



ACREDITACIÓN
INSTITUCIONAL EN
ALTA CALIDAD
Resolución 008607 de mayo 16 de 2022

**ANÁLISIS SOCIOJURÍDICO DE LAS TRANSFORMACIONES SOCIALES,
ECONÓMICAS Y TERRITORIALES ASOCIADAS A LA GENTRIFICACIÓN EN LA
COMUNA 14 DEL DISTRITO DE MEDELLÍN**

Universidad Autónoma Latinoamericana (UNALA)
Facultad de Derecho

**ANÁLISIS SOCIOJURÍDICO DE LAS TRANSFORMACIONES SOCIALES,
ECONÓMICAS Y TERRITORIALES ASOCIADAS A LA GENTRIFICACIÓN EN LA
COMUNA 14 DEL DISTRITO DE MEDELLÍN**

Sara Mazo Foronda
Mariana Molina Buitrago

Monografía de investigación

Asesor
Juan David Gelacio Panesso, Licenciado en Filosofía y Magíster en Estudios Políticos

Universidad Autónoma Latinoamericana (UNALA)
Facultad de Derecho
Derecho
Medellín, Antioquia, Colombia
2026

Tabla de Contenido

Resumen.....	5
Abstract.....	6
Introducción	7
1. Descripción del problema	9
2. Pregunta de Investigación.....	11
3. Justificación	12
4. Objetivos.....	13
4.1. Objetivo general	13
4.2. Objetivos específicos	13
5. Marco Teórico.....	14
5.1. Antecedentes Investigativos.....	14
5.2. Sobre la Gentrificación	14
6. Marco normativo.....	17
6.1. Fundamentos constitucionales	17
6.2. Instrumentos legales de ordenamiento territorial.....	17
6.3. Instrumentos normativos y de política pública de Medellín	17
6.4. Alcance jurídico frente a los procesos de gentrificación	18
7. Diseño Metodológico.....	19
7.1. Enfoque de la Investigación.....	19
7.2. Técnicas de Investigación	19
7.3. Instrumentos de la investigación.....	19
7.4. La muestra.....	20
8. Cronograma.....	23
9. Desarrollo de los objetivos generales y específicos.....	24
9.1. Capítulo I.....	24
Transformación del Distrito de Medellín: del modelo industrial a la economía de bienes y servicios y su incidencia en la gentrificación de la comuna 14	24
9.1.1. Conclusiones del capítulo I	29
9.2. Capítulo II	31
Comparación de los instrumentos normativos y jurídicos de carácter nacional con los internacionales, orientados a la protección del territorio y su alcance frente al proceso de gentrificación de la Comuna 14	31
9.3. Capítulo III	43
Describir las transformaciones sociales, económicas y territoriales de la Comuna 14 a partir de cuestionarios a residentes y actores del sector administrativo	43
9.3.1. Conclusiones del capítulo III	52
10. Conclusiones	53
11. Bibliografía	57

Lista de figuras

Figura 1. Percepción de los residentes sobre las transformaciones de la Comuna 14	44
Figura 2. Principal cambio social identificado por los residentes	45
Figura 3. Principales aspectos que han aumentado de valor según los residentes.....	47
Figura 4. Percepción de los actores administrativos sobre la magnitud de las transformaciones de la Comuna 14	49
Figura 5. Principales impactos económicos identificados por los actores administrativo.....	50

Resumen

La presente investigación tiene como objetivo comprender las transformaciones sociales, económicas y territoriales asociadas a los procesos de gentrificación en la Comuna 14 del Distrito de Medellín, durante el período 2016–2023, desde una perspectiva sociojurídica. Para ello, se analiza la transformación económica de la ciudad hacia las actividades de bienes y servicios, el papel del marketing urbano, el turismo y el mercado inmobiliario, así como el alcance de los instrumentos jurídicos relacionados con la protección de los habitantes.

La investigación adopta un enfoque sociojurídico cuantitativo descriptivo, mediante la revisión documental, el análisis jurídico comparado y la aplicación de cuestionarios estructurados, en junio de 2026, a diez residentes de la Comuna 14 y diez actores vinculados con el sector administrativo y la gestión territorial. Los resultados permiten identificar percepciones sobre el incremento de los costos habitacionales, las modificaciones en las dinámicas comerciales y las tensiones entre el desarrollo económico y las condiciones de permanencia de los residentes.

El análisis jurídico evidencia la existencia de mecanismos nacionales y distritales de protección, aunque con ámbitos de aplicación que no necesariamente comprenden todas las presiones económicas indirectas asociadas a las transformaciones urbanas. Se concluye que la gentrificación constituye un fenómeno multidimensional que no puede atribuirse exclusivamente al turismo. Asimismo, las percepciones recogidas no permiten establecer relaciones causales directas ni demostrar desplazamientos efectivos de habitantes, pero contribuyen a comprender las preocupaciones territoriales y los desafíos jurídicos relacionados con la protección de los residentes.

Palabras clave: Gentrificación, Comuna 14, Medellín, derecho a la vivienda, ordenación del territorio, protección de los residentes, turismo.

Abstract

The objective of this research is to understand the social, economic, and territorial transformations associated with gentrification processes in Commune 14 of the District of Medellín during the 2016–2023 period, from a socio-legal perspective. To this end, the study analyzes the city's economic shift toward goods and services, the role of urban marketing, tourism, and the real estate market, as well as the scope of legal instruments related to the protection of residents.

The research adopts a descriptive quantitative socio-legal approach, using a literature review, comparative legal analysis, and the administration of structured questionnaires in June 2026 to ten residents of Comuna 14 and ten stakeholders involved in the administrative sector and territorial management. The results reveal perceptions regarding rising housing costs, changes in commercial dynamics, and tensions between economic development and residents' ability to remain in the area.

The legal analysis highlights the existence of national and district-level protection mechanisms, although their scope of application does not necessarily cover all the indirect economic pressures associated with urban transformations. It is concluded that gentrification is a multidimensional phenomenon that cannot be attributed exclusively to tourism. Furthermore, while the perceptions gathered do not allow for the establishment of direct causal relationships or the demonstration of actual displacement of residents, they contribute to an understanding of territorial concerns and the legal challenges related to the protection of residents.

Keywords: Gentrification, Comuna 14, Medellín, right to housing, land-use planning, protection of residents, tourism.

Introducción

En las últimas dos décadas, Medellín ha pasado por una transformación en su modelo de desarrollo, transitando de una economía tradicionalmente industrial hacia una basada en bienes y servicios. En esta nueva economía, el turismo, la innovación y la proyección internacional de la ciudad han tomado un papel importante. Este proceso ha estado acompañado de estrategias de marketing urbano que han contribuido al posicionamiento de Medellín como un destino atractivo para la inversión extranjera, los turistas internacionales y los llamados nómadas digitales. No obstante, estas transformaciones también se relacionan con dinámicas asociadas a la gentrificación, como el incremento del costo de vida, la presión sobre el mercado inmobiliario y los cambios en la identidad barrial, cuyos efectos requieren ser examinados a partir de las condiciones particulares del territorio.

En este contexto, la Comuna 14 del Distrito de Medellín constituye el territorio de estudio de la presente investigación, en la cual se examinan las transformaciones sociales, económicas y territoriales asociadas a los procesos de gentrificación, tomando como período de referencia los años 2016 a 2023 y considerando las percepciones de residentes y actores administrativos recogidas durante 2026. El crecimiento del turismo, las actividades comerciales y las dinámicas del mercado inmobiliario plantean interrogantes sobre las condiciones de acceso a la vivienda, la permanencia de los residentes y los cambios en las relaciones comunitarias. Estas situaciones adquieren relevancia jurídica en la medida en que pueden generar tensiones entre el desarrollo económico del territorio y la protección de los derechos de sus habitantes. A partir de lo anterior, surge la siguiente pregunta de investigación: ¿Cuáles son las principales transformaciones sociales, económicas y territoriales asociadas a los procesos de gentrificación en la Comuna 14 del Distrito de Medellín y qué alcance tienen los instrumentos jurídicos relacionados con la protección de sus habitantes?

Desde una perspectiva sociojurídica, la presente investigación estudia las transformaciones asociadas a la gentrificación en la Comuna 14 del Distrito de Medellín, considerando sus posibles implicaciones sobre los derechos de la población residente, especialmente en lo relacionado con el acceso a la vivienda digna, consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política. Asimismo, el estudio toma como referentes la función social y ecológica de la propiedad, prevista en el artículo 58 constitucional, y los principios de prevalencia del interés general y distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, contemplados en la Ley 388 de 1997. La importancia de esta investigación radica en relacionar las transformaciones del territorio con las experiencias de sus habitantes y los instrumentos jurídicos existentes, contribuyendo a una comprensión del fenómeno que no se limite únicamente a sus dimensiones económicas y urbanísticas.

En este sentido, la investigación tiene como objetivo general comprender las transformaciones sociales, económicas y territoriales asociadas a los procesos de gentrificación en la Comuna 14 del Distrito de Medellín, considerando las dinámicas económicas de la ciudad, las percepciones de residentes y actores administrativos y los instrumentos jurídicos relacionados con la protección de sus habitantes. Para ello, se propone analizar la transformación económica de Medellín y su relación con la gentrificación, comparar los instrumentos jurídicos nacionales e

internacionales relacionados con la protección de los habitantes frente a las transformaciones urbanas y describir los cambios sociales, económicos y territoriales de la Comuna 14 a partir de las percepciones recogidas durante el trabajo de campo.

La investigación se desarrolla desde un enfoque cuantitativo descriptivo, mediante la revisión documental, el análisis jurídico comparado y la aplicación de cuestionarios a veinte participantes, distribuidos entre diez residentes de la Comuna 14 y diez actores vinculados con el sector administrativo y la gestión territorial. Las respuestas, recogidas durante junio de 2026, fueron organizadas y examinadas mediante frecuencias, porcentajes y gráficos descriptivos, con el propósito de conocer las percepciones de los participantes sobre las transformaciones del territorio y relacionarlas con los referentes documentales y jurídicos estudiados.

En el ámbito local, se examinan instrumentos de ordenamiento territorial y protección a moradores, particularmente el Acuerdo Municipal 048 de 2014, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, y el Acuerdo Municipal 145 de 2019, que establece la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas. A partir de estos referentes, se examina el alcance y las posibles limitaciones de los mecanismos jurídicos existentes frente a las transformaciones territoriales relacionadas con el turismo y el mercado inmobiliario.

Finalmente, la investigación se desarrolla en tres capítulos. El primero aborda la transformación económica de Medellín y su relación con los procesos de gentrificación en la Comuna 14, teniendo en cuenta el papel del turismo, el marketing urbano y el mercado inmobiliario. El segundo presenta un análisis comparado de instrumentos jurídicos nacionales e internacionales relacionados con las transformaciones urbanas y la protección de sus habitantes, considerando su alcance frente al caso de Medellín. Por su parte, el tercer capítulo expone los resultados de los cuestionarios aplicados a residentes y actores del sector administrativo, con el propósito de describir sus percepciones sobre los cambios sociales, económicos y territoriales. Por último, se presentan las conclusiones de la investigación, en las cuales se recogen los principales hallazgos y su contribución a la comprensión sociojurídica de la gentrificación en la Comuna 14.

1. Descripción del problema

El Poblado, la Comuna 14 del Distrito de Medellín, se ha establecido en los años recientes como el sitio turístico más importante de la ciudad, gracias a elementos como su oferta cultural, climática y gastronómica. Este posicionamiento se enmarca en una transformación más amplia del modelo económico del Distrito de Medellín, que ha transitado de una base industrial hacia una economía centrada en bienes y servicios, donde el turismo y la proyección internacional cumplen un papel central.

En este contexto, el crecimiento del turismo constituye una de las dinámicas que se relacionan con las transformaciones económicas, sociales y territoriales de la Comuna 14. Sin embargo, los procesos de gentrificación no pueden atribuirse exclusivamente al incremento de visitantes, pues también intervienen factores como la inversión inmobiliaria, la valorización del suelo, la expansión de los alojamientos turísticos y las condiciones propias del mercado de vivienda. Estas transformaciones plantean interrogantes sobre el incremento del costo de vida, las posibilidades de acceso a la vivienda y las condiciones de permanencia de los habitantes tradicionales, aspectos que requieren examinarse a partir de las características del territorio y de la información disponible.

Las transformaciones del mercado inmobiliario y el crecimiento de los alojamientos turísticos plantean dificultades relacionadas con el acceso a la vivienda y las condiciones de permanencia de los residentes tradicionales. En este sentido, el incremento de los costos habitacionales puede constituir un factor de presión económica para determinados habitantes, especialmente cuando sus ingresos no aumentan en la misma proporción. No obstante, es importante distinguir estas presiones de la existencia de desplazamientos efectivos, puesto que la presente investigación no cuenta con información suficiente para establecer cuántos residentes han abandonado la Comuna 14 como consecuencia directa de estas dinámicas.

En este contexto, la llegada de trabajadores extranjeros y nómadas digitales constituye una de las dinámicas relacionadas con la proyección internacional de Medellín y las transformaciones económicas del territorio. Su presencia puede generar nuevas demandas de vivienda, alojamiento y servicios, especialmente en sectores con una importante actividad turística, como la Comuna 14. Estas circunstancias pueden relacionarse con cambios en el mercado inmobiliario y en los costos habitacionales, aunque sus efectos deben examinarse conjuntamente con otros factores, como la inversión inmobiliaria, la valorización del suelo y la expansión de los alojamientos de corta estancia, sin atribuir exclusivamente a esta población los procesos de gentrificación. Esta redacción es consistente con antecedentes sobre la demanda de vivienda para arrendamiento y el trabajo remoto en Medellín, abordados por Gómez y Castaño (2023), en el podcast “Aquí no hay quien viva: ¿Por qué se dispararon los arriendos en Medellín?”, publicado por la Universidad EAFIT.

En Colombia, aunque no existe una regulación integral dedicada específicamente a la gentrificación, sí se cuenta con instrumentos jurídicos que regulan determinados aspectos del ordenamiento territorial y la protección de los habitantes. Entre ellos se encuentran la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, que contemplan disposiciones relacionadas con la planificación urbana, la gestión del suelo y las intervenciones urbanísticas. Sin embargo,

estos instrumentos no necesariamente ofrecen una respuesta específica frente a las presiones económicas indirectas relacionadas con el turismo, los alojamientos temporales y las dinámicas privadas del mercado inmobiliario (El Colombiano, 2019).

Por su parte, la Ley 820 de 2003, en su artículo 2, define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana y establece un marco jurídico para regular las relaciones entre arrendadores y arrendatarios. Asimismo, sus disposiciones contemplan mecanismos de protección relacionados con la fijación y el reajuste de los cánones de arrendamiento. No obstante, su ámbito de aplicación se encuentra vinculado a las relaciones contractuales reguladas por dicha ley, por lo que no constituye un mecanismo general de control de la valorización inmobiliaria ni comprende necesariamente todas las modalidades de alojamiento turístico o temporal. En consecuencia, las protecciones que establece no abarcan la totalidad de las presiones económicas que pueden relacionarse con los procesos de gentrificación (Ley 820, 2003).

En este contexto, las transformaciones sociales, económicas y territoriales de la Comuna 14 plantean la necesidad de examinar el alcance de los instrumentos jurídicos existentes frente a las condiciones de acceso a la vivienda y permanencia de los residentes. Aunque el ordenamiento jurídico contempla mecanismos de protección, sus ámbitos de aplicación específicos no necesariamente comprenden todas las presiones económicas indirectas asociadas al incremento de los costos habitacionales, la valorización inmobiliaria y la expansión de los alojamientos turísticos. Por tanto, el problema jurídico no radica en una ausencia absoluta de regulación, sino en la necesidad de analizar las posibilidades y limitaciones de los instrumentos existentes frente a las distintas manifestaciones de la gentrificación.

2. Pregunta de Investigación

¿Cuáles son las transformaciones sociales, económicas y territoriales asociadas a los procesos de gentrificación de la Comuna 14 del Distrito de Medellín y cuál es el alcance de los instrumentos jurídicos existentes para abordar sus posibles consecuencias sobre la población residente?

3. Justificación

La presente investigación surge de la necesidad de analizar los efectos sociales, económicos y territoriales asociados a los procesos de gentrificación en la Comuna 14 del Distrito de Medellín, en el contexto de las transformaciones económicas y urbanas experimentadas por la ciudad. El fortalecimiento del turismo, la inversión inmobiliaria y las actividades de bienes y servicios ha contribuido a modificar las dinámicas del territorio, generando oportunidades de desarrollo económico, pero también posibles tensiones relacionadas con el incremento de los costos habitacionales, las transformaciones del tejido social y las condiciones de permanencia de la población residente.

Desde una perspectiva social y territorial, el estudio resulta pertinente porque permite comprender cómo estas transformaciones son percibidas por los habitantes y los actores del sector administrativo de la Comuna 14. A través del análisis documental y del trabajo de campo, se busca identificar las principales dinámicas asociadas a la gentrificación, reconociendo que se trata de un fenómeno multidimensional en el que intervienen diversos factores económicos, sociales y territoriales, cuyos efectos no pueden atribuirse exclusivamente al crecimiento del turismo. Asimismo, la investigación adquiere relevancia jurídica al examinar el alcance de los instrumentos normativos existentes frente a las transformaciones del territorio y las posibles dificultades que estas representan para el acceso a la vivienda y la permanencia de sus habitantes.

En el ámbito jurídico, la investigación se justifica por la necesidad de examinar las posibles implicaciones de estas transformaciones sobre el derecho a la vivienda digna, consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política, y su relación con la función social de la propiedad, prevista en el artículo 58 constitucional. Asimismo, se consideran los principios de prevalencia del interés general y distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, contemplados en la Ley 388 de 1997. Bajo este enfoque, resulta relevante analizar el alcance y las posibles limitaciones de los instrumentos normativos existentes, particularmente el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, adoptado mediante el Acuerdo Municipal 048 de 2014, y la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas, establecida mediante el Acuerdo Municipal 145 de 2019, frente a las problemáticas identificadas en la Comuna 14.

Finalmente, la investigación pretende contribuir al conocimiento sociojurídico mediante la articulación de las transformaciones territoriales, las percepciones de los participantes y el análisis de los instrumentos jurídicos nacionales e internacionales relacionados con la protección de los habitantes. De esta manera, se busca aportar elementos que permitan comprender las tensiones entre el desarrollo económico, el acceso a la vivienda y la permanencia de la población residente, así como valorar las posibilidades de respuesta del ordenamiento jurídico frente a los desafíos asociados a la gentrificación.

4. Objetivos

4.1. Objetivo general

Comprender las transformaciones sociales, económicas y territoriales asociadas a los procesos de gentrificación en la Comuna 14 del Distrito de Medellín, teniendo en cuenta las dinámicas económicas de la ciudad, las percepciones de residentes y actores administrativos y los instrumentos jurídicos relacionados con la protección de sus habitantes.

4.2. Objetivos específicos

- Analizar la transformación del Distrito de Medellín desde una economía industrial hacia una basada en bienes y servicios, valorando el papel del marketing urbano y del mercado como motor de desarrollo urbano, y su relación con los procesos de gentrificación.
- Comparar los instrumentos normativos y jurídicos de carácter nacional con los internacionales, orientados a la protección de los habitantes frente a las transformaciones urbanas y su alcance frente al proceso de gentrificación en la Comuna 14.
- Describir las transformaciones sociales, económicas y territoriales en la Comuna 14 a partir de cuestionarios estructurados a residentes y actores del sector administrativo.

5. Marco Teórico.

5.1. Antecedentes Investigativos

La gentrificación en Medellín ha sido objeto de diferentes investigaciones que han permitido comprender las transformaciones económicas y territoriales de la ciudad. Entre ellas se encuentra el estudio realizado por Gelacio et al. (2019), denominado “La ciudad como espacio urbano neoliberal: planteamientos sobre la planificación del territorio en la ciudad de Medellín”, en el cual los autores analizan cómo la planificación urbana se ha relacionado con las dinámicas del mercado inmobiliario y la transformación del territorio. Esta investigación permite comprender la influencia que tienen los intereses económicos en la organización de las ciudades y las tensiones que pueden generarse frente a las necesidades de sus habitantes.

De igual manera, Molina-Saldarriaga y Salinas-Arreortua (2018), en su investigación “Capital y desarrollo territorial. Diseños institucionales y gentrificación en el caso de Medellín, Colombia”, estudian la relación entre la inversión de capital privado, la planificación territorial y los procesos de gentrificación. Los autores también examinan los instrumentos jurídicos existentes para la protección de moradores y destacan la importancia de analizar las tensiones entre las transformaciones urbanas y los derechos constitucionales de la población. Este antecedente resulta especialmente relevante porque permite comprender que la gentrificación no constituye únicamente un fenómeno económico o social, sino que también plantea dificultades que deben ser examinadas desde el derecho.

Ahora bien, aunque estas investigaciones han permitido comprender diferentes aspectos de la gentrificación en Medellín, el presente trabajo busca complementar sus aportes mediante el estudio de las transformaciones sociales, económicas y territoriales de la Comuna 14, incorporando las percepciones de residentes y actores administrativos. Asimismo, se pretende relacionar estas percepciones con el alcance y las posibles limitaciones de los instrumentos jurídicos nacionales y locales orientados a la protección de los habitantes. De esta manera, la investigación busca contribuir a la comprensión del fenómeno desde una perspectiva sociojurídica, teniendo en cuenta tanto las dinámicas económicas del territorio como las condiciones de acceso a la vivienda y permanencia de la población residente.

5.2. Sobre la Gentrificación

La gentrificación constituye un proceso de transformación socioespacial de determinados sectores urbanos, relacionado con la reinversión de capital, los cambios en los usos del suelo, la valorización inmobiliaria y las modificaciones en la composición social y económica del territorio. Desde una perspectiva económica, Smith (1979) explica este fenómeno a partir de las dinámicas del mercado del suelo y de las posibilidades de rentabilidad asociadas a la reinversión inmobiliaria. En consecuencia, la gentrificación no debe entenderse exclusivamente como la llegada de habitantes con mayor poder adquisitivo, sino como un proceso en el que concurren factores económicos, inmobiliarios y sociales que pueden generar presiones sobre las condiciones de permanencia de la población residente.

Por su parte, la turistificación hace referencia a las transformaciones que experimentan los territorios cuando sus espacios, actividades económicas y servicios se orientan progresivamente hacia la demanda turística. Marenzana et al. (2024) explican que la gentrificación y la turistificación presentan características comunes, pero constituyen fenómenos diferentes que pueden coexistir en un mismo territorio. En esta línea, Gotham (2005) examina cómo el crecimiento de las actividades turísticas y la inversión inmobiliaria pueden relacionarse en determinados procesos de transformación urbana. Por tanto, aunque el turismo puede constituir un factor relevante en estos cambios, no resulta adecuado equiparar automáticamente la turistificación con la gentrificación.

Otro concepto relacionado es la valorización inmobiliaria, entendida en esta investigación como el incremento del valor económico de los inmuebles o del suelo urbano, que puede asociarse con modificaciones en la demanda, las expectativas de rentabilidad y los usos del territorio. Smith (1979) destaca la importancia de las diferencias entre las rentas actuales y potenciales del suelo para comprender los procesos de reinversión urbana. Sin embargo, es necesario distinguir entre la valorización inmobiliaria, las variaciones de los cánones de arrendamiento y el desplazamiento de residentes, puesto que se trata de situaciones diferentes cuya relación debe sustentarse en evidencia.

Finalmente, el desplazamiento residencial puede presentar distintas modalidades. Marcuse (1985) diferencia, entre otras, formas de desplazamiento directo, relacionadas con la salida de los habitantes de sus viviendas por condiciones económicas o materiales que dificultan su permanencia, y mecanismos indirectos, como la presión de desplazamiento y la exclusión residencial. Estos últimos pueden manifestarse cuando las transformaciones del entorno reducen las posibilidades de permanecer en él o restringen el acceso de determinados grupos a la vivienda. No obstante, la existencia de presiones económicas o cambios en las dinámicas barriales no permite afirmar, por sí sola, que se hayan producido desplazamientos efectivos.

Medellín, con su diversidad en términos de cultura, gastronomía y clima, se ha transformado en un destino turístico interesante que puede satisfacer casi cualquier actividad turística dentro de la ciudad o en localidades vecinas. En un escenario de inestabilidad económica en Latinoamérica, se podría pensar que la mayor parte de los turistas son europeos o estadounidenses, lo cual concuerda con lo reportado por *El Tiempo*, según el cual “han sido 4’646.044 los de viajeros provenientes del exterior, un 27,4 % por encima del registrado durante el mismo periodo de 2022” (Mojica, 2023, p. 1).

La Alcaldía de Medellín (2023), señaló el 2022 como un año histórico para Medellín, destacando que “1.386.153 pasajeros ingresaron a la ciudad, 49 % más en comparación con el 2019 (...) y en 77.0 % se estableció la ocupación hotelera, la más alta de la historia” (p. 1). Además, “Se registró que el 53,1 % de los extranjeros se hospedó en la comuna 14” (Lopera, 2023, p. 1). Esto permite observar una concentración significativa del turismo en un solo territorio.

En el caso de la Comuna 14 del Distrito de Medellín, estos conceptos permiten examinar diferentes dimensiones de las transformaciones territoriales. El crecimiento de las actividades dirigidas a visitantes se relaciona con la turistificación, mientras que la inversión inmobiliaria,

los cambios en los usos del suelo y las condiciones del mercado de vivienda constituyen elementos relevantes para comprender posibles procesos de gentrificación. A su vez, la valorización de los inmuebles y las modificaciones en los costos habitacionales pueden generar presiones económicas que afectan de manera diferente a los residentes. Sin embargo, estas circunstancias no deben confundirse con la existencia de desplazamientos efectivos, pues la presente investigación no dispone de información suficiente para establecer cuántos habitantes han abandonado la comuna ni las causas específicas de su salida. Por esta razón, los conceptos se utilizan como herramientas de análisis de las transformaciones sociales, económicas y territoriales, y no como prueba de relaciones causales previamente demostradas.

6. Marco normativo

6.1. Fundamentos constitucionales

El análisis jurídico de los procesos de gentrificación en la Comuna 14 del Distrito de Medellín encuentra sustento en distintas disposiciones de la Constitución Política de Colombia que orientan la protección de los derechos de los habitantes y la regulación del desarrollo urbano. En primer lugar, la Constitución Política de Colombia (1991) en el artículo 51 consagra el derecho a la vivienda digna y establece la responsabilidad del Estado de fijar las condiciones necesarias para hacerlo efectivo. Esta disposición resulta relevante para examinar las dificultades de acceso a la vivienda y las condiciones de permanencia de la población residente frente a las transformaciones económicas y territoriales asociadas a la gentrificación.

Por su parte, la Constitución Política de Colombia (1991) en el artículo 58 constitucional reconoce la propiedad privada y establece su función social y ecológica, lo que permite comprender que el ejercicio de este derecho se encuentra vinculado al cumplimiento de obligaciones y a la consideración del interés general. En este sentido, la relación entre el aprovechamiento económico de los inmuebles, las transformaciones del mercado inmobiliario y las necesidades habitacionales de la población constituye un aspecto relevante para el análisis jurídico del fenómeno estudiado.

6.2. Instrumentos legales de ordenamiento territorial

En el ámbito legal, la Ley 388 de 1997 constituye uno de los principales referentes para el estudio del ordenamiento territorial en Colombia. Su artículo 2 establece como principios la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (Ley 388, 1997). Asimismo, el artículo 3 reconoce la función pública del urbanismo y contempla, entre sus finalidades, hacer efectivos los derechos constitucionales relacionados con la vivienda, atender los cambios en el uso del suelo y propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes (Ley 388, 1997).

De igual manera, el artículo 4 de esta ley contempla la participación democrática en las actuaciones urbanísticas, mediante la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos (Ley 388, 1997). Estas disposiciones permiten analizar el papel del ordenamiento territorial frente a las transformaciones de la Comuna 14 y examinar la importancia de conciliar las actividades económicas con las necesidades de quienes habitan el territorio.

6.3. Instrumentos normativos y de política pública de Medellín

En el ámbito local, el Acuerdo Municipal 048 de 2014, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, constituye un instrumento fundamental para comprender la planificación y regulación del territorio. Particularmente, su artículo 573 contempla la política de protección a moradores, orientada al reconocimiento de los impactos que pueden generar las intervenciones urbanísticas sobre las condiciones de vida de las comunidades (Acuerdo 048, 2014).

En desarrollo de este instrumento, el Acuerdo Municipal 145 de 2019 creó la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas, cuyo propósito se relaciona con la protección de los modos y medios de vida de los moradores de sectores objeto de intervención. Esta política reconoce la importancia de las relaciones sociales, económicas y territoriales construidas por las comunidades y contempla mecanismos orientados a la protección de sus condiciones de vida en el marco de las intervenciones correspondientes (Acuerdo 145, 2019).

Posteriormente, el Decreto Municipal 0818 de 2021 reglamentó dicha política pública, estableciendo disposiciones para su implementación, las cuales fueron objeto de modificaciones mediante los decretos 1137 de 2022 y 0838 de 2023. Este conjunto normativo resulta pertinente para examinar los mecanismos locales de protección a moradores y establecer sus posibilidades y limitaciones frente a las transformaciones territoriales estudiadas.

6.4. Alcance jurídico frente a los procesos de gentrificación

Aunque el ordenamiento jurídico colombiano contempla disposiciones relacionadas con la vivienda, la propiedad y la planificación territorial, resulta necesario examinar en qué medida sus instrumentos permiten abordar las distintas manifestaciones de la gentrificación. En particular, debe diferenciarse la protección prevista frente a los impactos de determinadas intervenciones urbanísticas de las situaciones asociadas al incremento de los costos habitacionales, la expansión de los alojamientos turísticos y las dinámicas privadas del mercado inmobiliario, cuya regulación responde a distintos instrumentos y ámbitos de aplicación.

En consecuencia, las disposiciones constitucionales, legales y locales identificadas proporcionan un marco jurídico para estudiar las tensiones entre el desarrollo económico del territorio y la protección de los derechos de sus habitantes. A partir de estos referentes, la investigación busca examinar el alcance de los mecanismos existentes y sus posibles limitaciones frente a los efectos asociados a la gentrificación en la Comuna 14, sin desconocer que la existencia de transformaciones económicas o dificultades habitacionales no implica, por sí misma, la vulneración de un derecho o la ausencia absoluta de regulación.

7. Diseño Metodológico.

7.1. Enfoque de la Investigación

La presente investigación se desarrolla desde un enfoque sociojurídico cuantitativo descriptivo, orientado a comprender las transformaciones sociales, económicas y territoriales asociadas a los procesos de gentrificación en la Comuna 14 del Distrito de Medellín, desde una perspectiva sociojurídica. Para ello, se tienen en cuenta las dinámicas económicas de la ciudad, el estudio de los instrumentos jurídicos relacionados con la protección de los habitantes y las percepciones de residentes y actores vinculados con el sector administrativo y la gestión territorial.

Este enfoque se complementa con el uso de información cuantitativa de carácter descriptivo, obtenida mediante cuestionarios estructurados, cuyos resultados se presentan a través de frecuencias, porcentajes y gráficos. Estos datos permiten conocer cómo se distribuyen las respuestas de los participantes frente a determinados aspectos de las transformaciones del territorio, sin pretender establecer resultados representativos de toda la población.

De esta manera, la revisión documental permite contextualizar las transformaciones económicas de Medellín; el análisis jurídico comparado permite examinar los instrumentos normativos relacionados con la protección de los residentes; y el trabajo de campo aporta información sobre las percepciones de los participantes. La relación entre estas fuentes permite complementar la comprensión del fenómeno, diferenciando la información documental, las apreciaciones recogidas y las interpretaciones jurídicas desarrolladas en la investigación.

7.2. Técnicas de Investigación

Para desarrollar los objetivos de la investigación se utilizaron la revisión documental, el análisis jurídico comparado y la aplicación de cuestionarios estructurados. La revisión documental comprendió la consulta de investigaciones académicas, documentos institucionales y fuentes relacionadas con la transformación económica de Medellín y los procesos de gentrificación. Por su parte, el análisis jurídico comparado permitió examinar instrumentos nacionales e internacionales relacionados con la protección de los habitantes frente a las transformaciones urbanas.

Asimismo, se aplicaron cuestionarios estructurados a residentes de la Comuna 14 y a actores vinculados con el sector administrativo y la gestión territorial, con el propósito de conocer sus percepciones sobre los cambios sociales, económicos y territoriales del sector. La información obtenida se examinó mediante frecuencias y porcentajes descriptivos, y se relacionó con los aspectos documentales y jurídicos abordados en los capítulos anteriores.

7.3. Instrumentos de la investigación

Se utilizaron los siguientes instrumentos:

a. Cuestionarios estructurados

Propósito. Conocer las percepciones de residentes y actores vinculados con el sector administrativo y la gestión territorial sobre las transformaciones sociales, económicas y territoriales asociadas a los procesos de gentrificación en la Comuna 14 del Distrito de Medellín.

Participantes. Se aplicaron veinte cuestionarios, distribuidos entre diez residentes de la Comuna 14 y diez actores vinculados con el sector administrativo y la gestión territorial.

Instrumento. Se diseñaron dos formularios de Google, uno dirigido a los residentes y otro a los actores del sector administrativo. Cada formulario estuvo compuesto por diez preguntas cerradas, de selección única o múltiple, relacionadas con las transformaciones sociales, económicas y territoriales de la Comuna 14. Adicionalmente, el formulario dirigido a los actores administrativos incluyó un campo de respuesta abierta para identificar el cargo y la entidad o actividad de cada participante. No se incluyeron preguntas abiertas de contenido sustantivo sobre el fenómeno estudiado.

Aplicación. Los formularios fueron compartidos con los participantes para que respondieran directamente sus preguntas. La selección se realizó mediante contactos personales de las investigadoras y personas conocidas por estos contactos. Las respuestas quedaron registradas entre el 20 y el 26 de junio de 2026 en los formularios de Google, que permitieron organizar la información correspondiente a cada grupo.

Sistematización y análisis. Las respuestas obtenidas se organizaron en dos bases de datos, una correspondiente a los residentes y otra a los actores del sector administrativo. Para cada pregunta se identificaron las opciones seleccionadas, se contabilizaron sus frecuencias y se calcularon porcentajes descriptivos. En las preguntas de selección múltiple se consideraron las diferentes opciones marcadas por cada participante, por lo que la suma de sus porcentajes puede superar el cien por ciento.

Los resultados fueron presentados mediante gráficos que permitieron observar las principales percepciones de cada grupo. Posteriormente, se relacionaron los aspectos abordados por ambos instrumentos, especialmente aquellos referidos al turismo, las transformaciones urbanas, las condiciones de vivienda y los cambios económicos y sociales. Esta comparación tuvo un carácter descriptivo, puesto que los formularios contenían preguntas diferentes y sus resultados no podían confrontarse directamente en todos los casos.

Para organizar la interpretación de las respuestas se tomaron como referentes los temas incluidos en los instrumentos: transformaciones urbanas, dinámicas sociales, condiciones económicas y de vivienda, turismo y protección de los residentes. Estas agrupaciones permitieron relacionar las respuestas con los objetivos de la investigación, sin aplicar procedimientos de codificación cualitativa de cuestionarios abiertos.

7.4. La muestra

La muestra estuvo conformada por veinte participantes, distribuidos entre diez residentes de la Comuna 14 del Distrito de Medellín y diez actores vinculados con el sector administrativo y la gestión territorial. Su selección se realizó mediante un muestreo no probabilístico por conveniencia, utilizando contactos personales de las investigadoras y personas conocidas a través de estos, quienes facilitaron el acceso a participantes relacionados con el territorio.

En el caso de los residentes, se tuvo en cuenta su vinculación con la Comuna 14 y el conocimiento de las transformaciones del sector. El cuestionario permitió establecer que las personas a quienes se les aplicó llevaban al menos cinco años de residencia en el territorio. De estas, dos manifestaron haber residido entre cinco y diez años, tres entre once y veinte años, y cinco durante más de veinte años.

Por su parte, el segundo grupo estuvo integrado por personas vinculadas con actividades administrativas, institucionales y comunitarias relacionadas con el territorio. Su participación permitió recoger percepciones sobre las transformaciones urbanas, el desarrollo económico y las medidas orientadas a la protección de los habitantes. La selección respondió a la posibilidad de acceder a personas con conocimiento de estos asuntos mediante los contactos disponibles.

En cuanto a los criterios de exclusión, la selección se limitó a personas que reunieran las condiciones de vinculación territorial y conocimiento del sector señaladas anteriormente. En el grupo de residentes, se tuvo en cuenta adicionalmente la permanencia mínima de cinco años en la comuna. No se establecieron criterios de exclusión adicionales relacionados con características personales o socioeconómicas de los participantes.

La distribución de diez participantes por grupo permitió contar con dos conjuntos de respuestas para desarrollar una comparación descriptiva entre las percepciones de residentes y actores del sector administrativo. La cantidad de participantes no se estableció mediante un cálculo estadístico de representatividad, por lo que sus resultados deben interpretarse dentro de los límites de la muestra seleccionada.

El período comprendido entre 2016 y 2023 se utilizó como referencia para contextualizar algunas transformaciones económicas y territoriales de Medellín. Los cuestionarios, por su parte, fueron respondidos en junio de 2026 y recogen las percepciones de los participantes sobre los cambios observados durante los últimos años. En consecuencia, no constituyen una medición directa de todos los acontecimientos ocurridos entre 2016 y 2023.

Debido al tamaño de la muestra y a su forma de selección, los resultados no permiten realizar generalizaciones estadísticas sobre la totalidad de los residentes de la Comuna 14 ni sobre las autoridades del Distrito. Tampoco permiten demostrar por sí solos relaciones causales entre el crecimiento del turismo y los procesos de gentrificación. Su aporte consiste en ofrecer información descriptiva sobre las percepciones de las veinte personas consultadas, que complementa los referentes documentales y jurídicos de la investigación.

La recolección de información se realizó con fines exclusivamente académicos. En los formularios utilizados se informó a los participantes que sus respuestas serían anónimas, con el

propósito de proteger su identidad. Los instrumentos no solicitaron los nombres de los residentes, aunque el formulario dirigido a los actores del sector administrativo incluyó información relacionada con su cargo y entidad.

Por esta razón, en la presentación de los resultados se procura evitar la identificación individual de los participantes. La investigación no documentó un procedimiento independiente de consentimiento informado escrito, por lo que las medidas éticas descritas corresponden a la información suministrada a través de los formularios y durante su aplicación.

8. Cronograma

	MESES											
ACTIVIDADES POR DESARROLLAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Recolección de bibliografía	X	X	X	X	X							
Desarrollo de la pregunta investigativa						X						
Desarrollo de los objetivos generales y específicos				X								
Analizar las políticas públicas implementadas				X								
Realizar trabajo de campo investigativo			X	X	X							
Conclusiones						X						
Sustentación						X						

9. Desarrollo de los objetivos generales y específicos

9.1. Capítulo I. Transformación del Distrito de Medellín: del modelo industrial a la economía de bienes y servicios y su incidencia en la gentrificación de la Comuna 14

a. *Transformación industrial de la Comuna 14 del Distrito de Medellín*

En el Distrito de Medellín, en las últimas décadas, se ha llevado a cabo un cambio estructural en su modelo tanto urbano como económico. Conocida tradicionalmente como un centro industrial del país, la ciudad fundamentaba su crecimiento en ramas como la textil, la manufacturera y la industria siderúrgica. Sin embargo, a finales del siglo XX y comienzos del siglo XXI, debido a la crisis del modelo industrial, a la apertura económica y a la globalización, se produjo un cambio gradual hacia una economía enfocada en el turismo, los servicios y la innovación.

Esta transición significó no solo un cambio en las dinámicas de producción, sino también una reconfiguración del rol del territorio. La ciudad empezó a ser concebida no solamente como un lugar de residencia, sino también como un activo estratégico en la competencia global entre las demás ciudades.

Desde este punto de vista, diferentes escritores han mencionado que las ciudades actuales, sobre todo en América Latina, están envueltas en procesos de cambio que son moldeados por principios neoliberales, en los cuales el desarrollo económico y la captación de inversiones son considerados como las principales metas de la planificación urbana.

Tal como lo plantea Brites (2017), en América Latina, las ciudades contemporáneas pasan por modelos de desarrollo y planificación territorial en los que la lógica del mercado reconfigura las prioridades urbanas, favoreciendo la captación de inversión en lugar del bienestar común. En este contexto, la planificación urbana pasa de ser un instrumento de justicia social a estar basada en la competitividad territorial, con el objetivo de ubicar a la ciudad dentro de circuitos económicos internacionales.

Bajo este enfoque, el mercado recibe una posición dominante como impulsor del avance. Esto significa que las intervenciones en áreas urbanas se enfocan en aumentar el valor del terreno y atraer inversiones privadas, ocasionando profundas tensiones con los derechos de los residentes tradicionales. En este modelo se aplica:

- **Valor de cambio frente a valor de uso.** El territorio es considerado un recurso estratégico enfocado en la rentabilidad, donde su precio en el mercado tiene más peso que su función social y comunitaria.
- **Transformación del tejido social.** El desarrollo urbano se transforma en un proceso en el que las metas económicas dan forma a los cambios sociales, modificando de manera significativa la identidad del barrio y cómo las personas se relacionan con su entorno.

En el caso específico de la Comuna 14, este enfoque de desarrollo puede examinarse en varios aspectos:

- **Cambio Económico:** Medellín evolucionó de una industria pesada a una economía basada en servicios y turismo. El área de El Poblado se ha vuelto un sector relevante para las actividades económicas.

- **Mercadotecnia de la Ciudad.** Las estrategias de promoción de Medellín han contribuido a posicionar su imagen mediante referentes como la innovación y la transformación urbana. Desde una perspectiva crítica, resulta pertinente examinar cómo estas estrategias se relacionan con las dinámicas económicas del territorio y si su desarrollo se acompaña de medidas suficientes para atender las necesidades de la población residente. No obstante, la presente investigación no dispone de evidencia que permita atribuir a las autoridades distritales una intención de ocultar los efectos sociales de estas transformaciones.

- **Desplazamiento y Marginación.** Las transformaciones del mercado inmobiliario pueden generar presiones económicas sobre los habitantes de determinados sectores urbanos, especialmente cuando aumentan los costos relacionados con la vivienda. En el caso de la Comuna 14, estas preocupaciones también aparecen en las percepciones recogidas mediante los cuestionarios realizados durante la investigación. Sin embargo, la información disponible no permite establecer con precisión la magnitud de los incrementos en los arrendamientos ni afirmar que se hayan producido desplazamientos efectivos de residentes como consecuencia directa de la llegada de población extranjera.

- **Marco Legal:** La Ley 388 de 1997 constituye uno de los principales instrumentos nacionales para orientar el ordenamiento territorial, al establecer principios como la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Asimismo, reconoce el carácter público del urbanismo y contempla la participación ciudadana en las actuaciones urbanísticas (Ley 388, 1997). Sin embargo, aunque estas disposiciones ofrecen herramientas para orientar la planificación del territorio, no garantizan por sí solas la permanencia de los residentes frente a las presiones económicas que pueden presentarse en los procesos de gentrificación.

Desde la perspectiva de Brites (2017), los modelos de planificación urbana orientados por las dinámicas del mercado pueden generar tensiones entre los objetivos de crecimiento económico y las necesidades sociales de los habitantes. Estos planteamientos ofrecen elementos para examinar las transformaciones de Medellín, particularmente en lo relacionado con la inversión inmobiliaria, la valorización del suelo y el fortalecimiento de las actividades de servicios. Sin embargo, su aplicación al contexto de la Comuna 14 requiere considerar también los instrumentos jurídicos y las actuaciones institucionales existentes, así como sus posibilidades y limitaciones para proteger las condiciones de permanencia de la población residente. Por tanto, más que afirmar una oposición absoluta entre el desarrollo económico y el bienestar social,

resulta pertinente analizar en qué medida ambos objetivos se articulan dentro de la planificación territorial.

b. Reestructuración: de la industria a los servicios

El progreso de la Comuna 14 del Distrito de Medellín hacia una economía basada en bienes y servicios impulsó sectores como el turismo, la tecnología, la economía digital y la innovación. Este proceso fue fortalecido por políticas públicas orientadas a posicionar la ciudad a nivel internacional. En este contexto, la comuna dejó de ser solo un espacio de convivencia para convertirse en un territorio de valor económico, promoviendo transformaciones en el uso del suelo, la infraestructura y los servicios.

Sin embargo, este proceso también ha supuesto una transformación en la forma de entender el territorio. De acuerdo con Gelacio et al. (2019), la planificación urbana en Medellín ha estado influenciada por enfoques en los que el espacio se convierte en un recurso para la acumulación económica, lo que modifica su función social tradicional. En este sentido, el territorio no se ve solamente como un ámbito de construcción social, sino que se incluye en lógicas de mercado, donde su valor de intercambio prevalece sobre su valor de uso.

Esta transformación significa que las acciones urbanas no solo atienden a necesidades colectivas, sino también a intereses económicos que intentan maximizar la rentabilidad del terreno. Como resultado, surgen procesos de valorización que atraen inversión y nuevos residentes con mayor capacidad económica, lo que puede llevar al desplazamiento de los habitantes tradicionales y a la reconfiguración de las dinámicas sociales y culturales en el territorio (Gelacio et al., 2019).

Varias investigaciones señalan que tales renovaciones urbanas traen consigo una mayor comercialización del entorno, en la cual el precio de la tierra suele superar su utilidad pública. Tal fenómeno cobra mucha importancia dentro de ciudades como Medellín, donde algunos sectores han registrado subidas muy rápidas en su plusvalía inmobiliaria.

Las transformaciones económicas y urbanas de Medellín han sido abordadas desde diferentes investigaciones que permiten comprender su relación con los procesos de gentrificación. Molina-Saldarriaga y Salinas-Arreortua (2018) examinan las tensiones entre la inversión de capital privado, la gestión del suelo y la protección de los derechos de los habitantes. Por su parte, Botero y Castro (2025) identifican, a partir de una revisión de literatura sobre El Poblado, problemáticas relacionadas con el encarecimiento del costo de vida y las transformaciones del territorio. De igual manera, Arenas y Bedoya (2025) estudian las dinámicas socioculturales, económicas y espaciales asociadas a la gentrificación y la turistificación en este sector. Estos antecedentes permiten reconocer que las transformaciones de la Comuna 14 involucran diferentes dimensiones y que su comprensión no puede limitarse exclusivamente al crecimiento del turismo.

Si bien estas investigaciones permiten reconocer diferentes dimensiones de las transformaciones urbanas de Medellín, sus planteamientos deben interpretarse teniendo en cuenta el alcance de cada estudio. Molina-Saldarriaga y Salinas-Arreortua (2018) ofrecen

elementos para comprender la relación entre el capital, la gestión territorial y la gentrificación, mientras que los trabajos de (Botero y Castro, 2025; Arenas y Bedoya 2025) permiten aproximarse a problemáticas asociadas a las transformaciones económicas, sociales y espaciales de El Poblado. Sin embargo, el análisis de estos antecedentes no permite afirmar que todos los cambios identificados respondan a una misma causa ni que sus resultados demuestren, por sí solos, desplazamientos efectivos de residentes. En consecuencia, estas investigaciones constituyen referentes para interpretar las dinámicas de la Comuna 14, pero sus conclusiones deben diferenciarse de los resultados obtenidos mediante el trabajo de campo de la presente investigación.

c. El papel del marketing urbano en la transformación de la ciudad

Un factor clave dentro de este plan resultó ser el marketing urbano como táctica de alcance global. Medellín forjó un relato corporativo sobre innovación, fortaleza y cambio, proyectándose como una ciudad atractiva para el turismo, la inversión extranjera y el emprendimiento.

Este tipo de estrategias pretenden captar inversiones y además transformar cómo se percibe la ciudad internacionalmente. No obstante, voces críticas indican que esta publicidad territorial suele esquematizar lo complejo, destacando los aspectos positivos del desarrollo mientras minimiza o invisibiliza sus efectos sociales.

López García (2023) advierte que, en el contexto actual, las ciudades tienden a construirse como productos dentro de un mercado global, lo que implica priorizar su imagen y competitividad.

Bajo esta lógica, la ciudad opera como si fuera cualquier producto dentro del mercado, donde su imagen y potencial se convierten en elementos centrales. Esto genera tensiones, ya que las necesidades de los habitantes no suelen coincidir con las metas financieras o de los actores empresariales presentes en estos procesos.

d. El mercado como motor del desarrollo urbano

El sector inmobiliario constituye uno de los elementos relevantes para comprender las transformaciones económicas y territoriales de Medellín, particularmente en sectores como la Comuna 14. El crecimiento de las actividades turísticas y de servicios, la inversión inmobiliaria y las nuevas formas de aprovechamiento de las viviendas son factores que deben considerarse al examinar los cambios en el mercado habitacional. Sin embargo, no es posible atribuir exclusivamente a estas dinámicas el incremento de los precios del suelo y de los arrendamientos, debido a que también intervienen otras condiciones económicas y propias del mercado. En este contexto, los mayores costos de vivienda pueden representar dificultades para la permanencia de algunos residentes, especialmente de quienes cuentan con menores recursos económicos. Por ello, resulta necesario analizar estas transformaciones teniendo en cuenta tanto las oportunidades derivadas del desarrollo urbano como las posibles tensiones que se presentan frente al acceso a la vivienda y la protección de los habitantes.

e. Transformación económica y gentrificación

A partir de la revisión documental desarrollada en este capítulo, es posible identificar que la transición de Medellín hacia una economía con mayor participación del sector servicios ha estado acompañada por transformaciones urbanas relacionadas con la inversión inmobiliaria, la promoción de la ciudad y las actividades turísticas. Estas dinámicas constituyen elementos relevantes para comprender los procesos de gentrificación, aunque la información examinada no permite establecer que alguno de estos factores, considerado individualmente, haya causado directamente dicho fenómeno en la Comuna 14.

El concepto de gentrificación fue introducido por la socióloga Ruth Glass en su libro “Londres: Aspectos del Cambio”, para explicar cómo los barrios antiguos se transformaban mediante mejoras urbanas, lo que cambiaba a su gente (Glass, 1964). Más tarde, escritores como Neil Smith desarrollaron la idea, conectándola con el dinero y el mercado de propiedades (Smith, 2002).

Como se explicó en el marco teórico, la gentrificación comprende transformaciones económicas, inmobiliarias y sociales que pueden modificar las condiciones de acceso y permanencia en determinados sectores urbanos. En Medellín, estas dinámicas deben examinarse considerando conjuntamente la evolución del mercado inmobiliario, la inversión en el territorio, el fortalecimiento del sector servicios y el crecimiento de las actividades turísticas, sin asumir que todos estos factores tienen la misma incidencia o que su concurrencia demuestra, por sí sola, el desplazamiento de residentes.

Las transformaciones asociadas a la gentrificación no se limitan a las modificaciones físicas del espacio urbano, sino que también comprenden dimensiones económicas, sociales y territoriales que pueden incidir en las condiciones de vida de sus habitantes. Entre las dinámicas relacionadas con este fenómeno se encuentran la valorización inmobiliaria, los cambios en los usos del suelo y la aparición de actividades comerciales orientadas a nuevos consumidores. Estas transformaciones pueden generar tensiones entre el aprovechamiento económico del territorio y las condiciones de permanencia de la población residente. Sin embargo, sus efectos no se presentan de manera uniforme, por lo que deben analizarse teniendo en cuenta las particularidades de cada contexto y la evidencia disponible.

f. Transformaciones en la Comuna 14

La Comuna 14, conocida como El Poblado, se ha consolidado como uno de los sectores donde se examinan estas transformaciones. Su desarrollo como área de turismo y servicios ha captado una significativa inversión y un amplio número de visitantes, contexto en el que se examinan transformaciones del territorio.

Entre las transformaciones relacionadas con el desarrollo turístico y económico de la Comuna 14 se encuentran los cambios en las actividades comerciales, las nuevas modalidades de alojamiento y las dinámicas de consumo asociadas a la llegada de visitantes y trabajadores remotos. Estos factores forman parte del contexto en el que se examinan las modificaciones territoriales, aunque su incidencia específica sobre los precios de la vivienda y las condiciones

sociales de los habitantes no puede establecerse de manera aislada a partir de la información disponible.

En cuanto a las consecuencias sociales, una de las preocupaciones identificadas en la investigación se relaciona con las dificultades económicas que pueden enfrentar algunos residentes para permanecer en el territorio. El aumento de los costos habitacionales, percibido por parte de las personas que realizaron el cuestionario, constituye un elemento relevante para examinar las tensiones entre el desarrollo económico y el acceso a la vivienda. No obstante, estas percepciones no permiten afirmar que se haya producido un desplazamiento efectivo de habitantes de la Comuna 14 ni determinar que este sea consecuencia directa del turismo o de la llegada de población extranjera. Por esta razón, el análisis se concentra en las transformaciones percibidas y en los posibles riesgos para la permanencia de los residentes, sin presentar como demostrado un desplazamiento que no fue medido directamente.

Como advierte López García (2023), cuando las ciudades se orientan excesivamente hacia el visitante, existe el riesgo de desplazar a quienes históricamente han habitado el territorio.

g. Modelo mercadocéntrico y ciudad neoliberal en la transformación urbana

En el contexto latinoamericano, los procesos de transformación urbana han estado profundamente influenciados por la consolidación de un modelo de desarrollo de carácter mercadocéntrico, el cual se fortalece a partir de las reformas estructurales implementadas durante la década de 1990. Tal como lo plantea Brites (2017), este modelo posiciona al mercado como eje central de la planificación urbana, orientando las intervenciones hacia la atracción de inversión y la competitividad territorial, en detrimento de otras dimensiones sociales del desarrollo.

Desde esta perspectiva, los planteamientos de Gelacio et al. (2019) permiten examinar cómo las transformaciones urbanas pueden involucrar modificaciones físicas del territorio y cambios en las relaciones sociales de sus habitantes. En este contexto, la intervención del mercado inmobiliario puede generar tensiones relacionadas con el acceso a la vivienda, la permanencia de los residentes y su participación en las decisiones sobre el espacio que habitan. Sin embargo, estas consideraciones teóricas no permiten establecer, por sí solas, que en la Comuna 14 se hayan producido desplazamientos efectivos de población. Para ello sería necesario contar con información específica sobre los cambios de residencia y las circunstancias que los motivaron.

9.1.1 Conclusiones del capítulo I.

El análisis desarrollado en este capítulo permitió abordar el primer objetivo específico de la investigación, relacionado con la transformación económica de Medellín y su vínculo con los procesos de gentrificación. A partir de la revisión documental, se identificó que el tránsito de una economía predominantemente industrial hacia otra con mayor participación del sector de bienes y servicios ha estado acompañado por el fortalecimiento del turismo, la proyección internacional de la ciudad y la inversión inmobiliaria, dinámicas que permiten contextualizar las transformaciones urbanas experimentadas en sectores como la Comuna 14.

En este sentido, se reconoce que la gentrificación debe comprenderse a partir de la concurrencia de diferentes factores económicos y territoriales, sin atribuir su desarrollo exclusivamente al crecimiento del turismo. Esta aproximación permite identificar tensiones entre el aprovechamiento económico del territorio y las condiciones de acceso a la vivienda y permanencia de sus habitantes, lo que hace necesario examinar los instrumentos jurídicos existentes para su protección.

9.2. Capítulo II. Comparación de los instrumentos normativos y jurídicos de carácter nacional con los internacionales, orientados a la protección del territorio y su alcance frente al proceso de gentrificación en la Comuna 14.

El derecho comparado constituye una herramienta para identificar semejanzas y diferencias entre los instrumentos jurídicos y las políticas públicas adoptadas en distintos contextos territoriales. En esta investigación, su utilización permite examinar las medidas orientadas a la protección de la vivienda, la regulación de determinadas actividades inmobiliarias y la permanencia de los habitantes frente a las transformaciones urbanas relacionadas con la gentrificación. Para ello, se seleccionaron las experiencias de Nueva York, Barcelona y Ciudad de México, debido a que presentan dinámicas de transformación urbana que permiten analizar diferentes respuestas institucionales frente a las presiones sobre el mercado de vivienda. Nueva York ofrece elementos para estudiar mecanismos de vivienda asequible y regulación de arrendamientos; Barcelona permite examinar instrumentos de planificación vinculados con los alojamientos turísticos; y Ciudad de México aporta una experiencia latinoamericana sobre las relaciones entre renovación urbana, mercado inmobiliario y protección de los residentes. La selección de estos casos no supone que sus condiciones jurídicas, económicas y sociales sean equivalentes a las de Medellín, sino que permite identificar experiencias relevantes para el análisis del contexto colombiano.

La comparación se desarrolla a partir de cuatro criterios: primero, el tipo de instrumento utilizado, diferenciando las disposiciones normativas, las políticas públicas y las propuestas institucionales; segundo, su alcance, teniendo en cuenta las situaciones y los grupos poblacionales a los que se dirige; tercero, las medidas de protección contempladas, especialmente aquellas relacionadas con la vivienda, los arrendamientos y la permanencia de los residentes; y cuarto, su pertinencia frente a las transformaciones sociales, económicas y territoriales de la Comuna 14 de Medellín. Estos criterios permiten examinar tanto las posibilidades como las limitaciones de cada experiencia, sin asumir que las medidas desarrolladas en otros ordenamientos jurídicos puedan trasladarse directamente al contexto colombiano.

Es más que razonable afirmar que, Medellín no es la primera ni la única ciudad del mundo, la cual ha sido víctima de conflictos tales como la gentrificación. De hecho, este fenómeno de aburguesamiento de los barrios trabajadores, tienen una remontada histórica aproximada en los años 50s, de hecho, la socióloga germano-británica Ruth Glass, utilizó el término formalmente de “gentrificación” por primera vez, en 1964 para describir el cambio social y geográfico en London en la época en su libro “London: Aspects Of Change” el cual fue publicado por el Centro de Estudios Urbanísticos (Glass, 1964). Posteriormente, el término fue consolidado por el geógrafo urbano Neil Smith durante las décadas de 1970s y 1980s en el continente americano, específicamente en Estados Unidos (Smith, 1979).

Lo anterior permite afirmar con certeza la necesidad imperiosa de acudir tanto a la experiencia histórica, como a las políticas públicas contemporáneas actuales que implementan otros Estados con el fin de analizar las medidas que han adoptado para mitigar un fenómeno que ya han experimentado y cuyos efectos han intentado enfrentar por el bienestar su comunidad.

a. La ciudad de Nueva York, una consecuencia de la guerra

Luego de la segunda guerra mundial, y frente a una sociedad golpeada por los horrores de la misma, el gobierno federal estableció políticas públicas que le facilitaron a la clase media blanca el acceso masivo a las viviendas en los suburbios, dejando como consecuencia el abandono de miles de edificios en las zonas céntricas, los cuales eran utilizados para fines residenciales e industriales, con una caída drástica de su valor. Este fenómeno fue denominado como “White flight” o “huida de los blancos” en español, porque se caracteriza por una masiva migración de comunidades blancas a zonas suburbanas o con menos diversidad racial, con el propósito de buscar una hegemonía racial dentro de la comunidad.

Debido a este abandono industrial, en los años 70s la ciudad de New York sufrió una crisis económica profunda, en la que el gobierno local y federal decidieron detener la inversión pública en vivienda social y el mantenimiento de infraestructura, para darle paso a una economía de libre mercado, que buscaba atraer residentes con mayor poder adquisitivo, posteriormente, cuando la ciudad pasó de una economía basada en manufacturas y fábricas, a convertirse en el epicentro financiero contemporáneo con servicios corporativos como Wall Street, en donde la masa de jóvenes profesionales altamente cualificados, cambió la demanda de vivienda del sector, se empezaron a modificar las infraestructuras tradicionales, para convertirlas en las icónicas “brownstones” que conocemos hoy (Schulman, 2016).

De acuerdo con Metcalf (2018), las políticas y mecanismos de protección habitacional permiten identificar diferentes formas de intervención pública frente a las dificultades de acceso a la vivienda en ciudades con elevados costos inmobiliarios. Para el análisis de Nueva York, resulta pertinente distinguir tres mecanismos: la vivienda social y los programas de vivienda asequible, los subsidios de arrendamiento mediante cupones y los regímenes de regulación de alquileres. Aunque todos se relacionan con la protección habitacional, presentan diferencias en cuanto a su naturaleza jurídica, población beneficiaria y condiciones de aplicación:

1. Social Housing. O vivienda social pública, inició con el movimiento por la vivienda asequible en EE. UU. en la época de los 40s, la cual sostiene que la política de vivienda debe ser una en la que se asegure que la vivienda es un servicio público. Estas viviendas están subvencionadas y sujetas a restricciones de precio de manera permanente mediante programas como el HOPE VI de 1993 a 1999, el cual fue el primer programa ambicioso que ofrecía subsidios en bloque a las ciudades con el objetivo de que estas invirtieran en la edificación de casas unifamiliares, desarrollo de calles principales y planificación.

Conforme a lo expuesto por el autor, en los últimos años, las ciudades han optado por ofrecer las viviendas en propiedad y gestión del gobierno bajo una política de “Vivienda inclusiva”, la cual busca proporcionar hogares a bajo costo, manteniendo el precio de la vivienda al margen del costo especulativo del mercado, exigiéndole a los arrendatarios de las viviendas mantener los precios de la vivienda entre un 5 % y 25 % por debajo del costo del mercado; sin embargo, el costo de cada unidad habitacional puede seguir siendo muy alto, debido a que los precios pueden oscilar entre los 250,000 dólares en un edificio de mayor acceso, y entre los 500,000 y 700,000 dólares en edificios suntuosos. En igual sentido, el autor menciona estos

subsidios no resultan ser de mayor ayuda al fenómeno de la gentrificación, debido a que de manera inicial, el número de personas que solicitan un subsidio es mucho mayor al número de protecciones que se asignan, los cuales inclusive son entregados mediante sorteo, igualmente, un mercado liberal como el estadounidense se puede permitir únicamente un número limitado de viviendas por debajo del precio del mercado, de hecho, la base imponible, es decir el número de proyectos a precio de mercado que se construye por año, no suele ser muy grande.

Metcalf (2018) en su escrito sugiere, que este tipo de política pública sería de mayor beneficio si se invirtiera en zonas propias de la ciudad que tuviesen precios menores, lo que permitiría conseguir un mayor impacto a comunidades que posiblemente lo necesiten más, y en donde el precio se veía realmente reducido.

Vouchers. Traducido al español como “Cupones”, le permitió en 2015 a 2,2 millones de hogares acceder a una vivienda en el mercado privado utilizando este cupón mediante el cual los hogares pagan el 30 % de sus ingresos en conceptos de alquiler. Cada año, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. determina “el alquiler de mercado justo” y establece la cantidad máxima de subsidios de alquiler que se proporcionarán en cada ciudad. Sin embargo, el acceso a estos cupones es restringido, se estima que solo el 25 % de los hogares que se postulan cumplen los requisitos estándares del departamento de vivienda; Además, cuando en los mercados de inmobiliarios de mayor costo, el valor de estos cupones no cubre el costo total de la vivienda, lo que genera como consecuencia que muchos de los propietarios no están dispuestos a alquilar a los titulares de dichos cupones, es por esto que, aunque puede ser una solución viable, no suele ser suficiente en el sentido de que la ciudad no invierte lo suficiente en sus propios fondos para viviendas asequibles y en la ampliación de programas como este de los cupones, prefieren en su lugar crear viviendas sociales permanentes. De acuerdo con el autor, el gobierno federal “gasta mucho más en subsidios para propietarios, que en subsidios para inquilinos” debido a que las sumas ahorradas para los propietarios en interés hipotecarios y la deducción de los impuestos, suman más del doble de los costes combinados de las ayudas a las personas de bajos recursos que no son propietarias.

2. Rent Control. El control de renta, aunque es fuertemente criticado por los economistas estadounidenses, no suele tener un impacto significativo en el mercado inmobiliario. Esta política consiste en establecer un “tope máximo” a los precios de los alquileres cada año, reforzándolo también con normas que protegen a los inquilinos de ser desalojados sin justa causa, sin embargo, los propietarios suelen subir el precio del alquiler al precio del mercado una vez que quedan vacías. No obstante, se debe reconocer que existen otras desventajas, como la limitación de la rotación de viviendas y la mala asignación de estos recursos, porque desvía la orientación de los beneficios de vivienda que debían de ser a las personas que realmente lo necesitan, además, aumenta la percepción de riesgo para los inversores, ya que temen que las políticas favorables de condición de alquileres, en algún momento, intenten aplicar este control de renta a nuevas construcciones o modificar de otro modo el conjunto de viviendas que están sujetas a los controles de precios. Por el momento, esta medida beneficia a los residentes actuales, los cuales se puede considerar que no necesariamente son las personas que más lo necesitan, y, además, excluyen de protección a los nuevos migrantes de otras ciudades.

En Nueva York se ha documentado que sí se ha producido un cambio en la política de vivienda. Aun así, Kadi et al. (2021) sostienen que estas políticas no son claras para afirmar que constituyan un cambio claro de paradigma posneoliberal, debido a que, en primer lugar, estos cambios que protegen a los inquilinos han ido acompañados de planes que benefician de manera desproporcionada al capital inmobiliario, lo cual frustra un verdadero avance hacia la asequibilidad. Además, afirman que, aunque las leyes de alquiler han restringido en cierta medida la capacidad de lucrarse de los especuladores con sumas enormes derivadas de las diferencias de alquiler de vivienda con alquiler estabilizado, otras nuevas políticas están volviendo a mercantilizar algunas de las formas de vivienda que antes no lo estaban. A manera de conclusión, los autores afirman que no se ha producido ningún avance significativo en la democratización del proceso de planificación, lo cual permite que el poder se perpetúe en manos de las élites políticas y económicas.

A partir de los instrumentos examinados, es posible identificar que las medidas de protección habitacional de Nueva York responden a finalidades diferentes. Por una parte, el programa federal de vales de elección de vivienda, conocido como Section 8, permite que determinados hogares accedan a subsidios para el pago de arrendamientos en el mercado privado, de acuerdo con los requisitos y límites establecidos para sus beneficiarios. Por otra parte, los regímenes de regulación y estabilización de alquileres contemplan restricciones y garantías específicas dentro de las relaciones contractuales comprendidas en su ámbito de aplicación. Estas medidas permiten reconocer que la protección del acceso a la vivienda puede desarrollarse mediante instrumentos económicos y jurídicos complementarios, aunque sus beneficios no comprenden necesariamente a toda la población. Para el caso de la Comuna 14, esta experiencia ofrece elementos para examinar la importancia de articular las medidas de protección de arrendatarios con políticas de acceso a vivienda asequible, sin desconocer las competencias de las autoridades colombianas ni las diferencias entre ambos ordenamientos jurídicos.

b. La ciudad de Barcelona, la consecuencia del turismo masivo

El fenómeno de gentrificación en Barcelona, España, está interpelado por múltiples razones. Expertos afirman que primero, nuevas estrategias de renovación, creación de parques y rehabilitación de zonas ha impulsado la denominada “Green gentrification” la cual se define como todos aquellos “procesos de gentrificación urbana que se ven facilitados en gran medida por la creación o la restauración de un elemento de valor medioambiental” (Gould y Lewis, 2012, pp. 113-146). Como otra razón, siendo esta la principal, se cree que la gentrificación en Barcelona ha respondido a un fenómeno denominado como la “transnational gentrification”; Este, de acuerdo a los autores Cocola-Gant y López-Gay (2020), es “un proceso de transformación de los barrios en el que los recién llegados son migrantes procedentes del Occidente industrializado que se trasladan a ciudades de regiones menos desarrolladas” y los cuales, cuentan con un nivel socioeconómico más alto.

Con el objetivo de estructurar la ciudad, la Comunidad Autónoma de Cataluña y el Ayuntamiento de Barcelona, han promulgado a través de los años, lo que se ha denominado como “Planes Especiales Estratégicos”. El primer plan que se ejecutó fue en 1989, y tenía el objetivo de planificar y ejecutar toda la infraestructura necesaria para la realización de los juegos

olímpicos en 1992, que por un lado aunque impulsó la concentración público privada y la participación en realización de megaproyectos urbanísticos, dejando como consecuencia directa una transformación urbana que solo llamó la atención de más turistas a escala internacional, además, este plan buscó la promoción o divulgación de la ciudad bajo atributos tales como "Ciudad gótica" "Ciudad moderna" entre otros, lo cual fomentó una promoción de "Barcelona" como marca haciéndola cada vez más apetecible para el público extranjero.

El segundo Plan Estratégico se implementó entre los años 1997 y 2006, el cual estimuló la implementación de hoteles-apartamento clasificados como tres estrellas o más en un área determinada (El Distrito Ciutat Vella), y prohibió la concesión de nuevas licencias de alojamientos de categorías inferiores como las pensiones. Lamentablemente, este plan resultó ser deficiente, debido a que reconoció las condiciones específicas de la ciudad para la fecha, la cual estaba inmersa en un intenso proceso inmigratorio en los barrios céntricos, los cuales daban lugar a la ocupación de viviendas precarias, y, por otro lado, la ciudad se consolidaba como destino turístico internacional, en la que la demanda de alojamiento exigía nuevas modalidades de hospedaje más económicas.

El tercer plan, comprendido entre los años 2010 y 2015, continuó enfocado en una intención del propulsar el desarrollo turístico al dirigir la gestión y financiación de las actividades turísticas, sin embargo, también se centró en las transformaciones urbanas a la luz de la incorporación de nuevas infraestructuras estimulando su expansión hacia diversos barrios y en la regulación de viviendas destinadas al uso turístico al establecer que solo sería posible dar la licencia para este tipo de vivienda, toda vez que se ceda otra unidad autorizada para la vivienda, esto con el apoyo legal de decretos como el 159/2012 y la ley 18/2007. En 2013, se revisó nuevamente este plan estratégico y se reguló la creación de hoteles en el distrito solo en zonas específicas y edificios exclusivos para el turismo, protegiendo de esta manera las zonas y edificios residenciales.

Uno de los instrumentos jurídicos relevantes en Barcelona es el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT), aprobado definitivamente en enero de 2017, mediante el cual se establecieron condiciones urbanísticas para ordenar la implantación de establecimientos destinados al alojamiento turístico. Zaar (2017) examina este instrumento dentro de las medidas adoptadas por la ciudad para afrontar las transformaciones relacionadas con el turismo y sus efectos sobre los usos del suelo. No obstante, es importante señalar que el PEUAT fue objeto de una revisión aprobada en diciembre de 2021 y que el régimen de las viviendas de uso turístico también ha sido desarrollado posteriormente mediante disposiciones de la Generalitat de Cataluña, entre ellas el Decreto-ley 3/2023 (Ayuntamiento de Barcelona, 2023). En consecuencia, el PEUAT constituye un referente de planificación territorial cuya interpretación requiere considerar su evolución normativa, sin atribuir a su versión original todas las restricciones aplicables posteriormente a los alojamientos turísticos.

La experiencia de Barcelona permite identificar la importancia de los instrumentos de planificación urbana frente a las transformaciones asociadas a las actividades turísticas. En particular, el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT), aprobado inicialmente en 2017 y posteriormente revisado en 2021, constituye un instrumento dirigido a ordenar la implantación de establecimientos de alojamiento turístico y viviendas destinadas a

esta actividad, considerando su relación con los usos residenciales y las condiciones de vida de los habitantes. A diferencia de las medidas orientadas directamente a regular los precios de los arrendamientos, este instrumento interviene sobre determinadas condiciones de utilización del territorio. Para el caso de la Comuna 14, su estudio resulta pertinente porque permite examinar la necesidad de armonizar el desarrollo de los alojamientos turísticos con la planificación de los usos del suelo y la protección de las condiciones habitacionales de los residentes. No obstante, las posibilidades de adoptar medidas semejantes en Medellín deben evaluarse conforme a las competencias de las autoridades territoriales y al régimen jurídico colombiano.

c. La ciudad de México y el neoliberalismo

La gentrificación en Ciudad de México se encuentra profundamente vinculada al modelo económico neoliberal instaurado desde la década de 1980. Si bien este modelo también ha orientado las transformaciones urbanas de Nueva York y Barcelona, en el caso mexicano sus efectos sobre la gentrificación se manifiestan de manera mucho más evidente.

De acuerdo con Olivera y Salinas (2018), en su texto: “Desplazamientos y gentrificación extendida. Políticas neoliberales y resistencias sociales en la Ciudad de México”, la gentrificación en Ciudad de México inició con la patrimonialización del Centro Histórico desde 1987, sin embargo, el auge del fenómeno se evidenció realmente durante la década de los años 2000 cuando se aceleró el ritmo de reactivación inmobiliaria, ya que se propició la edificación intensiva de los usos más rentables, intensificándose los desarrollos de propiedades horizontales, corredores concentrados de oficinas y centros comerciales para el consumo de bienes cada vez más diversificados, lo cual abrió las puertas al capital financiero e inmobiliario que estuvo profundamente ligado con la transformación del Estado como un agente promotor del mercado que se asoció con los privados con el objetivo de realizar desarrollos más caros, sistema que responde únicamente, a la corriente economista neoliberal.

En relación con las políticas públicas, diferentes investigaciones han cuestionado el alcance de las actuaciones institucionales para prevenir los efectos sociales de la gentrificación en Ciudad de México. Estas críticas se relacionan, entre otros aspectos, con las transformaciones del espacio urbano y las tensiones que pueden surgir entre los procesos de renovación, la valorización inmobiliaria y las condiciones de permanencia de sus habitantes. En este contexto, Zamorano Villarreal (2022), en su investigación titulada “Producir paisajes seguros en contexto de gentrificación: disimular el peligro y mantener la apariencia”, examina las transformaciones de los espacios públicos y semipúblicos del centro de Ciudad de México, a partir de un trabajo de campo desarrollado entre 2009 y 2019. La autora identifica dos prácticas que denomina “disimular el peligro” y “mantener la apariencia”. La primera se relaciona con la construcción de una imagen urbana orientada a transmitir condiciones de seguridad y atractivo del entorno, mientras que la segunda hace referencia a las formas de intervención y organización de los espacios que pueden generar dinámicas de inclusión y exclusión, como ocurre con el desplazamiento de vendedores ambulantes de determinadas zonas. Este análisis permite comprender que las intervenciones urbanas no solo producen modificaciones físicas en el territorio, sino que también pueden incidir en las condiciones de uso y apropiación del espacio por parte de distintos grupos sociales.

Ahora bien, las respuestas institucionales frente a las dificultades de acceso y permanencia en la vivienda también han sido objeto de nuevas iniciativas durante 2026. En abril de ese año, el Gobierno de Ciudad de México presentó una propuesta de reforma constitucional orientada a fortalecer la protección de los arrendatarios, promover condiciones de acceso a vivienda asequible y reconocer la importancia del arraigo comunitario (Gaceta Parlamentaria Sesión de Pleno, 2026). Posteriormente, en octubre de 2026, se presentó una iniciativa relacionada con las condiciones de arrendamiento y la protección de los derechos de inquilinos y arrendadores (Brugada Molina, 2026). Estas propuestas reflejan la incorporación de la problemática habitacional en la agenda institucional de la ciudad. Sin embargo, deben distinguirse de las reformas normativas publicadas en agosto de 2024, puesto que su presentación ante el órgano legislativo no implica que todas las medidas propuestas se encuentren vigentes o sean jurídicamente exigibles (Decreto Congreso Ciudad De México II Legislatura, 2024).

En cuanto a los instrumentos jurídicos, resulta relevante señalar que la Ciudad de México adoptó medidas relacionadas con la protección de los arrendatarios mediante reformas publicadas el 28 de agosto de 2024. Particularmente, el artículo 2448 D del Código Civil aplicable a la Ciudad de México establece que el incremento anual de los arrendamientos destinados a vivienda no puede superar la inflación reportada por el Banco de México en el año anterior (Decreto Congreso Ciudad De México II Legislatura, 2024). Asimismo, las modificaciones a la Ley de Vivienda incorporaron disposiciones orientadas a promover la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para personas de menores ingresos. Estas medidas permiten identificar una intervención normativa específica frente a las dificultades económicas de acceso y permanencia en la vivienda, aunque no constituyen por sí solas una regulación integral de todos los procesos asociados a la gentrificación.

La experiencia de Ciudad de México resulta pertinente para el análisis de la Comuna 14 porque permite examinar mecanismos jurídicos dirigidos a moderar determinados incrementos de los arrendamientos y promover alternativas de vivienda asequible. En Colombia, la Ley 820 de 2003 también establece límites relacionados con los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, por lo que la comparación debe centrarse en el alcance y las condiciones de aplicación de cada régimen, y no en afirmar que el ordenamiento colombiano carece de protección en esta materia. De igual forma, las propuestas institucionales anunciadas durante 2026 deben diferenciarse de las disposiciones jurídicas que ya se encontraban vigentes. En consecuencia, esta experiencia aporta elementos para analizar la importancia de complementar los instrumentos de ordenamiento territorial con medidas de protección habitacional, considerando las particularidades normativas y económicas de Medellín.

d. Medellín y los instrumentos jurídicos frente a la gentrificación

En Colombia, aunque no existe una regulación integral dedicada específicamente a la gentrificación, se han establecido diferentes instrumentos jurídicos que buscan proteger el derecho a la vivienda y orientar el desarrollo urbano. Entre estos se encuentra la Ley 388 de 1997, que en su artículo 2 establece principios como la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Asimismo, el artículo 3 dispone que el ordenamiento territorial constituye una función pública que debe contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes. No

obstante, aunque esta ley permite a las autoridades intervenir en la planificación del territorio, sus disposiciones no garantizan por sí solas la permanencia de los residentes frente al incremento de los costos habitacionales derivados de las dinámicas del mercado inmobiliario.

Desde una perspectiva constitucional, el análisis de estos procesos debe considerar especialmente el derecho a la vivienda digna, reconocido en el artículo 51 de la Constitución Política, y la función social y ecológica de la propiedad, prevista en su artículo 58 (Constitución Política de Colombia, 1991). El primero impone al Estado la obligación de establecer condiciones que permitan hacer efectivo el acceso a una vivienda digna, mientras que el segundo reconoce la propiedad privada y establece que su ejercicio debe atender también al interés general. Estas disposiciones deben interpretarse de manera conjunta, puesto que el desarrollo urbano involucra tanto los derechos de los propietarios como las condiciones de vida de quienes habitan el territorio. En el caso de la Comuna 14, esta relación adquiere importancia frente a las tensiones que pueden presentarse entre la valorización inmobiliaria, el aprovechamiento económico de los inmuebles y las dificultades de acceso y permanencia en la vivienda. No obstante, de estas disposiciones no se deriva una prohibición general del incremento del valor de los inmuebles ni un derecho absoluto de permanencia en una vivienda determinada, sino un fundamento constitucional para examinar las medidas de ordenamiento territorial y protección de los habitantes.

En cuanto a los mecanismos concretos de protección, es necesario distinguir el alcance de cada instrumento jurídico. La Ley 820 de 2003 establece límites para la fijación y el reajuste de los cánones de arrendamiento de vivienda urbana, ofreciendo una protección dentro de las relaciones contractuales sometidas a su regulación. Por su parte, la Política Pública de Protección a Moradores de Medellín, desarrollada mediante el Acuerdo 145 de 2019 reglamentada por el Decreto 0818 de 2021, contempla mecanismos de identificación y valoración de los impactos que determinadas intervenciones urbanísticas pueden generar sobre los habitantes y sus actividades económicas. Entre estos se encuentran la valoración socioeconómica integral, los planes de gestión social y, cuando corresponda, los programas de reasentamiento. Estos instrumentos permiten identificar afectaciones y establecer medidas orientadas a la protección de las condiciones de vida de los moradores, de acuerdo con el escenario de intervención y los requisitos aplicables. No obstante, su existencia no significa que resulten aplicables automáticamente a todas las situaciones de encarecimiento de la vivienda, especialmente cuando estas se presentan por dinámicas del mercado inmobiliario que no se encuentran vinculadas a una intervención urbanística comprendida en su ámbito de aplicación.

Desde una perspectiva crítica, la adopción de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas representa un avance en el reconocimiento de los derechos de las personas que habitan y desarrollan actividades económicas en los territorios objeto de intervención. Su principal fortaleza consiste en incorporar medidas orientadas a reconocer las afectaciones sociales y económicas que pueden producir determinadas actuaciones urbanísticas, superando una visión del ordenamiento territorial centrada exclusivamente en las transformaciones físicas del espacio. En este sentido, el Acuerdo 145 de 2019 y su reglamentación constituyen instrumentos relevantes para la protección de los moradores. Sin embargo, su alcance debe examinarse teniendo en cuenta las situaciones para las cuales fueron diseñados, pues las presiones económicas asociadas al incremento de los arrendamientos, la

valorización inmobiliaria y las nuevas modalidades de alojamiento no necesariamente se encuentran relacionadas con intervenciones urbanísticas que activen los mecanismos de protección previstos en dicha política.

Ahora bien, la existencia de instrumentos jurídicos y administrativos no permite concluir, por sí sola, que sus objetivos se hayan materializado de manera suficiente. El Informe de Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente al período 2020–2023 constituye una fuente institucional relevante para examinar el seguimiento a la política y su articulación con los instrumentos de ordenamiento territorial. No obstante, para establecer su efectividad frente a la gentrificación en la Comuna 14 sería necesario disponer de información específica sobre las medidas efectivamente aplicadas en este territorio, la población beneficiada y los resultados obtenidos en relación con las condiciones de permanencia de los habitantes. Por ello, a partir de la información examinada en esta investigación no es posible afirmar que las políticas locales hayan sido ineficaces en su totalidad, pero tampoco que su existencia haya garantizado una protección suficiente frente a las distintas manifestaciones de la gentrificación. Esta distinción permite reconocer los avances normativos del Distrito y, al mismo tiempo, identificar la necesidad de fortalecer el seguimiento a su aplicación y de evaluar su capacidad de respuesta frente a las transformaciones económicas que afectan las condiciones habitacionales de los residentes.

En igual sentido, la Ley 820 de 2003 establece el régimen de arrendamiento de vivienda urbana, contemplando en sus artículos 18 y 20 límites para la fijación y el reajuste de los cánones de arrendamiento. Estas medidas representan una protección para los arrendatarios durante la ejecución de sus contratos; sin embargo, no constituyen un mecanismo general para controlar el incremento de los precios de las viviendas en el mercado inmobiliario. Por lo tanto, su alcance frente a la gentrificación resulta limitado, especialmente cuando las dificultades de permanencia de los habitantes se relacionan con factores económicos que van más allá de una relación contractual.

Ahora bien, en el caso de Medellín, uno de los principales instrumentos jurídicos es el Acuerdo Municipal 048 de 2014, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial. Particularmente, su artículo 575 contempla la prevención de la gentrificación dentro de los lineamientos de protección a moradores, buscando evitar la expulsión de la población y las actividades económicas como consecuencia de determinados procesos de desarrollo urbano. Esta disposición resulta importante porque demuestra que el Distrito ha reconocido la necesidad de proteger a las comunidades frente a las transformaciones del territorio.

Esta política fue reglamentada mediante el Decreto 0818 de 2021, cuya regulación fue adicionada transitoriamente por el Decreto 1137 de 2022 y posteriormente por el Decreto 0838 de 2023, disposiciones que deben considerarse de manera conjunta para establecer el alcance del régimen de protección a moradores, Actividades Económicas y Productivas, la cual contempla principios relacionados con la permanencia de los habitantes, la equidad territorial y la protección de sus condiciones de vida. Esta política fue reglamentada mediante el Decreto 0818 de 2021, posteriormente modificado y adicionado por otras disposiciones. Sin embargo, su aplicación se encuentra vinculada principalmente a intervenciones urbanísticas y proyectos que generan impactos sobre los moradores, por lo que sus mecanismos no necesariamente

comprenden las situaciones de desplazamiento indirecto asociadas al aumento de los arrendamientos, la valorización inmobiliaria o la expansión de los alojamientos turísticos.

La aplicación de estos instrumentos también requiere distinguir las competencias de las autoridades que intervienen en la planificación y gestión del territorio. En el ámbito nacional, corresponde al legislador establecer el marco normativo general en materia de ordenamiento territorial, vivienda y propiedad, mientras que las autoridades nacionales competentes desarrollan las funciones que les atribuye la ley. En el ámbito distrital, el Concejo de Medellín ejerce las competencias de reglamentación de los usos del suelo y adopta, mediante acuerdos, las disposiciones que le corresponden en materia de ordenamiento territorial y políticas públicas, de conformidad con el artículo 313 de la Constitución Política. Por su parte, el alcalde dirige la Administración Distrital, debe cumplir y hacer cumplir los acuerdos y ejerce las funciones de dirección administrativa previstas en el artículo 315 constitucional. La implementación de las medidas corresponde a las dependencias y entidades competentes, de acuerdo con las responsabilidades asignadas en cada instrumento. Esta distinción resulta relevante porque la expedición de normas o políticas públicas no implica, por sí sola, su ejecución efectiva ni permite atribuir indistintamente a todas las autoridades la responsabilidad por sus resultados.

En este sentido, al comparar los instrumentos jurídicos nacionales y locales con las experiencias internacionales anteriormente estudiadas, es posible identificar que existen diferentes mecanismos para afrontar las consecuencias de la gentrificación, desde la regulación de los arrendamientos hasta la protección de moradores frente a intervenciones urbanísticas. No obstante, cada instrumento tiene un ámbito de aplicación determinado y no todas sus medidas pueden trasladarse directamente al contexto colombiano. Por ello, en el caso de la Comuna 14, resulta necesario reconocer que, aunque existen herramientas jurídicas para proteger determinados derechos de los habitantes, estas no necesariamente ofrecen una respuesta integral frente a todas las transformaciones sociales, económicas y territoriales asociadas a la gentrificación.

Al comparar las experiencias internacionales analizadas con el contexto colombiano, es posible identificar diferentes formas de intervención frente a las transformaciones urbanas asociadas a la gentrificación. Aunque Nueva York, Barcelona y Ciudad de México presentan condiciones sociales, económicas y jurídicas distintas a las de Medellín, sus experiencias permiten examinar las medidas orientadas a facilitar el acceso a la vivienda, regular determinadas actividades inmobiliarias y proteger las condiciones de permanencia de los habitantes. Para desarrollar esta comparación se tienen en cuenta la naturaleza de los instrumentos utilizados, su alcance, las medidas de protección contempladas y su pertinencia frente a las dinámicas de la Comuna 14.

En el caso de Nueva York, los instrumentos examinados permiten identificar un enfoque de protección habitacional que combina medidas económicas de acceso a la vivienda con mecanismos de regulación de determinadas relaciones de arrendamiento, cuyo alcance y limitaciones fueron desarrollados anteriormente a partir de (Metcalf, 2018). Esta experiencia ofrece un punto de comparación con el ordenamiento colombiano, especialmente frente a la necesidad de complementar las disposiciones urbanísticas con instrumentos que atiendan las dificultades económicas de acceso y permanencia en la vivienda. No obstante, las diferencias

normativas e institucionales entre ambos contextos impiden asumir que estos mecanismos puedan aplicarse de manera idéntica en Medellín.

Por su parte, Barcelona ofrece una experiencia relacionada con la regulación de los alojamientos turísticos y la planificación de los usos del suelo. Según lo expuesto por Zaar (2017), las medidas urbanísticas estudiadas en esta ciudad permiten examinar cómo la intervención pública puede establecer condiciones para el desarrollo de determinadas actividades turísticas y buscar la protección de los usos residenciales. Su pertinencia para la Comuna 14 se encuentra en la posibilidad de analizar las tensiones que surgen cuando las actividades de alojamiento turístico comparten el territorio con las necesidades habitacionales de los residentes. Sin embargo, esta comparación no implica que las disposiciones adoptadas en Barcelona puedan trasladarse directamente a Medellín, pues su implementación dependería del ordenamiento jurídico colombiano y de las competencias de las autoridades territoriales.

En cuanto a Ciudad de México, la experiencia analizada permite examinar las relaciones entre las políticas de renovación urbana, la valorización inmobiliaria y las condiciones de uso y permanencia en el territorio. Zamorano Villarreal (2022) estudia determinadas prácticas institucionales asociadas a las transformaciones de los espacios urbanos y sus posibles efectos sobre distintos grupos sociales. Asimismo, las propuestas institucionales relacionadas con la protección de los arrendatarios y el acceso a la vivienda, abordadas anteriormente en este capítulo, muestran que la problemática ha dado lugar a distintas iniciativas de intervención pública. Esta experiencia resulta relevante para Medellín porque permite reconocer que las transformaciones urbanas deben analizarse no solamente desde sus beneficios económicos, sino también desde las condiciones sociales de quienes habitan los territorios. En todo caso, es necesario distinguir las investigaciones académicas, las políticas públicas existentes y las propuestas que todavía no constituyen disposiciones jurídicas vinculantes.

En Colombia, los instrumentos analizados presentan mecanismos de protección con alcances diferentes. La Ley 388 de 1997 establece principios para orientar el ordenamiento territorial, mientras que la Ley 820 de 2003 contempla reglas aplicables a los arrendamientos de vivienda urbana. En Medellín, el Acuerdo 048 de 2014 incorpora la prevención de la gentrificación dentro de los lineamientos de protección a moradores, y el Acuerdo 145 de 2019, reglamentado mediante el Decreto 0818 de 2021, desarrolla medidas orientadas a la protección de las personas y actividades económicas afectadas por determinadas intervenciones urbanísticas. No obstante, como se explicó anteriormente, estos instrumentos tienen ámbitos de aplicación específicos y no necesariamente comprenden todas las presiones económicas asociadas al encarecimiento de la vivienda o a las transformaciones del mercado inmobiliario.

En consecuencia, el análisis comparativo permite identificar que la protección de los habitantes frente a la gentrificación puede abordarse desde diferentes mecanismos, como la regulación de los arrendamientos, la planificación de los usos del suelo, las medidas de vivienda asequible y la protección de moradores. Estas experiencias no ofrecen soluciones que puedan reproducirse de manera automática en la Comuna 14, pero sí aportan elementos para reflexionar sobre la importancia de articular los instrumentos jurídicos existentes con medidas que consideren las particularidades económicas y sociales del territorio. Desde esta perspectiva, el principal aporte de la comparación consiste en reconocer tanto las posibilidades como las

limitaciones del ordenamiento colombiano para responder a las transformaciones asociadas a la gentrificación, sin desconocer que su eficacia depende de las condiciones de aplicación y de las actuaciones de las autoridades competentes.

9.3. Capítulo III. Describir las transformaciones sociales, económicas y territoriales en la Comuna 14 a partir de cuestionarios a residentes y actores del sector administrativo.

La gentrificación que actualmente experimenta la Comuna 14 del Distrito de Medellín no puede ser entendida solo a través de un análisis normativo o de la evolución de las políticas públicas. A pesar de que los capítulos anteriores facilitaron la identificación de las transformaciones en el modelo económico de la ciudad y las limitaciones del marco legal para abordar este fenómeno, es crucial incluir las percepciones de los habitantes del territorio y de las personas vinculadas con actividades administrativas, institucionales o comunitarias. En este contexto, este capítulo aborda el tercer objetivo específico de la investigación al analizar los cuestionarios realizados a residentes y actores administrativos de la Comuna 14. El objetivo es describir las principales transformaciones sociales, económicas y territoriales, identificar las percepciones sobre las posibles repercusiones en sus condiciones de vida y comparar las percepciones de la ciudadanía con las percepciones individuales de las personas consultadas sobre fenómenos como el aumento del turismo, el incremento del costo de vida, la proliferación de alojamientos turísticos, la transformación del comercio y las dificultades para asegurar la permanencia de los residentes tradicionales, complementando así el análisis documental presentado en los capítulos anteriores.

Las respuestas de los participantes permiten considerar diferentes percepciones sobre las transformaciones sociales, económicas y territoriales de la Comuna 14, particularmente en aspectos relacionados con el costo de vida, la vivienda, el turismo y las dinámicas comunitarias. Sin embargo, estos resultados corresponden a las apreciaciones de personas que realizaron el cuestionario y no constituyen, por sí mismos, evidencia suficiente para establecer la magnitud de los cambios económicos o atribuirlos directamente a las políticas distritales de promoción turística.

Para interpretar estos resultados, resulta pertinente retomar los conceptos desarrollados en el marco teórico. Desde la perspectiva de Smith (1979), las transformaciones inmobiliarias pueden analizarse considerando las dinámicas de inversión y rentabilidad del suelo, mientras que (Gotham, 2005; Marenzana et al., 2024) permiten comprender las relaciones y diferencias entre la gentrificación y las actividades orientadas al turismo. Estas aproximaciones ofrecen elementos para interpretar las respuestas de los participantes: ocho de los diez residentes que respondieron el cuestionario (80 %) consideraron que el costo de vida ha aumentado mucho, y nueve de los diez (90 %) estuvieron de acuerdo o totalmente de acuerdo con que la comuna se encuentra más orientada al turismo que a las necesidades de sus habitantes. Asimismo, cinco de los diez actores administrativos (50 %) identificaron la inversión inmobiliaria como principal factor de transformación. No obstante, estos resultados expresan percepciones que pueden examinarse a la luz de los referentes teóricos, pero no permiten observar por sí solos que el turismo o la inversión inmobiliaria hayan causado incrementos de precios o desplazamientos efectivos. De esta manera, el marco teórico contribuye a interpretar los hallazgos sin sustituir la evidencia empírica necesaria para establecer relaciones causales.

a. Transformaciones sociales percibidas por los residentes de la Comuna 14.

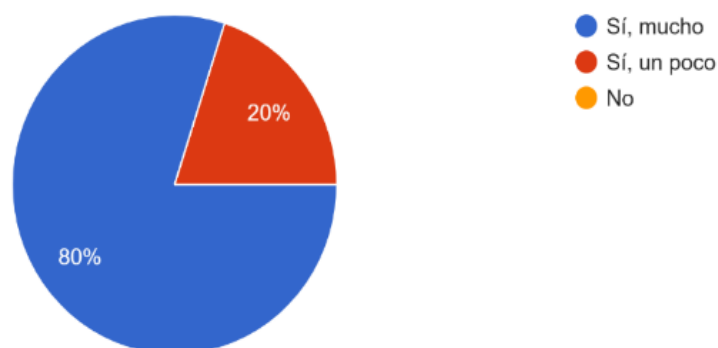
Los cuestionarios evidencian que las transformaciones sociales constituyen uno de los principales efectos de la gentrificación. Aunque los residentes reconocen beneficios económicos derivados del turismo, consideran que este proceso ha modificado la convivencia del territorio.

Figura 1

Percepción de los residentes sobre las transformaciones de la Comuna 14

3. ¿Considera que la Comuna 14 ha cambiado significativamente durante los últimos años?

10 respuestas



Nota: Elaboración propia a partir de la pregunta 3 del cuestionario aplicado a residentes de la Comuna 14 en junio de 2026 (n = 10). Los porcentajes corresponden a las respuestas de los participantes.

De los diez residentes que respondieron el cuestionario, ocho manifestaron que la Comuna 14 ha cambiado significativamente durante los últimos años, mientras que los dos restantes señalaron que ha experimentado algunos cambios. Ninguno seleccionó la opción que indicaba ausencia de transformaciones. Estos resultados reflejan las percepciones de las personas consultadas y no representan necesariamente la opinión de la totalidad de habitantes de la comuna.

Los resultados de los cuestionarios permiten conocer cómo los participantes perciben las transformaciones sociales de la Comuna 14. Entre los cambios identificados se encuentran la llegada de turistas y nuevos residentes extranjeros, las modificaciones en la convivencia entre vecinos y el crecimiento de la actividad comercial. Estas respuestas describen las apreciaciones de las personas consultadas y constituyen un punto de partida para comprender las transformaciones del territorio, sin que por sí solas permitan establecer la magnitud de los cambios experimentados por toda la comunidad.

La continua afluencia de turistas tanto locales como internacionales, junto con la expansión de negocios destinados al turismo, ha creado un nuevo entorno urbano en el que los espacios públicos son empleados con propósitos diferentes a los que tenían tradicionalmente. Diversos integrantes señalaron que parques, áreas verdes y pasajes comerciales han evolucionado

de ser puntos de reunión para la comunidad a transformarse en lugares principalmente enfocados en el ocio y el consumo de los visitantes.

De igual manera, los cuestionarios indicaron que el aumento de opciones de hospedaje turístico ha disminuido notablemente la cantidad de vecinos permanentes. En numerosas edificaciones y conjuntos residenciales, las viviendas que antes se utilizaban para el hogar familiar ahora operan como apartamentos de alquiler temporal, lo que ha provocado una pérdida en la estabilidad de las interacciones comunitarias y en el sentido de pertenencia al lugar. Esta realidad ha hecho que muchos habitantes expresen que sienten que residen en un entorno que se enfoca más en los visitantes que en aquellos que tradicionalmente han formado parte de la vida del barrio.

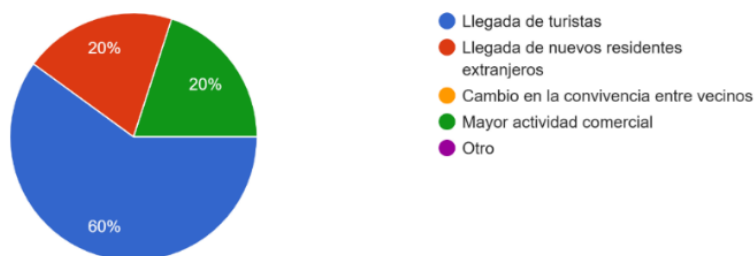
En igual sentido, Gelacio et al. (2019) sostienen que las transformaciones urbanas contemporáneas modifican la función social del territorio al privilegiar su valor de intercambio sobre su valor de uso. Esta reflexión permite comprender por qué una parte importante de los residentes considera que el crecimiento económico de la comuna no siempre se traduce en mejores condiciones para quienes la habitan permanentemente.

Figura 2

Principal cambio social identificado por los residentes

4. ¿Cuál considera que ha sido el principal cambio social?

10 respuestas



Nota: Elaboración propia a partir de la pregunta 4 del cuestionario aplicado a residentes de la Comuna 14 en junio de 2026 (n = 10). Cada participante seleccionó una respuesta.

Los resultados obtenidos guardan estrecha relación con los planteamientos de Brites (2017), quien sostiene que el urbanismo mercadocéntrico transforma progresivamente el territorio en un activo económico, privilegiando la competitividad y la inversión sobre las funciones sociales que tradicionalmente cumple la ciudad. En el caso de la Comuna 14, los cuestionarios evidencian que la consolidación del turismo y del mercado inmobiliario no solo ha modificado el espacio físico, sino también las relaciones comunitarias y el sentido de pertenencia de los habitantes.

Es igualmente relevante que varios participantes expresaran su inquietud por la permanencia de las nuevas generaciones en la comuna. Según las personas que respondieron el

cuestionario, el constante incremento en los costos de las viviendas y alquileres complica que hijos y familiares puedan establecerse en el mismo lugar donde crecieron, provocando procesos de desplazamiento que se desarrollan de forma paulatina y silenciosa. Esta realidad se alinea con las características de la gentrificación mencionadas por diferentes autores, quienes argumentan que el desplazamiento no siempre se produce a través de expulsiones directas, sino que también resulta de las presiones económicas que hacen cada vez más complicado sostenerse en el área; lo anterior evidencia que el desplazamiento asociado a la gentrificación no siempre implica el abandono inmediato del territorio. En muchos casos se manifiesta de manera gradual mediante el incremento sostenido del costo de vida, la pérdida de capacidad económica para permanecer en el sector y la transformación de las dinámicas sociales y comerciales del barrio.

b. Transformaciones económicas asociadas a la gentrificación en la Comuna 14.

Los cuestionarios a los residentes demuestran que las transformaciones económicas han sido uno de los factores que más han afectado la vida diaria de los habitantes de la Comuna 14. A pesar de que el impulso del turismo ha estimulado la economía local y ha creado nuevas posibilidades de inversión, los participantes consideran que estos beneficios no se han repartido equitativamente, sino que han conllevado una subida constante en el coste de la vida y más obstáculos para permanecer en el territorio.

El incremento de los gastos relacionados con la vivienda es uno de los hallazgos más significativos de los cuestionarios. La mayor parte de los habitantes indicó que, en años recientes, el valor comercial de las propiedades, el monto de los cánones de arrendamiento y los costos vinculados a la propiedad han aumentado sin interrupción. Esta circunstancia ha tenido un impacto sobre todo en aquellos que dependen de ingresos fijos o llevan mucho tiempo viviendo en la comuna.

Los participantes consideran que el crecimiento del turismo y la expansión de los alojamientos de corta estancia han reducido la oferta de vivienda para residentes permanentes, elevando los precios del mercado inmobiliario y aumentando la presión económica sobre los habitantes tradicionales.

La gentrificación, según lo expuesto por Smith (2002), ocurre cuando el mercado detecta posibilidades de valorización del suelo que posibilitan la obtención de ganancias económicas más altas a través de la renovación urbana, debido a que “a medida que el Estado neoliberal se convierte, más que en un regular, en un agente consumado de los mercados, el nuevo urbanismo revanchista, que reemplaza la política urbana liberal en las ciudades del capitalismo avanzado, expresa cada vez más los impulsos de la producción capitalista antes que la reproducción social”. En ese sentido, el autor sostiene que, a medida que avanza la globalización, la escala de lo urbano se redefine.

Los planteamientos de Smith (2002) constituyen un referente para interpretar las transformaciones del mercado inmobiliario, pero deben diferenciarse de los resultados obtenidos en esta investigación. En particular, las respuestas de los residentes permiten identificar una preocupación por los costos habitacionales: nueve de los diez participantes (90 %) seleccionaron los arriendos entre los aspectos que consideran que han aumentado de valor, según la pregunta 6

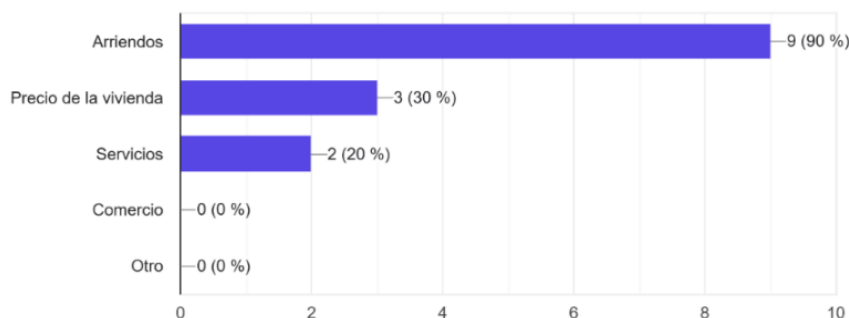
de los cuestionarios. Desde una perspectiva analítica, esta percepción puede relacionarse con las tensiones entre la rentabilidad inmobiliaria y las condiciones de permanencia de los habitantes. Sin embargo, las respuestas no permiten establecer por sí solas la magnitud del incremento de los arriendos ni demostrar que este haya sido causado por las dinámicas económicas descritas por Smith.

Figura 3

Principales aspectos que han aumentado de valor según los residentes

6. ¿Qué aspecto considera que ha aumentado más?

10 respuestas



Nota: Elaboración propia a partir de la pregunta 6 del cuestionario aplicada a residentes de la Comuna 14 en junio de 2026 (n = 10). La pregunta permitía seleccionar varias opciones; por tanto, los porcentajes no suman necesariamente el 100 %.

Los resultados de los cuestionarios también permiten examinar las percepciones de los residentes sobre el incremento del costo de vida en la Comuna 14. En particular, las respuestas a las preguntas 5 y 6 del cuestionario permiten identificar los cambios que los participantes perciben en sus gastos y en aspectos como los arrendamientos, el valor de las viviendas, los servicios y el comercio. Asimismo, las preguntas 8 (¿Ha observado un aumento de hoteles, edificios o alojamientos turísticos en la comuna?) y 9 (¿Considera que actualmente la Comuna 14 está más orientada al turismo que a las necesidades de los residentes?), permiten conocer sus apreciaciones sobre el aumento de los alojamientos turísticos y la orientación del territorio hacia las actividades relacionadas con el turismo. Aunque estos resultados permiten reconocer que las transformaciones económicas y turísticas constituyen preocupaciones para los residentes que respondieron los cuestionarios, no es posible establecer, a partir de ellos, que el incremento de los precios de productos y servicios sea consecuencia directa del turismo o del mayor poder adquisitivo de los visitantes.

Desde una perspectiva económica, las transformaciones del mercado inmobiliario y de las actividades comerciales pueden examinarse a la luz de los planteamientos teóricos sobre gentrificación desarrollados en los capítulos anteriores. Sin embargo, las condiciones que influyen sobre los precios también pueden estar relacionadas con otros factores económicos y territoriales. Por esta razón, la información recopilada permite describir las percepciones de los participantes y relacionarlas con el contexto de transformación urbana de la Comuna 14, pero no

determinar el peso específico del turismo frente a otras posibles causas del encarecimiento. Para establecer esa relación sería necesario contar con información adicional sobre la evolución de los precios, las características de la demanda y las dinámicas del mercado durante el período estudiado.

Continuando con la información recolectada, las respuestas muestran que se tiene una visión equilibrada acerca de las consecuencias económicas del desarrollo urbano. Aunque los habitantes admiten que la expansión del turismo ha fomentado el empleo, las pequeñas empresas y el comercio, también apuntan que una gran cantidad de negocios tradicionales han sido sustituidos por establecimientos enfocados en el turismo. Esto ha cambiado la estructura económica de la región y disminuido la disponibilidad de servicios para los residentes locales.

Según la visión de los participantes, estas dinámicas económicas provocan una percepción de incertidumbre acerca del futuro de la comunidad. Varias personas que respondieron el cuestionario expresaron inquietud porque piensan que, si el ritmo de valorización y crecimiento turístico continúa como hasta ahora, las familias tradicionales tendrán cada vez más dificultades para seguir residiendo en la Comuna 14. Esta circunstancia impacta sobre todo a los adultos mayores, a los jóvenes y a las familias con ingresos medios, que afrontan más retos para cubrir los nuevos costos vinculados con permanecer en el sector.

c. Transformaciones territoriales en la Comuna 14

Las respuestas obtenidas mediante los cuestionarios permiten identificar diferentes percepciones sobre las transformaciones territoriales de la Comuna 14. En particular, los participantes manifestaron apreciaciones relacionadas con el crecimiento del turismo, las actividades inmobiliarias y los cambios en las dinámicas económicas del sector. Estas percepciones pueden analizarse a la luz de los conceptos de gentrificación y turistificación desarrollados en el marco teórico, los cuales permiten comprender distintas dimensiones de las transformaciones urbanas. No obstante, los resultados del trabajo de campo no constituyen, por sí mismos, evidencia suficiente para establecer la magnitud de los cambios en los usos del suelo ni para atribuirlos directamente a alguno de los factores mencionados.

Los habitantes señalaron como uno de los cambios más significativos en el territorio la modificación en la utilización del suelo residencial, ya que muchas casas familiares han sido convertidas en hoteles, apartahoteles y hospedajes temporales. Esta circunstancia ha disminuido el carácter habitacional de ciertas áreas de la comuna y ha alterado la rutina diaria del lugar, ya que la afluencia de turistas, la continua llegada y salida de personas, así como el aumento de negocios enfocados en el turismo han cambiado el uso de los espacios públicos, favoreciendo las necesidades de los turistas en detrimento de las de los residentes.

Los residentes también mostraron inquietud acerca de cómo estas modificaciones han impactado la movilidad y el espacio público. La ampliación del tráfico vehicular, la creciente llegada de visitantes y el incremento en las actividades comerciales han generado un aumento de congestión en ciertas áreas de la comuna, sobre todo durante los fines de semana y en épocas con alta ocupación turística. Varios participantes indicaron que estas circunstancias alteran la paz del sector y reducen el nivel de vida de las personas que viven en el área de manera permanente.

De acuerdo con las respuestas a la pregunta 9 del cuestionario aplicado a residentes, cinco de los diez participantes (50 %) estuvieron totalmente de acuerdo con que la Comuna 14 se encuentra más orientada hacia el turismo que hacia las necesidades de los residentes, mientras que cuatro (40 %) manifestaron estar de acuerdo y uno (10 %) expresó su desacuerdo. En conjunto, nueve participantes (90 %) compartieron esta percepción, lo cual permite identificar una preocupación relevante dentro del grupo que respondió el cuestionario, sin que constituya por sí mismo evidencia de que las políticas distritales hayan priorizado efectivamente los intereses turísticos sobre las necesidades de sus habitantes.

Los cuestionarios muestran que, la Comuna 14 es un sector del Distrito de Medellín con un gran atractivo económico. A pesar de que este procedimiento ha fomentado el progreso inmobiliario, la inversión y el posicionamiento del territorio, también ha hecho subir el valor del terreno y ha originado conflictos vinculados con la permanencia de los habitantes tradicionales, la conservación de la identidad territorial y el balance entre el desarrollo económico y el derecho a la ciudad.

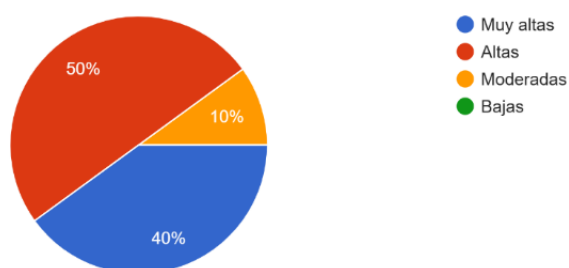
d. *Percepción de los actores del sector administrativo frente a las transformaciones de la Comuna 14.*

Con el fin de complementar los cuestionarios efectuadas a los habitantes, el estudio incluyó las opiniones de actores administrativos relacionados con la planificación del territorio, el crecimiento urbano y la gestión pública del Distrito. Las respuestas obtenidas facilitaron la comparación entre la perspectiva institucional y la vivencia de la comunidad, y pusieron de manifiesto que la comuna ha sufrido un cambio acelerado en los últimos diez años, motivado por el aumento del turismo, la inversión del sector privado, el desarrollo de proyectos inmobiliarios y el fortalecimiento del sector servicios, estableciéndose como uno de los principales centros de crecimiento económico del Distrito de Medellín.

Figura 4

Percepción de los actores administrativos sobre la magnitud de las transformaciones de la Comuna 14

1. ¿Cómo califica las transformaciones urbanas de la Comuna 14 durante los últimos años?
10 respuestas



Nota: Elaboración propia a partir de la pregunta 1 del cuestionario aplicado a actores del sector administrativo y la gestión territorial en junio de 2026 (n = 10). Los porcentajes representan las valoraciones de los participantes.

Desde un enfoque institucional, estos cambios han producido beneficios significativos para la ciudad. Los participantes en los cuestionarios resaltaron el aumento en la actividad económica, la creación de empleo, el afianzamiento del comercio, el reconocimiento internacional de Medellín como un lugar turístico y la mayor inversión tanto nacional como extranjera. En este contexto, piensan que la Comuna 14 se ha establecido como un modelo para el avance económico local y como un área clave para la competitividad de la ciudad.

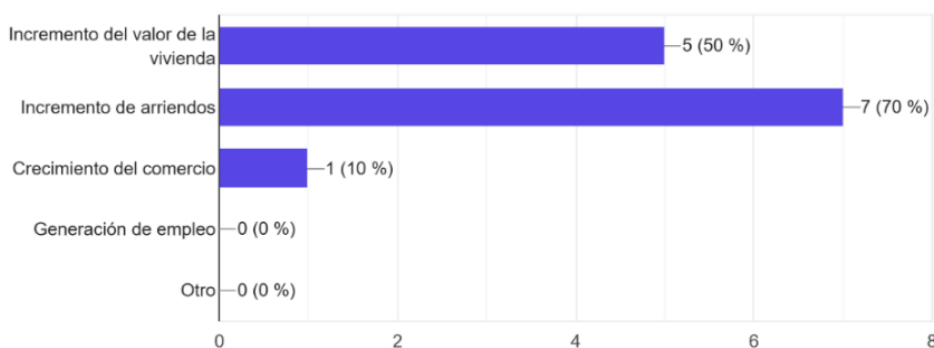
Sin embargo, los responsables administrativos también afirmaron que este avance ha generado retos que exigen más acción por parte de los organismos públicos. Entre los aspectos más destacados se encuentran el incremento en el costo del terreno, la presión sobre el sector de la vivienda, el crecimiento de la oferta de hospedaje turístico y las complicaciones para lograr un balance entre el progreso económico y la salvaguarda de los residentes tradicionales.

Figura 5

Principales impactos económicos identificados por los actores administrativos

5. ¿Cuál considera que ha sido el principal impacto económico?

10 respuestas



Nota: Elaboración propia a partir de la pregunta 5 del cuestionario aplicado a actores del sector administrativo y la gestión territorial en junio de 2026 (n = 10). La pregunta permitía seleccionar varias opciones; por tanto, los porcentajes no suman necesariamente el 100 %.

Un elemento importante que se detectó en los cuestionarios es que los funcionarios quienes dieron respuesta a este, no ignoran la presencia de fenómenos relacionados con la gentrificación. En cambio, diversos participantes expresaron que el aumento de los alquileres, la progresiva sustitución de residencias por hospedajes turísticos y la transformación del comercio son circunstancias que ya son parte de la realidad comunal y que necesitan respuestas institucionales coordinadas entre las distintas dependencias del distrito.

No obstante, a diferencia de los residentes, los actores administrativos suelen ver estas transformaciones como el producto de una variedad de factores que van más allá del turismo. Varias de las personas que respondieron el cuestionario indicaron que el aumento de la población, la llegada de inversores foráneos, la demanda internacional de vivienda y las dinámicas propias del sector inmobiliario han tenido un impacto en el cambio del territorio y en el alza de los precios. Esta discrepancia muestra que, mientras las instituciones examinan el fenómeno desde un punto de vista más amplio, relacionado con procesos urbanos y económicos de índole estructural, la comunidad lo vive en su vida diaria.

Los cuestionarios mostraron la necesidad de robustecer los instrumentos para planificar el desarrollo urbano, a fin de dar respuesta al rápido crecimiento del turismo. Los agentes administrativos destacaron la relevancia de modernizar las estrategias de ordenación territorial, optimizar el control sobre los alojamientos temporales y robustecer la capacidad institucional. Afirmaron que, a pesar de que el Plan de Ordenamiento Territorial dirige el crecimiento urbano de Medellín, las tendencias económicas y la ampliación de plataformas para hospedaje turístico han progresado más velozmente que la normativa vigente.

Al comparar las respuestas de los residentes y actores administrativos, se pueden detectar significativos puntos de acuerdo. Ambos conjuntos de personas admiten que la Comuna 14 ha experimentado transformaciones profundas en los años recientes, que el turismo es uno de los factores clave de esos cambios y que el aumento en el precio de la vivienda es una preocupación cada vez mayor para quienes viven allí. Asimismo, coinciden en que la actividad económica relacionada con el turismo ha potenciado el comercio y ha creado nuevas oportunidades de crecimiento.

No obstante, también se observan diferencias notables en cómo se valoran estos cambios. Los actores administrativos dan más importancia a los beneficios económicos y a la necesidad de que Medellín se mantenga competitiva con respecto a otros destinos globales, mientras que los habitantes subrayan las dificultades para quedarse en la comuna, el deterioro del territorio y cómo estas transformaciones han afectado su calidad de vida. Nuevos proyectos se están gestando bajo la administración actual del alcalde Federico Gutiérrez, tales como el llamativo “Mar de Medellín” o la ampliación del Estadio Atanasio Girardot, proyectos que sin duda le dan valor agregado a la ciudad en cuanto al mejoramiento estético de espacios o la oportunidad de abarcar mayores eventos nacionales e internacionales, sin embargo, ¿Se ha mencionado algo respecto al plan de contención para las posibles afectaciones que tendrá la comunidad? Temas cotidianos como la accesibilidad física a viviendas o parqueaderos será uno de los problemas que enfrentará la comuna 11 y 16 con estos nuevos proyectos, pero ¿qué pasa cuando se enfrenta a situaciones más profundas como seguridad en las zonas, manejo de la convivencia y la permanencia de los habitantes en sus comunas? Lo cierto es que la comunidad se hace estas preguntas, y manifiesta su preocupación a la administración mediante comisiones accidentales adelantadas por concejales tales como Claudia Victoria Carrasquilla (CA-286-26), Farley Jhaír Macías Betancur (CA-64-2024), Santiago Perdomo Montoya (CA-268-2025), entre otros; sin embargo las voces de la comunidad parece no hacer suficiente eco a la administración local, y sigue sin dársele respuestas claras a la misma sobre la solución a los problemas que como comunidad, enfrentarán. Definitivamente, la complejidad del fenómeno de la gentrificación se

manifiesta en esta discrepancia de puntos de vista, dado que involucra intereses territoriales, económicos y sociales que a menudo son difíciles de conciliar.

9.3.1 Conclusiones del Capítulo III.

El desarrollo de este capítulo permitió dar respuesta al tercer objetivo específico de la investigación, mediante la descripción de las percepciones de diez residentes de la Comuna 14 y diez actores vinculados con el sector administrativo y la gestión territorial, a partir de los cuestionarios aplicados durante junio de 2026. Los resultados permiten identificar distintas apreciaciones sobre las transformaciones sociales, económicas y territoriales asociadas a la gentrificación, particularmente en aspectos relacionados con el costo de vida, la vivienda, el turismo y las condiciones de permanencia de los habitantes.

En relación con los residentes que respondieron el cuestionario, ocho de los diez participantes (80 %) consideraron que la Comuna 14 ha cambiado significativamente durante los últimos años y señalaron que el costo de vida ha aumentado mucho. Asimismo, siete participantes (70 %) manifestaron que las transformaciones han afectado su permanencia o calidad de vida, mientras que dos (20 %) indicaron una afectación parcial. Por otra parte, nueve de los diez residentes (90 %) estuvieron de acuerdo o totalmente de acuerdo con que la comuna se encuentra actualmente más orientada hacia el turismo que hacia las necesidades de sus habitantes. Estos resultados reflejan preocupaciones relacionadas con las condiciones económicas y sociales del territorio, sin que permitan establecer por sí solos la magnitud de los cambios identificados.

Respecto de los actores vinculados con el sector administrativo y la gestión territorial, nueve de los diez residentes que respondieron el cuestionario (90 %) calificaron las transformaciones urbanas como altas o muy altas. Al identificar el principal factor asociado a estos cambios, cinco participantes (50 %) señalaron la inversión inmobiliaria, cuatro (40 %) el turismo y uno (10 %) el desarrollo comercial. Asimismo, siete de los diez participantes (70 %) consideraron que la regulación vigente resulta insuficiente para proteger a los residentes. Estas respuestas permiten reconocer que, desde la perspectiva de las personas que respondieron el cuestionario, las transformaciones de la Comuna 14 involucran diferentes factores económicos y territoriales y plantean interrogantes sobre el alcance de los instrumentos jurídicos existentes.

En consecuencia, el contraste entre ambos grupos permite identificar preocupaciones relacionadas con las transformaciones del territorio, especialmente frente al costo de vida, la vivienda y la protección de los habitantes. Sin embargo, debe precisarse que los resultados corresponden a las percepciones de veinte participantes seleccionados mediante un muestreo no probabilístico, por lo que no constituyen una representación estadística de la población de la Comuna 14 ni permiten establecer relaciones causales directas entre el crecimiento del turismo, las políticas distritales y los procesos de gentrificación. Su aporte consiste en complementar el análisis documental y jurídico de los capítulos anteriores con las apreciaciones recogidas durante el trabajo de campo.

10. Conclusiones

La presente investigación permitió comprender las principales transformaciones sociales, económicas y territoriales asociadas a los procesos de gentrificación en la Comuna 14 del Distrito de Medellín, desde una perspectiva sociojurídica. A partir de la revisión documental, el análisis de los instrumentos jurídicos y las percepciones de residentes y actores administrativos, se identificó que estas transformaciones se relacionan con diferentes dinámicas económicas y urbanas, entre ellas el crecimiento del turismo y del mercado inmobiliario, sin que sus efectos puedan atribuirse exclusivamente a las políticas distritales de promoción turística.

En relación con el primer objetivo específico, la investigación permitió analizar las transformaciones económicas de Medellín, desde su trayectoria industrial hacia el fortalecimiento de las actividades de bienes y servicios, y su relación con las dinámicas de gentrificación de la Comuna 14. Como se desarrolló en el primer capítulo, el marketing urbano, la promoción turística, la inversión inmobiliaria y la proyección internacional de la ciudad han formado parte de las estrategias y condiciones que acompañan su transformación económica. Estas dinámicas han contribuido a configurar nuevas formas de aprovechamiento comercial y turístico del territorio, particularmente en sectores como El Poblado. Sin embargo, también plantean tensiones relacionadas con los costos de vivienda, los usos del suelo y las condiciones de permanencia de los residentes. En este sentido, el análisis permitió reconocer la relación entre el desarrollo económico y las transformaciones de la Comuna 14, sin establecer que estas últimas sean consecuencia exclusiva de las políticas de promoción turística.

En relación con el segundo objetivo específico, la comparación de los instrumentos jurídicos nacionales e internacionales permitió identificar diferentes mecanismos de protección frente a las transformaciones urbanas asociadas a la gentrificación. Las experiencias de Nueva York, Barcelona y Ciudad de México evidencian la existencia de medidas relacionadas con el acceso a la vivienda asequible, la regulación de determinados arrendamientos y la planificación de los usos del suelo, aunque su alcance depende de las particularidades de cada ordenamiento jurídico. En Colombia, la Ley 388 de 1997, la Ley 820 de 2003 y, en el ámbito de Medellín, el Plan de Ordenamiento Territorial y la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas, constituyen instrumentos relevantes para la protección de los habitantes. Sin embargo, estos presentan límites frente a algunas presiones económicas indirectas, como el incremento de los costos habitacionales que no necesariamente se encuentra relacionado con las intervenciones urbanísticas comprendidas en su ámbito de aplicación. Por ello, el principal aporte jurídico de la investigación consiste en relacionar las transformaciones estudiadas en la Comuna 14 con las posibilidades y limitaciones de los instrumentos de protección existentes, reconociendo que su adopción no garantiza, por sí sola, una respuesta integral frente a todas las manifestaciones de la gentrificación.

En relación con el acceso a la vivienda, los resultados de la investigación permitieron identificar preocupaciones sobre el incremento de los costos habitacionales y sus posibles consecuencias para la permanencia de los residentes en la Comuna 14. Las respuestas de los participantes, junto con el análisis documental desarrollado, muestran que las transformaciones económicas del territorio deben examinarse teniendo en cuenta las condiciones de acceso y permanencia en la vivienda. Sin embargo, las percepciones recogidas no permiten establecer la

magnitud de estos cambios para toda la población ni demostrar que se hayan producido desplazamientos efectivos como consecuencia del encarecimiento habitacional. Por tanto, las dificultades de permanencia se analizan como una preocupación identificada en la investigación y como un posible riesgo asociado a las transformaciones territoriales, sin presentarlas como un efecto causal comprobado.

Desde esta perspectiva, la gentrificación no debe comprenderse únicamente como un fenómeno relacionado con el incremento del valor de los inmuebles, puesto que también puede involucrar transformaciones sociales, económicas y territoriales que inciden en las condiciones de vida de los habitantes. El crecimiento de las actividades turísticas y comerciales, las nuevas modalidades de alojamiento y las dinámicas del mercado inmobiliario constituyen factores relevantes para analizar los cambios de la Comuna 14. En este contexto, las percepciones recogidas mediante los cuestionarios permiten identificar preocupaciones sobre las modificaciones de los usos residenciales y comerciales tradicionales. No obstante, la información obtenida no permite determinar la magnitud de dichas modificaciones ni establecer que hayan sido causadas exclusivamente por el turismo o por la llegada de visitantes con mayor capacidad adquisitiva.

Los resultados de los cuestionarios también permitieron identificar percepciones sobre las transformaciones de las dinámicas sociales y de la identidad territorial en la Comuna 14. Algunos residentes que respondieron el cuestionario relacionaron la mayor presencia de turistas, los cambios en las actividades comerciales y la expansión de los alojamientos destinados a visitantes con modificaciones en las formas tradicionales de convivencia. Estas apreciaciones permiten reconocer que las transformaciones del territorio no se limitan a sus características físicas o económicas, sino que también pueden involucrar aspectos relacionados con las relaciones comunitarias y la identidad barrial. Sin embargo, la información recopilada no permite demostrar un debilitamiento generalizado de los vínculos sociales ni atribuirlo directamente a la gentrificación, por lo que estas transformaciones deben comprenderse a partir de las percepciones expresadas por los participantes.

En cuanto al tercer objetivo específico, los cuestionarios aplicados a diez residentes de la Comuna 14 y diez actores vinculados con el sector administrativo y la gestión territorial permitieron describir diferentes percepciones sobre las transformaciones sociales, económicas y territoriales. Como se expuso en el tercer capítulo, ambos grupos reconocieron cambios relacionados con las actividades turísticas, el comercio y el mercado de vivienda. Sin embargo, los residentes que respondieron el cuestionario manifestaron principalmente preocupaciones sobre el incremento de los costos habitacionales, las condiciones de permanencia y las modificaciones de las dinámicas barriales, mientras que entre los actores consultados se identificaron apreciaciones relacionadas con las oportunidades económicas, la inversión y el desarrollo urbano. Estas diferencias permiten comprender que las transformaciones de la Comuna 14 pueden ser valoradas de distintas maneras por quienes participan en ellas, sin que las percepciones recogidas puedan generalizarse a la totalidad de los residentes o de las autoridades distritales.

En relación con el sustento de los hallazgos, los resultados de los cuestionarios permiten establecer que ocho de los diez residentes consultados (80 %) percibieron un aumento

considerable del costo de vida, nueve (90 %) identificaron los arrendamientos entre los aspectos que han aumentado de valor y seis (60 %) señalaron la llegada de turistas como el principal cambio social observado en la Comuna 14. Por su parte, siete de los diez participantes vinculados con el sector administrativo y la gestión territorial (70 %) identificaron el incremento de los arrendamientos entre los principales impactos económicos, mientras que cinco (50 %) señalaron la inversión inmobiliaria como el principal factor de transformación del territorio. Estos resultados evidencian la existencia de percepciones sobre el encarecimiento habitacional y los cambios en las dinámicas sociales y económicas, pero no permiten cuantificar el incremento real de los precios, acreditar la salida efectiva de residentes ni demostrar un deterioro de las relaciones comunitarias. Tampoco permiten establecer que tales transformaciones sean consecuencia directa del turismo, pues el estudio no midió su incidencia causal frente a otros factores económicos e inmobiliarios. En consecuencia, lo que la investigación permite sostener es que las personas consultadas identifican determinadas transformaciones y presiones sobre las condiciones de permanencia en la Comuna 14, sin que estas apreciaciones constituyan prueba de desplazamientos efectivos, afectaciones comunitarias generalizadas o responsabilidades causales atribuibles a una actividad económica específica.

Ahora bien, los resultados obtenidos deben interpretarse teniendo en cuenta las limitaciones metodológicas de la investigación. El trabajo de campo comprendió veinte participantes, distribuidos entre diez residentes de la Comuna 14 y diez actores vinculados con el sector administrativo y la gestión territorial, seleccionados mediante un muestreo no probabilístico por conveniencia. En consecuencia, las percepciones recogidas no constituyen una representación estadística de la totalidad de los habitantes de la comuna ni de las autoridades distritales. Asimismo, aunque los cuestionarios permiten identificar apreciaciones sobre las transformaciones sociales, económicas y territoriales, no resultan suficientes para establecer la magnitud de estos cambios, demostrar desplazamientos efectivos de residentes ni determinar relaciones causales directas entre el crecimiento del turismo, la inversión inmobiliaria y los procesos de gentrificación. Por tanto, los resultados del trabajo de campo deben comprenderse como un complemento descriptivo del análisis documental y jurídico desarrollado durante la investigación.

Las diferencias entre las percepciones de los residentes y las de los actores del sector administrativo permiten reconocer que las transformaciones de la Comuna 14 deben examinarse desde diferentes perspectivas. Por una parte, el desarrollo turístico y comercial forma parte de las dinámicas económicas que han acompañado la transformación del territorio. Por otra, los residentes que respondieron el cuestionario expresaron preocupaciones relacionadas con los costos habitacionales, las modificaciones de las actividades comerciales y las condiciones de permanencia. Sin embargo, estas percepciones no permiten determinar en qué medida el turismo ha incidido sobre dichos cambios, pues también intervienen factores como la inversión inmobiliaria, las características de la demanda de vivienda y otras condiciones económicas propias del mercado. Por tanto, no es posible atribuir exclusivamente al turismo las presiones identificadas, ni establecer una relación causal directa entre su crecimiento y las dificultades de permanencia de los habitantes a partir de la información disponible.

Los hallazgos de la investigación también permiten identificar implicaciones relevantes para la planificación territorial y la protección de los habitantes de la Comuna 14. En particular,

las preocupaciones expresadas por los residentes sobre los costos de vivienda y las condiciones de permanencia, junto con las limitaciones identificadas en los instrumentos jurídicos locales, evidencian la importancia de examinar el alcance de las medidas existentes frente a las transformaciones económicas del territorio. Desde una perspectiva sociojurídica, esto supone reconocer que la planificación urbana no solamente involucra decisiones sobre los usos del suelo y el aprovechamiento económico de los inmuebles, sino también aspectos relacionados con el acceso a la vivienda, la participación de los habitantes y la protección de sus condiciones de vida. En este sentido, la investigación aporta elementos para considerar la necesidad de evaluar la aplicación de los mecanismos de protección a moradores y su capacidad de respuesta frente a las presiones económicas que pueden afectar a los residentes, sin desconocer las oportunidades asociadas al desarrollo económico de la ciudad.

En respuesta a la pregunta de investigación, se concluye que las transformaciones sociales, económicas y territoriales asociadas a la gentrificación en la Comuna 14 del Distrito de Medellín se relacionan con el fortalecimiento de las actividades turísticas y de servicios, las dinámicas del mercado inmobiliario y los cambios en las formas de utilización del territorio. Estas transformaciones plantean tensiones entre las oportunidades de desarrollo económico y las condiciones de acceso a la vivienda y permanencia de los habitantes, como también se refleja en las percepciones recogidas mediante los cuestionarios. Desde una perspectiva sociojurídica, la investigación permitió identificar que, aunque el ordenamiento colombiano y los instrumentos distritales contemplan mecanismos orientados a la protección de los residentes, estos presentan limitaciones frente a determinadas presiones económicas indirectas. En consecuencia, el aporte de este estudio consiste en relacionar las transformaciones económicas y territoriales de la Comuna 14 con las preocupaciones expresadas por los participantes y con el alcance de los instrumentos jurídicos disponibles. No obstante, la información analizada no permite establecer que las políticas de promoción turística hayan sido la causa exclusiva de los procesos estudiados ni demostrar desplazamientos efectivos de residentes. Por ello, resulta necesario comprender la gentrificación como un fenómeno en el que intervienen diferentes factores y cuya atención requiere articular el desarrollo urbano con la protección de los derechos de quienes habitan el territorio.

11. Bibliografía

- Acuerdo 145 de 2019. (4 de noviembre de 2019). *El Concejo de Medellín*. Obtenido de Gaceta Oficial N° 4657: <https://metrodel80.gov.co/hubfs/metro-de-la-80/pppmaep-acuerdo-0145-de-2019.pdf>
- Acuerdo 48 de 2014. (17 de diciembre de 2014). *El Concejo de Medellín*. Obtenido de Gaceta Oficial 4267 de 2014: <https://www.medellin.gov.co/es/wp-content/uploads/2022/10/POT-Medellin.pdf>
- Arenas Arango, V., & Bedoya Álvarez, E. (2025). *La Gentrificación y la Turistificación como Fenómeno de Transformación social en el Barrio el Poblado-Medellín [Tesis de pregrado, Corporación Universitaria Minuto de Dios]*. Corporación Universitaria Minuto de Dios. <https://hdl.handle.net/10656/21187>
- Ayuntamiento de Barcelona. (2015-2023). Vivienda Barcelona. *bcnroc*, 200. <https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/bitstreams/967ff768-7dfb-4118-ae3f-fa33be3ad0db/download>
- Botero Delgado, M. J., & Castro Córdoba, T. (2025). *Impacto social y económico de la gentrificación en el Poblado, Medellín y su implicación en el comercio durante el año 2023 [Tesis de pregrado, Universidad CES]*. Universidad CES. <https://hdl.handle.net/10946/9569>
- 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), 573-586. <https://www.redalyc.org/pdf/1931/193153097014.pdf>
- Brugada Molina, C. (2026). propuesta inquilinaria no implica congelamiento de rentas ni ataque a la propiedad privada; evitará desalojos violentos y garantizará rentas justas y asequibles: clara brugada. *wpadmincb*, 1. <https://jefadegobierno.cdmx.gob.mx/propuesta-inquilinaria-no-implica-congelamiento-de-rentas-ni-ataque-a-la-propiedad-privada-evitara-desalojos-violentos-y-garantizara-rentas-justas-y-asequibles-clara-brugada/>
- Cocola-Gant, A., & Lopez-Gay, A. (2020). Transnational gentrification, tourism. *Urban Studies*, 57(15) 3025–3043. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0042098020916111>
- Constitución Política de Colombia. (20 de julio de 1991). *Asamblea Nacional Constituyente*. Obtenido de Gaceta Constitucional No. 116: http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/constitucion_politica_1991.html
- Decreto Congreso Ciudad de México II Legislatura. (28 de agosto de 2024). *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*. Obtenido de Vigésima Primera Época No. 1433: https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetitas/51082eb7ca19242ad3583d9112d863c6.pdf
- El Colombiano (2019). ¿Qué es gentrificación y por qué estamos hablando de ella en Medellín? [Podcast] [Grabado por F. Estrada, N. Castaño, & El Colombiano]. https://www.spreaker.com/episode/390-que-es-gentrificacion-y-por-que-estamos-hablando-de-ella-en-medellin--53680933?utm_campaign=episode-title&utm_medium=app&utm_source=widget
- Gaceta Parlamentaria Sesión de Pleno. (28 de abril de 2026). *Gaceta Oficial Congreso de la Ciudad de México*; Obtenido de III Legislatura / No. 507:

- <https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/d53678ea3f76a17f151f8143a0990bf090255958.pdf>
- 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.
http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1657-80312019000200521
- Glass, R. (1964). *Londres: Aspectos del cambio*. Centres for urban studies.
<https://www.udg.org.uk/publications/udlibrary/centre-urban-studies-london-aspects-change>
- Gómez Aristizábal, J., & Castaño Rodríguez, A. M. (15 de 03 de 2023). Aquí no hay quien viva: ¿por qué se dispararon los arriendos en Medellín? [Podcast] [Grabado por J. Gómez Aristizábal, & A. M. Castaño Rodríguez].
https://open.spotify.com/episode/2bTxx9aocn28LCNwdvF1EO?si=HGKZn7DeTVq6a9RuQHUFcA&dd=1&nd=1&_branch_match_id=1113496863987531603&utm_medium=sharing&_branch_referrer=H4sIAAAAAAAAsokSkottLXLy7IL8IMq9TLyczL1i%2FzCLZ088sx9KtMAgBEec7%2BIAAAAA%3D%3D
- Gotham, K. F. (2005). Gentrificación turística: El caso del Vieux Carré (Barrio Francés) de Nueva Orleans. *Urban Studies*, 42 (7), 1099-1121.
<https://journals.sagepub.com/doi/10.1080/00420980500120881>
- Gould, K. A., & Lewis, T. (2012). La injusticia ambiental de la gentrificación verde: el caso del Prospect Park de Brooklyn. En J. DeSena, & T. Shortell, *The World in Brooklyn: Gentrification, Immigration, and Ethnic Politics in a Global City*. (págs. 113-146). Lexington Books.
https://www.researchgate.net/publication/285313933_The_environmental_injustice_of_green_gentrification_the_case_of_Brooklyn's_prospect_park
- Kadi, J., Vollmer, L., & Stein, S. (2021). ¿Política de vivienda posneoliberal? Desentrañando las recientes reformas en Nueva York, Berlín y Viena. *European Urban and Regional Studies*, 28 (4), 353-374. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/09697764211003626>
- Ley 388 de 1997. (18 de julio de 1997). *El Congreso de Colombia*. Obtenido de Diario Oficial No. 43.091: http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997.html
- Ley 820 de 2003. (10 de julio de 2003). *El Congreso de Colombia*. Obtenido de Diario Oficial No. 45.244: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=8738>
- Lopera Torres, D. (26 de enero de 2023). *Con un promedio de 77 % en 2022, Medellín alcanzó la ocupación hotelera más alta de la historia*. <https://www.medellin.gov.co/es/sala-de-prensa/noticias/con-un-promedio-de-77-en-2022-medellin-alcanzo-la-ocupacion-hotelera-mas-alta-de-la-historia/>
- López García, J. D. (2023). *El malestar de las ciudades*. Arpa & Alfil Editores, S. L.
https://resistir.info/livros/lopez_malestar_ciudades.pdf
- Marcuse, P. (1985). Gentrificación, abandono y desplazamiento: conexiones, causas y respuestas políticas en la ciudad de Nueva York. *Revista de Derecho Urbano y Contemporáneo de la Universidad de Washington*, 28, 195-240.
<https://journals.library.wustl.edu/urbanlaw/article/id/8350/>

- Marenzana, N. L., Gallardo, D., Villaverde, L. D., Herrero, M., Srur, M., & Martínez, M. d. (2024). Descifrando las similitudes y diferencias entre gentrificación y turistificación. *Cuadernos De Turismo*, (53), 95–118. <https://revistas.um.es/turismo/article/view/616401>
- Metcalfe, G. (2018). ¿Castillos de arena antes de la marea? Vivienda asequible en ciudades caras. *Revista de Perspectivas Económicas*, 32 (1): 59–80. <https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/jep.32.1.59>
- Mojica, J. (02 de diciembre de 2023). Cuántos turistas internacionales ha recibido Colombia en el 2023. *El Tiempo*, pág. 1. <https://www.eltiempo.com/vida/viajar/cuantos-turistas-internacionales-ha-recibido-colombia-en-el-2023-831813>
- Molina-Saldarriaga, C. A., & Salinas-Arreortua, L. A. (2018). Capital y desarrollo territorial. Diseños institucionales y gentrificación en el caso de la ciudad de Medellín, Colombia. *Vniversitas*, 67(136), 1–19. <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/vnijuri/article/view/20931>
- Olivera, P., & Salinas, L. (2018). Desplazamientos y gentrificación extendida. Políticas neoliberales resistencias sociales en la Ciudad de México. *Revista de Geografía Norte Grande*, 71: 167-187. https://scielo.conicyt.cl/pdf/rgeong/n71/0718-3402-rgeong-71-00167.pdf?utm_source=consensus
- Schulman, S. (2016, marzo 24). The Roots of Gentrification in New York City [Video] . YouTube. *Laura Flanders & Friends*. <https://www.youtube.com/watch?v=TDmD4atDUVI>
- Secretaría de Desarrollo Económico. (07 de septiembre de 2023). *Con una cifra histórica de pasajeros que visitaron Medellín en 2022, la ciudad vive el mejor momento turístico de los últimos años*. <https://www.medellin.gov.co/es/sala-de-prensa/noticias/con-una-cifra-historica-de-pasajeros-que-visitaron-medellin-en-2022-la-ciudad-vive-el-mejor-momento-turistico-de-los-ultimos-anos/>
- Smith, N. (1979). Hacia una teoría de la gentrificación: Un movimiento de regreso a la ciudad impulsado por el capital, no por las personas. *Revista de la Asociación Estadounidense de Planificación*, 45 (4), 538–548. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/01944367908977002>
- Smith, N. (2002). *New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy*. Editorial Board of Antipode. https://www.academia.edu/17199470/New_Globalism_New_Urbanism_Gentrification_as_Global_Urban_Strategy
- Zaar, M.-H. (2017). El derecho a la Vivienda en el contexto del Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) de Barcelona y de sus planes antecesores. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. XXII, Nº 1.210. <https://revistes.ub.edu/index.php/b3w/article/view/26437/27852>
- Zamorano Villarreal, C. C. (2022). Producir paisajes seguros en contexto de gentrificación: disimular el peligro y mantener la apariencia. *Alteridades*, 32(63), 51-63. https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-70172022000100051

