



DOCUMENTOS DE TRABAJO



Gentrificación en el Sur Global: crítica conceptual y trayectorias de la transformación urbana y turística en Lima, Cusco y Buenos Aires

Patricia Rampello, María Zuccarelli, Milagros Abril Bernardi e Irina Victoria Palacio.

Documento de Trabajo N° 18

Diciembre 2025

ISSN 2718-8604

Cita sugerida: Rampello, P., Zuccarelli, M., Bernardi, M. A., y Palacio, I. V. (2025). Gentrificación en el Sur Global: crítica conceptual y trayectorias de la transformación urbana y turística en Lima, Cusco y Buenos Aires. Documentos de Trabajo del IIT N° 18, diciembre 2025, Instituto de Investigaciones en Turismo, Universidad Nacional de La Plata.



Documentos de Trabajo del IIT

Publicación periódica del Instituto de Investigaciones en Turismo, Secretaría de Investigación y Transferencia, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de La Plata.

Comité Editorial

Editora: Josefina Mallo

Editora Asociada: Agustina Romero

Secretarias de Edición: Carla Marozzi y Natalia Carman

Propósito de la publicación

La serie Documentos de Trabajo del IIT reúne textos elaborados en el Instituto de Investigaciones en Turismo (Secretaría de Investigación y Transferencia, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de La Plata) por sus grupos de investigación. Los Documentos de Trabajo del IIT son estudios, informes técnicos e informes parciales de proyectos de investigación, que se publican para comentarios y discusión. Los trabajos de esta serie pasan por un proceso de referato a cargo de un Comité Científico. Las opiniones incluidas en los estudios son exclusiva responsabilidad de los autores.

Gentrificación en el Sur Global: crítica conceptual y trayectorias de la transformación urbana y turística en Lima, Cusco y Buenos Aires

Patricia Rampello, Instituto de Investigaciones en Turismo, Facultad de Cs. Económicas, Universidad Nacional de La Plata, patricia.rampello@econo.unlp.edu.ar

María Zuccarelli, Instituto de Investigaciones en Turismo, Facultad de Cs. Económicas, Universidad Nacional de La Plata, 42397606@econo.unlp.edu.ar

Milagros Abril Bernardi, Instituto de Investigaciones en Turismo, Facultad de Cs. Económicas, Universidad Nacional de La Plata, milagros.bernardi@econo.unlp.edu.ar

Irina Victoria Palacio, Instituto de Investigaciones en Turismo, Facultad de Cs. Económicas, Universidad Nacional de La Plata, irina.palacio@econo.unlp.edu.ar

Gentrificación en el Sur Global: crítica conceptual y trayectorias de la transformación urbana y turística en Lima, Cusco y Buenos Aires

Resumen

La presente publicación surge de las ponencias desarrolladas en el Conversatorio Virtual "Gentrificación y Turismo: abordajes y experiencias en América Latina", realizado el 20 de noviembre de 2024. El encuentro fue organizado por el equipo de investigadores del Proyecto "Turismo y Gentrificación: sectores medios de la ciudad de La Plata" del Instituto de Investigaciones en Turismo de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional de La Plata.

Palabras clave: gentrificación, Lima, Cuzco, Buenos Aires, renovación urbana excluyente, gentrificación turística, gentrificación por parches.

Índice

1. Introducción	6
2. Reseña de la ponencia de la Dra. Natalia Lerena-Rongvaux en la Jornada Virtual: "Gentrificación y Turismo: abordajes y experiencias en América Latina"	8
3. Reseña de "Gentrificación a la peruana: Transformaciones pre y post pandémicas en los Centros Históricos de Lima y Cusco" del Dr. José Hayakawa Casas y el Mg. Omar Roldán Villanueva	14
4. Gobernanza fragmentada y gentrificación: un análisis comparativo entre Lima y La Plata	21



1. INTRODUCCIÓN

Patricia Rampello

Instituto de Investigaciones en Turismo, FCE-UNLP.

patricia.rampello@econo.unlp.edu.ar

La jornada convocó a académicos de instituciones nacionales e internacionales, incluyendo a la Dra. Natalia Lerena-Rongvaux por la Universidad Nacional de Buenos Aires (UBA), el Dr. Jose Hayakawa Casas de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI-Perú), Mg. Omar Roldan Villanueva por la Universidad Nacional Mayor San Marcos (UNMSM-Perú) y la Mg. Lorena Del Castillo Durand por la Universiteit van Amsterdam (Países Bajos), con el propósito fundamental de enfocar la complejidad de la gentrificación como fenómeno urbano y su intrínseca relación con el turismo. Este análisis busca comprender las formas de gentrificación en América Latina, donde la dimensión institucional y política son el eje central para entender la mercantilización desigual del espacio impulsada, fundamentalmente, por el turismo.

El interés por esta relación radica en que la actividad turística se ha convertido en una de las principales fuerzas de revalorización y cambio socioespacial en la región, adoptando modalidades agresivas que aceleran los procesos de desplazamiento y exclusión de la población original. Por ello, la contribución fundamental de este documento radica en la revisión y ampliación de los conceptos clásicos, presentando tres perspectivas que ofrecen herramientas analíticas nuevas para abordar la complejidad de la región.

Esta jornada fue concebida como un espacio virtual para la socialización y el debate interdisciplinario que permitió enriquecer las aproximaciones metodológicas y conceptuales sobre la temática. La estructura del encuentro —basada en exposiciones concisas seguidas de un espacio de intercambio— facilitó la interacción con diversas experiencias de investigación, aportando una visión complementaria para la tarea futura del equipo organizador.

La gentrificación —entendida como el proceso de revitalización urbana que conlleva el desplazamiento o exclusión de los residentes originales— ha adquirido particularidades en América Latina. Este proceso constituye una estrategia que amplía los mecanismos de expulsión de las poblaciones residentes y la transformación de sus espacios de vida cotidiana en la búsqueda por orientar las áreas urbanas a las clases acaudaladas, a los turistas y a los consumidores de ocio. En la región, la gentrificación se ve modulada por lógicas estructurales propias, como la gobernanza fragmentada y una turistificación

diferenciada. Por ello, la contribución fundamental de este documento radica en la revisión y ampliación de los conceptos clásicos, presentando tres perspectivas que ofrecen herramientas analíticas nuevas y situadas para abordar la complejidad de la región y su intrínseca relación con la práctica turística y recreativa.

A continuación, se presentan las contribuciones específicas que analizan el fenómeno en los contextos urbanos y las trayectorias de Buenos Aires, Cusco y Lima:

En primer lugar, se destaca la contribución de Natalia Lerena, quien propone la renovación urbana excluyente como una categoría analítica innovadora, que permite subsanar las limitaciones de la definición clásica de gentrificación al no requerir la evidencia de un desplazamiento físico. De este modo, se enfoca en la sinergia entre la inversión pública y privada y el desplazamiento simbólico.

En segundo lugar, se presenta la clara distinción entre la gentrificación clásica y la turistificación, cuyo aporte radica en el desarrollo de un marco analítico empírico y comparativo por parte de José Hayakawa Casas y Omar Roldán Villanueva (2024). Este marco permite distinguir con precisión que, mientras en Lima predomina la gentrificación orientada al comercio local/regional, en Cusco la transformación obedece a la turistificación, impulsada por la economía del visitante internacional.

Y, por último, se presenta el aporte significativo de Lorena Del Castillo Durand, que desarrolla el concepto innovador de "Gentrificación en Parches" (*Patchwork Gentrification*). Este concepto explica el fenómeno como un proceso fragmentado, desigual y altamente localizado, resultado directo de las fallas estructurales de la gobernanza urbana neoliberal y fragmentada de Lima, proveyendo categorías analíticas adaptadas a la complejidad de las metrópolis latinoamericanas.

2. RESEÑA DE LA PONENCIA DE LA DRA. NATALIA LERENA-RONGVAUX EN LA JORNADA VIRTUAL: "GENTRIFICACIÓN Y TURISMO: ABORDAJES Y EXPERIENCIAS EN AMÉRICA LATINA"

María Zuccarelli

Instituto de Investigaciones en Turismo, FCE-UNLP.

42397606@econo.unlp.edu.ar

La jornada virtual "Gentrificación y Turismo" (FCE-UNLP), se desarrolló en el marco de las asignaturas asignaturas Historia y Agenda Geopolítica y Geografía Argentina de la Licenciatura en Turismo (FCE-UNLP). En estas jornadas, la Dra. Lerena-Rongvaux presentó su ponencia en la cual ofreció herramientas conceptuales críticas para estudiar la gentrificación, la renovación urbana y la turistificación. La autora argumentó que es esencial usar estos conceptos desde un enfoque crítico, ya que su aplicación generalizada reduce su potencial investigativo. Esto se debe a que las dinámicas en las ciudades de Sudamérica difieren significativamente del proceso de gentrificación ocurrido en Londres durante la década del '60¹ (origen del término) y de lo que ocurre actualmente en las urbes europeas.

La ponencia de la Dra. Lerena-Rongvaux durante la jornada virtual "Gentrificación y Turismo: abordajes y experiencias en América Latina", realizada en el marco de las asignaturas Historia y Agenda Geopolítica y Geografía Argentina de la Licenciatura en Turismo (FCE-UNLP), ofreció un conjunto de herramientas conceptuales para abordar el estudio de la gentrificación, la renovación urbana y la turistificación desde una perspectiva crítica y situada. La propuesta central de la autora se basa en la necesidad de utilizar estos conceptos desde un enfoque crítico, reconociendo que su uso de forma generalizada limita su potencial investigativo y exploratorio, invisibilizado el hecho de que las dinámicas y procesos que atraviesan las ciudades de Sudamérica difieren significativamente del proceso de gentrificación que ocurrió en Londres durante los años '60 (que dió origen al término), así como también es distinto a lo que sucede hoy en las grandes urbes europeas.

¿Gentrificación? Perspectivas críticas para analizar procesos de renovación urbana

¹ Ver Glass, R. (1964). *Introduction: Aspects of change*. En University College London, Centre for Urban Studies (Ed.), London: Aspects of change (pp. 13–42). MacGibbon & Kee.

Durante la jornada, Lerena-Rongvaux definió la gentrificación como un proceso en el que barrios populares experimentan una transformación socio-territorial debido a la llegada de población de mayor poder adquisitivo, lo que puede derivar en el desplazamiento de los residentes del barrio como de sus actividades.

Sin embargo, la autora enfatizó que este concepto no debería aplicarse de forma automática ante la detección de un proceso de renovación urbana. En lugar de ello, lo propone como una "llave de entrada", un concepto heurístico y exploratorio: un prisma para observar los procesos de renovación urbana de forma crítica, entendiendo que no son neutrales ni carecen de consecuencias. Este enfoque nos permite abordar la investigación de forma explicativa, politizando y desnaturalizando los efectos excluyentes que pueden derivarse de estos cambios.

La Dra. Lerena-Rongvaux, cuestiona el uso recurrente del término gentrificación haciendo énfasis en que el término ha sido ampliamente utilizado para describir procesos que, en sus características, tiempos, causas y consecuencias, son diferentes. Esto da la impresión de que se lo utiliza para diagnosticar procesos de renovación urbana, sin considerar las texturas de cada territorio, sus historias, poblaciones, prácticas, relaciones y dinámicas socioeconómicas particulares. El problema central de este uso es que potencialmente puede caer en la conclusión: "si todo es gentrificación, nada es gentrificación".

Como se señaló anteriormente, la investigadora destaca el valor del concepto por su potencia heurística, útil para analizar los procesos de renovación urbana desde una perspectiva crítica anclada en el pensamiento marxista. En particular, su enfoque recupera aportes como la teoría de la brecha de renta (Smith, 1996) para comprender los mecanismos de revalorización de las áreas centrales, y se inscribe en una línea crítica que examina el rol del Estado local en el marco del urbanismo neoliberal, el empresarialismo urbano (Harvey, 1989), el urbanismo revanchista (Smith, 1996) y las críticas a los paradigmas de planificación urbana estratégica (Vainer, 2000; Novais, 2010), así como a las políticas de clústeres (Fernández-Satto & Vigil-Greco, 2007).

Sostiene que la gentrificación en su acepción original es "un proceso por el cual barrios populares de la ciudad (típicamente en áreas centrales deterioradas) ven modificada su naturaleza socio-territorial debido a la llegada de población y actividades de mayor ingreso y jerarquía, ocasionando el desplazamiento/expulsión de pobladores originales." (Lerena-Rongvaux, 2024). A su vez, señala que en múltiples estudios la perspectiva adoptada para determinar si el área analizada atraviesa o no un proceso de

gentrificación se basa en que se cumpla esta definición. Sin embargo, plantea que es necesario matizar y evaluar el proceso de renovación urbana a través del lente de la gentrificación, es decir, poniendo el foco en la exclusión y el desplazamiento de ciertos sectores de la población², alejándonos de una función diagnóstica del término.

Como todo concepto analítico, el uso del término gentrificación presenta limitaciones y desafíos importantes. Lerena-Rognvaux comenta que una de las principales tensiones radica en su aplicación generalizada: ¿es pertinente utilizar “gentrificación” para analizar cualquier proceso urbano, en cualquier contexto histórico y geográfico? Asimismo, surgen interrogantes cuando se observan procesos de reinversión urbana sin evidencia clara de expulsión de población. En estos casos, el término puede resultar insuficiente para describir la complejidad del fenómeno, ya que se debe considerar no solamente el desplazamiento físico, sino también la integración de la inversión pública, la inversión privada (su sinergia) y el desplazamiento simbólico de los actores que habitaban y/o circulaban el espacio analizado.

Ante ello, la autora propone el uso de la noción de “renovación urbana excluyente” como una categoría analítica. Esta categoría permitiría anticipar las injusticias socioespaciales que suelen acompañar a la gentrificación, incluso antes de que se manifiesten en forma de desplazamientos de la población. Esta reformulación no solo amplía el alcance analítico del fenómeno, sino que también habilita la posibilidad de intervención temprana frente a dinámicas urbanas potencialmente excluyentes.

En este sentido, un punto clave de la ponencia fue la introducción del concepto de Renovación Urbana Excluyente (RUE). Esta, puede entenderse de dos maneras: como una etapa previa a la gentrificación, donde se manifiestan componentes de exclusión social y económica (como la valorización del entorno o cambios en la estructura socio-habitacional) sin que necesariamente haya evidencia de una expulsión masiva; o como una dimensión del mismo proceso, más que como un antecedente o un fenómeno separado.

Esta categoría, en vez de limitarse a describir un proceso expulsión una vez este ha ocurrido, ofrece una herramienta preventiva para analizar las dinámicas (públicas o

² Es interesante sumar un comentario de otro de los expositores de la jornada, Villanueva (2021), quien mencionó las dimensiones de la gentrificación, poniendo en valor las características y la genealogía de la ciudad analizada, su población y sus prácticas (enfocándose en Lima, Perú, su caso de estudio). Esto resulta relevante porque propone combinar el estudio del valor del suelo y las políticas públicas con un enfoque dialéctico que articula las prácticas de los actores con las estructuras y procesos sociales que condicionan dichas prácticas.

privadas) que restringen el acceso a una zona para sectores de ingresos medios y populares (sea cerrando los espacios, incrementando la seguridad, o habilitando comercios con precios elevados). A la hora de estudiar mediante el enfoque de la RUE es crucial analizar la estructura socio-habitacional, las políticas urbanas, la valorización del entorno construido y el tejido comunitario³.

Turistificación y plataformización

En cuanto a la idea de turistificación, Lerena-Rongvaux argumentó que su impacto varía significativamente según el contexto de cada ciudad. Cuestionó la idea de que este proceso, entendido como la apropiación del espacio urbano casi exclusivamente para fines turísticos, ocurra con la misma intensidad tanto en ciudades con una economía diversificada (como en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) como en enclaves turísticos dependientes⁴. Este matiz es crucial para evitar generalizaciones y permite analizar cómo el turismo y el ocio se entrelazan con la renovación urbana sin presuponer una dependencia económica total del sector.

Si tomamos como ejemplo a la ciudad de La Plata, alejada de una lógica de enclave turístico consolidado o turistificado, donde no existe una hipérbole de la identidad del destino (turistificación), ni desplazamiento habitacional (gentrificación clásica), es posible dar cuenta de otros tipos de desplazamientos que repercuten en la forma de habitar y hacer uso del espacio urbano, llevándonos a pensar y reflexionar sobre otro fenómeno: la gentrificación simbólica. Si bien este concepto no es abordado por la Dra. Lerena-Rongvaux, nos resulta interesante reflexionar porque pone el foco en las prácticas de ocio en el espacio urbano, señalando que es posible considerar que, a pesar de que no exista desplazamiento habitacional, pero sí una transformación de las prácticas y un desplazamiento simbólico de la identidad territorial, poniendo en disputa quienes y como se hace uso del espacio urbano⁵.

Además, durante su ponencia, Lerena-Rongvaux abordó el fenómeno de la plataformización (el auge de plataformas como Airbnb) como un factor relevante pero no exclusivo en los cambios urbanos. Estableció que los alquileres temporarios

³ Para profundizar en este concepto, es recomendable leer los siguientes artículos: Lerena-Rongvaux, N. (2023). *¿Renovación sin gentrificación? Hacia un abordaje crítico de procesos urbanos excluyentes en América Latina. Casos en Buenos Aires.* EURE (Santiago), 49(146), 1-22; y Lerena-Rongvaux, N., & Palumbo, J. (2024). *Renovación urbana en áreas centrales: Gentrificación, turistificación y dinámicas recientes de valorización excluyente de los centros urbanos.* Punto Sur, 11, 1–10.

⁴ Revisar el trabajo de Crespi-Vallbona, M., & Mascarilla-Miró, Ó. (2018). La transformación y gentrificación turística del espacio urbano. El caso de la Barceloneta (Barcelona). EURE (Santiago), 44(133), 51-70.

⁵ Para profundizar en este concepto, sugiero leer los textos de Sequera (2020), y para revisar literatura sobre gentrificación turística: Cocola-Gant (2020) y Gotham (2005). Estos autores proponen diferentes abordajes y reflexiones sobre el concepto de gentrificación turística.

reconfiguran los espacios y pueden comprometer el acceso a viviendas de alquiler convencional. En este sentido la autora enfatizó, que las plataformas no son el único motor de cambio ni causa central de los procesos de gentrificación. Esta perspectiva refuerza la necesidad de un análisis multicausal, que considere la sinergia entre políticas públicas, negocios privados y la coyuntura económica.

La ponente también señaló la hibidez del mercado de alquileres temporarios en Argentina, que opera en dos submercados: uno de hospitalidad (corto plazo) y otro de alquiler prolongado flexible (largo plazo). Esta, según la autora, nos permite evaluar como la plataformaización trasciende el uso turístico e incluye una dimensión habitacional y tiene un impacto directo en la vida cotidiana de las y los vecinos/os, en diálogo con las políticas públicas de la ciudad. También, remarca que la concentración e incremento de unidades habitacionales en usos condicionados por la estacionalidad, lleva a que muchas de esas mismas unidades queden en desuso durante ciertos períodos⁶.

Comentarios finales

Durante su ponencia, la Dra. Lerena-Rongvaux aportó diversas perspectivas sobre los procesos urbanos que atraviesan las ciudades al sur global. Abogó por un uso crítico de los conceptos asociados a la gentrificación, destacando su potencialidad heurística para entender de forma crítica las dinámicas del capitalismo neoliberal y sus imbricaciones en el diseño y planificación del ordenamiento urbano. De su intervención, se desprende lo que en sus trabajos llama Renovación Urbana Excluyente, siendo este término una herramienta para analizar, detectar y actuar sobre injusticias socio-espaciales de manera preventiva. A su vez, resaltó que, si bien estos conceptos (renovación urbana excluyente, gentrificación, turistificación) son útiles, deben ser aplicados de manera situada para evitar simplificaciones y comprender las particularidades de cada territorio. Como concluye la autora, no se trata de sumar neologismos, sino de utilizar estos conceptos como herramientas que enriquezcan el abordaje de los desafíos de las renovaciones urbanas en América del Sur.

Referencias bibliográficas

Cocola-Gant, A. (2020). *Gentrificación turística*. En G. Cañada & I. Murray (Eds.), Turistificación global: Perspectivas críticas en turismo (Cap. 8, pp. 291–308). Alba Sud.

⁶ Considerando que actualmente casi el 37 % de los hogares porteños son inquilinos y que estos experimentan niveles de hacinamiento que casi duplican los de los propietarios (Koutsovitis, M. E. & Baldiviezo, J., 3 de agosto de 2025, Sin salida habitacional, El Cohete a la Luna, <https://www.elcohetealaluna.com/sin-salida-habitacional/>, consultado el 19 de agosto de 2025), esta situación profundiza la crisis de acceso a la vivienda.



Crespi-Vallbona, M., & Mascarilla-Miró, Ó. (2018). *La transformación y gentrificación turística del espacio urbano. El caso de la Barceloneta* (Barcelona). EURE (Santiago), 44(133), 51-70.

Gotham, K. F. (2005). *Tourism gentrification: the case of New Orleans Vieux Carré (french quarter)*. Urban Studies, 42(7), 1099-1121.
<http://dx.doi.org/10.1080/00420980500120881>

Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas, L. (2014). *Gentrification in Spain and Latinamerica—a critical dialogue*. International journal of urban and regional research, 38(4), 1234-1265.

Lerena-Rongvaux, N. (2023). *¿Renovación sin gentrificación? Hacia un abordaje crítico de procesos urbanos excluyentes en América Latina. Casos en Buenos Aires*. EURE (Santiago), 49(146), 1-22

Lerena-Rongvaux, N., & Palumbo, J. (2024). *Renovación urbana en áreas centrales: Gentrificación, turistificación y dinámicas recientes de valorización excluyente de los centros urbanos*. Punto Sur, 11, 1–10.

Romano, B. T. (2023). *Renovación urbana en el conurbano bonaerense: Aportes para una delimitación conceptual*. En E. R. Catenazzi, A. M. Rofman & M. E. Sabatini (Comps.), *Movilidad urbana y vulnerabilidad socio-territorial: Aportes para el análisis de las regiones metropolitanas en Latinoamérica* (pp. 107–132). Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). <http://hdl.handle.net/11336/252599>

Sequera, J. (2020). *Gentrificación: Capitalismo cool, turismo y control del espacio urbano*. Los libros de la Catarata.

Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. Routledge.

3. RESEÑA DE “GENTRIFICACIÓN A LA PERUANA: TRANSFORMACIONES PRE Y POST PANDÉMICAS EN LOS CENTROS HISTÓRICOS DE LIMA Y CUSCO” DEL DR. JOSÉ HAYAKAWA CASAS Y EL MG. OMAR ROLDÁN VILLANUEVA

Milagros Abril Bernardi

Instituto de Investigaciones en Turismo, FCE-UNLP.

milagros.bernardi@econo.unlp.edu.ar

La presente reseña analiza la investigación desarrollada por el Dr. José Hayakawa Casas y el Mg. Omar Roldán Villanueva, titulada "Gentrificación a la peruana: Transformaciones pre y post pandémicas en los Centros Históricos de Lima y Cusco". Los resultados de dicha investigación fueron presentados por el Dr. Hayakawa Casas en el Conversatorio virtual "Gentrificación y Turismo: abordajes y experiencias en América Latina", organizado en el marco del proyecto de investigación "Turismo y Gentrificación: sectores medios de la ciudad de La Plata", del Instituto de Investigaciones en Turismo de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional de La Plata.

Estructura y participantes del conversatorio

El conversatorio reunió a diversos investigadores latinoamericanos especializados en fenómenos de gentrificación urbana. Además de la presentación del Dr. José Hayakawa Casas, director de la Revista Devenir Patrimonio y docente de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI) de Perú, acompañado por el Mg. Omar Roldán, participaron:

- La Dra. Natalia Lerena Rongvaux, del Grupo de Estudios sobre Geografía Urbana (GEGU) de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires.
- La doctoranda Lorena Del Castillo Durand, de la Universiteit Van Ámsterdam y del Centro de Investigación y Documentación Latinoamericana (CEDLA).

La moderación del encuentro estuvo a cargo de la Lic. Patricia Rampello y la Prof. Josefina Mallo

Introducción

La investigación aborda como objeto de estudio los Centros Históricos de Lima y Cusco, ambos inscritos como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en áreas específicas de sus territorios. Como se observa en la figura 1, ambas ciudades se

localizan en Perú, país en el cual la categoría oficial referida al patrimonio urbano se denomina "zona monumental". Cabe destacar que tanto Lima como Cusco concentran ocho zonas monumentales cada una, constituyéndose así como los departamentos con mayor número de estas designaciones en el territorio nacional.

Hayakawa Casas y Roldán Villanueva (2024) plantean una distinción para sus casos de estudio: mientras que en Lima se evidencia un proceso de gentrificación, en Cusco el fenómeno se aproxima más a lo que se denomina turistificación.

La gentrificación se conceptualiza como el proceso mediante el cual los residentes originales de un sector urbano son reemplazados por otros de mayor poder adquisitivo, lo que genera transformaciones tanto materiales como simbólicas en el espacio habitado. Por su parte, la turistificación se atribuye al predominio de la actividad turística como motor de cambio, donde los agentes gentrificadores son los turistas y el barrio experimenta una reconversión hacia un espacio concebido, diseñado y adaptado exclusivamente para satisfacer las demandas de dicha actividad (Marenzana et al., 2024).

En cuanto a la aproximación teórica que desarrollan los autores, estos plantean una evolución del concepto de gentrificación a través de seis definiciones que permiten comprender la transformación y complejización del término. La primera conceptualización corresponde a Glass (1964), quien definió la gentrificación como el proceso de reemplazo de obreros que habitan en centros urbanos deteriorados por residentes de clase alta. Posteriormente, los autores incorporan las contribuciones de Smith (1979), Casgrain y Janoschka (2013), Vargas (2015) y Hernández (2022), para culminar con la propuesta de Carrión (2024), quien define la gentrificación como la confluencia de tres procesos que ocurren simultáneamente: la renovación urbana, el reemplazo de habitantes originales por otros de mayor capital económico y cultural, y el desplazamiento de los sectores menos pudientes hacia otras áreas urbanas.

A partir del análisis comparativo entre el Centro Histórico de Lima y el de Cusco, los autores identificaron cuatro factores comunes que caracterizan los procesos de transformación urbana en ambos contextos: la intervención prioritaria en el espacio público, la degradación material de inmuebles patrimoniales, la sustitución de edificios patrimoniales por espacios destinados a usos comerciales y, finalmente, el cambio en la vocación urbana de estos sectores históricos.

Figura 1. Ubicación de centros históricos de Lima y Cusco

Fuente: elaboración propia mediante My Maps.

Intervención prioritaria en el espacio público

El análisis del Centro Histórico de Lima revela que las intervenciones estatales priorizan la estética de determinadas áreas, enfocándose en el embellecimiento de elementos arquitectónicos como fachadas y balcones, así como en la mejora de infraestructura urbana tal como el alumbrado público, en detrimento de las zonas residenciales. Esta jerarquización espacial genera un impacto en la calidad de vida de los residentes que habitan fuera del perímetro del Centro Histórico, quienes quedan excluidos de los procesos de mejoramiento urbano.

En el caso de Cusco, Hayakawa Casas y Roldán (2024) documentaron una dinámica similar, aunque con orientación diferenciada: las mejoras en el espacio público se concentran particularmente en áreas de alto flujo turístico, actuando como catalizador para atraer inversiones privadas vinculadas al sector turístico.

Esta divergencia en las intervenciones sobre el espacio público constituye uno de los factores más evidentes para distinguir entre ambos centros históricos peruanos. Mientras que en Lima el espacio mantiene sus usos tradicionales de barrio, aunque sometido a procesos de embellecimiento, en Cusco las intervenciones están

estratégicamente orientadas al turismo internacional, tanto para atraer visitantes como para captar inversores que dinamicen la actividad.

Degradación material de inmuebles

En el Centro Histórico de Lima, la limitada intervención municipal en el mantenimiento de servicios básicos e infraestructura edilicia genera procesos de desplazamiento poblacional, motivados por el riesgo latente de derrumbes de inmuebles.

Por su parte, en Cusco, si bien existe intervención estatal sobre el patrimonio edificado, esta se ejecuta de manera inadecuada, sin observar los criterios necesarios para respetar el carácter patrimonial de las edificaciones. Además, estas intervenciones se concentran predominantemente en áreas vinculadas a la actividad turística, evidenciando una gestión selectiva del patrimonio.

Sustitución de edificios patrimoniales por espacios comerciales

En Lima se ha registrado una sustitución de edificios patrimoniales y residenciales por establecimientos comerciales que favorecen la formación de conglomerados de comercio, transformando la morfología funcional del centro histórico.

En el marco del proceso de turistificación que caracteriza a Cusco, los autores documentaron una reconversión en el uso de los edificios patrimoniales. Estas edificaciones, que originalmente cumplían funciones residenciales, han sido transformadas en diversos establecimientos comerciales orientados a la actividad turística, tales como hospedajes, bares y restaurantes.

Cambio de vocación urbana

En cuanto a las transformaciones en la vocación urbana de los centros históricos estudiados, en Lima se ha producido un reemplazo gradual de usos residenciales por comerciales, proceso facilitado por la falta de regulación efectiva sobre los usos del suelo por parte de la autoridad municipal. En contraste, en Cusco este cambio en la vocación urbana responde directamente a la lógica de la economía turística, donde los establecimientos comerciales se especializan en servicios destinados al visitante, diluyendo las dinámicas cotidianas propias de los residentes locales y generando procesos de desplazamiento hacia áreas periféricas al Centro Histórico, motivados, entre otros factores, por el incremento sustancial en el costo de vida.

Conclusiones

La ponencia de Hayakawa Casas y Roldán Villanueva (2024) aporta herramientas conceptuales y metodológicas de diagnóstico al proyecto de investigación "Turismo y Gentrificación: sectores medios de la ciudad de La Plata", permitiendo identificar y distinguir los procesos de gentrificación y turistificación que pueden manifestarse en los centros históricos urbanos. Los autores proponen cuatro factores analíticos principales que operan como indicadores de estos fenómenos.

El primero de ellos, la intervención prioritaria en el espacio público posibilita analizar las modalidades mediante las cuales el Estado participa e impulsa el desarrollo urbano. Esta intervención se materializa a través de diversas estrategias, como la mejora de la infraestructura y el tratamiento de fachadas, así como la realización de inversiones en espacios públicos (Hiernaux, 2014). El segundo factor, la degradación material de inmuebles, permite examinar el rol que desempeñan los organismos públicos en la regulación y preservación de los edificios patrimoniales que caracterizan los centros históricos.

Estrechamente vinculado con lo anterior, el tercer factor corresponde a la sustitución de edificaciones patrimoniales por espacios comerciales, lo que posibilita evaluar tanto el nivel efectivo de protección del patrimonio como los intereses económicos subyacentes en los nuevos usos asignados a dichos inmuebles. Estos tres factores confluyen en un cuarto elemento integrador: el cambio de vocación urbana. Las transformaciones en las prácticas sociales y los usos del espacio permiten determinar si el territorio atraviesa un proceso de gentrificación o de turistificación, en qué etapa se encuentra dicho proceso, y cuáles son los cambios específicos experimentados por el tejido urbano y social.

Las políticas orientadas a proveer servicios al turismo pueden revalorizar económicamente los inmuebles de la zona, provocando el desplazamiento de sus habitantes y afectando tanto la identidad como el valor histórico del lugar, con consecuencias negativas en el paisaje cultural (Rosete et al., 2020).

Esta diferenciación resulta observable al comparar los rubros económicos predominantes en ambos casos de estudio. En el centro histórico de Lima prevalecen actividades como bazares, librerías, ferreterías, depósitos y almacenamiento, talleres de moda, servicios de alimentación, hostelería, imprentas y venta de ropa y calzado, configurando un perfil que evidencia un proceso de gentrificación orientado al comercio local y regional. En contraste, en Cusco predominan la venta de artesanías, cafés y restaurantes especializados, hospedajes y hoteles, y agencias de turismo, actividades que reflejan inequívocamente un proceso de turistificación (Municipalidad Metropolitana

de Lima, s.f. y Gobierno Municipal de Cusco, s.f., citados en Hayakawa Casas y Roldán Villanueva, 2024).

En definitiva, el trabajo de Hayakawa Casas y Roldán Villanueva (2024) aporta un marco analítico que permite distinguir entre dos procesos que, aunque presenten similitudes aparentes en sus manifestaciones espaciales, responden a lógicas estructurales y generan consecuencias sociales diferenciadas. Reconocer estas particularidades resulta fundamental para comprender las modalidades mediante las cuales las políticas públicas y los intereses económicos inciden en la transformación de los centros históricos. Este discernimiento no sólo facilita la elaboración de diagnósticos más precisos, sino que también provee la posibilidad de diseñar estrategias de planificación urbana capaces de equilibrar el desarrollo económico vinculado al turismo con la preservación de la identidad cultural y el derecho al habitar de las comunidades locales.

Referencias bibliográficas

- Carrión, A. (2024). Reseña. *Vender una ciudad. Gentrificación y turistificación en los Centros Históricos. Revista PH*, (111), 176-177.
- Casgrain, A., & Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas: El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 10(22), 19-44.
- Glass, R. (1964). Introduction: aspects of change. En *London: Aspects of Change*. London, UK: MacGibbon & Kee.
- Hayakawa Casas, J., & Roldán Villanueva, O. (2024). Gentrificación a la peruana: Transformaciones pre y post pandémicas en los Centros Históricos de Lima y Cusco. [Ponencia]. Conversatorio virtual "Gentrificación y Turismo: abordajes y experiencias en América Latina", Instituto de Investigaciones en Turismo, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de La Plata.
- Hernández Cordero, A. (2022). Presentación del tema central: Gentrificación en ciudades mexicanas. *Iztapalapa. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 43(93), 5-12.
- Hiernaux, D., & González, C. I. (2014). Turismo y gentrificación: Pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 55-70.
- Marenzana, N. L., Gallardo, D., Villaverde, L. D., Herrero, M., Srur, M., & de la Paloma Martínez, M. (2024). Descifrando las similitudes y diferencias entre gentrificación y turistificación. *Cuadernos de Turismo*, (53), 95-118.

Rosete, N. L. R., Reyes-Granados, J. A., & Calderón, B. C. (2020). El turismo y su impacto en el patrimonio cultural del centro histórico de Puebla. *Antrópica: Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 6(12), 129-154.

Vargas Rincón, J. C. (2015). *El centro histórico en resistencia: acciones colectivas frente a procesos de gentrificación en Bogotá D. C.-Colombia*. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales.

Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American planning association*, 45(4), 538-548.



4. GOBERNANZA FRAGMENTADA Y GENTRIFICACIÓN: UN ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LIMA Y LA PLATA

Irina Victoria Palacio

Instituto de Investigaciones en Turismo, FCE-UNLP.

irina.palacio@econo.unlp.edu.ar

Introducción

La gentrificación es un proceso de transformación urbana caracterizado por la llegada de residentes con mayor nivel socioeconómico y poder adquisitivo a barrios previamente habitados por poblaciones de menores recursos. Este fenómeno desencadena, en múltiples casos, el desplazamiento de los residentes originales, alterando sustancialmente la composición social del territorio y generando una de las principales preocupaciones asociadas a este proceso: el desplazamiento social y cultural (Blessings, 2023). La gentrificación suele ir acompañada de mejoras o modificaciones en la infraestructura habitacional, procesos de revalorización del suelo urbano y un incremento significativo de los precios inmobiliarios, elementos que en conjunto reconfiguran el tejido socioeconómico de la zona intervenida.

Este cambio no solo afecta a la población, sino también a la dinámica comercial, ya que los negocios tradicionales tienden a ser reemplazados por otros orientados a los nuevos habitantes, con prácticas de consumo y estilos de vida diferentes (Smith, 2012, citado en Blessings 2023).

En este contexto, el papel del Estado y de los responsables de políticas públicas resulta crítico (Ley & Dobson, 2018, citado en Blessings, 2023), toda vez que sus decisiones en materia de planificación urbana, diseño de incentivos fiscales o regulación del mercado inmobiliario pueden acelerar, frenar o moldear las características específicas del proceso de gentrificación.

En términos conceptuales, la gentrificación implica una transformación social y espacial de áreas urbanas, marcada por la sustitución de residentes, la renovación o reconstrucción de viviendas y la modificación de la estructura económica y cultural del barrio. Este proceso, que puede definirse como el paso de un área de bajos ingresos a una de mayores recursos y atractivo para sectores más acomodados, conlleva implicaciones complejas para las comunidades, donde los cambios culturales se vuelven inherentes al impacto global de la gentrificación (Lees et al., 2015a, 2015b; Smith, 1982, 1996, citado en Cole et al., 2021).

Reseña

Bajo el marco de "Turismo y Gentrificación: clases medias en la ciudad de La Plata" del Instituto de Investigaciones en Turismo de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional de La Plata, la Doctoranda Lorena Del Castillo Durand. Universitet Van Ámsterdam. y del Centro de Investigación y Documentación Latinoamericana (CEDLA), presentó su trabajo titulado "Gobernanza urbana fragmentada y gentrificación en los barrios centrales de Lima".

La tesis analizada se centra en el estudio de la gentrificación en Lima desde la perspectiva de la gobernanza urbana neoliberal y la fragmentación institucional, proponiendo un marco analítico innovador que articula debates del Norte y del Sur Global.

El trabajo se inscribe en los debates sobre el “nuevo municipalismo”, entendido como un paradigma que busca hacerle frente a la gobernanza urbana ante un inminente giro liberal. Para la realización de una recapitulación teórica, hay que tener en cuenta ciertos aspectos como la descentralización de los municipios ante posiciones de poder para otorgarles a las comunidades mejores respuestas ante sus inquietudes. Se destacan herramientas como presupuestos participativos, asambleas locales y plataformas digitales de participación ciudadana para buscar una autonomía democrática de dichas comunidades. No obstante, la autora señala la “trampa local”: la falsa creencia de que lo local es siempre más democrático o eficaz. En el contexto latinoamericano, y en particular en Lima, este modelo de descentralización ha derivado en un esquema de gobernanza fragmentado, capturado por prácticas neoliberales desde la década de 1990. A raíz de esto es que se formula la interrogante: ¿Pueden los municipios (locales) evitar la captura (neoliberal)?

La pregunta de investigación central es: ¿cómo influye la gobernanza urbana fragmentada de Lima en las trayectorias de gentrificación y cómo responden los residentes para contrarrestar sus efectos? Esta interrogante persigue dos objetivos fundamentales. En primer lugar, un objetivo de carácter analítico, orientado a dilucidar cómo los modelos de gobernanza descentralizados y fragmentados se han convertido en catalizadores de políticas urbanas neoliberales que producen y aceleran procesos de gentrificación. En segundo lugar, un objetivo de naturaleza teórica, mediante el cual la autora busca ampliar las conceptualizaciones existentes sobre gentrificación, desarrollando categorías analíticas específicamente adaptadas a las realidades y particularidades del Sur Global.

Marco teórico

Dentro de lo que comprende el marco teórico, la autora identifica un vacío en la investigación: la literatura sobre gentrificación se ha concentrado en casos del Norte Global, dejando de lado cómo las instituciones, los marcos democráticos y los factores sociopolíticos locales moldean las trayectorias de este proceso en contextos del Sur. Basándose en Peck, Theodore y Brenner (2009), argumenta que la fragmentación de la gobernanza urbana, marcada por divisiones territoriales, políticas y administrativas, es un factor clave para explicar dinámicas de gentrificación específicas y situadas.

En este sentido, argumenta que dichas divisiones no sólo reflejan, sino que activamente configuran el carácter fragmentado de la gobernanza urbana.

Esta fragmentación, a su vez, desencadena trayectorias emergentes del fenómeno de la gentrificación que, por su carácter reciente permanecen inadvertidas en los debates generales sobre el tema. A su vez, subraya la relevancia analítica y práctica de este vacío: una comprensión robusta de las particularidades locales resulta indispensable para construir un marco teórico eficiente orientado a disminuir las tendencias de la gentrificación que están presentes en las regiones marcadas por una desigualdad socioespacial considerable.

A partir de este diagnóstico, propone así el concepto de “gentrificación en parches” (patchwork gentrification), entendido como la manifestación fragmentada, desigual y localizada de la gentrificación en Lima, resultado directo de la gobernanza urbana feudalizada.

En una instancia de la presentación, la autora crea un marco teórico en relación con el papel del Estado en la gentrificación de acuerdo con la literatura de diversos autores que hacen una fragmentación del norte y sur global. El mismo está compuesto de un diagrama que muestra cómo desde el norte global (izquierda) hasta el sur global (derecha), el papel del estado se modifica, creando así una gentrificación emparchada.

Entre las distintas modalidades de intervención estatal identificadas, se destacan las siguientes características diferenciadas por contexto geográfico:

En el Norte Global, las políticas estatales de gentrificación se caracterizan por:

- I. Privatización del parque de viviendas sociales mediante discursos de mezcla social. Un ejemplo de este podría ser el programa londinense “Estate Regeneration”. Un modelo de vivienda que no se tiene en América Latina, especialmente en Lima.

- II. Intentos de controlar los comportamientos sociales en los espacios urbanos, a menudo de forma racializada. En París, los barrios de inmigrantes del norte (Seine-Saint-Denis) y el Centro Histórico de la ciudad de México. Este tema forma parte de ambos abordajes, tanto norte como sur, al igual que la
- III. Renovación de zonas urbanas estratégicas que se encuentran en deterioro y olvido (Ex-zonas industriales).

Mientras que, en relación con el Sur global, la gentrificación se centra más en estos parches:

- Fuerte inversión estatal o acuerdos público-privados para desarrollar infraestructuras y reorganizar el suelo urbano. Un ejemplo ilustrativo de esta dinámica es el proyecto en construcción de un complejo que incluye hotel, centro comercial y viviendas en la ciudad de La Plata, Argentina, caso que será abordado con mayor profundidad posteriormente en este análisis.
- Transferencias de tierras y acuerdos de propiedad inusuales. En Lima, el estado transfirió terrenos estatales en la Costa Verde para proyectos inmobiliarios privados de alto costo.
- Gentrificación de barriadas en zonas centrales. Ejemplos representativos de este fenómeno incluyen el barrio de Alfama en Lisboa, Portugal, transformado por el avance de plataformas como Airbnb y el turismo masivo, así como la Colonia Roma en la Ciudad de México.
- Políticas de gentrificación surgen de las interacciones directas entre los actores gubernamentales y los actores locales (muy localizadas). Un caso ilustrativo es la recuperación cultural de los cerros Alegre y Concepción en Valparaíso, Chile, proceso iniciado por actores locales que posteriormente se expandió mediante políticas públicas de turismo y patrimonialización.

Como cierre del marco teórico, la autora concluye que las políticas de gentrificación se articulan desde decisiones gubernamentales y locales que afectan zonas concretas y localizadas.

Posteriormente, Del Castillo Durand abre un debate acerca de la gobernanza neoliberal y la gentrificación en América Latina, estructurado en tres ejes analíticos fundamentales:(1) políticas estatales implementadas "desde arriba" con carácter

interinstitucional, (2) planes de renovación urbana a gran escala, y (3) efectos socioespaciales sobre los residentes y usuarios de los barrios afectados. El primer eje examina los cuatro planos de actuación, los organismos supranacionales (UNESCO), internacionales, nacionales y locales/metropolitanos. Estos diversos actores impulsan políticas estatales centradas en estrategias para atraer inversiones privadas de gran escala, tales como hoteles de categoría superior, centros comerciales y desarrollos inmobiliarios de lujo. Un ejemplo del mismo es la gentrificación en centros históricos, como Cartagena de Indias, Colombia, un espacio con reconocimiento patrimonial UNESCO que trajo una etapa de transformación urbana destacada por su “acelerado y sistemático proceso de gentrificación de las periferias como de turistificación, con la restauración y sobrevaloración del centro histórico” (Pérez, 2023, p. 121, citado en Ayala-Galaz, M., & Vázquez-Estrada, A, 2025).

En lo que respecta a los planes de renovación a gran escala, el segundo eje analítico se enfoca en examinar cómo los actores gubernamentales diseñan e implementan estrategias de inversión orientadas a la renovación de infraestructuras urbanas, procesos que conducen al desplazamiento y reemplazo de la población y las comunidades locales preexistentes. Un caso paradigmático de esta dinámica lo constituye la transformación del barrio de Puerto Madero en Buenos Aires, Argentina.

El último eje pone en foco a los efectos socio-espaciales como el desplazamiento de los residentes/locales con menores recursos económicos, la transformación de los espacios públicos, dotándolos de un significado totalmente nuevo y foráneo y la aplicación de políticas revanchistas.

La autora concluye esta sección enfatizando la necesidad de profundizar el debate sobre cómo las estructuras particulares de gobernanza de cada contexto nacional y local influyen de manera directa y determinante en las trayectorias específicas de los procesos de gentrificación.

Consecuentemente, Del Castillo Durand presenta un segundo modelo teórico de su autoría, que utiliza como marco conceptual la gobernanza urbana. El modelo parte de la agenda urbana neoliberal, entendida como la aplicación de los principios del neoliberalismo a la planificación y gestión de las ciudades, fenómeno de alcance global caracterizado por la creciente mercantilización del espacio urbano y una profunda desregulación.

De la agenda urbana neoliberal se desprenden la fragmentación de las ciudades con estas características: (1) la estructura institucional, que refiere a las modalidades

mediante las cuales las instituciones y la gobernanza se adaptan a las lógicas del mercado; (2) la estructura democrática, vinculada a los mecanismos de toma de decisiones urbanas; y (3) la estructura socio territorial, que constituye la manifestación más visible de dicha fragmentación.

Es de destacar que todas estas características generan el proceso de gentrificación por partes o Patchwork Gentrification, que a su vez esta tiene tres dimensiones específicas, la turistificación, gentrificación del espacio público y la gentrificación de nueva construcción.

Las primeras tres conceptualizaciones sobre fragmentación urbana surgen de los abordajes de los estudios de gentrificación posteriores a la tercera ola, periodo en el cual el fenómeno se expande globalmente, dando lugar a lo que se denomina uneven developments (desarrollos desiguales). Cuando la gentrificación viaja al sur global y se da de manera desmedida en los centros o zonas rurales, inicia el proceso de la super gentrificación. Este concepto, acuñado por Loretta Lees, designa una etapa posterior y más aguda que la gentrificación convencional, caracterizada por su expansión hacia ciudades globales donde incluso inquilinos y propietarios de clase media se ven forzados a abandonar sus residencias debido a un nuevo ciclo de encarecimiento y revalorización del espacio urbano a niveles aún más elevados. Lees ha enfatizado también el fenómeno de uneven developments impulsado por la tercera ola, en el cual nuevas generaciones de gentrificadores desplazan a gentrificadores previos.

La autora propone que la fragmentación descentralizada en Lima puede comprenderse tanto como fragmentación territorial como fragmentación institucional. Aunque emplea ambos conceptos, los desagrega en tres dimensiones diferenciadas:

En lo que concierne al **marco institucional**, la autora hace hincapié en la falta de continuidad y longevidad de los planes de desarrollo urbano sólido, consecuencia de la ausencia de las autoridades metropolitanas. Los mismos son creados, escritos, aprobados, pero carecen de continuidad alguna, son olvidados o “cajonados” dejando huecos en la mejora urbana por carencia de la importancia en el desarrollo. Esta problemática se agrava por la falta de claridad en la delimitación de competencias entre las distintas autoridades metropolitanas y aquellas responsables del desarrollo urbano. Las responsabilidades se ven solapadas y hasta incluso pisoteadas entre cada una de las diferentes autoridades, creando así una ambigüedad en las funciones y una carencia de coherencia y cohesión entre todas

Respecto al **marco democrático**, la autora indaga en los retos de legitimidad y liderazgo político debido a la fragmentación del modelo de gobernanza descentralizado. Las autoridades se manejan de forma autónoma creando huecos en el liderazgo, creando una desconexión entre las autoridades de los distintos niveles. Esta desarticulación socava la legitimidad de aquellas instancias incapaces de resolver los conflictos que emergen en la ciudadanía, proyectando una imagen de incapacidad institucional.

La erosión de legitimidad se manifiesta también territorialmente: líderes que gobiernan distritos caracterizados por mayores niveles de pobreza y desigualdad enfrentan una menor legitimidad estructural. Asimismo, se identifica una capacidad limitada para implementar políticas y estrategias de largo plazo, situación estrechamente vinculada con el legado histórico colonial.

Por último, la autora comenta sobre las diferentes **particularidades socioterritoriales**, destacando la manera en que las élites controlan los principales recursos urbanos, particularmente el suelo, control que se ve reforzado por el avance del sector inmobiliario en contextos de gentrificación. Un aspecto relevante es que las identidades colectivas se construyen a escala distrital y no metropolitana, reproduciendo pautas históricas de segregación socioespacial. Tal es el caso de distritos como Miraflores, Barranco o San Isidro, distritos anteriormente ocupados por las élites y hoy en día mantienen infraestructura y servicios de alta calidad e innumerables espacios verdes, aspecto que será profundizado posteriormente. Estos atributos confieren a dichos distritos un perfil prestigioso y de alto estatus. Este prestigio contrasta marcadamente con la percepción que las élites tienen de las periferias de migrantes en distritos como San Juan de Lurigancho, Comas y Villa El Salvador, áreas que han experimentado procesos de urbanización desregulada e informal, caracterizadas por la precariedad de servicios básicos y la negligencia estatal sistemática.

Esta fragmentación socioterritorial también tiene una traducción económica y no meramente social, donde se encuentran las disparidades en la asignación presupuestaria y la recaudación fiscal debido a un sistema administrativo fragmentado y desigual. Distritos como Miraflores o San Isidro, que poseen empresas, centros comerciales de lujo y residencias de alto valor poseen una base tributaria mayor, por lo que recaudan un mayor caudal de dinero a través de impuestos, los cuales luego se traducen en una mejora de servicios, infraestructura y una mayor seguridad y condición de vida. En contraste, distritos como San Juan de Lurigancho o Comas, caracterizados por menores valores de propiedad y población de estratos socioeconómicos bajos, presentan una recaudación tributaria insuficiente para cubrir las necesidades básicas de

sus residentes. La autora en este contexto remarcó que, debido a la limitación de los presupuestos, las necesidades a corto plazo suelen tener más peso que una planificación exhaustiva, ya que es más fácil ceder a las presiones políticas y favorecer los intereses clientistas. Eso conlleva a una falta de transparencia donde se crean lagunas jurídicas que favorecen el avance de un sistema corrupto y crea un nivel de impunidad en la toma de las decisiones.

Simultáneamente, se produce una indefinición en las responsabilidades institucionales: no resulta claro si determinadas competencias corresponden a las autoridades distritales, al gobierno metropolitano o a otras instancias. Estos vacíos son aprovechados estratégicamente por ciertos alcaldes distritales —quienes, como se mencionó, ejercen una autonomía cuasi-monárquica— y por actores locales para impulsar procesos de mercantilización del espacio que derivan en gentrificación. Los alcaldes, al trabajar con un alto nivel de autonomía, configuran lo que puede caracterizarse como un régimen feudal moderno. En el ámbito de la toma de decisiones, ejercen autonomía casi absoluta dentro de sus jurisdicciones, lo que ha limitado la gestión de recursos y se ha otorgado un gran uso de políticas locales.

Casos de estudio

Los distritos de Barranco y Lince constituyen los casos de estudio seleccionados, configurándose como fronteras de la gentrificación en Lima. Ambos territorios han sido objeto de intensos procesos de transformación impulsados por el avance del sector inmobiliario, aunque con manifestaciones diferenciadas: mientras Barranco presenta la totalidad de las tipologías de gentrificación identificadas en el modelo teórico, Lince exhibe un patrón de gentrificación más tradicional. No obstante, ambos comparten su exposición a la gentrificación residencial y la gentrificación de espacios públicos.

Ambos distritos ocupan una posición central en la metrópolis y comparten una característica estratégica común: su adyacencia a San Isidro y Miraflores, los distritos más consolidados y residenciales de alto estatus de la ciudad. Como se ha señalado previamente, San Isidro y Miraflores constituyen enclaves de las élites urbanas que han logrado preservar tanto la calidad urbana como el perfil socioeconómico elevado de sus territorios. Esta saturación de los distritos de élite ha provocado que los inversores inmobiliarios redirijan su atención hacia las zonas adyacentes, transformando a Barranco y Lince en epicentros emergentes de la gentrificación.

Diversos indicadores evidencian el avance de la gentrificación en Barranco y Lince. Desde 2007, los precios del metro cuadrado en Lima Metropolitana han experimentado

incrementos significativos, siendo precisamente estos dos distritos los que registraron el mayor crecimiento relativo, generando un auge inmobiliario sostenido en la zona.

Este fenómeno se encuentra estrechamente vinculado a la ubicación estratégica de ambos distritos: su proximidad al Core Business District (CBD) y a las zonas residenciales de mayor prestigio (San Isidro y Miraflores) les confiere un alto valor posicional. Adicionalmente, ambos territorios poseen un considerable atractivo turístico derivado de sus elementos arquitectónicos patrimoniales, que atraen tanto a clases medias emergentes como a flujos turísticos, contribuyendo a la configuración de una vida urbana atractiva.

Los espacios públicos de estos distritos —cuya infraestructura incluye acceso a playas, parques y áreas verdes— se han convertido en epicentros de disputas urbanas.

Por último, Barranco y Lince se caracterizan por ser distritos de pequeña extensión territorial con una población marcadamente heterogénea. En ambos coexisten residentes de estratos acomodados con inquilinos informales, configurando una significativa diversidad socioeconómica intradistrital.

Esta heterogeneidad no sólo define su composición demográfica, sino que ambos distritos concentran los mayores niveles de desigualdad socioespacial en su interior. El caso de Barranco resulta paradigmático: la zona oriental adyacente a Miraflores, que incluye el paseo marítimo, contrasta radicalmente con la zona occidental del distrito. Esta última se caracteriza por ser un área de menores recursos, con viviendas precarias y construcciones de tipo barrial —frecuentemente catalogadas como infraviviendas—, donde en numerosas zonas persiste la ausencia de servicios básicos, incluido el saneamiento de aguas.

Conclusiones

Los resultados de la ponencia estarán subdivididos en tres dimensiones:

Una de las tantas consecuencias de la **gentrificación de la nueva construcción** se manifiesta en procesos de densificación no planificada. La ausencia de un plan integral de desarrollo urbano a escala metropolitana ha propiciado la proliferación de construcciones de alta densidad que transforman radicalmente el tejido urbano, modificando sustancialmente la arquitectura de los distritos. Este fenómeno se caracteriza por la demolición de viviendas antiguas para su reemplazo por megaedificios de altura creciente, con unidades habitacionales progresivamente más reducidas, maximizando así la cantidad de departamentos por metro cuadrado. Estas

transformaciones se producen, en múltiples ocasiones, mediante decisiones adoptadas a escala distrital, cuando deberían estar reguladas por instancias de gobernanza superior. La proliferación de estas megaconstrucciones genera externalidades negativas sobre los habitantes preexistentes de la zona: incremento de la contaminación sonora, emisión de material particulado (polvo), congestión del tráfico vehicular y deterioro general de la calidad de vida. Estas afectaciones conducen frecuentemente a procesos de relocalización forzada de residentes que enfrentan una nueva realidad urbana incompatible con sus modos de habitar previos. Un caso emblemático es el de habitantes de viviendas de baja densidad que se encuentran en adyacencia inmediata a estas megaestructuras que albergan cientos de personas. Estos residentes carecen de canales institucionales efectivos para canalizar sus quejas, evidenciando una ausencia normativa en los diferentes niveles gubernamentales.

Un fenómeno análogo se observa en Buenos Aires, donde diversos grupos cívicos porteños han protagonizado manifestaciones públicas contra el nuevo código urbanístico. La amplia demanda de suministros eléctricos y de agua potable que ejercen los grandes edificios ha generado el colapso de infraestructuras existentes, provocando cortes prolongados de electricidad que se extienden por días e incluso semanas debido a la sobreexigencia sobre el cableado y el sistema de provisión eléctrica. Al igual que los habitantes de Barranco y Lince, los residentes de barrios porteños enfrentan una ineficacia institucional para canalizar sus reclamos: aunque existen instancias formales, numerosas quejas quedan archivadas sin respuesta efectiva.

En el caso de la **turistificación**, se aborda la patrimonialización y proliferación de alquileres de corta duración en Barranco. Tanto en Lince como en Barranco se observa un uso comercial del patrimonio cultural del distrito, donde autoridades locales y empresas inmobiliarias promocionan activos patrimoniales y atractivos arquitectónicos para atraer compradores de departamentos.

Este fenómeno resulta especialmente pronunciado en Barranco, donde se identifica un claro interés de promotores inmobiliarios en comercializar departamentos de nueva construcción dirigidos a clases medias acomodadas que los adquieren como activos de inversión. Estas unidades son destinadas a generar ingresos adicionales mediante alquiler temporal a través de plataformas digitales como Booking y Airbnb. Esta actividad se ve facilitada e incentivada por la ausencia de regulación específica, dado que la legislación peruana sobre plataformas de rentas de corto plazo es prácticamente inexistente, dejando a los habitantes sin respaldo legal frente al avance de este fenómeno.

Este fenómeno se parece a lo que ocurre actualmente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde, si bien hay legislación al respecto del funcionamiento de las plataformas de alquileres de corto plazo (Ley N° 6.255 para aquellos alquileres temporarios con fines turísticos y la Ley de Locaciones Urbanas N° 23.091) hay ciertos vacíos legales de los cuales se aprovechan las personas. La falta de fiscalización por parte de las autoridades de las aplicaciones y la falta de control generalizada tanto por parte del gobierno como de los individuos y las mismas plataformas, hacen que no se repete la normativa y que se siga operando aun cuando la ley lo prohíbe. Vinculado a la turistificación, emerge el fenómeno del desplazamiento y de la fragmentación de los espacios y de las personas. El turismo aumenta el costo de vida, y subsecuentemente, el nivel socioeconómico de las ciudades más turísticas, expulsando así a los residentes originales y cambiando la dinámica socioespacial de los distritos. Este proceso genera una frontera entre las áreas reorganizadas y reestructuradas destinadas a los turistas y las demás áreas que no han sido parte del plan de reurbanización, profundizando la fragmentación socioespacial preexistente.

En el marco de la **gentrificación del espacio público**, se aborda el tema de la privatización de las playas de Barranco. Las autoridades de estos distritos hacen acuerdos con el sector privado, en su mayoría restaurantes y negocios turísticos, para conceder una fracción de la playa, inhabilitando el acceso a quienes no consumen en los establecimientos o se alojan en hoteles asociados. Esta dinámica incluye también balnearios privados que restringen el uso público del litoral.

Estas concesiones han desplazado a usuarios tradicionales, como bañistas locales, y no están reguladas por un marco normativo específico, sino que resultan de negociaciones directas entre autoridades distritales y empresarios. Las concesiones se justifican bajo el argumento de que la gestión privada garantizará el mantenimiento adecuado y mejorará la seguridad del área. Sin embargo, la realidad dista considerablemente de estas promesas: las mejoras comprometidas en saneamiento, seguridad e infraestructura no se han materializado tras la privatización.

Un ejemplo de lo anterior es la privatización de la Playa Paradise, también conocida como Unidad Turística Fiscal Playa Dorada en Chapadmalal, Mar del Plata, Argentina. El gobierno nacional concedió este espacio por 20 años con el objetivo declarado de poner en valor un sector actualmente desactualizado. Se proyecta una inversión de \$2.000 millones en obras de infraestructura para instalar servicios básicos —sanitarios, duchas—, construcción de unidades gastronómicas, áreas recreativas, senderos, miradores e incorporación de tecnologías sustentables.

Uno de los casos analizado por la autora es el **caso del Parque Castilla**, ubicado en Lince, precisamente en la zona de frontera de la gentrificación. Este espacio se caracteriza por ser objeto de dos visiones contrapuestas: para las clases altas cosmopolitas y las agencias inmobiliarias, constituye un parque ornamental, un espacio verde que confiere valor estético al distrito; mientras que para transeúntes y usuarios tradicionales representa un espacio multifuncional de uso cotidiano y diverso. Esta divergencia interpretativa ha convertido al parque en un espacio en disputa, donde el alcalde distrital ha fallado sistemáticamente a favor de las clases cosmopolitas y los intereses inmobiliarios, desestimando las quejas y demandas de los residentes preexistentes. Esta visión del parque y el fallo en favor de las clases acomodadas ha impulsado cambios en la configuración y uso del parque, respondiendo a las preferencias de los nuevos residentes acomodados que han llegado mediante el proceso de gentrificación del área. Se han promulgado ordenanzas como aquella que define al “Parque de Castilla como un espacio más seguro y ornamental, reduciendo el tradicional uso multifuncional”, sin supervisión de autoridades metropolitanas o nacionales, evidenciando nuevamente el carácter feudal o monárquico de la autonomía de los alcaldes distritales.

Con esta modificación del parque, determinados usuarios como vendedores ambulantes, fueron desplazados de las plazas, estigmatizados como inadecuados. Esta medida también expulsó usos considerados indeseables, promoviendo una mayor presencia y vigilancia policial para prevenir la reaparición de estos actores.

En menor escala, pero con dinámica similar, en el año 2024 la Ciudad de La Plata, Argentina, implementó un nuevo régimen para vendedores ambulantes, con el pretexto de poder abordar de una manera integral el problema del comercio ilegal en la ciudad y hacer que se cumplan las normas vigentes. Bajo este programa, los vendedores ambulantes fueron relocalizados a centros comerciales o paseos que previamente estaban en desuso o abandonados (El Viejo Ayuntamiento, Calle 1 entre 47 y 48 hoy en día llamado Paseo de Compras El Ayuntamiento), ofreciéndoles la posibilidad de formalizar la venta de artesanías y artículos diversos. El programa se constituyó inicialmente con la remodelación de tres plazas principales: Plaza San Martín, Plaza Rocha y Plaza Italia. Las tres fueron objeto de intervenciones integrales que no sólo incrementaron la vigilancia policial, sino que eliminaron toda actividad comercial en dichos espacios. No obstante, los centros creados con el propósito declarado de legalizar la venta y proporcionar espacios formales a los vendedores —en su mayoría de nacionalidad senegalesa— no parecen funcionar de manera regulada ni con horarios

fijos. En el caso del Ayuntamiento, el espacio permanece cerrado la mayor parte del tiempo.

En lo que respecta a la sociedad y a los grupos cívicos, a modo de protesta se buscan estrategias para poder contrarrestar estas decisiones municipales. Entre ellas se incluye la apelación a instancias superiores —como tribunales constitucionales y congresos— para anular políticas restrictivas y hacer valer derechos espaciales. En el caso de La Plata, mientras que el intendente vociferaba que el plan de remodelación buscaba “Poner en valor el espacio público”, afirmando que “la ciudad se vive en el espacio público, para el espacio público no hay que pagar; el espacio público nos une; une al grande, une al joven, al niño; une al rico, une al pobre; esa es nuestra visión de ciudad”, la realidad contradice este discurso. Al sacar a los vendedores ambulantes, ya se está sacando un grupo de personas, una clase social que ya no forma parte de la organización territorial de las plazas, prohibiendo la actividad de estos sectores y siendo desplazados a lugares como las galerías cerradas o centros comerciales específicos como se mencionó anteriormente. Muchos de estos establecimientos, como el paseo de compras Meridiano V, abrieron especialmente para nuclear a la actividad de venta de ropa ambulante en un solo lugar los fines de semana.

La autora remarca, que, tanto en Lince como en Barranco, las protestas y manifestaciones se centran en visibilizar los usos del espacio, donde los grupos cívicos organizan actividades en estos espacios para demostrar la multifuncionalidad de estos. Sin embargo, no hubo un nivel de cooperación integral o de coordinación entre los distintos grupos cívicos y actores sociales, ya que cada uno se ocupaba de su distrito en particular y, de manera aún más específica, en la zona que le compete directamente. Asimismo, las protestas no se han escalado más allá del nivel distrital, y prevalece una desconfianza mutua entre grupos debido a las diferentes implicancias políticas que podrían desencadenarse de una articulación más amplia.

La autora retoma reflexivamente el concepto de "trampa local" (local trap), señalando que, si bien emergen conceptos como el nuevo municipalismo, persiste incertidumbre sobre en qué contextos y mediante qué mecanismos se logra su implementación efectiva. En el caso de Lima, continúa existiendo actividad de resistencia física ante el avance de la gentrificación, pero queda pendiente la cuestión de cómo trasladar el concepto de nuevo municipalismo al Sur Global y cómo ponerlo en ejercicio efectivo en la región para desacelerar el avance de la gentrificación.

Se reconoce que las consecuencias de la gentrificación en parches se centran en la transformación física de los lugares, el desplazamiento poblacional y la reducción del

espacio público abierto y accesible. Esta realidad contrasta abiertamente con los discursos oficiales, como el declarado por el intendente Julio Alak en el caso de La Plata.

Conclusión y caso La Plata

El trabajo realizado por la doctora bajo el marco del conversatorio constituye un aporte sustancial para comprender el estatus de la ciudad de La Plata en el marco de la gentrificación como un fenómeno de desplazados y generador de pérdida identitaria. Un caso paradigmático de esta dinámica es el megaproyecto inmobiliario actualmente en construcción en la ciudad de La Plata, con una inversión estimada de US\$130 millones. El complejo contempla oficinas, un hotel y una clínica que ocuparán 30.000 m², un centro comercial de 20.000 m² y unidades residenciales de 50.000 m². Esta iniciativa de desarrollo inmobiliario y comercial es liderada por IRSA Propiedades Comerciales (actualmente fusionada con IRSA Inversiones y Representaciones S.A.). Se trata de un proyecto de inversión enteramente privado, sin participación accionaria estatal, dado que IRSA adquirió el 100% de las acciones de la compañía propietaria del terreno. El discurso corporativo del proyecto compromete "diseñar desarrollos integradores y sostenibles que revaloricen el entorno". No obstante, como se ha evidenciado a lo largo de la presente reseña, existe un riesgo sustancial de que esta inversión, bajo el concepto de crear un "hub urbano", tenga como efecto la atracción selectiva de grupos poblacionales con elevado poder adquisitivo, profundizando procesos de gentrificación.

Este tipo de proyectos genera procesos de revalorización de la tierra y las propiedades en las áreas circundantes, encareciendo el costo de vida. También, estos megaproyectos conllevan impactos ambientales significativos. Mientras que los megaedificios en Lima y en otras ciudades de América Latina y el mundo generan contaminación atmosférica, sonora y congestión, este megaemprendimiento inmobiliario podría afectar al drenaje del agua en la ciudad.

La Plata históricamente ha tenido y sigue teniendo problemas con el drenaje del agua en los días de temporal meteorológico. Este área de 116.552m² de tierra, va a ser reemplazado por 100.000m² de espacio construido, de concreto que dificultará la tarea de drenaje natural del área, lo que en un futuro podría ocasionar nuevas zonas de inundación en el partido de La Plata.. Si bien el proyecto anuncia la creación de más de 1.000 puestos de trabajo, no existen garantías de que estos empleos no se encuentren precarizados ni mecanismos de verificación que aseguren el cumplimiento efectivo de lo prometido previo a la construcción del complejo. Por último, esta mega construcción concentra una amplia gama de servicios y oportunidades que puede intensificar la brecha espacial dentro de la ciudad, creando zonas de alta calidad de vida y acceso a

servicios, mientras que otras áreas quedan relegadas y olvidadas en términos de inversión e infraestructura.

Todo lo abordado en la presente reseña encuentra un correlato —en mayor o menor escala— con la situación contemporánea que atraviesa la ciudad de La Plata. Esta convergencia hace imperativo plantear cómo las estructuras de gobierno local no solo condicionan, sino que frecuentemente acrecientan los procesos de gentrificación en lugar de contrarrestarlos.

Referencias bibliográficas

- Argentina.gob.ar.* (n.d.). Argentina.gob.ar. Retrieved September 21, 2025, from <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-23091-27287/texto>
- Ayala-Galaz, M., & Vázquez-Estrada, A. (2025). Patrimonio y gentrificación. Una mirada etnográfica al centro histórico de la ciudad de Querétaro, México. *EURE (Santiago)*, 51(152), 5-6.
- Boletín Oficial del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.* (n.d.). Gob.Ar. Retrieved September 21, 2025, from <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/501695>
- Bye Bye Lisboa. Airbnb, gentrificación turística y crisis de vivienda.* (2020, January 19). Critica Urbana. <https://criticaurbana.com/bye-bye-lisboa-airbnb-gentrificacion-turistica-y-crisis-de-vivienda>
- CPAU. (n.d.). *Observatorio Metropolitano*. Observatorioamba.org. Retrieved September 21, 2025, from <https://observatorioamba.org/noticias-y-agenda/noticia/barrios-portenos-que-exploitan-de-construcciones-quejas-de-vecinos-y-la-respuesta-del-gobierno-de-la-ciudad>
- Cole, H. V. S., Vásquez-Vera, H., Triguero-Mas, M., Sánchez, A. F., Oliveras, L., Carrere, J., Aviñó, C. J., & Mehdipanah, R. (2024). Causes, consequences and health impacts of gentrification in the Global North: a conceptual framework. *Journal of Housing and the Built Environment*, 39(2), 1081–1102. <https://doi.org/10.1007/s10901-023-10086-2>
- Contreras, C. (2025, August 19). *La Plata deja de ser la “ciudad sin shopping”:* se confirmó la apertura del nuevo centro comercial. LA NACION. <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/construccion-y-diseno/la-plata-deja-de-ser-la-ciudad-sin-shopping-se-confirmo-la-apertura-del-nuevo-centro-commercial>

[la-ciudad-sin-shopping-se-confirmo-la-apertura-del-nuevo-centro-comercial-nid19082025/](#)

Del Castillo, Mirtha. (2023). Patchwork gentrification: fragmented Urban Governance and Privatization of Public Beaches in Lima. 10.13140/RG.2.2.34514.12484.

Estate regeneration national strategy. (n.d.). Gov.uk. Retrieved September 21, 2025, from <https://www.gov.uk/guidance/estate-regeneration-national-strategy>

Intimidación y amenazas a vendedores ambulantes desde el municipio de Alak. (2024, April 24). La Izquierda Diario. <https://www.laizquierdadiario.com/Intimidacion-y-amenazas-a-vendedores-ambulantes-desde-el-municipio-de-Alak>

Martha, B. (2024). The Impact of Gentrification on Urban Communities. *Journal of Sociology*, 1(1), 40–49. Retrieved from <https://forthworthjournals.org/journals/index.php/JS/article/view/35>

Olson, G. (2025, July 16). *Gentrificación: en la Roma y la Condesa 20% son Airbnb.* Excélsior. <https://www.excelsior.com.mx/comunidad/gentrificacion-en-la-roma-y-la-condesa-20-son-airbnb/1727396>

Playa Paradise: se aprobó la privatización por 20 años de la conocida playa de Chapadmalal. (2025, September 18). Mi 8 - Mar del Plata. <https://mi8.com.ar/playa-paradise-se-aprobó-la-privatizacion-por-20-anos-de-la-conocida-playa-de-chapadmalal/>

Refuerzan en La Plata el plan de reconversión de la venta ambulante con ayuda económica de Provincia. (2025, January 8). 0221.com.Ar. <https://www.0221.com.ar/la-plata/refuerzan-la-plata-el-plan-reconversion-la-venta-ambulante-ayuda-la-provincia-n103551>

Seguel, C. C. (2019). Turismo, gentrificación y presión por desplazamiento en los cerros Concepción y Alegre de Valparaíso. *Revista Invi*, 34, 157–177. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582019000300157>