la plusvalía. En respuesta, se propone la creación de protocolos de datos ciudadanos, que garanticen transparencia y control comunitario sobre la información generada y su aplicación en la toma de decisiones urbanas.

La outorga onerosa, concebida como mecanismo de captura de valorización, ha recaudado recursos considerables, pero su destino final se diluye en obras de infraestructura que no siempre revierten en vivienda social. La carencia de cláusulas de destino explícito y de auditorías independientes ha propiciado que gran parte de esos fondos financie proyectos alejados de las necesidades habitacionales. Resulta, por tanto, urgente reformular los criterios de asignación, vinculando cada peso recaudado a la construcción y mantenimiento de VIS in situ.

Las Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS), diseñadas para proteger hábitats populares, han quedado relegadas a entes normativos sin incentivos claros para su desarrollo. La simplificación de procesos y el fortalecimiento de cooperativas locales podrían convertir las ZEIS en espacios de reconstrucción participativa, donde los proyectos de densificación incluyan obligatoriamente porcentajes de vivienda asequible gestionada por las propias comunidades.

La turistificación, impulsada por plataformas de economía colaborativa y la imagen de Medellín como ciudad creativa, ha introducido una presión adicional sobre el parque residencial. La proliferación de alojamientos de corto plazo desvía la oferta habitacional permanente, incrementando los precios y fragmentando la convivencia barrial. Limitar la proporción de inmuebles destinados a uso turístico y destinar los gravámenes resultantes a fondos de vivienda social se revela como un contrapeso necesario.

El fortalecimiento de modelos colectivos como las cooperativas de vivienda, las asambleas de autogestión y fideicomisos comunitarios, han demostrado su potencial para resistir la lógica mercantil. Sin embargo, estos mecanismos requieren incentivos fiscales, asistencia técnica permanente y marcos jurídicos claros que reconozcan su figura como sujetos válidos de gestión urbana. De no hacerlo, corren el riesgo de quedar atrapados en la burocracia y desaparecer ante la presión de los grandes desarrolladores.

La fiscalización independiente debe ir acompañada de sanciones efectivas y de la suspensión de licencias en casos de incumplimiento. La creación de una Comisión Mixta de Control Urbano, con representantes de la academia, organizaciones sociales y autoridades, dotada de potestades ejecutivas, garantizaría la transparencia en el uso de los recursos de valorización y el cumplimiento de las contrapartidas sociales.

El Banco de Tierras, alimentado por un canon del 2 % de cada operación de plusvalía, permitiría contar con suelo público para la relocalización in situ y la construcción de proyectos de interés social. Este fondo, bajo gestión coadministrada, se convertiría en la palanca financiera que asegure la disponibilidad de terrenos a precio justo para quienes resulten desplazados.

La incorporación de ajustes semestrales, basados en indicadores de desplazamiento, renta y diversidad de usos, dotaría al POT de la flexibilidad necesaria para responder con agilidad a las transformaciones del mercado. Esta revisión periódica evitaría que las normas queden obsoletas ante cambios repentinos y permitiría ajustar topes y coeficientes según la evolución real del territorio.

En materia de turismo, la elaboración de un Plan Especial de Ordenamiento Turístico definiría uso mixto de suelos, cuotas de alojamiento y protocolos de convivencia, evitando la gentrificación cultural y preservando las tradiciones locales. Esta regulación preventiva aplicaría sanciones proporcionales a la afectación del tejido comunitario.

La educación urbana, con campañas de alfabetización catastral y talleres sobre derechos urbanísticos, empoderaría a los habitantes para comprender y movilizar los recursos normativos a su favor. Una ciudadanía informada se convierte en el actor más efectivo para vigilar y proponer correcciones en tiempo real.

En última instancia, la construcción de una Medellín equitativa exige un pacto social renovado: Un compromiso colectivo que reconozca la ciudad como patrimonio vivo de todos sus habitantes. Por tales razones, solo a través de un paquete integrado de reformas legales, procedimentales, fiscales y culturales se podrá transformar la plusvalía en bienestar compartido, garantizando que el derecho a la ciudad deje de ser un ideal y se materialice en la vida cotidiana de quienes la habitan.

Una propuesta de reforma para un nuevo POT para el Distrito Especial de Medellín más igualitario y sostenible: Tejiendo Derechos y Territorios

La revisión del POT en el Distrito Especial de Medellín propone articular un conjunto de medidas integrales que transformen el marco normativo y procedimental de la ciudad, consolidando un enfoque de justicia social y sostenibilidad. En primer lugar, se plantea la creación de un “Código Urbano Unificado”, que integre en un solo cuerpo las disposiciones sobre uso de suelo, coeficientes de edificabilidad, outorga onerosa y vivienda de interés social, con referencias cruzadas claras y un mecanismo de actualización automática vinculado a indicadores de mercado y vulnerabilidad socioeconómica.

Asimismo, el nuevo POT incorporará cláusulas de permanencia obligatoria: todo proyecto que acceda a beneficios de plusvalía deberá destinar un mínimo del 30 % de su área construida a unidades de alquiler social por un plazo no inferior a diez años, bajo sanciones progresivas y la revocación de licencias en casos de incumplimiento. Con esta medida se garantiza que la generación de valor inmobiliario revierta directamente en la continuidad de la presencia de las comunidades originales.

Para añadir certeza y capacidad de respuesta rápida, se creará un Fondo de Reserva Territorial, nutrido con un canon equivalente al 2 % de cada operación de outorga onerosa, destinado exclusivamente a la adquisición de suelo para reubicación in situ y nuevos proyectos de vivienda social. La gestión de este fondo estará a cargo de un Observatorio Urbano Autónomo, integrado por representantes de la academia, organizaciones sociales y sectores públicos, con potestad para auditar recursos y recomendar ajustes.

El plan también introduce un Régimen de Control de Arriendos, limitando el incremento anual de la renta a un máximo del 5 % y estableciendo un Registro Público de Contratos de Arrendamiento, accesible a veedurías ciudadanas y con facultades para imponer multas escalonadas. De este modo, se busca contener las presiones especulativas y proteger a los arrendatarios frente a aumentos desproporcionados.

Finalmente, se impulsará la Participación Vinculante y Herramientas de Democracia Directa, mediante la figura del “Acuerdo Urbano” para obras de más de 10 000 m² y el referéndum urbano en proyectos de alto impacto. Estos mecanismos reconocerán a las comunidades como copropietarias de las decisiones sobre su entorno y asegurarán que el desarrollo urbano refleje verdaderamente el interés colectivo.

Con estas transformaciones, el POT 2025–2035 se propone no solo ordenar el territorio, sino reconstituir el pacto social entre ciudad y ciudadanía, tejiendo derechos y territorios en un Medellín más equitativo, inclusivo y resiliente.

Bibliografía

- Abet, A., & Benach, N. (2018). La gentrificación como una estrategia global. *Papers*, (60), 17–23. <https://raco.cat/index.php/PapersIERMB/article/view/339237>
- Aguilar Múnera, V. (2024). *El fenómeno de la gentrificación en Medellín y su relación con procesos culturales emergentes*. Medellín, Colombia: Universidad Pontificia Bolivariana. <https://repository.upb.edu.co/bitstream/handle/20.500.11912/11745/El%20fen%C3%B3meno%20de%20la%20gentrificaci%C3%B3n.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Alves, G. A. (2011). Reclassification of the downtown area of São Paulo. *Estudos Avançados*, 25(70), 215–234. <https://doi.org/10.1590/S0103-40142011000100008>
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá. (2011). *BIO 2030. Plan Director Medellín. Valle de Aburrá: un sueño que juntos queremos alcanzar*. Medellín: Área Metropolitana del Valle de Aburrá. https://www.eafit.edu.co/centros/urbam/articulos-publicaciones/SiteAssets/Paginas/bio-2030-publicacion/urbam_eafit_2011_%20bio2030.pdf
- Apaolaza, R., Blanco, J., & Bosoer, L. (2014). Gentrificación, movilidad y transporte: aproximaciones conceptuales y ejes de indagación. *Revista de Geografía Norte Grande*, (48), 41–53.
- Baldiviezo, J. E. (2017, mayo). *Creación del Registro Nacional de Barrios Populares. Un paso necesario para la integración social y urbana*. Observatorio del Derecho a la Ciudad. <https://observatoriociudad.org/2017-05-creacion-del-registro-nacional-de-barrios-populares/>
- Becher, Y. (2017). Hacia la construcción de un enfoque socio-jurídico en el análisis de la producción cultural del género y las políticas sociales en la(s) juventud(es). *MILLCAYAC*, IV(6), 125–146.
- Benávides Escobar, M. (2007). *Una mirada a la gentrificación. El caso Bogotá*. Bogotá, Colombia: Universidad Nacional de Colombia. <https://repositorio.unal.edu.co/bitstream/handle/unal/59406/mariaceciliabenavidesescobar.2017.pdf?sequence=1>
- Benavides, D. (2019, 17 de septiembre). Gentrificación, el problema que “empuja” a la gente de los barrios. *El Colombiano*. <https://www.elcolombiano.com/antioquia/gentrificacion-en-medellin-cuando-la-renovacionexpulsa-a-las-familias-AH11616745->
- Blakely, E., & Snyder, M. (1997). *Fortress America: Gated communities in the United States*. Washington, DC: Brookings Institution Press–Lincoln Institute of Land Policy.
- Blanchar, C. (2024, 7 de agosto). José Mansilla, antropólogo urbano: “Barcelona está montada en la autopista de la desigualdad”. *El País*. <https://elpais.com/espana/catalunya/2024-08-07/jose-mansilla-antropologo-urbano-barcelona-esta-montada-en-la-autopista-de-la-desigualdad.html>
- Brand, P., & Dávila, J. D. (2012). Social urbanism and the Medellín miracle: Cultural planning and urban design. *International Journal of Urban and Regional Research*, 36(3), 531–556. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2011.01040.x>

- Brites, W. F. (2017). La ciudad en la encrucijada neoliberal. Urbanismo mercado-céntrico y desigualdad socioespacial en América Latina. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 9 (3), 573 – 585. <https://www.scielo.br/j/urbe/a/4kcs7MFsH8f6kSbnSQBXV5n/>
- Brossat, I. (2019). Airbnb: La ciudad uberizada (M. García, Trad.). La Cebra que Habla. (Obra original publicada en 2018)
- Calvo García, M. (2009). Hacia una perspectiva socio-jurídica de la Teoría Positivista del Derecho. *Novum Jus*, 3(1), 7–34. <https://novumjus.ucatolica.edu.co/article/download/878/906/2488>
- Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. (2009). *Plan Regional de Competitividad para Medellín, Valle de Aburrá y Antioquia*. Medellín: Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. <https://ccoa.org.co/wp-content/uploads/2020/11/plan-regional-competitividad-antioquia-042720-1.pdf>
- Campos Sánchez, L. F., & Treviño C., J. A. (2021). Gentrificación en el Centro Metropolitano de Monterrey, 2010–2020. *Urbano*, 24(44), 07. <https://doi.org/10.22320/07183607.2021.24.44.07>
- Capano, G. (2009). Understanding policy change as an epistemological and theoretical problem. *Journal of Comparative Policy Analysis: Research and Practice*, 11(1), 3–19. <https://revistas.uncu.edu.ar/ojs3/index.php/millca-digital/article/view/885/535>
- Capel, H. (2005). Urban regeneration in Barcelona: The “Barcelona model” in the post-Fordist era. *International Planning Studies*, 10(1), 23–41. <https://www.ingentaconnect.com/content/routledg/ijps/2005/00000010/00000001/art00002>
- Caroca, R., & Schedler, J. (2020). Regeneración urbana y gestión del riesgo en Chile: análisis crítico de las políticas de mejoramiento barrial. *Revista Chilena de Urbanismo*, 15(3), 52–58.
- Castells, M. (1977). *The Urban Question: A Marxist approach*. Taipei: MT Press.
- Castro-Coma, M., & Martí-Costa, M. (2016). *Comunes urbanos: de la gestión colectiva al derecho a la ciudad*. *Revista EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, 42(125), 131–153. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000100006>
- Castro, L., & Franco, C. (2016). Turistificación y gentrificación: El caso de Cartagena de Indias. Tunja, Colombia: Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia. <https://repositorio.uptc.edu.co/server/api/core/bitstreams/1e827aa0-8758-458e-948a-6e104091665b/content>
- Ciudad Autónoma de Buenos Aires (2024) Código Urbanístico. Cuerpo Principal. Texto consolidado del Código Urbanístico según Ley N° 6.764 y actualización Leyes modificatorias al 31 de Diciembre de 2024. Buenos Aires (Argentina): Secretaría de Desarrollo Urbano. https://static.cpau.org/.newsite/ejercicio_profesional/codigos/2025/febrero/1.CUr_Cuerpo_Principal_to-2024-12-31.pdf
- Consejo de Medellín (2008). Por medio del cual se expide el Estatuto de la Contribución de Valorización del Municipio de Medellín, se crea la Subsecretaría de Valorización y se dictan otras disposiciones. Medellín: Consejo de Medellín. https://fonvalmed.gov.co/wp-content/uploads/2023/10/Acuerdo58_2008_Estatuto.pdf

- CONPES. (2004). *Documento CONPES 3305: Lineamientos para optimizar la política de desarrollo urbano*. Bogotá: Departamento Nacional de Planeación.
https://planeacion.boyaca.gov.co/descargas/Normatividad_Pots/conpes%203305.pdf
- CONPES. (2014). *Documento CONPES 3819: Política Nacional para Consolidar el Sistema de Ciudades de Colombia*. Bogotá: Departamento Nacional de Planeación.
<https://colaboracion.dnp.gov.co/cdt/conpes/econ%C3%B3micos/3819.pdf>
- CONPES. (2016). *Documento CONPES 3870: Programa Nacional para la Formulación y Actualización de Planes de Ordenamiento Territorial – POT Modernos*. Bogotá: Departamento Nacional de Planeación.
<https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3870.pdf>
- CONPES. (2020). *Documento 4070: Estrategia para el fortalecimiento de la gobernanza en el Sistema de Administración del Territorio*. Bogotá: Departamento Nacional de Planeación.
<https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/4007.pdf>
- Cordero Quinzacara, E. (2017). La formación del Derecho urbanístico chileno a partir del siglo XIX: de la legislación urbanística al Derecho urbanístico integrado. *Revista de Derecho (Valdivia)*, 30(1), 127–152. https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-09502017000100006
- Coronil, F. (2000). Towards a critique of globalcentrism: Speculations on capitalism’s nature. *Globalcentrism*, 12(2), 351–374.
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2017). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (5^a ed.). Nueva York, NY: SAGE Publications.
- Dadamia, R. (2019). Asentamientos precarios en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Población de Buenos Aires, 16 (28), 20 – 33. <https://www.redalyc.org/journal/740/74062604006/html/>
- Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. (2021). *Actualización del Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP)*.
https://defensoria.org.ar/archivo_noticias/actualizacion-del-registro-nacional-de-barrios-populares-renabap/
- Delgado, M. (2007). Deindustrialization and urban regeneration: Conflicting agendas in the “Barcelona model.” *European Urban and Regional Studies*, 14(3), 269–281.
<https://doi.org/10.1177/0969776407077776>
- Delgadillo, V. (2016). Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: La gentrificación percibida. *Revista INVI*, 31(88), 101–129.
- Denzin, N. K., & Lincoln, Y. S. (2015). *Métodos de recolección y análisis de datos: Manual de investigación cualitativa* (Vol. IV). Barcelona, España: Gedisa Editorial.
- Escobar Correa, C., & Iregui Casas, A. (2014). El riesgo de “Gentrificación” como consecuencia de la implementación del Programa Progresía Fenicia. Bogotá: Universidad de los Andes.
<https://repositorio.uniandes.edu.co/server/api/core/bitstreams/3b9f4767-38c0-47a8-8a07-d8407ae530c7/content>

- Escobar, A. (1995). *La invención del tercer mundo: Construcción y deconstrucción del desarrollo*. Bogotá, Colombia: Norma.
- Eizenberg, E. (2012). Actually existing commons: Three moments of space of community gardens in New York City. *Antipode*, 44(3), 764–782. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.2011.00892.x>
- Fainstein, S. S. (2010). *The just city*. Ithaca, NY: Cornell University Press.
- Foucault, M. (1999). Las mallas del poder. En M. Foucault (Ed.), *Estética, ética y hermenéutica* (pp. 235–247). Barcelona, España: Paidós.
- García Monticelli, F. (2019). *El certificado de vivienda familiar creado por el decreto 358/2017 y los modos de adquirir el dominio: Prueba de la posesión y el instituto de la prescripción adquisitiva* (tesis). Universidad Siglo XXI. <https://repositorio.21.edu.ar/server/api/core/bitstreams/12bdd196-1359-408f-a6e5-81f59fb31521/content>
- García Monticelli, F. (2020). *Registro Nacional de Barrios Populares: avances y deudas pendientes*. Palabras de Derecho. <https://www.palabrasdelderecho.com.ar/articulo.php?id=2043>
- García Monticelli, F. (2024). *Sobre el Régimen de Integración de los Barrios Populares y el Derecho de Propiedad*. Abogados.com.ar. <https://abogados.com.ar/sobre-el-regimen-de-integracion-de-los-barrios-populares-y-el-derecho-de-propiedad/35324>
- Garnier, J.-P. (2017). “Gentrification”: un concepto inadecuado para una temática ambigua. *Papeles de Relaciones Ecosociales y Cambio Global*, (137), 13–26. <https://www.fuhem.es/2017/06/05/gentrification-un-concepto-inadecuado-para-una-tematica-ambigua/>
- 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, 19(2), 521–536. <https://doi.org/10.21500/16578031.4390>
- Glass, R. B. (1964). Introduction: Aspects of change. En R. B. Glass (Ed.), *Aspects of change* (pp. xi–xli). Londres, Inglaterra: MacGibbon & Kee.
- Gnecco Quintero, C. (2000). El derecho a la ciudad como derecho emergente e innominado en el ordenamiento jurídico colombiano. *Redes. Revista del Desarrollo Regional*, 1280–1301. <https://www.redalyc.org/journal/5520/552067996018/html/>
- Gnecco Quintero, C. (2020). *El derecho a la ciudad: La ciudad hacia el derecho – Una mirada desde las actuaciones urbanísticas de la Bogotá Humana*. Bogotá: Universidad Libre de Colombia. <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/17933/TESIS%20EL%20DERECHO%20A%20LA%20CIUDAD%20-%20CARLOS%20GNECCO.pdf?sequence=3>
- Hackworth, J. R. (2007). *The neoliberal city: Governance, ideology, and development in American urbanism*. Cornell University Press. <https://www.cornellpress.cornell.edu/book/9780801473036/the-neoliberal-city/>
- Harvey, D. (2004). *El nuevo imperialismo*. Barcelona, España: Akal.

- Harvey, D. (2007). *Breve historia del neoliberalismo* (D. Alayza, Trad.). Madrid, España: Akal.
Recuperado de <https://gpect.files.wordpress.com/2013/11/breve-historia-del-neoliberalismo.pdf>
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid, España: Akal.
- Hamnett, C. (1991). The blind men and the elephant: The explanation of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), 173–189.
- Hidalgo, R., & Janoschka, M. (Eds.). (2014). *La ciudad neoliberal: Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid* (Serie Geolibros N.º 19). Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile / Departamento de Ciencia Política y Relaciones Internacionales, Universidad Autónoma de Madrid. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200014>
- Hyra, D. S. (2012). The back-to-the-city movement: Neighborhood redevelopment and processes of political and cultural displacement. En *Proceedings of the 53rd Annual Conference of the Association of Collegiate Schools of Planning* (Cincinnati, OH). Cincinnati, OH: Association of Collegiate Schools of Planning.
- Ingram, H., & Schneider, A. L. (1997). *Policy design for democracy*. Lawrence, KS: University Press of Kansas.
- Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencias en las ciudades latinoamericanas. *Andamios. Revista de Investigación Social*, 19–44.
- Janoschka, M., & Sequera, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista. En J. Michelini (Ed.), *Desafíos metropolitanos: Un diálogo entre Europa y América Latina* (pp. 82–104). Buenos Aires, Argentina: CIUDAD Autónoma de Buenos Aires.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2010). *The gentrification reader*. Londres, Inglaterra: Routledge.
- Lefebvre, H. (1974). *La producción del espacio público urbano*. Barcelona, España: Ediciones Península. http://www.academia.edu/download/30932960/01_padilla_llano.pdf
- Maloutas, T. (2011). Contextual diversity in gentrification research. *Critical Sociology*, 38(1), 33–48.
- Miranda Niño, C. E., & Villamizar López, Y. M. (2024). Análisis del proceso de gentrificación en la localidad de La Candelaria, Bogotá a la luz de los planes de gobierno 2012–2023 [Trabajo de grado, ESAP]. Bogotá: ESAP. <https://repositoriocdim.esap.edu.co/handle/20.500.14471/28054>
- Miller, L. M. (2019). We need to change how we think about gentrification. *National Civic Review*, 107(4). <https://www.nationalcivicleague.org/ncr-article/we-need-to-change-how-we-think-about-gentrification/>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2015). Decreto 1077 de 2015. Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Bogotá:

- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (1975). *Decreto Supremo N.º 458: Ley General de Urbanismo y Construcciones*. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile.
<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=13560>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (1992). *Decreto N.º 47: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)*.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2015). *Decreto que modifica el Decreto Supremo N.º 47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en materia de publicidad e interpretación gráfica de los instrumentos de planificación territorial* (Decreto). Biblioteca del Congreso Nacional de Chile.
<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1078328&idVersion=2015-06-12>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2018). *Guía de soluciones accesibles para espacios públicos y viviendas*. Gobierno de Chile y Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
<https://csustentable.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2018/08/GUIA-ACCESIBILIDAD.pdf>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2018). *Modificación Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en materia de Normas Urbanísticas*. Gobierno de Chile.
<https://participacionciudadana.minvu.gob.cl/consultas-ciudadanas-virtuales/modificaci%C3%B3n-ordenanza-general-de-urbanismo-y-construcciones-en-1#:~:text=Las%20normas%20urban%C3%ADsticas%20son%20las,las%20recepciones%20de%20las%20obras>
- Molano, F. (2016). El derecho a la ciudad: de Henri Lefebvre a los análisis sobre la ciudad. *Folios*, (44), 3–19. <http://www.scielo.org.co/pdf/folios/n44/n44a01.pdf>
- Navarro, J. (2025). Asociaciones y colectivos vecinales presentan un manifiesto contra la especulación urbanística en Sevilla. *Cadena SER*.
<https://cadenaser.com/andalucia/2025/02/11/asociaciones-y-colectivos-vecinales-presentan-un-manifiesto-contra-la-especulacion-urbanistica-en-sevilla-radio-sevilla/>
- Nuevo López, A. (2021). Turismo y gentrificación: Metaanálisis en torno al problema. *Lurralde: Investigación Espacial*, (44), 161–183. https://www.ingeba.org/lurralde/lurranet/lur44/Lurralde-44-2021_Abraham.pdf
- O'Connor, J. (1998). *Natural causes: Essays in ecological Marxism*. Nueva York, NY: Guilford Press.
- Páez-Coello, X., & Samaniego-Garrido, R. (2023). Transformaciones urbanas: Un análisis de la gentrificación en la ciudad de Quito (Barrios Mariscal Sucre, La Floresta, Centro Histórico). *Kalpana – Revista de Investigación*, 24, 84–104.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9367940>
- Pardo, J. L. (1992). *Las formas de la exterioridad*. Pre-Textos. <https://pre-textos.com/producto/las-formas-de-la-exterioridad/>

- Perren, J., & Cabezas, S. (2018). ¿Gentrificación en el “fin del mundo”? Crecimiento en altura y elitización en una ciudad intermedia de la Patagonia (Neuquén, 2001–2010). *Quid. Revista del Área de Estudios Urbanos*, 9, 38–59.
https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/2889/pdf_20
- Phillips, M., & Smith, D. P. (2018). Comparative approaches to gentrification: Lessons from the rural. *Dialogues in Human Geography*, 8(1), 3–25. <https://doi.org/10.1177/2043820617752009>
- Pradilla Cobos, E. (2009). La mundialización, la globalización imperialista y las ciudades latinoamericanas. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 15(2), 13–36.
- República Argentina, Sistema Argentino de Información Jurídica (SAIJ) / InfoLEG. (2024). *Modificación del Decreto 2670/2015 creando el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP)*. <https://www.saij.gob.ar/DN20240000769>
- Sandoval Espinel, J. G. (2023). Estimación del proceso de gentrificación en el Centro Histórico y Financiero de Bogotá a partir de la metodología de precios hedónicos (p. 92). Bogotá: Universidad Piloto de Colombia.
[https://repository.unipiloto.edu.co/bitstream/handle/20.500.12277/12678/Sandoval%20Jeison%200\(2023\)%20Estimaci%C3%B3n%20Del%20Proceso%20De%20Gentrificaci%C3%B3n%20en%20e%20Centro%20Hist%C3%B3rico%20y%20Financiero%20de%20Bogot%C3%A1%20a%20Partir%20de%20la%2](https://repository.unipiloto.edu.co/bitstream/handle/20.500.12277/12678/Sandoval%20Jeison%200(2023)%20Estimaci%C3%B3n%20Del%20Proceso%20De%20Gentrificaci%C3%B3n%20en%20e%20Centro%20Hist%C3%B3rico%20y%20Financiero%20de%20Bogot%C3%A1%20a%20Partir%20de%20la%2)
- Schoppa, L. J. (2002). Globalization and the squeeze on the middle class: Does any version of social contract survive? En O. S. al (Ed.), *Social contracts under stress: The middle classes of America, Europe and Japan at the turn of the century* (pp. 319–443). Nueva York, NY: Russell Sage Foundation.
- Schlossberg, D. (2017). What do we talk about when we talk about gentrification? *Journal of Affordable Housing & Community Development Law*, 25(2), 215–224.
https://www.americanbar.org/content/dam/aba/publications/journal_of_affordable_housing/volume_25_no_2/ah-25-2-combined.pdf
- Simas, T. B., de Oliveira, S. A. L. C., & Cano-Hila, A. B. (2021). Turismofobia ou turistificação? Uma análise sobre os impactos da gentrificação turística em Poblenu, Barcelona. *Ambiente Construído*, 21(3), 5–41. <https://doi.org/10.1590/S1678-86212021000300541>
- Smith, N. (2008). Gentrificación generalizada: De la anomalía local a la “regeneración urbana” como estrategia global urbana. En N. Smith (Ed.), *Ciudades en (re)construcción: Necesidades sociales transformación y mejoramiento de barrios* (pp. 31–48). Barcelona, España: Colección de Estudios.
- Stavrides, S. (2016). *Common space: The city as commons*. Zed Books.
<https://www.zedbooks.co.uk/book/common-space/>
- Subsecretaría de Integración Socio Urbana y Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP). (2025). *Integración Socio Urbana de los Barrios Populares: Derechos de los vecinos y vecinas de los barrios populares RENABAP vinculados a la ley 27.453 y a las situaciones de desalojos. Guía para organizaciones sociales ante situaciones de desalojo*. https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/guia_desalojos_a5_mayo_2025.pdf

Triana, M. (2018). Decreto N.º 83: Fortalecimiento de la participación ciudadana en la planificación urbana. Santiago, Chile: Municipalidad de Santiago.

Villaça, F. (1999). Dilemas del Plano Director. En CEPAM (Coord.), *El municipio en el siglo XXI: escenarios y perspectivas* (pp. 237–247). São Paulo, Brasil: Fundação Prefeito Faria Lima–CEPAM.

Wacquant, L. (2009). *Punishing the poor: The neoliberal government of social insecurity*. Duke University Press. <https://doi.org/10.1215/978082239225>

Zapata, J. (2015). *Biopolítica y gentrificación en Medellín: Modelo de ciudad como ejercicio de poder a partir de la distribución y regulación de la vida en el espacio urbano entre 2008 y 2014*. Medellín: Universidad de Antioquia.