

# ENTRE LA MOVILIDAD SOCIAL Y EL DESPLAZAMIENTO. UNA APROXIMACIÓN CUANTITATIVA A LA GENTRIFICACIÓN EN QUITO

Marc Martí-Costa\*, Gustavo Durán\*\*, Alejandra Marulanda\*\*\*

## Resumen

En este artículo abordamos el debate sobre el vínculo entre cambios en la estratificación social y los procesos de gentrificación, el cual ha sido intenso en el mundo anglosajón a fin de interpretar la gentrificación como reflejo de la evolución “natural” de la estructura socio-ocupacional en las sociedades post-industriales del Norte Global o bien como un revanchismo de clase para colonizar las centralidades obreras de las ciudades. No parece casual que el auge de los estudios sobre gentrificación durante la última década en América Latina haya ido de la mano de una ampliación de la clase media en la región. Teniendo en cuenta la diferente configuración histórica de las clases sociales en América

# SOCIAL MOBILITY AND DISPLACEMENT. A QUANTITATIVE APPROACH TO GENTRIFICATION IN QUITO

Marc Martí-Costa\*, Gustavo Durán\*\*, Alejandra Marulanda\*\*\*

## Abstract

*This paper addresses the debate on the relationship between social stratification and gentrification processes –which has prevailed in the English-speaking world. The objective of this approach is to interpret gentrification either as the result of the “natural” evolution of socio-occupational structures in post-industrial societies of the Global North or as a revanchist mechanism for the colonization of central working-class areas. The relationship between the increase in research on gentrification and the expansion of the Latin American middle class over the last 10 years is not coincidental. Bearing in mind the different historic configuration of social classes in Latin*

Latina, asumimos la tesis que es principalmente la aparición de nuevos grupos sociales atraídos por la centralidad urbana lo que explica la disputa y el desplazamiento de otros grupos de bajos ingresos. Sin embargo, nuestro análisis de la ciudad de Quito muestra que en el periodo analizado (2000-2010) no se detecta, por ahora, una “vuelta al centro”, sino fundamentalmente procesos de colonización de nuevas áreas periféricas, complejizando los procesos de segregación iniciados décadas atrás así como posibles procesos de reemplazamiento en los bordes de la ciudad consolidada.

**PALABRAS CLAVE:** GENTRIFICACIÓN; DESPLAZAMIENTO; QUITO; ESTRATIFICACIÓN SOCIAL; ECUADOR

*America, this paper argues that the emergence of new social segments in urban central areas is the reason behind the dispute and displacement of lower-income groups. However, the analysis of the situation of Quito (2000-2010) shows that people are not “returning to central areas” but colonizing new peri-urban zones, thus adding depth to segregation and replacement processes in the periphery of the consolidated city.*

**KEYWORDS:** GENTRIFICATION; DISPLACEMENT; QUITO; SOCIAL STRATIFICATION; ECUADOR

Recibido: 09-03-2016

Aceptado: 30-09-2016

---

\* Ecuador. Doctor en políticas públicas por la Universidad Autónoma de Barcelona. Profesor investigador en Flacso Ecuador, Departamento de Asuntos Públicos. Correo electrónico: mmarti@flacso.edu.ec.

\*\* Ecuador. Doctor en arquitectura y estudios urbanos por la Pontificia Universidad Católica de Chile. Profesor investigador en Flacso Ecuador, Departamento de Asuntos Públicos. Correo electrónico: gduran@flacso.edu.ec.

\*\*\* Ecuador. Licenciada en ciencias políticas por la Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín. Estudiante de Maestría de Estudios Urbanos de Flacso Ecuador. Correo electrónico: amarulandahernandez@gmail.com.

Received: 09-03-2016

Accepted: 30-09-2016

---

\* Ecuador. PhD in Public Policies, Universidad Autónoma de Barcelona. Research professor, FLACSO Ecuador, Department of Public Affairs. Email: mmarti@flacso.edu.ec.

\*\* Ecuador. PhD in Architecture and Urban Studies, Pontifical Catholic University of Chile. Research professor, FLACSO Ecuador, Department of Public Affairs. Email: gduran@flacso.edu.ec.

\*\*\* Ecuador. BA in Political Science, Universidad Nacional de Colombia, Medellín. Master's student in Urban Studies, FLACSO Ecuador. Email: amarulandahernandez@gmail.com.

## Introducción

Más de cuarenta años han pasado desde que el término gentrificación fue empleado por la socióloga británica Ruth Glass. Desde entonces la conceptualización de este fenómeno urbano se ha complejizado con la preponderancia de numerosas etiquetas alternativas que buscan explicar procesos similares. Más allá del término, Lees, Slater y Wyly<sup>1</sup> afirman que lo importante es comprender la gentrificación como un proceso dinámico, imposible de encasillar en definiciones restrictivas, y sugieren no limitar su comprensión sino “tratar de considerar la amplia gama de procesos que contribuyen [a generar gentrificación] y comprender los vínculos entre procesos aparentemente separados”<sup>2</sup> en un debate global que incluya investigadores del Norte, Sur, Este y Oeste global. Para iniciar en algún punto esta discusión, partimos de las dimensiones que estos mismos autores asocian de forma general a los procesos de gentrificación: (i) la reinversión de capital en un espacio definido; (ii) la entrada de grupos sociales de más altos ingresos en ese espacio o en áreas colindantes; (iii) cambios y transformaciones en el paisaje urbano;

(iv) el desplazamiento directo o indirecto de grupos sociales de ingresos más bajos.

En la última década, los estudios de gentrificación se han incrementado en América Latina<sup>3</sup>, especialmente en países como Chile, Argentina, México o Brasil. El estudio de esta temática se ha dado en paralelo a un cambio en las ciudades latinoamericanas, donde las tasas de crecimiento y expansión urbana de décadas anteriores se moderaron, las principales ciudades se han insertado en los procesos de globalización con un protagonismo propio a la vez que se dan procesos de creciente valorización de sus centros históricos. En el caso de Ecuador, existen pocos estudios sobre gentrificación y los que existen<sup>4</sup> no dialogan específicamente con las teorías sobre gentrificación, sino que analizan estos procesos bajo enfoques de blanqueamiento, segregación, o revanchismo<sup>5</sup>.

El principal objetivo del artículo es desarrollar un índice de gentrificación para constatar sus dinámicas en la ciudad de Quito. Así, en la primera parte del artículo abordamos el debate teórico y político sobre gentrificación, desplazamiento y movilidad social, tanto en el ámbito anglosajón como en América Latina. En la segunda parte describimos

---

1 Lees, Slater y Wyly, 2008, p. 10.

2 *Ibid.*

---

3 Álvarez-Rivadulla, 2007; López Morales, 2013; Janoschka y Casgrain, 2013; Sequera y Mateos, 2014; Salinas Arreortua, 2014; entre otros.

4 Swanson, 2007; Ortega, 2009; Andrade, 2013.

5 Durán, 2015.

el aumento de la clase media en América Latina y a continuación abordamos las dinámicas de crecimiento de la ciudad de Quito que nos permiten entender mejor los cambios recientes en términos de segregación y movilidad residencial. Finalmente, a partir del desarrollo metodológico de un indicador compuesto, observamos las dinámicas de gentrificación en Quito.

## Gentrificación, desplazamiento y movilidad social

Entre los estudios sobre gentrificación existe una intensa discusión, especialmente en el mundo anglosajón, sobre la relación entre gentrificación y desplazamiento: ¿La gentrificación siempre genera desplazamiento? ¿No sería, a su vez, el reemplazo de un grupo social por otro, resultado de un proceso mayor de cambio en la estructura socio-ocupacional? En un polo del debate, se encuentran los llamados urbanistas críticos, académicos que entienden la gentrificación como resultado de la injusticia socio-espacial. Por otro lado, se sitúan los intelectuales “*mainstream*”<sup>6</sup>, que ven el proceso de gentrificación como una alternativa positiva al abandono de ciertos espacios urbanos a la vez que

consideran que la gentrificación no siempre genera desplazamiento. En este sentido, los geógrafos Tom Slater y Chris Hamnett son representantes significativos de cada extremo de esta discusión.

Chris Hamnett<sup>7</sup> sostiene que la gentrificación no siempre genera desalojo ni el desplazamiento es la principal causa del desaparecimiento de la clase obrera en los centros urbanos de Inglaterra. La causa principal es el cambio en la estructura de clases que viene ocurriendo en los últimos 40 años en los países del Norte Global como resultado de la desindustrialización. Es decir, la contracción de la actividad industrial, combinada a procesos de jubilación, muerte, emigración y movilidad social de los antiguos trabajadores industriales, disminuye de forma significativa la clase obrera, y a su vez se genera el crecimiento de una clase media. Así, el proceso clave que se estaría dando en los centros urbanos es el *reemplazo* de una clase social urbana contraída por otra en expansión resultado de un cambio en las bases económicas y productivas, más que su *desplazamiento per se*. Slater, en cambio, recurre a los estudios de Peter Marcuse<sup>8</sup> para recordar a Hamnett que existen distintas formas de desplazamiento, más allá de su forma directa. Asimismo, evidencia que los procesos de “renovación” o de “revitalización” de barrios provocan un rápido aumento del precio del suelo, de la vivienda

---

6 Slater, 2010, p. 177.

---

7 Hamnet, 2009, p. 180.

8 Marcuse, 1985.

y de los alquileres, resultado de la “adaptación” del lugar para los nuevos residentes, que implica también cambios en el uso y consumo del lugar. Los nuevos precios, lógicas e identidades en el barrio acaban por forzar la salida de los residentes de bajos ingresos y excluyen la llegada en un futuro de residentes similares a los expulsados. A pesar de sus intensas divergencias, estos dos autores tienen una cosa en común: entienden la gentrificación como un proceso esencialmente de clase mediante el cual zonas obreras o degradadas de la ciudad se transforman en espacios residenciales de y para la clase media<sup>9</sup>.

En América Latina, Janoschka, Sequera y Salinas<sup>10</sup>, identifican tres procesos relacionados con la gentrificación: 1) la existencia de una “gentrificación simbólica” ligada a políticas de patrimonialización, especialmente de los centros históricos, que busca atraer nuevos usuarios; 2) el establecimiento de políticas y mecanismos que facilitan la intervención del sector privado en el territorio y desarrollo urbano de las ciudades; y 3) la producción de nuevos espacios inmobiliarios mediante la consolidación y legalización de áreas urbanas informales mediante políticas de pacificación y regeneración de estas zonas previamente estigmatizadas, generando oportunidades de inversión para el sector

inmobiliario. Díaz Parra<sup>11</sup> coincide en señalar el protagonismo de las políticas públicas, especialmente en los enclaves históricos, pero añade dos aspectos más: a) el poder de las clases populares para dificultar estos procesos y b) la vulnerabilidad de las clases medias como consumidores. Para él, este fenómeno, se debe acotar a sectores muy limitados debido a la debilidad de las clases medias, el miedo a las clases populares y la inseguridad; factores que desincentivan la gentrificación. En su análisis concluye: “el aburguesamiento aparece como un fenómeno tenue, mientras que las relaciones entre gentrificación, segregación y tugurización resultan más complejas de lo que podría haber parecido en un primer momento”<sup>12</sup>.

En relación a las zonas centrales, según Rojas<sup>13</sup> la existencia de áreas deterioradas con infraestructura, espacios públicos y servicios subutilizados es uno de los problemas que comparten la mayoría de las ciudades en América Latina y el Caribe. Para el autor, la solución está en atraer familias y empresas al sector, que inviertan y desencadenen procesos de recuperación, lo cual beneficiará a toda la comunidad. Por su parte, Fernando Carrión<sup>14</sup> sostiene que los procesos de globalización y los cambios demográficos caracterizados por los diferentes tipos de migración que determinan el crecimiento

---

9 Hamnet, 2010, p. 476.

10 Janoschka, Sequera y Salinas, 2014.

---

11 Díaz, 2015, p. 26.

12 *Ibíd.*, p. 25.

13 Rojas, 2004, p. 1.

14 Carrión, 2005, p. 90.

de la ciudad, han derivado en un movimiento de regreso a la ciudad construida y, en este cambio en el crecimiento urbano, se hace necesario invertir en la renovación de los centros históricos. López Morales sostiene que esta renovación no sólo se da en los centros históricos sino también en áreas “intermedias metropolitanas, o zonas pericentrales, como espacios de apoyo a esas aglomeraciones centrales”<sup>15</sup>. Evidencia de este fenómeno es claro por ejemplo en la ciudad de Buenos Aires, como los estudios de Herzer<sup>16</sup> ponen de relieve.

En los últimos años ha aparecido evidencia empírica de nuevas localizaciones como la denominada “gentrificación por nueva construcción” que se da en los espacios en desuso de la ciudad. Lees, Slater y Wyly<sup>17</sup> analizan la mutación que está experimentando tanto la conceptualización del término gentrificación como sus manifestaciones, enfocándose en las recientes derivaciones del fenómeno en los nuevos asentamientos de clase media en áreas rurales; la construcción de nuevas edificaciones y la gentrificación de áreas anteriormente gentrificadas. En la misma línea, Maturano defiende la ampliación en la visión espacial y social en los estudios de la gentrificación en América Latina para comprender mejor “cómo los desplazamientos de todos los estratos sociales están transformando la

estructura urbana”<sup>18</sup>. Mientras que Janoschka y Sequera caracterizan “el desplazamiento como factor clave de la extracción y acumulación capitalista en los procesos urbanos actuales, transversal a los procesos de gentrificación”<sup>19</sup>, Matthew Lorenzen<sup>20</sup>, en un estudio sobre los efectos de la gentrificación rural y periurbana en tres localidades de Morelos, México, cuestiona la generalización del efecto de desplazamiento como efecto inherente y un criterio definitorio de la gentrificación. En su investigación, el desplazamiento directo e indirecto en las áreas de estudio fue irrelevante, sin ignorar que el desplazamiento por exclusión pueda darse a mediano y a largo plazo. Para Sabatini, Robles y Vásquez<sup>21</sup>, el proceso de gentrificación en América Latina, a diferencia de las ciudades estadounidenses, no ocurre necesariamente en barrios centrales. Afirman que la proliferación de condominios, *shopping centers* y otra clase de servicios dirigidos a población de clase media-alta en las periferias urbanas, zonas tradicionalmente deprimidas, es un proceso de gentrificación aun cuando no se evidencie claramente el desplazamiento de residentes de bajos ingresos.

---

15 López Morales, 2008, p. 2.

16 Herzer, 2008.

17 Lees, Slater y Wyly, 2008, p. 129.

---

18 Maturano, 2015, p. 364.

19 Janoschka y Sequera, 2014, p. 18.

20 Lorenzen, 2015, p. 275 y 298.

21 Sabatini, Robles y Vásquez, 2009, p. 19.

## GENTRIFICACIÓN Y CAMBIO DE ESTRUCTURA SOCIAL EN AMÉRICA LATINA

La población de clase media en América Latina y el Caribe ha aumentado en un 50% –de 103 millones de personas en 2003 a 152 millones (o un 30% de la población del continente) en 2009. Durante este período, los ingresos de los hogares crecieron y la desigualdad disminuyó en la mayoría de los países, resultando en una disminución de la población pobre del 44% al 30%. En consecuencia, actualmente los porcentajes de la población de clase media y de pobres en América Latina están igualados, cuando en los casi diez años anteriores los pobres eran 2,5 veces más que la clase media<sup>22</sup>. Así, se puede hablar de un auge de la clase media de América Latina en los últimos 15 y 10 años, que, por definición, debería apuntar hacia algún tipo de movilidad socioeconómica y también espacial. Sin embargo, este promedio oculta variaciones importantes dentro de cada país y entre los distintos países de América Latina. Por ejemplo, Argentina y Brasil presentan las mayores tasas de crecimiento de la clase media en la región<sup>23</sup>, mientras que la mayor parte de la movilidad en Ecuador y Perú se produjo entre los que originariamente eran pobres hacia la categoría de clase vulnerable<sup>24</sup>.

Para el caso de Ecuador existen diferentes estudios sobre la evolución de la clase media sin unos resultados completamente convergentes. A partir de la estructura de clase social propuesta por el BID, un reciente estudio apunta que la clase media creció de manera importante, subiendo 6 puntos porcentuales entre el 2007 y 2013, mientras que la clase vulnerable creció en 3 puntos porcentuales y los pobres disminuyeron en 9 puntos porcentuales<sup>25</sup> (ver tabla 1).

En el mismo estudio se identifica la inversión pública en infraestructuras, servicios y programas sociales como una de las principales causas de estas tendencias<sup>26</sup>. Por otro lado, el trabajo realizado por Espinoza y Mena<sup>27</sup> sobre la movilidad social en el período de 2003–2010 es menos optimista. A partir de un enfoque intrageneracional, los resultados sugieren un nivel moderado de movilidad social ascendente, tomando en cuenta el ingreso laboral de las personas, variables educativas, ocupacionales y otras características observables. En su análisis la movilidad presenta una tendencia ascendente especialmente en el área urbana lo que comprende especialmente la sierra centro<sup>28</sup>. Existen datos sobre la estratificación social en las ciudades de Quito, Guayaquil, Cuenca, Machala y Ambato. El Instituto Nacional de Estadística y Censos del

22 Ferreira, Messina, Rigolini, López-Calva, Lugo y Vakiz, 2013, p. 1.

23 *Ibíd.*, p. 164.

24 *Ibíd.*, p. 6.

25 Pesantez, 2014, p. 64.

26 *Ibíd.*, p. 55.

27 Espinoza y Mena, 2013.

28 *Ibíd.*, p. 39.

**TABLA 1. EVOLUCIÓN DE CLASES SOCIALES EN ECUADOR (2007-2013)**

Clase	2007	2013	Variación
Pobres	30,1	21,38	-8,79
Vulnerables	34,0	36,97	2,97
Clase media y +	35,83	41,65	5,82

Fuente: Pesantez, 2014

Ecuador<sup>29</sup> clasifica la población urbana de Ecuador en cinco categorías: en la categoría A, la más alta, se sitúa el 1,9% de la población; en la categoría B el 11,2%; en la categoría C+ el 22,8%; en la categoría C el 49,3% y en la categoría D, el 14,9%. Solamente existen datos para el 2011 por lo que no podemos conocer su evolución. Sin embargo, los análisis estadísticos para elaborar las categorías nos dan información sobre la importancia de los diferentes aspectos que conforman los estratos: el factor más relevante es el nivel de educación del jefe del hogar; en segundo lugar, su ocupación, y en tercer lugar se sitúan las características de la vivienda.

No existen datos sobre la evolución de los estratos sociales en la ciudad de Quito. Como aproximación, únicamente disponemos de datos sobre la evolución de las categorías socio ocupacionales<sup>30</sup> entre 2007 y 2015. Así, respecto a la evolución de las categorías que podrían considerarse habituales

entre clases medias y altas (directivos en empresas y administración pública, profesionales científicos e intelectuales, técnicos y profesionales y empleados de oficinas) observamos un aumento del 11,6% entre 2007 (26,5%) y 2015 (38,1%).

## La evolución socio-espacial de Quito

En la época colonial, la ciudad se caracterizó por una forma radial-concéntrica. Durante la República, la ciudad toma la forma longitudinal tras evidenciarse la primera movilización de las clases altas que abandonan el Centro Histórico y se desplazan hacia al sector de La Alameda<sup>31</sup>. Durante los años de recuperación tras la crisis económica de la década de los treinta la redistribución de ingresos provenientes del sector agro-mercantil dio impulso

29 INEC, 2011a.

30 INEC, 2011b.

31 Jaramillo y Rosero, 1996, p. 16; Achig, 1983, p. 50.



a la industria de la construcción y a la revalorización del suelo. La ciudad conservó su forma longitudinal pero comienzan a aparecer nuevos núcleos tanto comerciales como administrativos y se identifican tres zonas socioeconómicamente diferentes: la Mariscal Sucre al norte, el centro Histórico y, al sur, la Villa Flora<sup>32</sup>. Durante los años sesenta, la implementación a nivel nacional del modelo de industrialización por sustitución de importaciones dinamizó el desarrollo urbano de la ciudad de Quito, proceso que se profundiza en la década siguiente cuando la ciudad adopta una forma irregular-dispersa como reflejo de los procesos de expansión y revalorización del suelo promovidos, en gran medida, por el auge de la industria petrolera<sup>33</sup>. Comienza a observarse la urbanización de los valles circundantes como el Valle de los Chillos y Tumbaco<sup>34</sup>. A partir de los setenta, la movilidad residencial de las clases media-baja y baja adoptó tres patrones: terrenos en las periferias tanto del norte como del sur de la ciudad rompiendo con el patrón de ciudad dual evidenciado hasta ese momento; un desplazamiento de la zona tugurizada del centro histórico hacia barrios de la zona sur; y la ocupación de “pequeños poblados cerca de la ciudad”<sup>35</sup>.

---

32 Jaramillo y Rosero, 1996, p. 18.

33 Carrión y Erazo Espinosa 2012, p. 516.

34 *Ibíd.*, p. 519.

35 Santillan 2015, p. 105.

El análisis de la oferta de suelo en Quito según nivel socioeconómico, permite observar cómo a finales de la década de los noventa se mantenía una apropiación de suelo de sectores medio y medio altos en la zona centro-norte y norte de la ciudad. Por su parte, la oferta de suelo residencial dirigida a estratos altos comenzaba a ser un patrón de revalorización de barrios deprimidos como los localizados alrededores del antiguo aeropuerto y El Condado<sup>36</sup>. La urbanización de los valles es, en parte, respuesta a la demanda de suelo de los sectores más pudientes que desde la década de los ochenta comenzaron una movilización residencial hasta estas zonas impulsado por la inversión en infraestructura vial.

Los años noventa no sólo fueron testigo de una nueva transformación espacial, sino que también fue el escenario de una de las principales crisis financieras del país. Con el sucre devaluado y el inicio de un proceso de dolarización de la economía, el sector inmobiliario se convirtió en la mejor opción de inversión para las clases medias y altas ante la desconfianza en el sistema financiero. Los estratos más bajos –que subsistieron a partir de las remesas de familiares que salieron en busca de empleo a países como España, Italia y Estados Unidos–, optaron por destinar esos recursos a la

---

36 Jaramillo y Rosero, 1996, p. 71.

**FIGURA 1. MAPA DE LAS PARROQUIAS URBANAS Y LAS ADMINISTRACIONES ZONALES DE QUITO.**



Fuente: elaboración propia

compra, construcción y ampliación de vivienda”<sup>37</sup>, lo que generó un boom inmobiliario en la ciudad, acelerando su expansión y desarrollo urbano.

Desde inicios del siglo XXI los estudios sobre las transformaciones urbanas por las que atraviesa la ciudad se han enfocado en la renovación urbana del Centro Histórico con el fin de impulsar el sector turismo e insertar a Quito en redes de ciudades globales. Para Santillan<sup>38</sup> la reinversión de capital en el centro histórico ha significado un paulatino vaciamiento de residentes de bajos recursos, sin embargo estos esfuerzos no han incentivado el retorno de clases con un poder adquisitivo mayor a esta zona de la ciudad, generándose un impacto en los patrones de segregación estudiados hasta finales de los noventa.

Como se mencionó anteriormente, la zona sur de la ciudad ha comenzado a ser objeto de inversiones tanto públicas como privadas, principalmente en la parroquia de Quitumbe, que se han materializado en dotación de servicios e infraestructura pública, la construcción de centros comerciales y proyectos habitacionales. Este proceso de transformación puede ser comparado con el evidenciado en la zona norte algunas décadas atrás. Pero, a pesar de esta actual inversión, aún continúan observándose en la zona sur, equipamientos que generan externalidades negativas como contaminación

y ruido –Planta de Hidrocarburos, Río Machangara que recoge el 70% de las aguas servidas de la ciudad, el Camal Metropolitano, etc.– que afectan la valorización de la renta del suelo. La construcción de nuevos departamentos durante la última década se sitúan en norte de la ciudad (especialmente en el hipercentro y en Calderón) y en el sur en Quitumbe. Respecto la construcción de nuevas casas, estas se concentran en el sur en la zona de Quitumbe y Guanamí; en el norte en Calderón y Carcelén y en los valles en Cumbayá, Conocoto y Alangasí (figura 2).

En el siguiente mapa (figura 3), Ospina<sup>39</sup> detalla el proceso de movilización residencial de acuerdo a los estratos sociales durante los siglos XX y XXI en Quito. A pesar de que el mismo autor constata que no se han encontrado investigaciones previas sobre el comportamiento espacial del mercado de vivienda, mediante un análisis del desarrollo del sector de la construcción y de la generación de vivienda tanto a nivel nacional y local, expone una serie de dinámicas de movilidad residencial que nos parecen suficientemente acordes con la realidad observada.

---

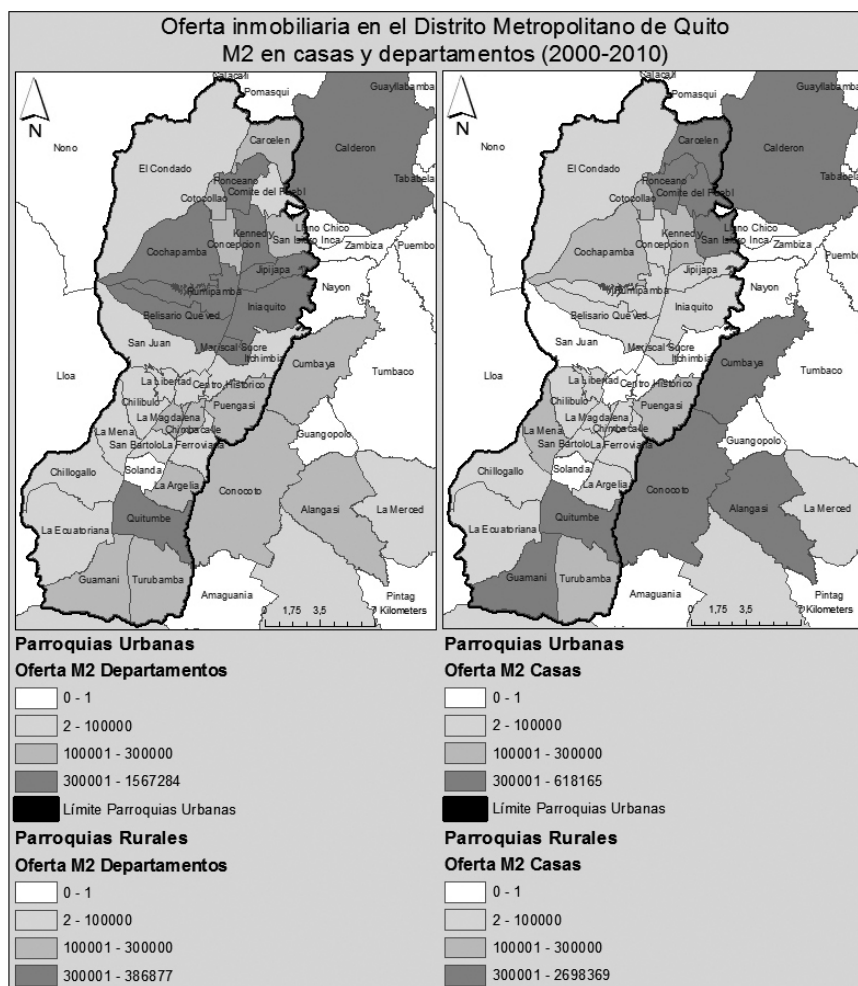
37 Santillan, 2015, p. 109.

38 *Ibíd.*

---

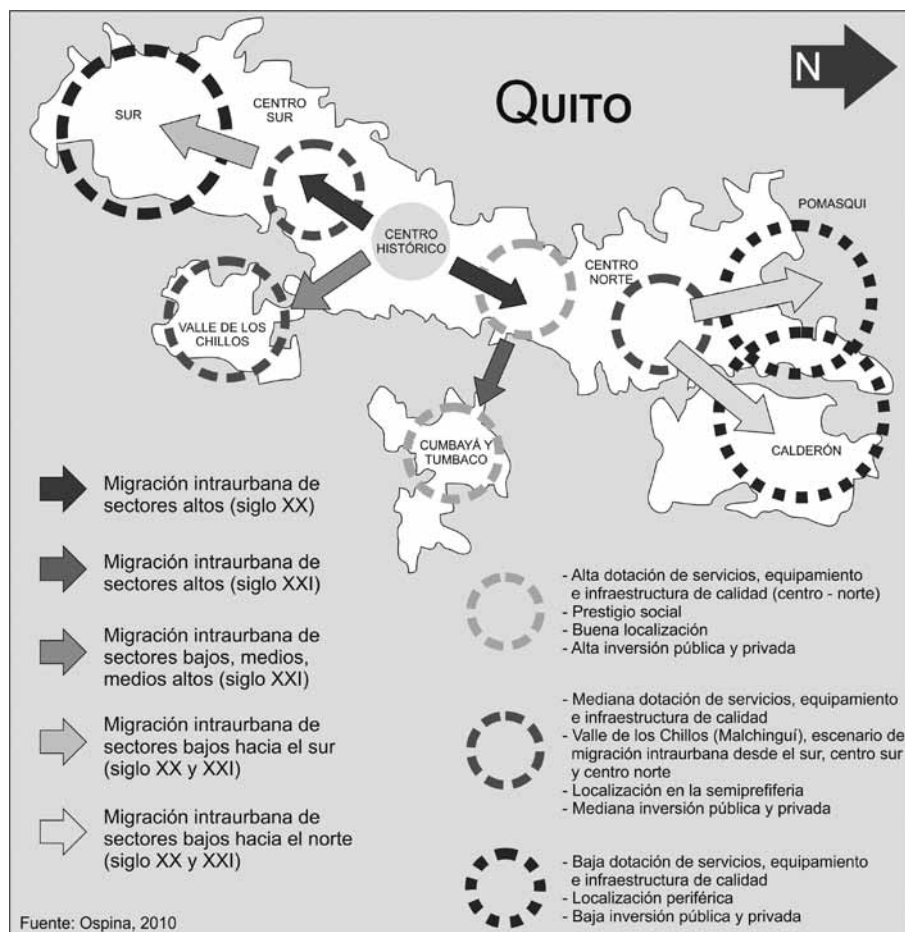
39 Ospina, 2010, p. 13.

**FIGURA 2. OFERTA INMOBILIARIA EN EL DMQ (M2 DE CASAS Y DEPARTAMENTOS)**



Fuente: elaboración propia a partir de datos de Intelligentarium

FIGURA 3. MAPA MOVILIDAD RESIDENCIAL <sup>40</sup>



Fuente: Ospina, 2010

40 Ibíd, p. 109.

**TABLA 2. TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL EN EL DMQ**

Año	Población			Tasa de Crecimiento Anual %			
	DMQ	Quito	Parroquias rurales	Periodo	DMQ	Quito	Parroquias rurales
1950	319.221	209.932	109.289				
1962	510.286	354.746	155.540	1950-1962	3,92	4,38	2,98
1974	782.651	599.828	182.843	1962-1974	3,71	4,56	1,36
1982	1.116.035	922.556	193.479	1974-1982	4,19	4,34	0,71
1990	1.409.845	1.100.847	258.439	1982-1990	2,92	2,99	3,68
2001	1.893.641	1.449.349	444.292	1990-2001	2,68	2,46	4,68
2010	2.239.191	1.619.146	620.045	2001-2010	2,17	1,5	4,1

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2012, p. 15

Como se evidencia en la figura 3, la movilidad residencial de los diferentes estratos sociales continúa presionando la expansión de la ciudad. Este movimiento es consistente con los datos de crecimiento poblacional en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) (tabla 2) ya que, si bien el total de la población se ha multiplicado siete veces en el período 1950–2010, las tasas anuales de crecimiento evidencian una tendencia de disminución en el cantón Quito y un crecimiento en las parroquias periféricas<sup>41</sup>:

41 Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 2012.

## El índice de gentrificación en Quito

Han existido diferencias para abordar el análisis de la gentrificación y de los desplazamientos utilizando métodos cuantitativos. Entre ellas cabe destacar el seminal trabajo de Smith con sus cartografías de desinversión a través de las viviendas desocupadas y el retraso en los impuestos inmobiliarios en Nueva York. En la misma ciudad Freeman y Braconi<sup>42</sup> intentan medir los aumentos de población blanca,

42 Freeman y Braconi, 2004.

el arriendo medio y el aumento en los niveles educacionales y los ingresos familiares entre 1991 y 1999 en los barrios. En Vancouver, David Ley<sup>43</sup> elabora un índice de estatus social para medir la gentrificación a través del aumento de los individuos con estudios post-obligatorio y el aumento de las categorías ocupacionales directivas y profesionales. En Londres Atkinson<sup>44</sup> elabora un estudio longitudinal a través de datos censales tratando de observar los cambios en los estratos más vulnerables a través de la evolución de las viviendas en alquiler, el porcentaje de gente mayor, las personas sin formación, las minorías étnicas, las familias monoparentales y las personas sin trabajo. En América Latina, los estudios de este tipo son más escasos y concentrados en Santiago de Chile. Entre ellos destaca el estudio de Contreras<sup>45</sup> a partir del aumento de profesionales entre 1992 y 2002 o los estudios de López-Morales<sup>46</sup> sobre los aumentos de precios en zonas de renovación. Inzulza-Contardo<sup>47</sup>, combina diferentes fuentes de datos y años teniendo en cuenta la categoría ocupacional, los ingresos, cambios sociodemográficos en un corte transversal. En definitiva, las principales dimensiones de análisis para valorar la gentrificación de

forma cuantitativa son las siguientes: a) el nivel de estudios; b) el nivel de ingresos; c) la categoría ocupacional; d) la etnia o nacionalidad e) cambios sociodemográficos, y f) la evolución de los precios del suelo y la vivienda. Además, los resultados de la encuesta de estratificación social del Ecuador refuerzan la idea de la importancia del nivel educativo, la ocupación y las características del hogar para el caso que nos ocupa.

Para calcular el índice en Quito se incluyen todas las variables anteriormente mencionadas con excepción de los ingresos por la no disponibilidad de datos. La principal fuente utilizada es el Censo de Población y Vivienda (CPV) en el ámbito del Distrito Metropolitano de Quito, a los cuales se han añadido algunas fuentes de datos relacionados con el interés inmobiliario y los precios del suelo. En la tabla 3 se exponen las variables utilizadas en el análisis. Se ha comparado la evolución de los datos entre 2001 y 2010 que comprende el período de auge inmobiliario y una parte de los efectos del nuevo gobierno de Alianza País (inicios de 2007).

---

43 Ley, 1997; Ley y Dobson 2008.

44 Atkinson, 2000.

45 Contreras, 2011.

46 López Morales, Gasic Klet y Meza Corvalán, 2014; López Morales, Arriagada Luco, Gasic Klet y Meza Corvalán, 2015.

47 Inzulza-Contardo, 2011.

**TABLA 3. VARIABLES UTILIZADAS EN EL ÍNDICE DE GENTRIFICACIÓN**

Dimensión	Indicador	Años	Fuente	Nivel de desagregación
Mejora socio-económica	Tasa de cambio en la proporción de jefes del hogar con empleo calificado <sup>1</sup>	2001 y 2010	CPV	Zona Censal
	Tasa de cambio en la proporción de población con estudios superiores	2001 y 2010	CPV	Zona Censal
Reemplazamiento	Tasa de cambio de la proporción de población con estudios básicos	2001 y 2010	CPV	Zona Censal
	Tasa de cambio en tasa de envejecimiento	2001 y 2010	CPV	Zona Censal
	Tasa de cambio en tasa de minorías	2001 y 2010	CPV	Zona Censal
	Tasa de cambio en % de viviendas en buen estado	2001 y 2010	CPV	Zona Censal
Interés inmobiliario	Tasa de cambio en el Suelo Comercial	2001 y 2010	GRIDCON <sup>2</sup> , Market Watch <sup>3</sup> , Intelligentarium	Parroquia
	Tasa de cambio de coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	2003 y 2013	PUOS <sup>4</sup> , MDMQ <sup>5</sup> ; Intelligentarium	Zona Censal

Fuente: elaboración propia



El proceso metodológico para la creación del índice ha sido el siguiente: 1. Selección y depuración de cada una de las variables de acorde a la teoría; 2. Cálculo de porcentajes de cada variable en 2001 y en 2010 para cada sector censal; 3. Cálculo de la tasa de variación entre 2001 y 2010 de cada variable para cada sector censal; 4. Selección de los umbrales de análisis o unas medidas que permitan determinar a partir de qué punto, los crecimientos (o decrecimientos) calculados en los indicadores son superiores al crecimiento del conjunto del área más amplia donde se ubican. La teoría detrás de la medición de la gentrificación establece que no existen, aún, acuerdos respecto a cómo deberían establecerse estos umbrales<sup>48</sup>. Así, se optó por diferenciar según el origen espacial del dato y se trabajó calificando los datos según la Administración Zonal a la que pertenecen. Para aquellas variables donde se medía el incremento, se asigna un valor de 1 si se encuentra dentro del 25% superior de los sectores censales de la Administración Zonal correspondiente, y 0 si no. Cuando se buscaba la disminución, si el sector censal se encuentra dentro del 25% menor del conjunto de sectores censales de la administración zonal, se le asigna 1 y si no un 0. Posteriormente se realizó un

---

48 Nesbitt, 2005.

análisis de componentes principales<sup>49</sup> para reducir y agrupar los indicadores en factores. Finalmente, el indicador de gentrificación se conformó por 3 dimensiones:

- 1) Dimensión mejora socioeconómica: es indicativo de la llegada de población con mejor posición socioeconómica. Incluye los indicadores de tasa de cambio del empleo calificado y estudios superiores. Se le da un peso ponderado a partir de su participación en la varianza total del 42%.
- 2) Dimensión reemplazamiento: incluye las tasas de variación de las minorías étnicas, tasa de envejecimiento, la tasa de estudios básicos y mejoras en la vivienda. Se le da un peso ponderado a partir de su participación en la varianza total del 31%.
- 3) Dimensión interés inmobiliario: es un indicativo de la reinversión en el mismo. Incluye la variación de precio y la tasa de cambio en el coeficiente de ocupación. Se le da un peso ponderado a partir de su participación en la varianza total del 27%.

---

49 El análisis de Componentes principales es un método efectivo para la reducción de un número amplio de variables en grupos de dimensiones que sean más fácil de analizar a través de la distribución de las varianzas, y adicionalmente, ayuda en el establecer pesos estadísticos en la construcción de variables multidimensionales.

Estas tres dimensiones son congruentes con tres de las cuatro características de la gentrificación definidas por Lees, Slater y Wyly<sup>50</sup> citadas en la introducción: la dimensión de interés inmobiliario se correspondería a la “reversión de capital”; la dimensión de reemplazamiento al “desplazamiento directo o indirecto de grupos sociales de ingresos más bajos” y la dimensión de mejora socioeconómica a la “entrada de grupos sociales de más altos ingresos”.

Teniendo en cuenta las dinámicas de expansión urbana de la ciudad de Quito y los diferentes tipos de gentrificación, hemos diferenciado tres tipos de áreas a partir del año de creación del barrio, el suelo vacante y la evolución de la densidad (figura 4): las áreas de nuevos desarrollos; las que experimentan un crecimiento en su densidad (áreas en proceso de consolidación/transformación) y áreas que experimentan un descenso de la densidad ubicadas en la ciudad consolidada. Entendemos que a cada una de estas áreas los procesos de gentrificación son y tienen consecuencias diferentes. En el primer caso, las áreas con mayores porcentajes en los índices de gentrificación se podrían categorizar como “gentrificación de nueva construcción”, en el segundo caso es muy probable que haya llegada de nueva población con mayor nivel socioeconómico pero no tiene que implicar la expulsión de

población ya ubicada en ese territorio. En la última categoría, se podrían estar dando los procesos más clásicos de gentrificación pero también de pérdida de población de menor nivel socioeconómico combinado con una mejora de la situación de la población que ya vivía en esa área.

## ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

En los nuevos desarrollos destacan los casos como el de Nayón, barrios cercanos a la urbanización el Condado, algunos puntos repartidos por el sector de Calderón y algunos puntos por el sector de Guamaní en el sur. Además de las áreas suburbanas alrededor de Tumbaco y en los Chillos.

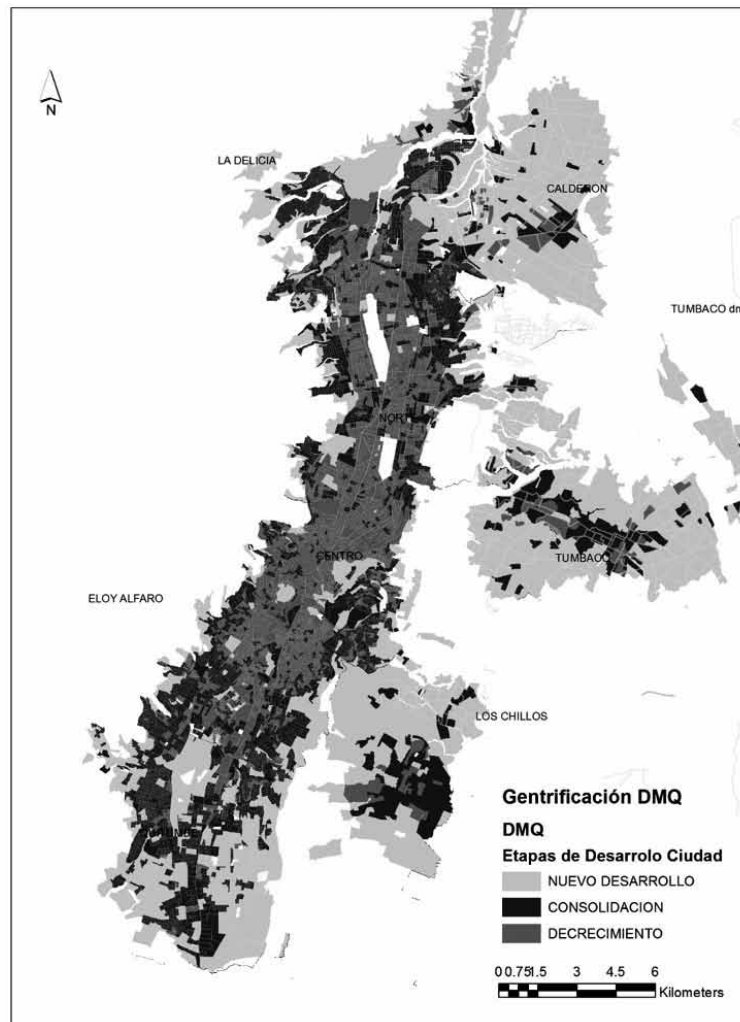
En Nayón se resaltan los suelos previamente vacantes alrededor del pueblo, desarrollados principalmente para clases medias altas y altas. Esto es apoyado por los mapas de las dimensiones socioeconómicas y de atracción inmobiliarias altas en la zona. El índice de reemplazamiento también se muestra alto por este sector, pero, en general, no por un reemplazo de población, sino por la llegada de población nueva que alteró las proporciones demográficas existentes.

Otro barrio que resalta aunque de manera más discreta y con una situación bastante particular es el barrio de San Juan, en Cumbayá. Este es un

---

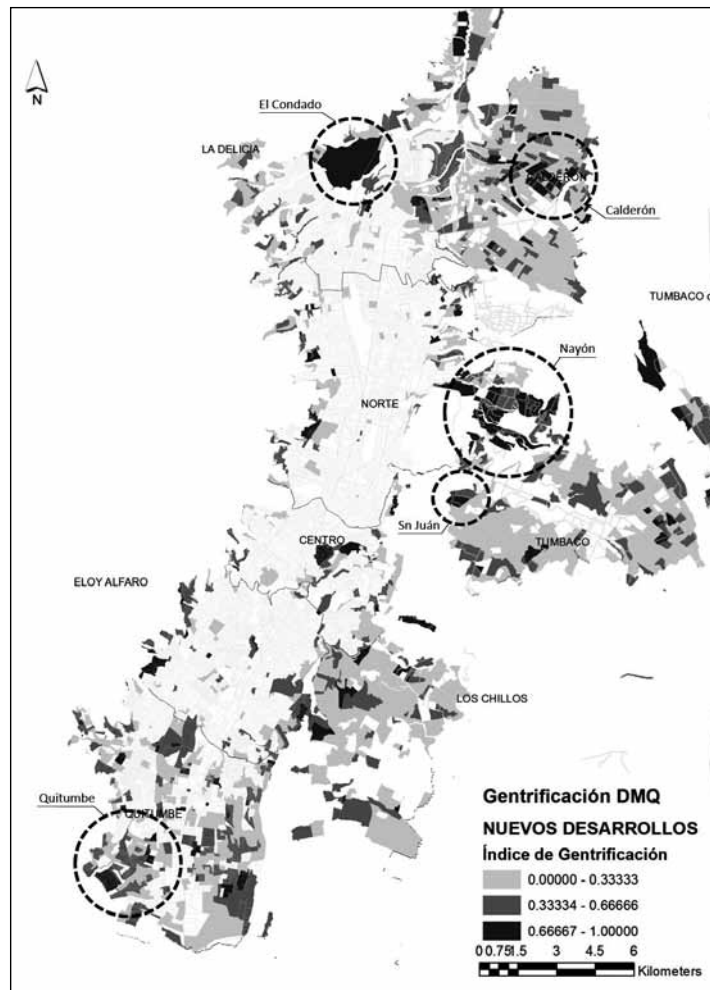
50 Lees, Slater y Wyly, 2008.

FIGURA 4. CLASIFICACIÓN DE LOS DIFERENTES TIPOS DE DESARROLLO EN QUITO



Fuente: Elaboración propia con geoprocesamiento de Inteligentarium

FIGURA 5. ÍNDICE DE GENTRIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE NUEVOS DESARROLLOS



Fuente: elaboración propia con geoprocesamiento de Inteligentarium.

barrio obrero en una ladera que se ha ido poblando en los últimos 10 años, pero su resultado en el indicador de gentrificación es alto. Sin embargo, en las zonas circundantes se han incrementado los desarrollos para clases medias y altas llegando de a poco a insertarse de a poco en el barrio. El alto nivel de gentrificación se resume principalmente por la llegada de estas nuevas poblaciones con mejores niveles de educación e ingresos, que incrementan la proporción de estos grupos sobre la población total.

En casos como los barrios cercanos a la urbanización el Condado, se evidencia un efecto más variado: por un lado una colonización por clases bajas y medias bajas de terreno de las laderas, y por el otro una expansión de la urbanización, con habitantes casi exclusivamente de clases medias altas y altas, donde comenzaron a salir de los límites de la misma a falta del espacio necesario.

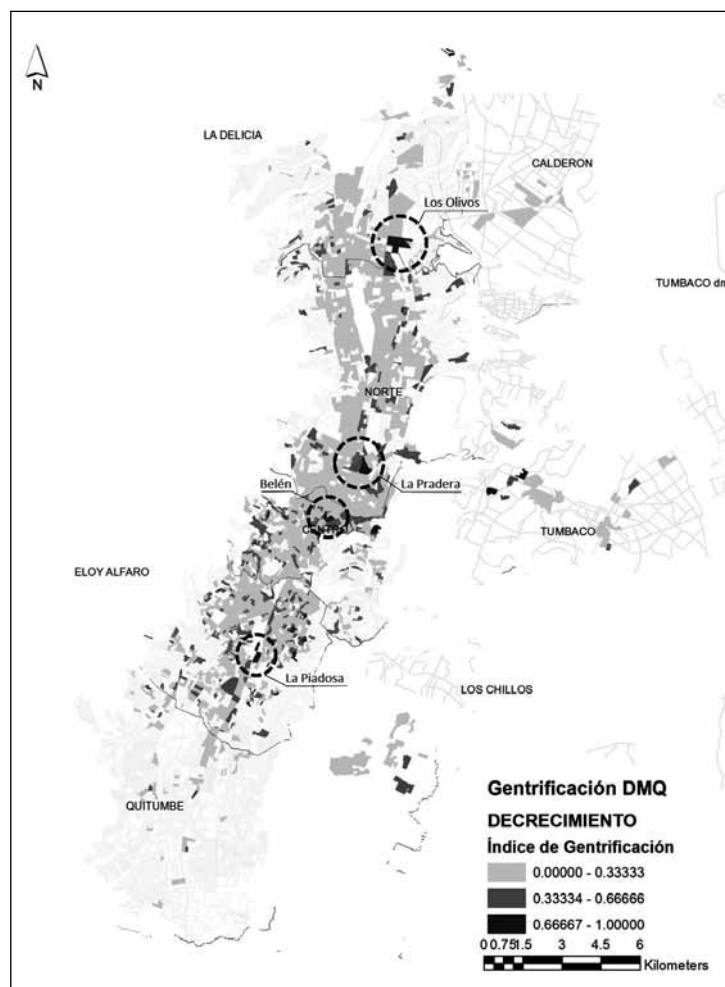
En Calderón aparecen ciertas zonas repartidas a través del área, que también muestran evidencias de los procesos en las 3 dimensiones, causado plenamente por procesos de conquista de suelo vacante sin desplazamientos directos. Lo que evita que aparezca un cambio mucho más acentuado en

esta región es que todavía es una zona con mucha presencia industrial, lo que dificulta el acceso de desarrollos inmobiliarios a niveles más amplios.

En las zonas presentes al sur de la ciudad, se encuentran diferentes casos. Los repartidos por la zona de Guamaní son en gran medida causados por la atracción inmobiliaria a la zona. Proyectos de vivienda enfocadas en clases medias bajas y bajas, como son Ciudad Jardín o Ciudad Serrana son los que en gran medida disparan el indicador, ya que las dimensiones de reemplazamiento y de mejora socio económica son considerablemente menores y menos concentrados. En la zona que bordea el límite sur-este de la ciudad, alrededor de donde pasa la Avenida Simón Bolívar, también se observa en el mapa de atracción inmobiliaria, una franja importante que sería incentivada por la atracción que genera localizarse cerca de la vía, lo que atrae a los grupos inmobiliarios.

En las áreas más consolidadas, con un valor alto en el índice, podemos destacar: la zona alrededor de la calle de los Olivos al norte del bicentenario; el barrio de la Pradera cerca de la Carolina; las zonas de la Vicentina; el barrio El Belén cerca de el Ejido y un barrio conocido como La Piadosa en el sur.

FIGURA 6. ÍNDICE DE GENTRIFICACIÓN EN ÁREAS CON PÉRDIDA DE DENSIDAD DE LA CIUDAD CONSOLIDADA



Fuente: Elaboración propia con geoprocesamiento de Inteligentarium

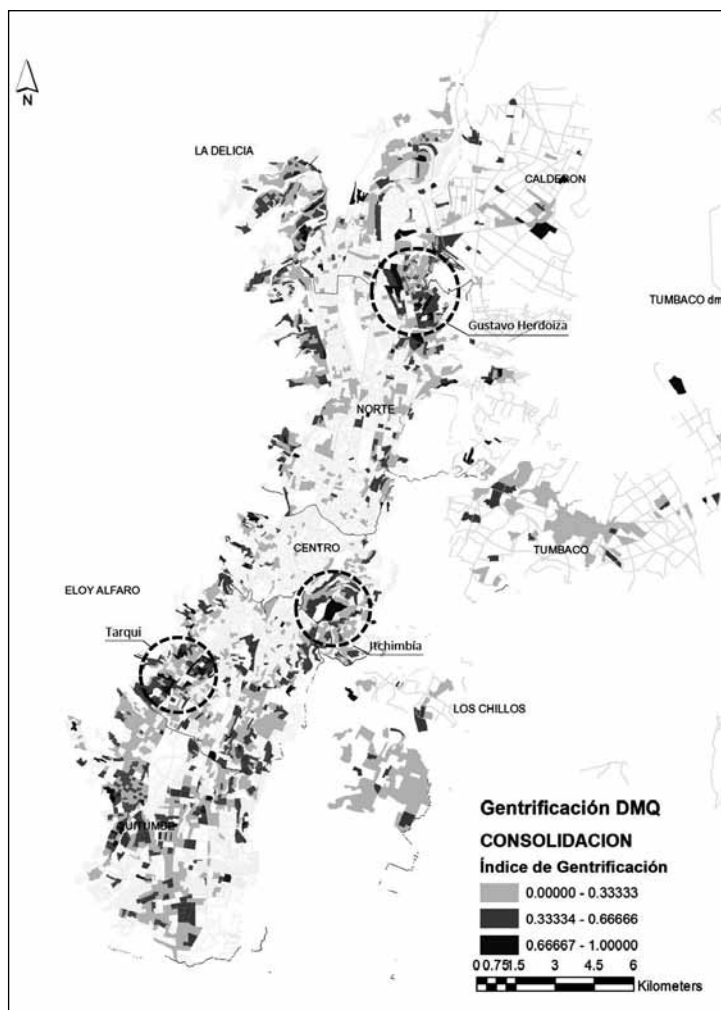
En el norte, alrededor de la calle de los Olivos hay altos índices de gentrificación debido principalmente a la dimensión socio-económica. Este sector es, en realidad, claramente industrial. Más que un cambio en las dinámicas residenciales parece que pequeños cambios en los pocos residentes censados en el sector han contribuido a disparar el índice en esa zona. Otro caso parecido es el de la Pradera donde se encuentran las instalaciones universitarias, deportivas y hoteleras. En otras palabras, no es una zona donde viva gran cantidad de gente. Finalmente, el terreno de la vicentina se corresponde a un asilo de ancianos, cercano al centro deportivo de la zona.

El espacio que corresponde al Belén se detecta un proceso totalmente distinto. La zona corresponde al espacio entre los parques El Ejido y la Alameda; donde se encuentra la asamblea legislativa. Las dimensiones muestran que los cambios más amplios en la zona son los de atracción inmobiliaria, con cambios medios en reemplazamiento y nivel socioeconómico. Esto se explica principalmente por un cambio de uso en la zona: la función legislativa ha cambiado en gran medida la dinámica durante el período, al punto donde un barrio mayoritariamente residencial se fue transformando en un barrio con un uso más asociado a los servicios, principalmente servicios de apoyo a estas instituciones legislativas.

Por último, en la zona del barrio de la Piadosa, también existe un proceso de cambio urbano. Muestra altos niveles de atracción inmobiliaria y de reemplazamiento, y niveles medios de cambio socio económico. Nos encontramos en un barrio de clase media, media baja, y que durante el período ha sufrido una transformación urbana llevada a cabo por los mismos habitantes con poca influencia de promotores y compañías inmobiliarias. La zona evidencia casos de viviendas que solían ser de un solo piso, y se fueron ampliando a 2 y 3 pisos posteriormente. Estas ampliaciones autónomas siguen la dinámica social propia de la familia ampliada (padres que dan el segundo piso a la familia de su hijo/hija), pero también en donde vienen nuevos inquilinos a arrendar en la zona.

Para las zonas en consolidación existe una gran dispersión de zonas y pocos casos con valores altos. En el mapa podemos identificar tres zonas: la zona de Gustavo Herdoiza alrededor de Eloy Alfaro, las zonas alrededor de Itchimbía y la zona de Tarqui, cerca del Parque Metropolitano de Ichimbulo. La zona de Itchimbía corresponde mayoritariamente a la zona del parque, aunque puede ser que las pocas residencias que existen se hayan revalorizado por la cercanía del propio parque. En las otras dos zonas, vemos altos índices en las dimensiones socioeconómica y de atracción inmobiliaria pero leves en la dimensión de reemplazamiento tal y

FIGURA 7. ÍNDICE DE GENTRIFICACIÓN EN ÁREAS EN DENSIFICACIÓN



Fuente: Elaboración propia con geoprocesamiento de Inteligentarium



como ocurría en el barrio de la Piadosa. En la zona de Gustavo Herdoiza observamos la construcción de algunos nuevos edificios y mejora en otros en un área aún con bastantes predios vacantes. En el sur, con una mayor colmatación del suelo se observan algunas mejoras en los edificios así como la elevación de algunos pisos en las edificaciones existentes. Estos ejemplos, más que tratarse de posibles procesos gentrificadores, se relacionan con otros procesos urbanos de nueva construcción, cierta valorización y mejora de las edificaciones de los propios residentes.

## Conclusiones

En la revisión teórica hemos argumentado que los procesos de gentrificación van asociados a los cambios en la estructura social, especialmente a la emergencia de una nueva clase media que valora la ciudad consolidada y entra en disputa con espacios habitados por estratos socioeconómicos de menos ingresos. Este fenómeno parecería que se ha ido incrementando en América Latina con una mejora de la situación económica, de las políticas redistributivas y una valorización de los centros históricos. Aun así, la revisión de la literatura no ofrece certezas de que este fenómeno sea muy intenso en la región, exceptuando casos específicos, y tampoco que los procesos de gentrificación vayan

siempre asociados a procesos de desplazamiento directo, con unas dinámicas complejas de segregación fragmentada tanto en los centros históricos como en las periferias. En el caso de Ecuador vemos que el crecimiento de la clase media ha sido inferior que en el conjunto de América Latina y con un componente menor de mejora intergeneracional, aunque sí ha habido mejoras en reducción de las diferentes dimensiones de la pobreza. En el caso de Quito, en paralelo a una mejora de la situación de los más pobres, apreciamos un aumento de las categorías socio-ocupacionales ligadas a las clases medias y altas.

Podemos señalar diferentes resultados del índice de gentrificación: 1) en primer lugar, no se detectaría “una vuelta a la ciudad” de las clases medias o altas. Es nítida la evidencia que en el período analizado no se detectan procesos de gentrificación en la parte patrimonial del centro histórico, ámbito que la literatura señala como especial zona susceptible de sufrir este tipo de procesos. Esto no descarta que haya habido este tipo de procesos con anterioridad. 2) En las nuevas áreas de desarrollo, más que un desplazamiento directo de anteriores habitantes urbanos, sobre todo se pueden estar dando desplazamiento de actividades y población relacionada con las actividades rurales, en la línea de lo establecido en la literatura sobre este tipo de gentrificación con un incremento de la fragmentación socio-espacial, y 3) En las áreas más consolidadas, más que hablar de gentrificación,

observamos que las mejoras en las dimensiones socioeconómicas y de interés inmobiliario no siempre van directamente asociadas a dinámicas de desplazamiento. O bien son los propios propietarios que mejoran la edificación y construyen pisos adicionales o bien, cuando se construyen nuevos edificios, se ubican en predios vacantes sin un desplazamiento directo. Por un lado, observamos una lógica inmobiliaria expansiva que conjuntamente a la existencia de suelo vacante en la ciudad consolidada, hace innecesario el desplazamiento directo tanto en las zonas urbanas como en las zonas en consolidación. Las clases con mayor capacidad económica, o bien se ubican en zonas centrales ya tradicionalmente orientadas a estos grupos, o bien se desplazan a zonas suburbanas en los valles con los nuevos desarrollos, frecuentemente en forma de condominios cerrados.

Se confirma en la ciudad Quito la debilidad de los procesos asociados a la gentrificación, muy probablemente debido a la aún escasa movilidad social intergeneracional, la inexistencia de colmatación urbana en las zonas consolidadas y la continua preferencia por las zonas suburbanas de los agentes inmobiliarios y de las clases con más recursos. En cualquier caso serán necesarias nuevas fuentes de datos o investigaciones cualitativas para dilucidar mejor la relación entre gentrificación y desplazamiento, especialmente en las zonas de nuevos desarrollos que es donde más se aprecia el fenómeno de la gentrificación.

## Agradecimientos

Agradecemos las aportaciones y comentarios al texto de Lina Magalhaes, así como el apoyo en los análisis estadísticos y espaciales elaborados por Paco Salazar y Andrés Viana de la empresa Inteligentarium.

## Bibliografía

- ÁLVAREZ-RIVADULLA, María José. Golden ghettos: gated communities and class residential segregation in Montevideo, Uruguay. *Environment and Planning A*. 39(1): 47-63, enero 2007. DOI 10.1068/a38469.
- ACHIG, Lucas. El proceso urbano de Quito: ensayo de interpretación. Quito, Centro de Investigaciones CIUDAD. 1983. 107 p.
- ANDRADE, Ruth. La producción de las corporalidades en la plaza Foch: separación social. Quito, FLACSO Ecuador. 2013. 126 p. Tesis de maestría.
- ATKINSON, Rowland. Measuring Gentrification and Displacement in Greater London. *Urban Studies*. 37(1): 149-165, enero 2000. DOI 10.1080/0042098002339.
- CARRIÓN, Fernando. El centro histórico como proyecto y como objeto de deseo. [En línea]. *EURE*. 31(93): 89-100, agosto 2005. ISSN 0250-7161. DOI 10.4067/S0250-71612005009300006.

- CARRIÓN, Fernando y ERAZO ESPINOSA, Jaime.** La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias. *Bulletin de l'Institut français d'études andines*. 41(3): 503-522, 2012. ISSN 0303-7495. DOI 10.4000/bifea.361.
- CONTRERAS, Yasna.** La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *EURE*. 37(112): 89-113, septiembre 2011. ISSN 0250-7161. DOI 10.4067/S0250-71612011000300005.
- DÍAZ, Ibán.** Introducción. Perspectivas del estudio de la gentrificación en América Latina. En: DELGADILLO, Víctor, coord.; DÍAZ, Ibán, coord. y SALINAS, Luis, coord. Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y Latinoamérica. México, CONTESTED\_CITIES, UNAM. 2015. p. 11-30. Serie Libros de investigación. ISBN 978-607-02-6971-4.
- DURÁN, Lucía.** La Ronda: olvidar el barrio, recordar la calle. Quito, FLACSO Ecuador. 2015. 143 p. ISBN 9789978674499. Tesis doctoral.
- ESPINOSA, Elizabeth y MENA, Ana Cristina.** Dinámica de la movilidad social en el Ecuador: impacto del programa. [En línea]. *Ministerio de Inclusión Económica y Social*. Julio 2013. [Fecha de consulta: 15 febrero 2016]. Disponible en: [http://info.inclusion.gob.ec/infomies/descargas\\_documentos/INVESTIGACIONES/ASEGURAMIENTO\\_NO\\_CONTRIBUTIVO/DINAMICA%20DE%20LA%20MOVILIDAD%20SOCIAL%20EN%20EL%20ECUADOR%20-%20IMPACTO%20DEL%20PROGRAMA.pdf](http://info.inclusion.gob.ec/infomies/descargas_documentos/INVESTIGACIONES/ASEGURAMIENTO_NO_CONTRIBUTIVO/DINAMICA%20DE%20LA%20MOVILIDAD%20SOCIAL%20EN%20EL%20ECUADOR%20-%20IMPACTO%20DEL%20PROGRAMA.pdf)
- FERREIRA, Francisco; MESSINA, Juliana; RIGOLINI, Jamele; LÓPEZ-CALVA, Luis-Felipe; LUGO, María y VAKIS, Renos.** La movilidad económica y el crecimiento de la clase media en América Latina. Washington, Banco Mundial. 2013. 198 p. ISBN 978-0-8213-9752-7
- FREEMAN, Lance y BRACONI, Frank.** Gentrification and Displacement New York City in the 1990s. [En línea]. *Journal of the American Planning Association*. 70(1): 39-52, 2004. DOI 10.1080/01944360408976337.
- HAMNETT, Chris.** 'I am critical. You are mainstream': a response to Slater. *City*. 14(1): 180-186, marzo 2010. DOI 10.1080/13604810903579287.
- The new Mikado? Tom Slater, gentrification and displacement. *City*. 13(4): 476-482, diciembre 2009. DOI 10.1080/13604810903298672.
- HERZER, Hilda.** Acerca de la gentrificación. En: HERZER, Hilda. Con el corazón mirando al sur: Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires, Espacio Editorial. 2008. p.19-44. ISBN 0250-7161.
- INEC.** Encuesta de estratificación del nivel socioeconómico. [En línea]. *INEC*. 2011a. [Fecha de consulta: 17 febrero 2014]. Disponible en: [http://inec.gob.ec/estadisticas/?option=com\\_content&view=article&id=112&Itemid=90&](http://inec.gob.ec/estadisticas/?option=com_content&view=article&id=112&Itemid=90&)
- Encuesta nacional de empleo, desempleo y subempleo (ENEMDU). [En línea]. *INEC*. 2011b. [Fecha de consulta: 17 febrero 2014]. Disponible en: <http://inec.gob.ec/estadisticas/>

- INZULZA CONTARDO, Jorge.** 'Latino Gentrification?': Focusing on Physical and Socioeconomic Patterns of Change in Latin American Inner Cities. *Urban Studies*. 49(10): 2085-2107, 2012. DOI 10.1177/0042098011423425.
- JANOSCHKA, Michael y SEQUERA, Jorge.** Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista. En: MICHELINI, Juan José. Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina. España, Los Libros de la Catarata. 2014. p. 82-104. ISBN 978-84-8319-887-2.
- JANOSCHKA, Michael y CASGRAIN, Antoine.** Gentrificación y resistencia en las ciudades Latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. [En línea]. *Andamios*. 10(22):19-44, mayo 2013. [Fecha de consulta: 18 febrero 2016]. ISSN 1870-0063. Disponible en: [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1870-00632013000200003](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-00632013000200003).
- JANOSCHKA, Michael; SEQUERA, Jorge y SALINAS, Luis.** Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico. *Revista de Geografía Norte Grande*. 58: 7-40, 2014. ISSN 0718-3402. Disponible en: DOI 10.4067/S0718-34022014000200002.
- JARAMILLO, Jakeline y ROSERO, Wladimir.** Mercado del suelo en Quito. Quito, Dirección general de Planificación. 1996. 178 p.
- LEES, Loretta; SLATER, Tom y WYLY, Elvin.** Gentrification. New York, Taylor & Francis. 2008. 344 p. ISBN 978-0-415-95036-7.
- LEY, David y DOBSON, Cory.** Are There Limits to Gentrification? The Contexts of Impeded Gentrification in Vancouver. *Urban Studies*. 45(12): 2471-98, noviembre 2008. DOI 10.1177/0042098008097103.
- LEY, David.** The New Middle Class and the Remaking of the Central City. Oxford, Oxford University Press. 1997. 400 p. ISBN 9780198232926.
- LÓPEZ MORALES, Ernesto.** Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*. (56): 31-52, diciembre 2013. ISSN 0718-3402. DOI 10.4067/S0718-34022013000300003.
- Destrucción creativa y explotación de la brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del pericentro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005. [En línea]. *Scripta Nova*. 12(270), agosto 2008. [Fecha de consulta: 16 febrero 2016]. ISSN 1138-9788. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-100.htm>.
- LÓPEZ MORALES, Ernesto, ARRIAGADA LUCO, Camilo; GASIC KLETT, Ivo y MEZA CORVALÁN, Daniel.** Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización residencial de habitantes centrales y pericentros del Área Metropolitana del Gran Santiago. *EURE*. 41(124): 45-67, 2015. DOI 10.4067/S0250-71612015000400003.
- LÓPEZ MORALES, Ernesto; GASIC KLETT, Ivo y MEZA CORVALÁN, Daniel.** Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012. *Cadernos Metrópole*.

16(32): 565-586, noviembre 2014. ISSN 2236-9996. DOI 10.1590/2236-9996.2014-3212.

- LORENZEN, Matthew.** ¿La gentrificación rural y urbana como factor de anclaje de la población originaria? Indicios desde Morelos, México. En: DELGADILLO, Víctor, coord.; DÍAZ, Ibán, coord. y SALINAS, Luis, coord. *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y Latinoamérica*. México, CONTESTED\_CITIES, UNAM. 2015. p. 275-302. Serie Libros de investigación. ISBN 978-607-02-6971-4.
- MARCUSE, Peter.** Gentrification, abandonment and displacement. Connection, cause and policy responses in New York City. [En línea]. *Journal of urban and contemporary law*. 28: 195-240, enero 1985. [Fecha de consulta: 16 febrero 2016]. Disponible en: [http://openscholarship.wustl.edu/law\\_urbanlaw/vol28/iss1/4](http://openscholarship.wustl.edu/law_urbanlaw/vol28/iss1/4).
- MATURANO, Ricardo Gomes.** Gentrificación, fragmentación urbana y mercado inmobiliario. En: DELGADILLO, Víctor, coord.; DÍAZ, Ibán, coord. y SALINAS, Luis, coord. *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y Latinoamérica*. México. CONTESTED\_CITIES - UNAM. 2015. p. 363-379. Serie Libros de investigación. ISBN 978-607-02-6971-4.
- NESBITT, Ashon.** A model of Gentrification: Monitoring community change in selected neighborhoods of St. Petersburg, Florida using the Analytic Hierarchy Process. Florida, University of Florida. 2005. Graduate School of the University of Florida.
- OSPINA, Oscar Raúl.** Dolarización y desarrollo urbano. Mercado de vivienda nueva en Quito. Quito, Abaya-Yala. 2010. 202 p. ISBN 978-9978-22-944-6.
- ORTEGA, Nancy.** Reubicación del comercio informal. Quito, FLACSO Ecuador. 2009. 128 p. Tesis de maestría.
- PESANTEZ, Erika.** Análisis de movilidad social en el Ecuador. [En línea]. *Analitika*. 8(2): 53-68, 2014. [Fecha de consulta: 18 febrero 2016]. Disponible en: [http://www.analitika.ec/pdf/vol8/ANADic2014\\_53\\_68.pdf](http://www.analitika.ec/pdf/vol8/ANADic2014_53_68.pdf).
- ROJAS, Eduardo.** Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales. New York, Banco Interamericano de Desarrollo. 2004. 289 p. ISBN 1931003718.
- SABATINI, Francisco; ROBLES, María Serella y VÁSQUEZ, Hector.** Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. [En línea]. *Revista 180*. 13 (24): 18-25, diciembre 2009. ISSN 0718-2309. Disponible en: [http://www.revista180.udp.cl/ediciones/24/gentrificacion\\_24.htm](http://www.revista180.udp.cl/ediciones/24/gentrificacion_24.htm).
- SALINAS ARREORTUA, Luis.** Gentrificación y segregación: procesos urbanos en la zona metropolitana del Valle de México. [En línea]. *Workingpaper series Contested\_Cities*. 2: 1-11, 2014. [Fecha de consulta: 16 febrero 2016]. ISSN 2341-2755. Disponible en: <http://contested-cities.net/working-papers/2014/gentrificacion-y-segregacion-procesos-urbanos-en-la-zona-metropolitana-del-valle-de-mexico/>.

**SANTILLAN, Alfredo.** Quito: materialidad y ficción de una ciudad segregada. Un balance de la bibliografía disponible. *Cuestiones Urbanas*. 3(1): 93-115, 2015. [Fecha de consulta: 20 febrero 2016]. ISSN 1390-9142. Disponible en: <http://www.instituto-delaciudad.com.ec/documentos/revistaq/rcv3n1/files/assets/basic-html/page95.html>.

**SECRETARÍA de Territorio, Hábitat y Vivienda.** Plan metropolitano de ordenamiento territorial. [En línea]. *Alcaldía de Quito*. 2012. [Fecha de consulta: 20 febrero 2016]. Disponible en: [http://www.quito.gob.ec/documents/rendicion\\_cuentas/AZC/Articulacion\\_politicas\\_publicas/PLAN\\_ORDE-NAMIENTO\\_TERRITORIAL2012.pdf](http://www.quito.gob.ec/documents/rendicion_cuentas/AZC/Articulacion_politicas_publicas/PLAN_ORDE-NAMIENTO_TERRITORIAL2012.pdf).

**SEQUERA, Jorge y MATEOS, Elvira.** Micro-resistencias de la vida cotidiana. Las fracturas de las políticas urbanas neoliberales en Puerto Madero, Buenos Aires. [En línea]. *Scripta Nova*. 18(493): 1-17, noviembre 2014. [Fecha de consulta: 18 febrero 2016]. ISSN 1138-9788. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-493/493-22.pdf>.

**SLATER, Tom.** Still missing Marcuse: Hamnett's foggy analysis in London town. *City*. 14(1): 170-179, marzo 2010. DOI 10.1080/13604811003633719.

**SWANSON, Kate.** Revanchist Urbanism Heads South: The Regulation of Indigenous Beggars and Street Vendors in Ecuador. *Antipode*. 39(4): 708-728, septiembre 2007. [Fecha de consulta: 17 febrero 2016]. DOI 10.1111/j.1467-8330.2007.00548.x.