

Turismo y gentrificación. La reestructuración social, económica y espacial de tres ciudades de Europa y América Latina

Tourism and gentrification. The social, economic and spatial restructuring of three cities in Europe and Latin America

José A. Mansilla López
Universitat de Lleida (UdL), Lleida, España
joseamansilla@hotmail.com

Resumen: El turismo destaca como una de las más importantes políticas de dinamización urbana puestas en marcha durante las últimas décadas. Bajo determinadas circunstancias, turismo y gentrificación pueden acabar por difuminarse, de manera que ambas dinámicas se retroalimenten de forma continua, acentuando algunos de sus efectos. Las necesidades de producción del espacio, pero también los cambios habidos en los consumidores del mismo, suponen otro de los elementos comunes a ambos procesos. Aunque situadas en ámbitos territoriales diferentes, tres barrios de las ciudades de Palma de Mallorca, Berlín y Quito mantienen casuísticas similares en lo que respecta a la interrelación entre turismo y gentrificación, y todas han puesto en marcha medidas destinadas a controlar los impactos más perjudiciales.

Palabras clave: turismo, gentrificación, espacio, políticas urbanas.

Abstract: Tourism stands out as one of the most important urban promotion policies develop during the last decades. Under certain circumstances, tourism and gentrification may end up blurring, so that both processes are fed back on a continuous basis, accentuating some of their effects. The space production needs, but also the changes in the consumers of the same, suppose other of the common elements of both dynamics. Although located in different territorial areas, three neighborhoods in the cities of Palma de Mallorca, Berlin and Quito, maintain similar cases regarding the interrelation between tourism and gentrification and all have put in place measures aimed at controlling the most damaging impacts.

Keywords: tourism, gentrification, space, urban policies.

A MODO DE INTRODUCCIÓN

Este 2019 el concepto *gentrificación* ha cumplido 55 años. Su creadora, la británica Ruth Glass (1964), acuñó el término para referirse al proceso de sustitución social que venía observando en Notting Hill e Islington, tradicionales barrios obreros de Londres. Nuevos grupos sociales, clases medias y medias altas a los que ella denominó *gentry*, comenzaron a comprar y ocupar las viviendas de esta parte del centro de la ciudad, de modo que, con ello, desplazaron y sustituyeron a aquellos otros grupos que no contaban con el poder adquisitivo necesario para adaptarse a la nueva realidad urbana. Por su parte, el geógrafo Tom Slater (2010) señala cómo Ruth Glass no sólo conceptualizó un proceso social hasta entonces desconocido, o poco tratado, sino que, además, supo anticipar los efectos que las medidas de desregulación y la reestructuración del sistema capitalista mundial iban a tener sobre las ciudades, sobre todo a partir de los años 70. La derogación de los escasos controles con los que contaba el mercado inmobiliario, así como la reconfiguración del papel que, hasta ese momento, venía jugando el Estado, conllevaría una acentuación de la mercantilización de la vivienda, el incremento constante de su precio y una acentuación de los procesos de gentrificación (Harvey, 2007; Nik, Peck y Brenner, 2009).

Cabe recordar que, a la hora de interpretar los procesos de gentrificación, las principales aproximaciones pueden agruparse bajo dos categorías amplias: el enfoque de la demanda y el enfoque de la producción. Para el primero de ellos, la gentrificación se encontraría determinada por las preferencias que los individuos de clase media sienten por los ambientes urbanos. Un representante de esta perspectiva sería David Ley (1980), el cual pondría el acento en cómo determinados cambios en los patrones de consumo, vinculados a trabajadores cualificados y a las ya mencionadas clases medias, habrían acabado por determinar los patrones de producción del espacio como forma de estimulación del mercado inmobiliario. Mientras que para el segundo de ellos, el enfoque de la producción, la explicación descansaría en las políticas de desregulación del mercado inmobiliario y en el papel de liderazgo de ciertos actores con intereses en la propia gentrificación. La teoría del *rent gap*, o diferencial de renta¹, sería la más destacada en este segundo grupo de corrientes teóricas (Smith, 2012).

¹ La teoría del *rent gap* explicaría la gentrificación en función de la diferencia entre el nivel de renta potencial y el de la renta actual capitalizada del suelo urbano bajo su actual uso. Cuanto mayor es esta diferencia, más posibilidades hay de que se produzca una reinversión de capital.

Ahora bien, la sociedad urbana y, por tanto, los procesos que esta protagoniza se han complejizado mucho durante las últimas décadas. De este modo, hoy día es posible hablar de gentrificación también cuando se llevan a cabo nuevos desarrollos inmobiliarios, esto es, promociones de viviendas ubicadas en suelo urbano anteriormente vacío; cuando la transformación se produce en barrios que han vivido procesos de renovación previos o, incluso, en contextos rurales (Duque, 2010; Gascón y Cañada, 2016). De esta forma, aunque en un principio la gentrificación se vinculó únicamente a los mercados inmobiliarios locales y a los procesos de rehabilitación residencial, con posterioridad, autores como Neil Smith y Peter Williams (1986) señalaron que se trataba de algo más: una profunda reestructuración social, económica y espacial de las ciudades, hecho que llevó a otros autores (Slater, 2011) a alertar sobre la despolitización que podía vivir el término cuando estas dinámicas eran calificadas como revitalización o regeneración, olvidando el profundo carácter de clase de las mismas, así como a obviar aquellas dinámicas que han acabado por convertir las ciudades en auténticas mercancías (Lefebvre, 1972).

GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA: UNA APROXIMACIÓN

En lo que al presente texto concierne, nos referiremos a otra de las posibles aproximaciones a las dinámicas de gentrificación: aquella vinculada a la actividad turística y que tan solo recientemente, desde los 80, pero especialmente durante los últimos años, se ha comenzado a investigar en profundidad, evidenciando que la gentrificación ha pasado a ser un elemento fundamental en la conformación del paisaje urbano contemporáneo (Smith, 2015). Y es que el rol turismo en las dinámicas urbanas ha acabado integrándose en otros procesos paralelos, como la mencionada gentrificación (Gravari-Barbas y Guinand, 2017). El deseo de los turistas de *vivir experiencias* y ser testigos de diferentes formas de vida urbana ha resultado en una mayor imbricación de ambos elementos, los cuales ahora ya no resultarían ocasionales, sino intencionados, elementos fundamentales de las nuevas formas de planificación y políticas de y para la ciudad (García Herrera *et al.*, 2007).

Entre las primeras aproximaciones a la gentrificación turística cabría mencionar la realizada por Kevin Gotham a comienzos de la década del dos mil. Para Gotham, este fenómeno supondría un “dispositivo heurístico que permitiría explicar la transformación de un barrio de clase media en un enclave relativamente próspero y exclusivo caracterizado por la proliferación de lugares de entretenimiento y turismo corporativo” (2005: 1101). Ahora bien, esta definición estaría, quizás, excesivamente vinculada al

trabajo realizado por el autor en torno al *French Quarter* de Nueva Orleans, en Estados Unidos. Al fin y al cabo, el caso de la ciudad norteamericana está muy influenciado por el hecho de contar con la presencia, en su entramado urbano, de un destacado número de empresas de entretenimiento corporativo, así como una tupida red de tiendas minoristas especializadas en productos de consumo específico para los turistas. Además, este sociólogo de la Universidad de Tulane señala que estos procesos convertirían “enclaves de clase media” en “enclaves [prósperos]”, algo que, como veremos más adelante, obvia quien se beneficia de dicha prosperidad.

En lo que sí podría estar acertado Gotham sería en la vinculación de estas dinámicas con la intersección de una escala global, esto es, aquella que caracteriza al turismo como sector económico que, por definición, no debe conocer fronteras, y otra local, ya que si algo caracteriza a esta actividad, sería la necesidad de contar con una base espacial que le permita materializarse como elemento de consumo (Gotham, *op. cit.*). En estos procesos de gentrificación, el diferencial de renta no vendría determinado, como se proponía en las aproximaciones clásicas, por el deterioro o la falta de inversiones en el suelo bajo su condición actual, sino por las enormes expectativas generadas por el nivel de renta potencial. Además, el hecho de que el territorio se convierta en un *bien consumible*, mercantilizado, es otro de los denominadores comunes que el turismo mantiene con los procesos de gentrificación. Así, si bien la gentrificación clásica genera un tejido social urbano estable compuesto por nuevos grupos sociales con mayor capacidad de consumo que sienten predilección por la vida urbana, el turismo, bajo ciertas consideraciones, modifica también el perfil de la población, pero no por grupos constantes, sino por consumidores fugaces que demandan bienes y servicios específicos, lo que alimenta una aceleración en la rotación del capital invertido y, por tanto, la renta potencial. Por otro lado, cuando el turismo comienza a tener una notable presencia en un barrio previamente gentrificado, las lógicas que mueven uno y otro confluyen y son difícilmente separables (García Herrera *et al.*, *op. cit.*), de forma que se retroalimentan debido a que la producción de su espacio (Lefebvre, 2013) operaría bajo la misma fórmula: la de concebir un territorio de y para el consumo. Finalmente, este fenómeno, el cual hasta no hace mucho tiempo se limitaba a las *burbujas turísticas* (Judd, 1999), se ha expandido y ha alcanzado áreas vírgenes a la inversión turística (Cocola, 2018).

Las últimas investigaciones en torno al fenómeno de la gentrificación turística se han centrado, en gran medida, en la relación entre los impactos de formas específicas de este diferencial de renta, como la proliferación de hoteles de lujo y antiguas viviendas convertidas en apartamentos turísticos, esto es, alquileres de corto plazo, y el desplazamiento socioespacial de aquellos grupos sociales con menor capacidad económica del centro de las ciudades (Caccese, 2019; González-Pérez, 2019; Lestegas, Seixas y

Lois-González, 2019; Lopes, Rodrigues y Vera-Cruz, 2019); en la transformación social generalizada que se produce en entornos urbanos bajo el monocultivo turístico (Cordeiro, 2018; Mansilla y Milano, 2019); en el papel que juega el patrimonio y la cultura en las dinámicas de gentrificación ligadas al turismo (Delgadillo, 2018; Korthals Altes, Kleinhans y Meijers, 2018) o en la producción de narrativas de renovación urbana a la hora de legitimar procesos de gentrificación (Davies, 2019), entre otras cuestiones. Todas ellas coinciden en destacar, por un lado, el papel protagónico alcanzado por las ciudades en los procesos de acumulación capitalista, con la vivienda como un elemento fundamental para la generación de plusvalías y, por otro, en el turismo como el instrumento por excelencia de las nuevas políticas urbanas, con consideraciones ideológicas y culturales.

El objetivo del presente artículo es, por un lado, esbozar algunas de las características que diferenciarían a los procesos de gentrificación vinculados al turismo de aquellos más clásicos relacionados únicamente con el mercado inmobiliario y, por otro, mostrar cómo estas dinámicas han supuesto cambios importantes en la morfología urbana de determinados emplazamientos turísticos. Además, desde la propia experiencia de dichos destinos, se recogerán algunas de las medidas implementadas por las Administraciones públicas destinadas a mitigar parte de los efectos generados. Se trata, pues, de un artículo basado fundamentalmente en el estudio de fuentes de carácter secundario (bases de datos, artículos, libros, webs, diarios, etc.) con la idea de que las prácticas vividas por determinados contextos urbanos pudieran servir de base para futuras políticas en diferentes territorios que manifiesten casuísticas similares.

En lo que sigue, se presentarán los casos, con sus singularidades y coincidencias, de tres ciudades —y sus correspondientes barrios— que acogen en su espacio urbano procesos de gentrificación turística. Se han escogido localidades situadas en diferentes emplazamientos —Palma de Mallorca (España), Berlín (República Federal de Alemania) y Quito (Ecuador)— con el fin de mostrar que estos procesos no se delimitan a regiones específicas, sino que se producen a nivel global y que inciden sobre distintos aspectos del territorio.

TRES CIUDADES

Palma de Mallorca: Sa Gerreria

La especialización turística de la isla de Mallorca comenzó en los años 60 del pasado siglo con las primeras inversiones y acuerdos de empresarios locales con turoperado-

res internacionales. El relato de cómo el mayor territorio balear llegó a convertirse en referente y punta de lanza de la industria turística española ha sido perfectamente relatado e investigado por gente como Iván Murray (2015) o Macià Blázquez y Ernest Cañada (2011), entre otros. Es precisamente Blázquez uno de los autores que más ha insistido en cómo las prácticas llevadas a cabo en Baleares fueron, posteriormente, exportadas a otros emplazamientos, sobre todo en el Caribe; fenómeno que se conoce como *balearización* (Blázquez *et al.*, 2011).

El diseño del destino balear se fundamentó inicialmente en un turismo de sol y playa donde Palma, la capital, actuaba como atractivo complementario por sus elementos históricos, su vida nocturna y su entramado de pequeño comercio local concentrado, sobre todo, en el centro de la ciudad.

Hoy día, la ciudad de Palma cuenta con un total de 406.492 habitantes (INE, 2017), de los que aproximadamente el 5,65% se encuentra en el área conocida como Casco Antiguo o Distrito Centro. Esta parte de la capital mallorquina contiene una población relativamente envejecida, jubilados en su mayoría, además de un porcentaje elevado de desempleados, estudiantes o trabajadores a tiempo parcial, mientras que los ocupados, en torno al 39%, mantienen, en general, unos salarios inferiores a los dos mil euros (Yrigoy, 2016). Algunos de sus enclaves ya vivieron, hace más de una década, acelerados procesos de gentrificación. Este es el caso de Sa Gerreria (Morell, 2017), entre los barrios de Calatrava y Sindicat, dinámica la cual, la proliferación de apartamentos turísticos —ofrecidos a través de algunas conocidas plataformas—, ha contribuido a profundizar. Algunos datos quizás sirvan para mostrar esta situación.

Si bien, antes de su remodelación urbanística y su consiguiente proceso de gentrificación, los precios del metro cuadrado en esta zona en particular eran casi cinco veces inferiores a la media de Palma, justo en el momento en que se produjo el estallido de la *burbuja inmobiliaria*, en 2008, estos ya habían doblado dicho nivel, esto es, 4.970/m², frente a los 2.342/m² para la totalidad de la ciudad.

Por aquellos años, el censo de viviendas mostraba que casi el 33% del parque inmobiliario se encontraba vacío o tenía el carácter de segunda residencia. No obstante, para entonces, y debido a la crisis, el mercado de compraventa prácticamente había dejado de funcionar, la demanda parecía caer sin fondo y las propiedades se depreciaban enormemente, de modo que su alquiler como recurso turístico supuso una alternativa altamente rentable en una zona que había comenzado, poco antes, a formar parte del circuito turístico de Palma (Vives-Miró, 2011).

En 2016, una investigación llevada a cabo por el geógrafo mallorquín Ismael Yrigoy sobre los mercados de alquiler turístico y a largo plazo de Sa Gerreria mostraba la existencia de un total de 2.525 viviendas vacías en la zona, mientras que, como él mis-

mo señalaba, una rápida búsqueda en alguna de las principales plataformas de alquiler turístico llegaba a ofrecer hasta 774 apartamentos completos disponibles. Así, aunque ambas ofertas no tienen por qué coincidir, entre otras cosas porque es posible alquilar únicamente una habitación o, incluso, una cama, el trabajo mostraba cómo el 85% del total de la oferta estaba constituida por viviendas completas². Por otro lado, una búsqueda similar, aunque esta vez en portales de alquiler de vivienda a largo plazo, ofrecía únicamente 49 resultados. Según el autor, la explicación a esta situación podría encontrarse en la diferencia de rentabilidad, esto es, el *rent gap*, que suponía uno u otro mercado: 2.034 euros/mes en el primero de ellos, frente a solo 1.240 euros/mes en el segundo.

A esto hay que sumarle el continuo incremento en el número de visitas a la isla. Los datos muestran que en 2017 un total de 11,6 millones de turistas llegaron a Mallorca, un 6,66% más que solo un año antes. La misma fuente señalaría, además, que Mallorca avanza en su ruptura con la estacionalidad turística: solo en noviembre contó con más de 240.000 nuevos visitantes, un espectacular incremento del 21,26% con respecto a 2016, que visita, fundamentalmente, la propia ciudad de Palma atraída por su gastronomía, comercio, eventos y patrimonio cultural (Guinard y Lillo, 2018)

De este modo, el *stock* de vivienda vacía no se vería ocupado por población estable de larga duración, sino, más bien, por una rotación de visitantes bajo la forma de turistas; alternativa mucho más rentable. Al mismo tiempo, la atracción de estos en detrimento de vecinos más permanentes supondría avances en la transformación del paisaje urbano —comercial, de ocio, etc.—, algo que podría llegar a acelerar el proceso, e incrementaría, todavía más, el precio del suelo en el barrio en una especie de dinámica circular retroalimentada³.

La capital balear ha sido, sin duda, la ciudad española que más lejos ha llevado las políticas públicas de control de los efectos de la gentrificación turística. Desde julio de 2018, después de comprobar que la oferta de apartamentos turísticos irregulares había aumentado un 50% entre los años 2015 y 2017, llegando a las 20.000 plazas, aunque solo 645 viviendas contaran con licencia oficial, el Ayuntamiento de la ciudad decidió

² Los datos también muestran que el 64% de los anfitriones contaba con más de una oferta en los portales.

³ El economista Miquel Puig señala, además, que relacionar ciertas formas de turismo con prosperidad económica puede ser una falacia. Así, “la renta per cápita de Baleares es bastante más baja que la renta per cápita de la provincia de Lleida. Y hace treinta años esto no era así. O sea, que Baleares ha apostado locamente por el turismo, que ha crecido muchísimo, pero su renta per cápita no ha mejorado” (Aranda, 2017).

restringir completamente el alquiler de viviendas de uso turístico irregular. Desde ese momento, solo se permite el alquiler de vacaciones en viviendas de tipo unifamiliar, excepto las situadas en suelo rústico de carácter protegido, cerca del aeropuerto o en áreas de uso no residencial. Aquellos apartamentos que ya contaban con una licencia otorgada pueden seguir operando sin ningún tipo de problema (Bohórquez, 2018).

Esta medida ha sido posible porque, previamente, el Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares había elaborado la Ley 6/2017, de 31 de julio, que modificaba la Ley 8/12, de Turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas⁴, la cual dejaba en manos de los ayuntamientos el emprendimiento de medidas de ese calado. Los efectos de este tipo de medidas están todavía por evaluar.

Berlin: Friedrichshain-Kreuzberg

En la República Federal Alemana, el traspaso de grandes volúmenes de vivienda habitualmente dedicada al alquiler a largo plazo, hacia otro tipo de mercado centrado en el corto término, muy vinculado al turismo y con una mayor rentabilidad, ha llevado, por un lado, a los Gobiernos de las ciudades afectadas a introducir medidas que limiten su efecto sobre el incremento de los alquileres y, por otro, a la propia patronal hotelera a protestar por el rápido crecimiento de este tipo de oferta, así como por las repercusiones que la misma está teniendo sobre sus ingresos, máxime cuando esta novedosa forma de alojamiento no se encuentra, muchas veces, sometida a normativa alguna y no paga los mismos impuestos que el sector hotelero (Schäfer y Braun, 2016). El caso de Berlín es, en muchos sentidos, similar al de la ciudad de Palma, ya que, como urbe, cumple algunas de las condiciones que posibilitan verse afectada por el fenómeno de la gentrificación turística: un parque de vivienda limitado que mantiene una enorme presión debido a la gran cantidad de migrantes atraídos por las oportunidades que ofrece la capital alemana, así como un modelo de alojamiento turístico en transformación, esto es, con un protagonismo, cada vez mayor, de los apartamentos turísticos frente a la planta hotelera tradicional. Hechos que, con todo, no son excepcionales en el contexto europeo.

Según los datos de la Oficina de Estadística de Berlín-Brandeburgo⁵, la ciudad contaba, en 2016, con un total de 3.537.100 habitantes, concentrados principalmente en los

⁴ Para más información, ver: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2017-10539

⁵ Para más información, ver: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

céntricos distritos de Mitte y Friedrichshain-Kreuzberg. Además, solo en el año 2012, la población de Berlín creció en 49.000 personas, de las cuales 29.000 fueron migrantes extranjeros, principalmente originarios España e Italia. Por otra parte, mientras la capital contaba con un total de 1,9 millones de viviendas, su crecimiento, para el año 2013, fue de únicamente de 5.417 nuevas unidades (IBB, 2013).

Tal y como hemos señalado anteriormente, y siguiendo, en esta ocasión, al geógrafo David Harvey (1989), el turismo puede suponer una importante estrategia de promoción urbana y fomento de la competitividad interlocal. Desde la caída del Muro en 1989, la ciudad se ha convertido en un referente europeo del turismo urbano. Así, si para el año 2013 en torno a 26,9 millones de turistas visitaron la ciudad, en 2016 esta cifra había alcanzado los 31,07 millones, esto es, un incremento del 15,5% en solo tres años. Comparativamente hablando, ese mismo año Barcelona alcanzaba los 34 millones (Barcelona Turisme, 2016), Londres, 50, y París, 36.

No obstante, ya conocemos que estos nuevos turistas evitan, en gran medida, las experiencias manidas y la *burbuja turística* clásica y apuestan por espacios públicos alternativos (Richards, 2011) o áreas urbanas consideradas creativas (Pappalepore *et al.*, 2010), además de dirigir su mirada hacia la vida local, la cotidianeidad de las prácticas de los vecinos y vecinas de los barrios de la ciudad. Lo ordinario ha devenido auténtico y ha acabado por transformarse en destino. Es precisamente esa conjunción de factores —el limitado número de viviendas, la presión migratoria, la aparición de un nuevo tipo de turista con *apetencia* por lo local y la posibilidad de obtener destacados beneficios mediante el alquiler a corto plazo— lo que ha generado un proceso de gentrificación turística notable en determinados emplazamientos de Berlín.

Este es el caso del distrito de Friedrichshain-Kreuzberg. Esta popular área de la ciudad de Berlín contaba, en 2017, con 278.308 habitantes y 169.700 viviendas, de las cuales el 62,1% eran de carácter unipersonal (Statistik-Berlin, 2017). Además, ofrecía el 24,79% del total de los apartamentos turísticos que era posible encontrar, para toda la ciudad, a través de alguna de las principales plataformas de este tipo de alojamiento⁶ (Schäfer y Braun, *op. cit.*).

En 2016, un estudio realizado por los investigadores de la University of Regensburg Philipp Schäfer y Nicole Braun (2016) sobre el impacto de los alquileres de corta duración en el incremento de los precios de los arriendos tradicionales a largo plazo en los 81 barrios de Berlín, parecía confirmar que la reducción de la oferta de vivienda desti-

⁶ Los barrios de Friedrichshain y Kreuzberg, conformantes del distrito, aglutinaban, en 2014, el 80,83% de la oferta de apartamentos de uso turístico junto a otros cinco barrios de la ciudad.

nada a un mercado estable, debido a sus propias características, podría tener un efecto notorio sobre el incremento del precio de los alquileres. Para demostrarlo, los autores contaron con los datos suministrados por una de las principales plataformas de alquiler de vivienda de uso turístico a corto plazo (Airbnb), de forma que estimaron la correspondencia estadística entre altos niveles de rotación en el alquiler de los apartamentos y el incremento de los arrendamientos clásicos. En el caso de los barrios de Friedrichshain y Kreuzberg, el índice de rotación —días/año en el que se encuentran los apartamentos ocupados— fue del 84,20 y el 70,80% respectivamente⁷, justo en el año en que se alcanzaron alzas del 5,2 y el 15,5% en el precio del metro cuadrado con respecto al año anterior (Guthmann Estate, 2019). De este modo, los resultados parecían mostrar que aquellos barrios donde se producía un mayor número de rotaciones habían experimentado una mayor subida de las rentas mensuales.

El aumento de la mensualidad del alquiler, hecho que supone destinar un mayor porcentaje de los ingresos mensuales familiares o individuales a costear la vivienda habitual, hace difícil su sostén por parte de aquellas familias o individuos con rentas medias o bajas, lo que les lleva a plantearse la búsqueda de alternativas en otras zonas más baratas de la ciudad. Tal y como señalan Fuller y Michel (2014) para el caso de Friedrichshain y Kreuzberg, este hecho manifestaría la íntima relación existente entre las nuevas formas de turismo urbano y las características propias de la normativa en torno al mercado de la vivienda, las cuales facilitan y refuerzan mutuamente sus efectos, además de reestructurar socioespacial y económicamente las zonas afectadas.

En línea con lo acontecido en Palma de Mallorca, en 2016, el Gobierno de la ciudad de Berlín optó también por la prohibición total de los apartamentos turísticos irregulares, aspecto éste fundamental, como en el caso anterior, en la dinámica de gentrificación desarrollada. Precedentemente a esta medida, el Senado berlinés ya había implementado una serie de regulaciones legales que perseguían limitar la entrada de vivienda en el mercado del alquiler a corto plazo. Así, la *Zweckentfremdungsverbot*⁸ o Ley de Prohibición de Apropiación Indevida (2013) exigía contar con un permiso del Distrito para poder poner cualquier apartamento a disposición de este tipo de mercado, de forma que este solo se concedería si el interés privado no primaba sobre el público y general en un

⁷ Los autores del estudio también señalan el alto grado de concentración en la gestión de dichos apartamentos. Para el caso Friedrichshain, el 33,8% estaba en manos de personas que gestionaban más de dos de los mismos, cantidad que se reducía al 14,20% para el caso de Kreuzberg, invalidando los argumentos de una supuesta *economía colaborativa*.

⁸ Para más información, ver: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnraum/

intento de preservar la vivienda bajo un uso convencional. En casos excepcionales, se podría permitir el paso del alquiler a largo plazo al corto si se ponía a disposición del alquiler tradicional una nueva vivienda que compensara la salida de la misma.

Quito: La Floresta

Entre las principales diferencias que podríamos destacar a la hora de diferenciar las dinámicas de gentrificación ocurridas entre ciudades de Europa y América Latina podríamos señalar el papel de las potentes transformaciones y políticas urbanas llevadas a cabo desde las diferentes Administraciones públicas para el segundo de los casos⁹. Los grupos sociales de más bajos ingresos que, de forma paulatina, habían ido encontrando en el centro de las grandes ciudades su forma de vida y sustento, muchas veces basada en el comercio informal, han finalizado siendo desplazados a otras geografías en un proceso constante de mutación de estas áreas centrales siempre en búsqueda de la inversión privada y el crecimiento económico (Janoschka, Sequera y Salinas, 2014). Sin embargo, tal y como señala Cevallos-Aráuz, también es interesante destacar la capacidad de transformación desarrollada, precisamente, por estos grupos sociales a través de la puesta en marcha de nuevas iniciativas que les permitirían, en ciertos casos, “generar nuevos ingresos económicos a través de soluciones creativas, cooperativas o prácticas sociales de pequeña escala y, así, evitar el desplazamiento, la exclusión y el empobrecimiento” (2018: 27).

El caso de la capital de la República del Ecuador, Quito, es paradigmático en este sentido. La ciudad fue declarada, junto a Cracovia (Polonia), como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1978, hecho que motivó, más de dos décadas después, durante la primera década del siglo XXI, la posibilidad de implementar potentes planes de capitalización y puesta en valor de esta denominación con impresionantes resultados.

Según la Dirección de Migración del Ministerio del Interior del Ecuador, sólo en 2016, el país recibió más de 1,5 millones de turistas, de los cuales en torno a 600.000 llegaron a Quito. Esta tendencia no solo se mantuvo durante el siguiente año 2017, sino que se vio incrementada, superando los 1,6 millones de visitas para la totalidad del país

⁹ Daniel Hiernaux y Carmen I. Rodríguez (2014) introducen el concepto de “gentrificación criolla” para el caso latinoamericano, definiéndolo como aquel que “distingue los procesos ya tradicionales y bien explicados de transformaciones inducidos por los recambios de población en espacios degradados del primer mundo, de aquellos que adquieren matices mucho más críticos en tanto que son más violentos frente a la población residente, en lo material como en lo simbólico”.

y, de nuevo, con un enorme protagonismo de la capital, con incrementos del 14% (Ministerio de Turismo, 2018; Quito Turismo, 2017).

Los procesos de gentrificación desarrollados en Quito, así como en otras ciudades ecuatorianas, no han sido profusamente estudiados hasta ahora. Si bien existen algunas aproximaciones, sobre todo en lo relativo a los efectos de esta dinámica en el centro histórico de la ciudad, los resultados parecen mostrar procesos de gentrificación de carácter simbólico, esto es, aquellos que reescenifican y ponen en valor el extraordinario patrimonio arquitectónico de estos centros (Sequera, 2010) con vistas a su puesta a disposición para el consumo turístico como auténtica mercancía (Marcús *et al.*, 2019), pero que no han finalizado resultando tan determinantes como en otras ciudades del contexto latinoamericano; es más, parece identificarse un cierto desinterés, tanto por parte del propio vecindario como por los inversores privados en la transformación de su propio territorio (Cevallos-Aráuz, *op. cit.*).

En lo que respecta al presente artículo, nos referiremos, concretamente, al barrio de La Floresta, fuera del centro histórico, pero perteneciente a la zona que ha venido en denominarse *hipercentro* de la ciudad. Según los últimos datos del censo (2010)¹⁰, La Floresta cuenta con un total de 5.758 habitantes, 2.103 hogares y 2.088 viviendas. Se trata de un barrio eminentemente residencial con un importante tejido de comercio minorista tradicional, pero que, en los últimos años, se ha convertido en un atractivo recurso cultural atrayendo a gran cantidad de población joven local, extranjeros y artistas, elementos propios de los procesos de gentrificación clásica, pero también a turistas a consecuencia de la inserción en el interior de sus fronteras de numerosos elementos patrimoniales y culturales. Esto ha conllevado la aparición de un mercado inmobiliario dedicado, en gran medida, a la construcción de edificios de viviendas destinados a las clases medias y medias altas, restaurantes de lujo, cines, bares y cafés, ajenos a las prácticas habituales de los vecinos y vecinas de la zona (Villegas, 2014)¹¹.

Este cambio en las dinámicas urbanas del barrio, así como cierta falta en el control de la normativa vigente —teóricamente bastante restrictiva en lo relativo al ocio, el entretenimiento y el desarrollo hotelero—, ha supuesto un ciclo de revalorización del territorio con base en nuevos desarrollos inmobiliarios y en usos más rentables del suelo. La dinámica emprendida ha posibilitado el incremento de los beneficios de determinados sectores, sobre todo el inmobiliario, aunque también algunos vincula-

¹⁰ Para más información, ver: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/institucional/home/>

¹¹ Este caso es muy similar al ocurrido en otras partes de América Latina, como el barrio de Palermo en Buenos Aires, Argentina (Rodríguez, 2018).

dos a los servicios, pero además el desplazamiento y sustitución de la población local por nuevos grupos sociales más estables, así como por visitantes temporales. A modo de ejemplo, el 44,4% del parque de viviendas era de alquiler a precios medios-bajos, sin embargo, la situación ha ido cambiando conforme el nuevo modelo se ha ido consolidando.

Sin embargo, las principales preocupaciones de los vecinos y vecinas del barrio parecen hallarse, en esta ocasión, más que en el mercado de la vivienda, en el proceso de terciarización acelerada que está viviendo la zona. Aun así, los datos señalan un incremento de los precios de los alquileres, que, en la actualidad, rondarían entre los 400 y los 900 dólares, cuando el ingreso medio, en 2010, era de únicamente 587 dólares (Moeller, 2017; Cevallos-Aráuz, 2018). Así, las nuevas formas de utilización del espacio público, las construcciones más recientes —ajenas a lo establecido por la normativa— y la movilidad y la flexibilidad en la concesión de licencias para la apertura de nuevos bares, restaurantes y otros establecimientos de ocio forman parte fundamental de las inquietudes de una población local que ve cómo la introducción de aparcamientos específicos para bicicletas o las restricciones al tráfico rodado no responden a sus intereses, sino a los de los visitantes o posibles nuevos vecinos y vecinas (Romero, 2018).

El proceso vivido por La Floresta, el barrio de Quito estudiado, está más relacionado con la transformación de su paisaje urbano tradicional (comercio, mobiliario urbano, etc.) y con cambios en el uso del espacio público que con el mercado de la vivienda, aunque este no deja de tener también interés. Las medidas establecidas por la ciudad pasan, en esta ocasión, por incrementar los controles sobre la normativa ya vigente, además de aumentar las posibilidades de participación de la comunidad local en el desarrollo de nuevas propuestas reguladoras de carácter más restrictivo (Romero, 2018).

TRES BARRIOS: UN DENOMINADOR COMÚN

Aunque, aparentemente, los casos de Sa Gerreria y Friedrichshain-Kreuzberg presentan mayores similitudes, pues ambos están muy influenciados por el papel jugado por la vivienda —y su conversión en apartamentos turísticos—, como depósito de valor y generación de plusvalías, la situación vivida por el barrio de La Floresta no por menos evidente dejaría de estar causada por idénticos factores y generaría resultados parecidos.

Mallorca es un destino turístico maduro que ha visto cómo su economía, antaño relativamente diversificada, se ha centrado, cada vez más, en el turismo y el sector in-

mobiliario. La isla ha pasado de vivir un *boom* durante los años 1960 y 1970 a observar esta dependencia como un “cáncer” (Buades, 2014: 51). Su necesidad de expansión llevó, durante los años 90 del pasado siglo, a los capitales turísticos locales a *exportarse como modelo de paraíso* (Buades, *ibid.*), pero también a abrir sus puertas y derribar sus propios límites interiores; unos límites que venían representados por su medio rural, inicialmente menos comercializable, con la puesta en marcha de numerosas iniciativas de agroturismo, así como su capital, Palma, y sus barrios. Esa nueva forma de *acumulación por desposesión* (Harvey, 2004) y *colonialismo interior* (González, 2006) comportaría apostar, para la continuidad de su dinámica de crecimiento, por el turismo urbano y el mercado inmobiliario local clásicamente destinado a las familias de Palma. La posibilidad de consecución de ingentes rentas mediante la conversión de viviendas normales, destinadas al alquiler a largo plazo, en apartamentos turísticos, esto es, alquileres de corto plazo, supuso una nueva versión del *rent gap* que acabó por sacar importantes cantidades de casas del mercado local tradicional, y, por tanto, en un mercado abierto, a disminuir la oferta e incrementar los precios. La única diferencia ahora es que los capitales, hasta el momento locales, provienen de un mercado global que facilita su exportación, pero también su importación.

El mismo fenómeno ocurre en Berlín y, en concreto, en el barrio de Friedrichshain-Kreuzberg. La principal diferencia con el caso de Palma estribaría en que no se puede considerar como un destino turístico maduro a la capital de Alemania, sino, más bien, como un nuevo destino. La unificación de la ciudad a partir de 1989 hizo confluír dos mundos casi antitéticos: por un lado, el Berlín Occidental, el cual había mantenido unas pautas particulares en lo referente al mercado de la vivienda —incrustada la ciudad como estaba en la antigua República Democrática de Alemania—, altamente subvencionada y con un nivel de desarrollo social y económico públicamente sostenido y, por otro lado, el Berlín Oriental, con una economía y un sector de la vivienda típico de la economía planificada (gran cantidad de vivienda pública, sector fuertemente regulado, etc.). Su devenir capitalino en 1990, unido a unas características culturales y sociales propias y a la potencia de la economía alemana, la situaron en el mapa de la inmigración intra y extracomunitaria. La sostenida política de privatización de vivienda pública (Mas, 2019), sumada a las medidas para la atracción de turismo urbano, junto a las nuevas formas de consumo turístico (de comunidad local, experiencial, etc.), ha derivado en unos enormes beneficios potenciales para los inversores inmobiliarios basados, principalmente, en la limitación de la oferta y el uso alternativo del parque de vivienda.

Las soluciones propuestas en ambos casos han pasado por una limitación —e intento complicado de erradicación— de los mecanismos que han permitido, hasta el mo-

mento, pasar a las viviendas del mercado de larga al de corta duración. Multas, inspecciones, beneficios impositivos, etc., han sido las medidas mediante las cuales se ha intentado frenar dicha inercia, junto a nuevos planes de compra y construcción de vivienda protegida y pública¹².

El caso de La Floresta, en Quito, discurre paralelo aunque con características propias. En esta ocasión, la transformación del propio barrio, antaño popular y diverso, en un nuevo referente de ocio y turismo de la capital ecuatoriana ha significado la transformación de su paisaje urbano, la privatización de su espacio público y, finalmente, el incremento de los precios de la vivienda a unos niveles insoportables para los vecinos y vecinas de la zona. Aquí nos encontraríamos con una estrategia de modernización vinculada a discursos institucionales que persiguen, mediante la capitalización de la denominación de la ciudad como Patrimonio de la Humanidad por la Unesco, transformar social y económicamente un territorio mediante su terciarización productiva. Las medidas de incremento de la participación, de control de lo que se puede y debe hacer en el espacio público y la limitación en la concesión de licencias de construcción y apertura de nuevos establecimientos no se han demostrado como suficientes, por no hablar de que, entre sus derivadas, se encuentra un potencial *unescocidio*, esto es, aquel exceso de dependencia “de una sola industria (sea el turismo o las finanzas) [que condenaría la ciudad a la] muerte” (D’Eramo, 2014: 59).

BREVES CONCLUSIONES FINALES

La gentrificación es un proceso estudiado y conocido desde hace más de cincuenta años. Ahora bien, en la actualidad, la gentrificación es un complejo proceso, un elemento fundamental en la conformación del paisaje urbano contemporáneo. Por su parte, bajo ciertas consideraciones y condiciones, turismo y gentrificación se convierten en dinámicas íntimamente interrelacionadas, ya que ambos procesos consideran el espacio como un *bien de consumo*. El interés por los fenómenos urbanos por parte de los turistas y de las clases medias es otro de los puntos en común de ambos elementos.

Por otro lado, el mercado de la vivienda está en estrecha relación con el turismo a partir, sobre todo, de la aparición —y fomento— de nuevos gustos e intereses por parte

¹² En el caso de Berlín, actualmente existe una iniciativa que persigue remunicipalizar vivienda mediante su expropiación a grandes propietarios. Para más información, ver: <https://www.elsaltodiario.com/vivienda/berlin-hara-un-referendum-para-expropiar-pisos-a-las-grandes-inmobiliarias>

de los consumidores turísticos centrados en contextos locales urbanos. De este modo, el paso de la vivienda de alquiler a largo plazo al mercado de las estancias cortas aumenta el margen de beneficio de los propietarios (*rent gap*) y la rotación de los ocupantes, de forma que acaba por incrementar las rentas de los arrendamientos de aquellas zonas donde se lleva a cabo. Sin embargo, las relaciones entre gentrificación y turismo no se quedarían únicamente en efectos sobre el mercado de la vivienda, sino también sobre la transformación del paisaje urbano, el uso del espacio público o las formas de movilidad tradicional.

Las medidas implementadas desde distintas Administraciones se han basado, principalmente, en limitar el número de apartamentos turísticos irregulares o en fomentar la entrada de nueva vivienda en el mercado del largo plazo, aunque también en ordenar el parque hotelero y establecer planes de uso con el objetivo de ordenar el tejido comercial de algunas zonas. Los controles sobre la normativa vigente deben efectuarse correctamente para evitar algunos efectos no esperados. La participación de las comunidades afectadas puede ser un elemento fundamental a la hora de desarrollar una legislación coherente y generalmente aceptada.

Entre las limitaciones de la normativa que persigue reducir los efectos de la gentrificación turística podríamos citar la capacidad de las Administraciones para llevar a cabo el cumplimiento de la propia regulación aprobada y las propias competencias con las que cuenta.

BIBLIOGRAFÍA

- Aranda, G. (2017). “La estafa de creer que el turismo genera prosperidad”. En *Playground*. Disponible en https://www.playgroundmag.net/now/estafa-asociar-turismo-prosperidad_22583413.html (diciembre 2018).
- Barcelona Turisme (2016). *Estadístiques de turisme, Barcelona: ciutat i entorn*. Barcelona: Consorci Barcelona Turisme.
- Blázquez-Salóm, M. y Cañada, E. (2011). *Turismo Placebo. Nueva colonización turística: del Mediterráneo a Mesoamérica y El Caribe. Lógicas espaciales del capital turístico*, Barcelona: Alba Sud Editorial.
- Bohórquez, L. (2018). “Palma será la primera ciudad en prohibir todas las viviendas turísticas en pisos”. En *El País*. Disponible en https://elpais.com/economia/2018/04/23/actualidad/1524493873_547313.html (diciembre 2018).
- Buades, J. (2014). *Exportando paraísos. La colonización turística del planeta*. Barcelona: Alba-sud.

- Caccese, A. (2018). “*The Airbnb effect: architecture and urban consequences of a new way of trading homes*”. Master Tesis. Corso di laurea magistrale in Architettura Costruzione Città. Torino: Politécnico de Torino. Disponible en <https://webthesis.biblio.polito.it/10084/> (abril 2019).
- Cervillos-Arauz, A. (2018). “Efectos no esperados del proceso de gentrificación. Barrio La Floresta (Quito)”. En *Bitácora Urbano Territorial* (volumen 28, número 2), pp. 25-33.
- Cocola-Gant, A. (2018). “Tourism gentrification”, en Lees, L. y Phillips, M. (eds.): *Handbook of Gentrification Studies*. Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing.
- Cordeiro, I. M. S. (2018). “Lugares turísticos, cidades turísticas: fenómenos de transformação urbana. Estalagem e Adegas da Valada: uma paisagem perdida”. *Dissertação de mestrado*. Lisboa: ISCTE-IUL, 2018. Disponible en <https://repositorio.iscte-iul.pt/handle/10071/17636>
- Davis, D. (2019). “Graphic Katrina: disaster capitalism, tourism gentrification and the affect economy in Josh Neufeld’s A.D.: New Orleans after the Deluge (2009)”. En *Journal of Graphic Novels and Comics*. Disponible en <https://doi.org/10.1080/21504857.2019.1575256> (abril 2019).
- Delgadillo, V. (2018). “Cincuenta años de «rescate» del Centro Histórico de la Ciudad de México”. En *Estudios Críticos del Desarrollo*, vol. 8 (14). Disponible en https://www.researchgate.net/profile/Mabel_Yescas_Sanchez/publication/330752245_La_turistificacion_en_el_centro_historico_de_Oaxaca/links/5c527a4a458515a4c74c4f98/La-turistificacion-en-el-centro-historico-de-Oaxaca.pdf#page=141 (abril 2019)
- D’Eramo, M. (2014). *Unescocidio*. En *New Left Review*, 88: 52-59.
- Duque, R. (2010). “La difusión del concepto de gentrificación en España: reflexión teórica y debate terminológico”. En *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XV (875). Disponible en <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-875.htm> (diciembre 2018).
- Fuller, H. y Michel, B. (2014). “‘Stop Being a Tourist!’ New Dynamics of Urban Tourism in Berlin-Kreuzberg”. En *International Journal of Urban and Regional Research*, 38 (4): 1304-1318.
- García Herrera, L. M., Smith, N. y Mejías Vera, M. A. (2007). “Gentrification, Displacement, and Tourism in Santa Cruz de Tenerife”. En *Urban Geography*, vol. 28 (3): 276-298.
- Gascón, J. y Cañada, E. (coords.) (2016). *Turismo residencial y gentrificación rural*, El Sauzal (Tenerife) y Xixón: Pasos, RTPC y Red de Turismo Responsable.
- Glass, R. (1964). *London, Aspects of Change*, Londres: MacGibbon and Kee.

- González Casanova, P. (2006). “Colonialismo interno. [Una redefinición]”. En Borón, A., Amadeo, J. y González, S. (comps.): *La teoría marxista hoy. Problemas y perspectivas*. Argentina: CLACSO.
- González-Pérez, J. M. (2019). “The dispute over tourist cities. Tourism gentrification in the historic Centre of Palma (Majorca, Spain)”. En *Tourism Geographies*. Disponible en <https://doi.org/10.1080/14616688.2019.1586986> (abril 2019).
- Gotham, K. (2005). “Tourism Gentrification: The Case of New Orleans’ Vieux Carre (French Quarter)”. En *Urban Studies* (vol. 42, No. 7), pp. 1099-1121.
- Gravari-Barbas, M. y Guinand, S. (2017). *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises: International Perspectives*, London: Routledge.
- Guinard, A. y Lillo, P. (2018). “Mallorca consigue el mayor incremento de turistas de las Illes Balears”. En *Última Hora*. Disponible en <https://www.ultimahora.es/especial/anuario-economico-2017-illes-balears/2018/07/25/2295/mallorca-consigue-mayor-incremento-turistas-illes-balears.html> (diciembre 2018).
- Guthmann Estate (2019). Real Estate Report Berlin. *Guthmann Estate*. Disponible en <https://guthmann-estate.com/marketreport/> (april 2019).
- Harvey, D. (1989). “From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism”. En *Geografiska Annaler B* (71.1), pp. 3-17.
- (2007). *Breve Historia del neoliberalismo*, Madrid: Akal.
- Hiernaux, D. y González, C. I. (2014). “Turismo y gentrificación: pistas teóricas para una articulación”. En *Revista de Geografía Grande Norte* (58). Disponible en https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022014000200004&lng=es&nrm=iso&tlng=es (diciembre 2018)
- IBB - Investitionsbank Berlin (2013). *IBB Real Estate Market Report 2013*, Berlin: Investitionsbank Berlin, Berlín.
- INE (2017). Demografía y población. *Instituto Nacional de Estadística*. Disponible en http://ine.es/dyngs/INEbase/es/categoria.htm?c=Estadistica_P&cid=1254734710990 (diciembre 2018).
- Janoschka, M., Sequera, J. y Salinas, L. (2014). “Gentrificación en España y América Latina: Un diálogo crítico”. *Rev. geogr. Norte Gd*, (58): 7-40.
- Judd D. R. (1999). “Constructing the Tourist Bubble”. En Judd D. R. y Fainstein S. (eds.): *The tourist city*. New Haven and London: Yale University Press.
- Korthals, A., Kleinhans, R.J. y Meijers, E.J. (2018). “Relational versus local values of cultural heritage: Tourism gentrification and governance in context”. *Socio.hu*, issue Special issue 6. Disponible en <https://doi.org/10.18030/socio.hu.2018en.1> (abril 2019).

- Lestegás, I., Seixas, J. y Lois-González, R. C. (2019). "Commodifying Lisbon: A Study on the Spatial Concentration of Short-Term Rentals". *Soc. Sci.* 2019, 8, 33.
- Lefebvre, H. (1972). *La revolución urbana*. Barcelona: Península.
- (2013). *La producción del espacio*, Madrid: Capitán Swing.
- Ley, D. (1980). "Liberal ideology and the postindustrial city". *Annals of the Association of American Geographers*, 70: 238-258.
- Lopes, A. C., Rodrigues, E. B. y Vera-Cruz, R. (2019). Tourism gentrification. *IOP Conf. Ser.: Mater. Sci. Eng.* 471. Disponible en <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1757-899X/471/9/092025/pdf> (abril 2019).
- Mansilla, J. A. y Milano, C. (2019). "Becoming centre: tourism placemaking and space production in two neighborhoods in Barcelona". *Tourism geographies*. Disponible en <https://doi.org/10.1080/14616688.2019.1571097> (abril 2019).
- Marcús, J., Mansilla, J. A., Boy, M., Yanes, S. y Arico, G. (2019). *La ciudad mercancía. Turistificación, renovación urbana y políticas de control del espacio público*. Buenos Aires: TeseoPress.
- Mas, A. (2019). Remunicipalizar la vivienda: la última solución en Berlín para luchar contra los apartamentos turísticos. *Eldiario.es* Disponible en https://www.eldiario.es/economia/Remunicipalizar-vivienda-Berlin-alquileres-excesivos_0_856015339.html (abril 2019).
- Ministerio de Turismo (2018). "Arribo de turistas a Ecuador creció un 14% en 2017". Disponible en <https://www.turismo.gob.ec/arribo-de-turistas-a-ecuador-crecio-en-14-en-2017/> (diciembre 2018).
- Moeller, N. (2017). "La Floresta quiere seguir siendo barrio". En *Mundo Dineros* Disponible en <http://www.revistamundodineros.com/?p=7128> (diciembre 2018).
- Morell, M. (2017). Turisme per desposseció: el treball col·lectiu del patrimoni cultural com a comú denominador Urbà. En *Quaderns*, 32: 51-70.
- Murray, I. (2015). *Capitalismo y turismo en España del "milagro económico" a la "gran crisis"*, Barcelona: Alba Sud Editorial.
- Nik, T., Peck, J. y Brenner, N. (2009). "Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados". En *Temas Sociales* (vol. 66). Disponible en <http://www.sitiosur.cl/t.php?id=898>
- Pappalepore, I., Maitland, R. y Smith, A. (2010). "Exploring urban creativity: Visitor experiences of Spitalfields, London". En *Tourism Culture & Communication*, 10 (3): 217-230.
- Rodríguez, L. (2018). Palermo viejo: Palermo Soho. Los nuevos espacios de consumo como insumo del turismo urbano en Buenos Aires. En Milano, C. y Mansilla, J. A.

- (eds.): *Ciudad de vacaciones. Conflictos urbanos en espacios turísticos*. Barcelona: Pol-len Edicions.
- Schäfer, P. y Braun, N. (2016). “Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market”. En *International Journal of Housing Markets and Analysis*, (vol. 9, issue 2), pp. 287-311.
- Quito Turismo (2017). “Quito lidera la llegada de turistas internacionales al país”. Disponible en <https://www.quito-turismo.gob.ec/noticias/actualidad-2015/1015-quito-lidera-la-llegada-de-turistas-internacionales-al-pais> (diciembre 2018).
- Richards, G. (2011). “Creativity and tourism”. En *Annals of Tourism Research* (38.4), pp. 1225-1253.
- Romero, D. (2018). “La Ordenanza que rige para La Floresta, en Quito, será evaluada”. En *El Comercio*. Disponible en <https://www.elcomercio.com/actualidad/ordenanza-quito-floresta-evaluacion-movilidad.html> (diciembre 2018).
- Slater, T. (2010.) “Missing Marcuse: On gentrification and displacement”. En *City: analysis of urban trends, culture, theory, policy, action* (volume 13, numbers 2-3), pp. 292-311.
- (2011). “Gentrification of the city”, en G. Bridge y S. Watson (eds.): *The New Blackwell Companion to the City*. London: Blackwell Publishing.
- Sequera, J. (2010). “Prácticas distintivas y control urbano como mecanismos de gestión de las conductas. El caso de Lavapiés (Madrid)”. En Cornejo, C., Sáez, J. y Prada, J. (eds.): *Ciudad, territorio y paisaje: reflexiones para un debate multidisciplinario*. Madrid: CSIC.
- Smith, N. (2012). *The New Urban Frontier. Gentrification and the revanchist city*, Londres y Nueva York: Routledge.
- (2015). “Nuevo globalismo y nuevo urbanismo. La gentrificación como estrategia urbana global”. En Observatorio Metropolitano de Madrid (coord.): *El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Smith, N. y Williams, P. (1986). “Alternatives to orthodoxy: invitation to a debate”. En N. Smith y P. Williams (eds.): *Gentrification of the city*. London: Allen and Unwin.
- Villegas, M. (2014). *Graffiti y street art como prácticas corporales (o de cómo la experiencia de la ciudad pasa por el cuerpo)*. La Floresta y Chillogallo, Quito, Ecuador; Quito: FLACSO Ecuador, tesis para optar al título de Maestría en Antropología Visual y documental Antropológico.
- Vives-Miró, S. (2011). “Producing a “Successful City”: Neoliberal Urbanism and Gentrification in the Tourist City. The Case of Palma (Majorca)”. En *Urban Studies Research*, pp. 1-13.

Yrigoy, I. (2016). “The impact of Airbnb in the urban arena: towards a tourism-led gentrification? The case-study of Palma old quarter (Mallorca, Spain)”. En Blàzquez, M., Mir-Gual, M., Murray, I. y Pons, G. X. (eds.): *Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo*. XV Coloquio de Geografía del Turismo, el Ocio y la Recreación de la AGE. Mon. Soc. Hist. Nat. Balears.