



Percepción de la gentrificación en la Comuna 14 de la ciudad de Medellín en el periodo 2021-2014

María Antonia Palacio Luján
Nicolle Vanessa Coronado Flórez

Trabajo de grado presentado para optar al título de Negociador Internacional

Asesora
Lady Gaviria Ochoa Doctor (PhD) en Filosofía

Universidad Pontificia Bolivariana
Escuela de Economía, Administración y Negocios
Negocios Internacionales
Medellín, Antioquia, Colombia

2025

El contenido de este documento no ha sido presentado con anterioridad para optar a un título, ya sea en igual forma o con variaciones, en esta o en cualquiera otra universidad.

Tabla de contenido

Resumen.....	5
Abstract.....	6
Introducción.....	7
1.Revisión de literatura.....	11
2. Metodología.....	14
3.De turistificación hacia gentrificación en la Comuna 14 El Poblado.....	15
4.Percepciones de la comunidad local ante el proceso de gentrificación en la Comuna 14.....	20
5.Influencia de la gentrificación en lo local.....	24
5.Conclusiones.....	27
Referencias.....	29

Lista de ilustraciones

Ilustración 1	17
---------------------	----

Resumen

La gentrificación es un fenómeno de desarrollo urbano que transforma espacios mediante una combinación de factores económicos, sociales y urbanos. En Medellín, la Comuna 14, El Poblado, ha sido protagonista de este fenómeno por factores como el auge del turismo, la llegada de residentes extranjeros y el desarrollo inmobiliario. Esta investigación tiene como objetivo caracterizar el impacto de la gentrificación en las formas de vida de los residentes de la Comuna 14 de Medellín, enfocándose en los barrios El Poblado, Manila, Lalinde, Patio Bonito, La Aguacatala y Santa María de los Ángeles durante el período 2021-2024, por medio de un análisis del proceso de transición de la turistificación hacia la gentrificación y mediante la descripción de las percepciones de la comunidad local frente a este fenómeno. Se adopta una perspectiva teórica basada en la obra *“La producción del espacio”* de Henri Lefebvre y en *“Gentrification”* de Lees, Slater y Wyly. Esta investigación es cualitativa, de alcance descriptivo y lógica inductiva. Las fuentes primarias utilizadas incluyen documentos gubernamentales y artículos académicos relevantes. Como instrumento de recolección de datos se emplea la ficha de lectura, también se hace uso de información documental previamente existente y métodos cualitativos como entrevistas realizadas a habitantes de la Comuna 14. Los resultados revelan que la gentrificación en la Comuna 14 ha generado una serie de influencias tanto positivas como negativas, resaltando el fortalecimiento de la economía local con la apertura de nuevos comercios, pero también ha traído la expulsión de residentes originales y el encarecimiento general del costo de vida. Asimismo, se evidencia que la turistificación no solo antecede la gentrificación, sino que también la impulsa y la refuerza.

Palabras clave: ciudad, desarrollo urbano, dinámica cultural, Medellín, turismo

Abstract

Gentrification is an urban development phenomenon that transforms spaces through a combination of economic, social, and urban factors. In Medellín, Comuna 14 (El Poblado) has become a prominent setting for this process, driven by tourism growth, the arrival of foreign residents, and real estate development. This study aims to characterize the impact of gentrification on the ways of life of residents in Comuna 14 of Medellín, focusing on the neighborhoods of El Poblado, Manila, Lalinde, Patio Bonito, La Aguacatala, and Santa María de los Ángeles during the period 2021–2024. The analysis examines the transition from touristification to gentrification and describes local community perceptions regarding this phenomenon. The theoretical framework is based on Henri Lefebvre's *The Production of Space* and *Gentrification* by Lees, Slater, and Wyly. This is a qualitative study, with a descriptive scope and an inductive logic. Primary sources include government documents and relevant academic articles. Data collection methods include reading records, the use of pre-existing documentary information, and qualitative techniques such as interviews with residents of Comuna 14. The findings reveal that gentrification in Comuna 14 has generated both positive and negative impacts: it has strengthened the local economy through the emergence of new businesses, but also led to the displacement of long-term residents and a general increase in the cost of living. Furthermore, the study shows that touristification not only precedes gentrification but also drives and reinforces it.

Keywords: city, urban development, cultural dynamics, Medellín, tourism

Introducción

El Poblado, ubicado en la zona suroriental de Medellín, Colombia, es una de las áreas más reconocidas de la ciudad y ha sido históricamente un símbolo de desarrollo económico y urbanización. Esta comuna, que a su vez es un barrio, es conocido por ser una de las zonas más exclusivas y de mayor poder adquisitivo, concentrando estratos socioeconómicos altos, principalmente 5 y 6. Su infraestructura moderna, sumada a la belleza de su entorno natural, con abundantes zonas verdes y una vista privilegiada de las montañas que rodean Medellín, lo han convertido en un lugar deseable tanto para vivir como para visitar.

En los últimos años El Poblado ha presentado un incremento en la llegada de turistas y extranjeros que ven en esta comuna un destino atractivo por múltiples razones. Un claro indicador de esta tendencia es el aumento de la ocupación hotelera, que pasó del 51.0% en 2021 al 77.6% en 2022, manteniéndose por encima del 69% en 2023 y 2024, según datos del Sistema de Inteligencia Turística de Medellín. Este crecimiento se debe, en gran parte, a su diversa y rica oferta cultural, que incluye galerías de arte, museos y centros culturales que promueven tanto el arte local como internacional. Además, El Poblado es reconocido por su sofisticada y variada oferta gastronómica, con aproximadamente doscientos restaurantes que van desde cocina gourmet hasta opciones de comida callejera, atrayendo así a un público diverso y consolidándose como un epicentro turístico en Medellín.

La vida nocturna de El Poblado también es un atractivo, con una amplia selección de bares, discotecas y pubs que ofrecen una agradable atmósfera para los locales y visitantes, que buscan disfrutar de la música, la danza y la socialización en un entorno moderno. Áreas como el Parque Lleras, Provenza o Vía Primavera se han convertido en epicentros de entretenimiento nocturno, atrayendo a una mezcla de locales y extranjeros que desean disfrutar de la oferta de ocio de alta calidad.

Estos factores han posicionado a la Comuna 14 como un referente en el mapa turístico de Medellín, destacando por su exclusividad y prestigio, e integrando tradición y modernidad, lo local y lo global, en una mezcla que sigue atrayendo a personas de todo el mundo. Dentro de

Los barrios que comprenden la Comuna 14 de El Poblado son: Barrio Colombia, Simesa, Villa Carlota, Castropol, Lalinde, Las Lomas N° 1, Las Lomas N° 2, Altos del Poblado, El Tesoro, Los Naranjos, Los Balsos N° 1, San Lucas, El Diamante N° 2, El Castillo, Los Balsos N° 2, Alejandría, La Florida, El Poblado, Manila, Astorga, Patio Bonito, La Aguacatala, Santa María de Los Ángeles. Alcaldía de Medellín. (s. f)

este panorama, El Poblado se ha convertido en un punto clave para los nómadas digitales, quienes encuentran en su infraestructura moderna, vibrante oferta cultural y gastronómica, y alta calidad de vida, un entorno ideal para establecerse. La posibilidad de combinar trabajo remoto con una vida social activa refuerza aún más el atractivo de la zona, consolidándola como un destino preferido para quienes buscan equilibrio entre productividad y ocio.

NomadList (2023), una plataforma que enlista los lugares preferidos de los nómadas digitales – como se conoce a personas que viajan mientras trabajan de forma remota- presenta a Medellín como el tercer destino favorito en América Latina y el Caribe. En el 2022 ingresaron a la ciudad 1.386.153 pasajeros, 49% más en comparación con el 2019 y la ocupación hotelera se estableció en 77%, la más alta de la historia (Alcaldía de Medellín, 2022). Cabe resaltar que de acuerdo con AirDNA (2023), herramienta de estadística sobre el sector inmobiliario, en El Poblado existen 5.401 propiedades para estancias breves y turísticas, de las 13.957 de Medellín.

Este aumento en la población flotante y en los residentes extranjeros ha llevado a una transformación espacial y del entorno urbano. “Ello genera un encarecimiento en el costo de vida de dichos barrios, incrementando los precios de la oferta de bienes y servicios disponibles en dicho lugar, en especial en lo referente al alquilar permanente o temporal de inmuebles” (Caparros, 2023, p.8). Se ha observado un auge inmobiliario, con un aumento en la construcción de edificios de lujo tales como Saint Michel y Vitaly Senior’s Club apartamentos destinados a alquileres de corto plazo y renovaciones de propiedades para alojamientos turísticos como el proyecto Tribeca (Arquitectura y Concreto, 2023). Según cifras de Coordinada Urbana, de Camacol Antioquia (2023), este desarrollo ha impulsado los cánones de arrendamiento y los precios de los bienes raíces. Estas cifras indican que, tan solo en tres meses del primer semestre del año 2023 el valor por metro cuadrado en la capital de Antioquia aumento \$500.000, haciendo que el costo de la vida en la comuna 14 sea mucho más elevado.

Los costos de propiedad y de los arriendos se han incrementado a un punto en el que se vuelve más difícil para sus habitantes originales sostenerse en dichos sitios (Caparros, 2023). Entre 2021 y 2024, los costos de arrendamiento en la Comuna 14 de Medellín aumentaron en función del IPC, con incrementos máximos de 1,61% en 2021, 5,62% en 2022, 13,12% en 2023 y 9,28% en 2024.

La comunidad local, que solía tener una mayor diversidad socioeconómica, ahora enfrenta una homogenización en la que predominan las personas de mayor poder adquisitivo, tanto locales como extranjeros. Esto ha alterado la dinámica social de El Poblado, donde las interacciones entre vecinos y el sentido de comunidad se han visto debilitados.

“La gentrificación, al igual que otros procesos, implica que la ciudad consolidada tiene una estructura socioespacial dinámica” (Díaz, 2013, p. 44). Los lugares que solían ser puntos de encuentro comunitarios, donde se forjaban y mantenían relaciones sociales a lo largo del tiempo, están siendo reemplazados por espacios que priorizan una clientela diferente, poco arraigada a la cultura local.

Además, el enfoque hacia el turismo y la demanda de servicios por parte de los nómadas digitales extranjeros que hacen uso de las nuevas propiedades en la comuna han transformado la economía local y ha producido un cambio en la naturaleza de los negocios, zonas como el Parque Lleras, Provenza, Patio Bonito y Manila han cambiado su vocación. Desde la Alcaldía de Medellín se ha buscado activar todo el espacio público posible para el uso, disfrute, fomento y consolidación de la oferta comercial, entregándose por completo a la actividad turística, el entretenimiento y la corta estancia, con un aumento en la apertura de cafés, restaurantes de alta gama y tiendas orientadas al consumo de los nuevos residentes temporales, mientras que negocios tradicionales han cerrado o se han visto obligados a adaptarse a esta nueva clientela (Gallee, 2023).

El incremento en la oferta comercial de Poblado Centro ha movilizado el desarrollo económico del sector, a la vez que ha acelerado el proceso de expulsión de los residentes y la aparición de actividades irregulares vinculadas con la actividad turística (Mejía, 2022). Este fenómeno ha generado un desajuste en la estructura social del barrio, favoreciendo la llegada de nuevos actores económicos y turísticos, mientras que los residentes originales se ven desplazados, afectando la cohesión social y alterando la identidad del lugar. Estas transformaciones socio espaciales, el auge inmobiliario, los cambios en la economía local, el incremento en los precios de compra y alquiler de vivienda en la Comuna 14, han sucedido de manera simultánea y están relacionadas con el fenómeno de la turistificación, como resultado en el aumento del número de personas que llegan a habitar de forma temporal o prolongada el barrio. El concejal de Medellín, Cuartas (2023), expresa que el fenómeno en la ciudad está dado por el crecimiento del turismo.

Estas nuevas formas sociales son mediadas principalmente por relaciones comerciales, propias de las espacialidades que se han generado en la zona (hoteles, bares, restaurantes, entre otros), y de actividades delictivas como la venta de drogas, la explotación sexual de menores de edad y el control territorial por parte de bandas (Mejía,2022).

Para jóvenes de 20 a 35 años, incluyendo nómadas digitales, profesionales creativos y emprendedores, especialmente aquellos que han adoptado estilos de vida globalizados o que trabajan en entornos digitales, la nueva oferta vecinal es una oportunidad de conectarse con tendencias contemporáneas y acceder a servicios esenciales para su estilo de vida. Por otro lado, este cambio resulta en una transformación de la concepción del entorno para los residentes tradicionales de edades maduras, que observan cómo los actuales usos de los espacios son ejecutados.

La gentrificación de la Comuna 14 ha sido un proceso acelerado y complejo, impulsado por una combinación de factores económicos, sociales y urbanos. El aumento del turismo, la llegada de nómadas digitales y el desarrollo económico, han traído modernización, pero también han causado el desplazamiento de residentes originales, un aumento en el costo de vida y una degradación de la identidad cultural local. La transformación de infraestructuras autóctonas no solo significa la pérdida de productos o servicios específicos, sino también la modificación de prácticas culturales y sociales que han caracterizado la vida en el barrio durante generaciones.

El propósito central de esta investigación es analizar el impacto de la gentrificación en las formas de vida de los residentes de los barrios El Poblado, Manila, Lalinde, Patio Bonito, La Aguacatala, Santa María de los Ángeles y Astorga durante el período 2021-2024. Desde este enfoque se busca describir el proceso de transición de turistificación hacia gentrificación en los anteriormente mencionados. Asimismo, analizar la gentrificación desarrollada en la Comuna 14 de Medellín durante el período de estudio describiendo las transformaciones en el uso de los espacios e investigar las percepciones de la comunidad local ante este proceso en dicha comuna. Bajo estos parámetros, el estudio pretende no solo examinar las transformaciones sociales y demográficas derivadas de este fenómeno en la ciudad, sino también analizar la evolución de la gentrificación como un proceso social.

Este artículo se compone de ocho secciones. Iniciando con esta introducción, seguida de una revisión de la literatura existente acerca del tema en investigación y la metodología

empleada. El tema de la gentrificación empieza a abordarse desde la explicación del fenómeno posteriormente el desarrollo de dicho proceso en la localidad de estudio y sus implicaciones. Finalmente, se presentan los comentarios y la lista de referencias.

1. Revisión de Literatura

En la actualidad, la gentrificación se ha convertido en un fenómeno de gran relevancia en diversas ciudades del mundo, y Medellín no es la excepción. En particular, la Comuna 14, El Poblado, ha sido protagonista de importantes transformaciones urbanas, sociales y económicas. El auge del turismo, la llegada de residentes extranjeros y el desarrollo inmobiliario han sido factores determinantes en este proceso.

Este tema ha despertado el interés de múltiples investigadores, quienes han abordado la gentrificación desde diferentes perspectivas, así como se evidencia que gran parte de las investigaciones encontradas: González. (2024), Saldarriaga y Salinas. (2018), Marulanda y Restrepo. (2020), Arango. (2022), da Silva y Todesco. (2020), Serna. (2022), Sierra y Márquez. (2023), Aguilar. (2024), Regino, Villamil y Asprilla. (2024), Valencia, Vanegas, Correa y Restrepo. (2017), Borja, Insuasty y Valencia (2022), Janoschka y Sequera (2014), Hermi (2019), Hernández (2021), Yúdice (2008) y Mejía (2022). Estas se remontan a un periodo de tiempo entre el año 2008 al 2023 en las cuales se centran en analizar el proceso de gentrificación y sus efectos en la ciudad de Medellín. En este periodo de tiempo se reflejan las transformaciones del espacio y del territorio que afectan de diversas maneras a las comunidades que residen en dichas áreas. Adicionalmente, González. (2024), Saldarriaga y Salinas. (2018), Marulanda y Restrepo. (2020), Arango. (2022), da Silva y Todesco. (2020), Serna. (2022), Sierra y Márquez. (2023), Aguilar. (2024), Regino, Villamil, y Asprilla. (2024), Valencia, Vanegas, Correa y Restrepo. (2017), Borja, Insuasty y Valencia (2022), Janoschka y Sequera (2014), Hermi (2019), Hernández (2021), Yúdice (2008) y Mejía (2022) interpretan lo urbano como una condición social más que como una mera manifestación física del territorio. La gentrificación ha transformado las dinámicas económicas, sociales y del mercado inmobiliario en Medellín, impactando a los residentes tradicionales, quienes no solo enfrentan un aumento en el costo de vida, sino que, en algunos casos, experimentan una disminución en su calidad de vida al ser desplazados hacia otras áreas de la ciudad.

De las investigaciones estudiadas, González (2024), Saldarriaga y Salinas (2018), Marulanda y Restrepo (2020), Arango (2022), da Silva y Todesco (2020), Serna (2022), Sierra y Márquez (2023), Aguilar (2024), Regino, Villamil, Asprilla y Cerleni (2024), Valencia, Vanegas, Correa y Restrepo (2017), Borja, Insuasty y Valencia (2022) y Mejía (2022) abarcan la gentrificación, turistificación y/o urbanismo específicamente en la ciudad de Medellín, mientras que Janoschka y Sequera (2014), Hermi (2019), Hernández (2021), Yúdice (2008) abordan los mismos conceptos de manera más amplia y de contextos diferentes como lo son América Latina enteramente, España o contextos urbanos en general. No obstante, hay algunas investigaciones que analizan la situación desde periodos anteriores como Yúdice (2008), Janoschka y Sequera (2014), Valencia, Vanegas, Correa y Restrepo. (2017), Saldarriaga y Salinas (2018), Hermi (2019), las cuales desarrollan una contextualización acerca del fenómeno de gentrificación y sus posibles antecedentes.

En términos de similitudes muchas de estas investigaciones exploran cómo el fenómeno de la gentrificación y la turistificación se relacionan con las transformaciones urbanas y la vida en la ciudad. Estudios como Sierra y Márquez. (2023) y Regino, Villamil y Asprilla. (2024) se centran en la evolución de la gentrificación en la ciudad, analizando su impacto en el sector inmobiliario y la cultura local. Otros como Arango. (2022) también abordan cómo el turismo globalizado influye en la urbanización y los cambios en el centro histórico de Medellín. Por otro lado, existen diferencias significativas en el enfoque y el alcance de las investigaciones. González. (2024) se enfoca en la expansión metropolitana y los cambios en las zonas periurbanas, destacando la relación entre la expansión urbana y el desarrollo rural. En contraste, Marulanda y Restrepo. (2020) examina el impacto del hospedaje informal en la industria hotelera, lo que subraya un aspecto diferente del turismo urbano. Además, estudios como Hernández (2021) discuten las diferencias entre gentrificación y turistificación, ofreciendo una perspectiva teórica que contrasta con los estudios más empíricos de la gentrificación en Medellín.

La presente investigación comparte varias similitudes con las investigaciones anteriormente mencionadas, Mejía (2022) y Sierra y Márquez. (2023). Primeramente, las tres investigaciones abordan el impacto de la gentrificación en los barrios de Medellín, aunque se enfocan en diferentes espacios de la ciudad y distintas temporalidades. Mejía (2022) examina específicamente la transformación del espacio urbano en el Poblado Centro a través del turismo, mientras que la investigación de Sierra y Márquez. (2023) aborda el fenómeno de la gentrificación en todo Medellín. La investigación que abarca este documento, se centra específicamente en los

barrios El Poblado, Manila, Lalinde, Patio Bonito, La Aguacatala, Santa María de los Ángeles y Astorga.

En términos de metodología y enfoque, las tres investigaciones comparten un interés en cómo los cambios en el uso del espacio y la llegada de nuevos residentes afectan a las comunidades locales lo cual incluye análisis sobre las transformaciones sociales y urbanísticas similares a los objetivos de la investigación sobre la Comuna 14. El presente trabajo se enfoca en la percepción de los residentes sobre estos cambios, lo que se alinea con la exploración de percepciones comunitarias en los trabajos de Mejía (2022) y Sierra y Márquez. (2023). Estos estudios también subrayan la importancia de entender la gentrificación no solo como un proceso de renovación urbana, sino como un fenómeno que tiene profundas implicaciones sociales y culturales.

Esta investigación se centra en la influencia de la gentrificación en las transformaciones de las formas de vida de los residentes de la Comuna 14 de Medellín, integrando la manera en la cual dichos habitantes perciben los cambios socio espaciales, culturales y la transformación en el uso de los espacios de su entorno a raíz del aumento del turismo, la llegada de residentes extranjeros y el desarrollo inmobiliario, principalmente. Algo que ha sido menos explorado en estudios anteriores. A diferencia de otras investigaciones que se enfocan en el análisis estructural del desarrollo urbano, la propuesta integra un enfoque crítico que resalta la percepción comunitaria sobre los efectos sociales, espaciales y culturales de la gentrificación. Este enfoque permite visibilizar la problemática desde el punto de vista de los habitantes, proporcionando un análisis detallado del impacto directo de la gentrificación en su calidad de vida, desplazamiento y oportunidades sociales, particularmente en el contexto post-pandemia. Además, al vincularse con la carrera de Negocios Internacionales, la investigación explora la intersección entre la globalización, la economía y las dinámicas urbanas, destacando cómo los flujos de capital, la inversión extranjera y el turismo influyen en los entornos locales. Este aporte permite comprender las implicaciones de los procesos económicos globales en las ciudades, ofreciendo una contribución única al campo de estudio que va más allá de la simple caracterización del fenómeno urbano.

2. Metodología

Esta investigación cualitativa se caracteriza por un proceso dinámico entre los hechos y su interpretación, como señalan Hernández Sampieri, Fernández Collado y Baptista Lucio (2014). Este enfoque es adecuado para comprender fenómenos sociales, a partir de la percepción de los actores involucrados, y permite observar el desarrollo natural de los sucesos sin manipular la realidad (Corbetta, 2003).

El alcance de la investigación es descriptivo, ya que permite "especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que sea sometido a un análisis" (Hernández Sampieri et al., 2014). Este enfoque es pertinente para detallar el proceso de gentrificación y su transición desde la turistificación en barrios seleccionados de la Comuna 14 de Medellín, resaltando las dinámicas sociales, económicas y culturales asociadas.

La investigación adopta una lógica inductiva, ya que parte del análisis específico de los barrios seleccionados para el análisis para contrastar y dialogar con teorías existentes sobre gentrificación, turistificación y transformación urbana. Este enfoque permite identificar cómo las realidades locales de estos barrios confirman, modifican o desafían las teorías previamente formuladas, lo que favorece una comprensión contextualizada y flexible del fenómeno.

Se seleccionaron fuentes primarias como informes, documentos gubernamentales y artículos académicos, que permiten desarrollar una base sólida y un análisis profundo sobre los temas tratados. Entre las fuentes, se destaca el informe de la Alcaldía de Medellín (2023), el cual documenta cómo la transformación de espacios como Provenza ha generado más de 4.600 empleos en el sector, evidenciando la relación directa entre la renovación urbana, el turismo y los cambios en el uso de los espacios en la Comuna 14.

Se emplea la ficha de lectura como instrumento de recolección de información. Este es un instrumento de investigación que le permite al lector analizar y sintetizar información clave de un texto. Para documentar y comprender el fenómeno de estudio, así como sus efectos en las percepciones de la comunidad local, esta investigación requiere, además de información documental previamente existente, métodos cualitativos como entrevistas. Se realizaron seis entrevistas semi estructuradas a residentes de diferentes barrios entre el 18 y 28 de marzo del

2025. Del total de entrevistados, cuatro fueron mujeres y dos hombres, con edades entre los 20 y los 65 años. Para garantizar la confidencialidad a la participación de los entrevistados sin la utilización directa de su nombre, las respuestas de los entrevistados se codifican de acuerdo con la secuencia del número de la entrevista y la edad del entrevistado, que una vez se menciona dentro del texto, se codifica como: E1,25.

Por otro lado, se ha optado por utilizar el análisis temático, ya que se enfoca en el reconocimiento de patrones dentro de los datos documentales que se utilizarán en la investigación. Este enfoque permite identificar temas emergentes que se convierten en categorías para el análisis, facilitando una comprensión más profunda de las percepciones de los residentes respecto a las transformaciones en sus formas de vida.

3. De turistificación hacia gentrificación en la Comuna 14 El Poblado.

La transformación urbana de Medellín en los últimos años ha sido objeto de múltiples interpretaciones, especialmente desde perspectivas centradas en la gentrificación. No obstante, entender este proceso únicamente bajo ese término resulta insuficiente. La gentrificación, si bien relevante, ha operado en conjunto con un fenómeno aún más decisivo en el caso de Medellín: la turistificación. Este término, acuñado por Knafou (1992; 1999), se refiere a la conversión de espacios urbanos en enclaves turísticos, un proceso que no solo antecede, sino que impulsa activamente la gentrificación. En otras palabras, el turismo no es una consecuencia de la gentrificación, sino un agente que la precede y potencia, especialmente en contextos donde se ha promovido una visión de ciudad global y atractiva para la inversión extranjera y el consumo internacional.

En Medellín, la turistificación ha transformado la ciudad a través de la reconversión del uso del suelo y la modificación de las dinámicas sociales y económicas. Inicialmente, este proceso se manifestó en la proliferación de alojamientos temporales como Airbnb, hostales boutique, hoteles para nómadas digitales, entre otros, que reemplazaron a las viviendas residenciales tradicionales. Esta mutación provocó un aumento notable en los precios del metro cuadrado, en los arriendos, en los costos de bienes y servicios básicos y en el precio del transporte. Así, el territorio comenzó a adquirir un nuevo valor bajo una lógica de mercado orientada al visitante extranjero y al inversor, más que al habitante cotidiano. El espacio dejó de

concebirse como un lugar para vivir y se convirtió en un atractivo para invertir, intensificando el desplazamiento de residentes originales y alterando profundamente la vida barrial.

Hiernaux-Nicolas (2018) destaca que en este tipo de procesos se privilegia la inversión inmobiliaria por encima de la función habitacional del suelo, lo que genera el desplazamiento paulatino de los habitantes tradicionales. Esta lógica ha sido reconocida también por Gotham (2005), quien acuñó el término “gentrificación turística” para describir la reconfiguración urbana producida por la turistificación. Este autor sugiere que las dinámicas turísticas no solo complementan la gentrificación, sino que muchas veces la lideran, generando un fenómeno urbano doble: la transformación física y simbólica del barrio, y la expulsión directa o indirecta de sus residentes. De la Calle (2019) y Arias (2018) profundizan esta línea argumentativa al señalar que el turismo ha pasado de ser un resultado de la transformación urbana a convertirse en un actor central en su planificación e implementación. Medellín, como ciudad emergente que ha capitalizado su imagen postconflicto para posicionarse internacionalmente, es un ejemplo emblemático de esta evolución.

En barrios de la Comuna 14 como Lalinde, el valor promedio por metro cuadrado se incrementó de 3.000.000 COP en 2018 a 4.050.000 COP en 2023, lo cual representa un alza del 35% según el informe de la Alcaldía de Medellín (2023). Este crecimiento no es un fenómeno aislado. En La Aguacatala, la cercanía con centros empresariales y universidades elevó el valor de los apartamentos nuevos en un 22% entre 2020 y 2024 (Properati, 2024). A su vez, en Astorga, aunque los valores de venta crecieron más moderadamente, los arriendos aumentaron en un 18% en apenas cuatro años (Finca Raíz, 2024), una tendencia explicada por la llegada de inversores inmobiliarios interesados en desarrollar apartamentos de lujo y espacios destinados a turistas, como se observa en la construcción de edificios con servicios de hospedaje temporal en plataformas como Airbnb.

En zonas como El Poblado, Manila y otras áreas cercanas, el valor del metro cuadrado ha experimentado un aumento significativo entre 2020 y 2024. Por ejemplo, en El Poblado, el precio promedio pasó de aproximadamente \$4.730.000 en 2020 a más de \$6.500.000 en 2022, alcanzando cifras cercanas a \$15.448.780 en 2024 para viviendas no turísticas (Camacol Antioquia, 2024). Este fenómeno refleja cómo la proliferación de alojamientos turísticos y la alta demanda han incentivado un modelo de rentabilidad que desplaza a los habitantes originales y exacerba la segregación socioeconómica. Como se muestra en la Ilustración 1, la oferta de

propiedades en plataformas como Airbnb ha crecido significativamente, especialmente en El Poblado, donde los ingresos y la tarifa promedio por noche son notablemente más altos en comparación con el resto de Medellín. Este fenómeno, más que una simple transformación del mercado de vivienda, ha reconfigurado el acceso a la ciudad y ha generado nuevas dinámicas de exclusión.

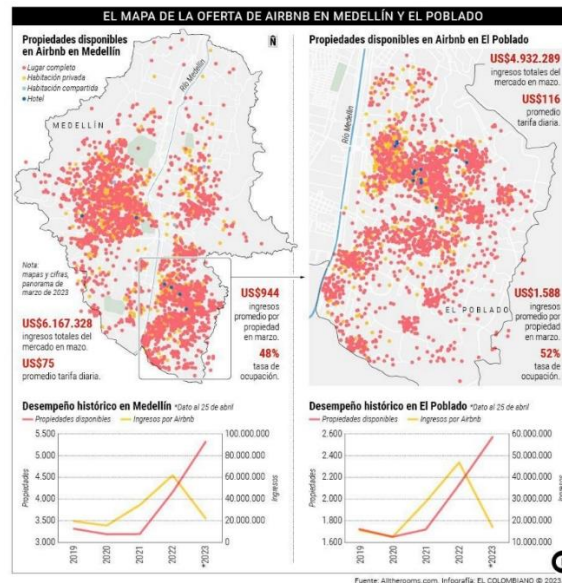


Ilustración 1

Ilustración 1. El mapa de la oferta de Airbnb en Medellín y El Poblado. Fuente: Ortiz, J & Henao, E. (2023). Nómadas, Airbnb y falta de casas: en Medellín no hay cama para tanta gente. El Colombiano.

La concentración de la oferta turística en ciertos sectores urbanos ha profundizado las dinámicas de exclusión. El barrio Santa María de los Ángeles, tradicionalmente residencial, ha experimentado una transformación drástica como lo es la alta demanda de vivienda. Esta ha promovido la construcción de complejos habitacionales de lujo, desplazando a los residentes de larga data y sustituyendo pequeños negocios locales por establecimientos elitistas, como Sao Paulo Plaza (Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, 2024).

Este patrón de desplazamiento y sofisticación comercial también se reproduce en Patio Bonito, donde el carácter residencial ha sido reemplazado por una oferta hotelera y gastronómica orientada al turista extranjero. Hoteles como Sui Posada Boutique, Hotel Sites y El Cielo Hotel, junto con restaurantes como Vesuvio Pizzería, inaugurado en 2022, ejemplifican esta reconfiguración. Este proceso ha reducido la presencia del comercio local y ha generado un cambio en la composición social del barrio, haciendo que la vida cotidiana gire cada vez más en

torno a la oferta de servicios para visitantes y nuevos habitantes con mayor capacidad económica.

En barrios como Villa Carlota y El Poblado, entre 2021 y 2024 se han construido múltiples proyectos de vivienda multifamiliar de alta gama, como ArtCity Living, Linz del Río, Veranova Park y Be Together Coworking & Coliving. Estos desarrollos, orientados al coliving y al teletrabajo, han desplazado la vivienda familiar tradicional y han creado nuevos modelos de ocupación urbana. En el barrio Manila, por ejemplo, se registró un incremento del 42% en viviendas multifamiliares de lujo, mientras que las unifamiliares disminuyeron un 19% entre 2020 y 2024 (Alcaldía de Medellín y Sistema de Información Catastral, 2023). Esta mutación física va acompañada de una transformación simbólica: los nuevos residentes, mayoritariamente extranjeros o colombianos de alto poder adquisitivo, traen consigo estilos de vida que alteran las relaciones barriales previas.

Provenza y el Parque Lleras también son casos representativos de esta transformación cultural. Antiguamente espacios de encuentro para los habitantes de Medellín, han sido apropiados casi exclusivamente por turistas internacionales. El público local ha migrado hacia otros sectores como La 70, Manrique, La 33 y Buenos Aires, que aún conservan una vida nocturna más cercana a lo tradicional. En lugares como Chum Burgers, La Paris Sándwich o Mal de Ojo, ya no es algo nuevo escuchar pedidos en inglés o ver que se aceptan dólares como forma de pago. Esta extranjerización cotidiana ha modificado los hábitos de consumo, el idioma dominante en la interacción comercial y hasta las normas de comportamiento social.

En el plano gastronómico, también se observa una transformación significativa. Si bien algunos establecimientos como Pergamino Café conservan su origen local, han adoptado una estética y un menú adaptado a las expectativas de un público internacional, en especial nómadas digitales y viajeros de alto perfil (El Colombiano, 2023). El restaurante Alambique, que combina cocina colombiana con técnicas culinarias contemporáneas, representa otro caso de fusión cultural orientada al consumo global. Provenza, en particular, ha visto una proliferación de restaurantes de cocina tailandesa, vietnamita, italiana y mexicana, desplazando la oferta tradicional local y estandarizando la experiencia del visitante.

Cocola-Gant (2018) argumenta que el turismo actúa como un generador de gentrificación, aunque sus efectos varían según el contexto socioeconómico de cada país. En economías

desarrolladas, los límites entre ambos procesos son más porosos, mientras que, en países como Colombia, la ausencia de clases medias fuertes acentúa la gentrificación turística, ya que son los viajeros, jóvenes, cosmopolitas y con patrones de consumo globalizados, quienes asumen el papel de impulsores de la mutación urbana. En Medellín, este fenómeno se refleja en la consolidación de una oferta comercial y de ocio dirigida a un público extranjero, donde los espacios tradicionales han sido reemplazados por cafés de especialidad, restaurantes de cocina internacional y boutiques exclusivas. En este contexto, la clase media local —frágil y con escasa capacidad de competir en el mercado inmobiliario— se ve desplazada por una población flotante, con mayor poder adquisitivo, que redefine las prácticas sociales y la configuración urbana.

Así, la turistificación y la gentrificación no son procesos independientes, sino interdependientes y mutuamente reforzantes. En la Comuna 14 de Medellín, la rentabilidad del espacio ha desplazado su función residencial, generando una oferta habitacional cada vez más restrictiva y orientada a usos temporales o de lujo. Esta transformación ha venido acompañada por una homogeneización urbana (Janoschka, Sequera & Salinas, 2016) y una pérdida paulatina del tejido social tradicional. Los barrios ya no solo se transforman en lo físico, sino también en lo simbólico: pierden su memoria colectiva, sus vínculos sociales, su diversidad cultural y su accesibilidad económica.

La turistificación, actúa como catalizadora de la gentrificación, al atraer inversiones, revalorizar el suelo urbano y modificar las dinámicas comerciales y sociales del territorio. A su vez, la gentrificación refuerza la turistificación al consolidar un entorno más atractivo para visitantes y nuevos residentes con mayor poder adquisitivo, desplazando a los habitantes tradicionales y resignificando los espacios locales. En este sentido, lo que se observa en los barrios El Poblado, Manila, Lalinde, Patio Bonito, La Aguacatala, Santa María de los Ángeles y Astorga no es una simple secuencia de fenómenos urbanos, sino un proceso articulado que avanza de la turistificación hacia la gentrificación, transformando la identidad barrial, el acceso a la vivienda y la vida cotidiana en la comuna.

4. Percepciones de la comunidad local ante el proceso de gentrificación en la Comuna 14

Los cambios en el barrio El Poblado han sido percibidos por la comunidad local como un proceso de transformación comercial que ha impactado su composición residencial. Si bien este sector solía ser un lugar atractivo para vivir, con el tiempo se ha convertido en un espacio más orientado al comercio, lo que ha llevado al desplazamiento de antiguos residentes y a la proliferación de locales y edificios residenciales (Arias,2023). Muchas de las casas habitadas fueron desapareciendo progresivamente, dejando paso a nuevos establecimientos comerciales. En cuanto al turismo, este ha tenido un impacto significativo en la zona, aunque su efecto puede ser tanto positivo como negativo (Arias,2023).

La gentrificación en El Poblado ha sido impulsada por la llegada de turistas con mayor poder adquisitivo, quienes, al estar dispuestos a pagar precios más altos, han contribuido a la sobrevaloración de locales y propiedades. Esto, a su vez, ha dificultado la permanencia de negocios tradicionales, obligándolos a trasladarse a zonas con costos más accesibles (Arias,2023).

Por otra parte, y desde la perspectiva de algunos visitantes extranjeros, El Poblado es percibido como un sector altamente turístico, lo que, para algunos, puede restarle autenticidad cultural. Un turista que visitaba la ciudad expresó que, aunque es su primera vez en la zona, no considera regresar, ya que siente que el barrio está demasiado orientado al turismo y no refleja la cultura local (Jiménez,2023).

En cuanto al fenómeno de la gentrificación, El Poblado parece estar diseñado principalmente para atraer turistas internacionales, con una oferta comercial y gastronómica que, no difiere mucho de la que se podría encontrar en países como Estados Unidos o en algunas ciudades de Europa. Más allá de la belleza natural del entorno, las tiendas y restaurantes de la zona no ofrecen una experiencia auténticamente local (Jiménez ,2023).

Mientras los visitantes perciben a El Poblado como un destino diseñado para atraer extranjeros, los residentes de larga data experimentan de primera mano los efectos de esta evolución en su vida cotidiana. Este residente describe una transformación drástica del barrio,

pasando de ser una zona residencial tranquila a un sector degradado por el turismo descontrolado. En sus palabras:

Siempre hemos vivido acá, era un barrio tranquilo, normal, de gente sencilla, trabajadora. Estas casas las construyó el BCH y también vendió lotes el BCH, que era el antiguo Banco Central Hipotecario, pero comenzó a llegar la rumba y de forma desproporcionada y sin ningún control acabó con el barrio, Provenza, El Parque Lleras, la calle 10, lo que llamamos Poblado centro. ¿Qué tenemos ahora? Prostitución, drogas, jíbaros, escopolamina, ruido insoportable y una degeneración del barrio y de la ciudad. La gente extranjera que está viniendo acá, vienen por turismo sexual y de drogas, por nada más. (Jiménez,2023, 9:30-10:20).

Asimismo, al referirse a la gentrificación en la zona, enfatiza el desplazamiento de los residentes originales: “Sí, todos los residentes que éramos de esta zona, nos tuvimos que ir o por amenazas o por la situación del barrio, que es insoportable” (Jiménez,2023, 10:35-10:45). En cuanto al impacto del turismo, señala que este ha sido perjudicial para la comunidad: “El turismo ha perjudicado la zona enormemente” (Jiménez,2023, 10:27-10:30).

Finalmente, respecto a si El Poblado sigue siendo un buen lugar para vivir, se señala que para los locales ya no es una opción viable: “Para alguien local no, ya no, ya no es residencial por lo que estamos viviendo, por lo que tenemos. Para los extranjeros, a eso están viniendo, turismo sexual y de drogas, nada más” (Jiménez ,2023, 10:55-11:07).

Otras voces locales comparten una visión más matizada sobre los cambios en El Poblado. Una joven residente reconoce que la creciente presencia de turistas y extranjeros ha dinamizado el comercio y ampliado la oferta cultural y gastronómica, pero también ha generado un incremento en los niveles de ruido en el entorno “E1,28”. Acompañado con otros efectos adversos en la vida cotidiana, ya que esta asegura que, en su unidad residencial, varios vecinos que llevaban años habitando el lugar fueron desalojados debido al auge de la renta corta y al aumento en los precios de los arriendos, lo que, según ella, ha deteriorado el sentido de comunidad “E1,28”.

Esta percepción sobre la pérdida del carácter residencial y el sentido de comunidad de El Poblado contrasta con la visión de otros habitantes, quienes destacan los cambios positivos que ha traído el desarrollo urbano en ciertos sectores del barrio.

Una residente que ha vivido en el barrio Los Balsos N° 1 durante los últimos 15 años, expresa que este ha experimentado una transformación significativa en términos de infraestructura, comercio y turismo “E2,46”. Según esta local estos cambios incluyen la llegada de nuevos establecimientos comerciales, supermercados, centros comerciales, hoteles y espacios de entretenimiento como el Parque de Providencia y la UVA del Poblado “E2,46”. Además, destaca mejoras en la infraestructura vial, como la ampliación de calzadas e intercambios viales, lo que ha optimizado la movilidad en sectores antes congestionados, aunque estas obras representaron un proceso largo y complejo para los habitantes “E2,46”. También menciona un incremento en espacios urbanos destinados al bienestar y esparcimiento de mascotas, así como la instalación de gimnasios al aire libre, elementos que no eran comunes en años anteriores “E2,46”.

Si bien los cambios en la infraestructura y la llegada de nuevos servicios han beneficiado a algunos residentes al mejorar la calidad de vida y la movilidad, no todos perciben estos cambios de manera positiva. Para algunos habitantes, la transformación del barrio ha traído consigo efectos negativos, especialmente en términos de gentrificación y pérdida de identidad local.

Según una residente del Barrio Patio Bonito, la llegada de nuevos restaurantes, cafés y espacios comerciales ha dinamizado la economía local y posicionado al barrio como un punto de referencia en la ciudad “E3,20”. No obstante, también señala que la gentrificación ha elevado los precios y ha provocado una pérdida de la identidad local, desplazando a antiguos residentes y modificando la dinámica de la comunidad “E3,20”. Aunque el crecimiento ha traído beneficios, también ha generado una desconexión con la esencia original del barrio “E3,20”.

Así como algunos habitantes del barrio han notado un impacto económico positivo derivado del turismo y la inversión extranjera, otros han experimentado efectos adversos en la convivencia y el entorno social. Desde otra zona del Poblado, una residente ofrece una visión más crítica sobre los cambios que han acompañado la llegada de nuevos residentes internacionales.

Según ha señalado un habitante del barrio Florida en el Poblado, la llegada de residentes extranjeros al barrio ha tenido efectos tanto positivos como negativos “E4,48”. Desde su perspectiva, un aspecto favorable ha sido el mayor interés del gobierno y las autoridades en mantener el orden y la limpieza en sectores como Provenza, El Lleras y El Poblado en general

“E4,48”. La presencia de turistas ha llevado a una vigilancia más constante, con patrullajes frecuentes y una mejor organización del espacio público, lo que se refleja en el mantenimiento de fachadas, jardines y vías “E4,48”. Sin embargo, también señala que el aumento de alojamientos tipo Airbnb ha traído consigo situaciones problemáticas, especialmente la presencia de prostitución en algunos sectores del barrio, como en la zona donde ella y su familia residen “E4,48”. Aunque menciona que no ha presenciado problemas relacionados con el consumo de drogas, sí ha notado la presencia de trabajadoras sexuales y, en ocasiones, fiestas en apartamentos turísticos “E4,48”. A pesar de estos inconvenientes, enfatiza que la convivencia con extranjeros no ha representado un problema significativo mientras la situación se mantenga bajo control “E4,48”.

Aunque algunos sectores han logrado mantener cierto equilibrio entre los beneficios del desarrollo y los desafíos de la transformación, en otras zonas el impacto ha sido más profundo. En barrios como El Tesoro, los residentes han observado un crecimiento acelerado del comercio y el turismo, lo que ha traído consigo tanto oportunidades como problemáticas que afectan la dinámica del sector.

Los cambios en el barrio El Tesoro han sido notorios en los últimos años, con un crecimiento significativo en la oferta turística y comercial. Según un residente del sector:

Se ha incrementado la oferta de restaurantes, bares y otros negocios dirigidos a turistas extranjeros como casas de cambio de moneda “E5,65”. Extranjeros se han asentado en el barrio y se ha creado negocios como restaurantes, hostales y otros servicios para turistas “E5,65”. Asimismo, han aparecido indígenas indigentes en corredores viales por donde pasan turistas y se ha generado el desplazamiento de zonas residenciales y de pobladores tradicionales de sectores como Provenza, Astorga, Manila y Patio Bonito “E5,65”.

El impacto de estos cambios ha sido negativo fundamentalmente porque han generado los siguientes efectos: incremento en los costos de arrendamiento por la presión de la demanda de los nuevos residentes extranjeros y la demanda de apartamentos para renta corta dirigida a turistas, aparición de ofertas de prostitución en las calles y servicios privados de prostitución (prepagos), incremento de la oferta de marihuana y en general del tráfico de sustancias alucinógenas, aparición de redes de delincuencia dirigidas a

atrascar turistas, incremento de contaminación por basuras, ruidos y hasta visual (exceso de avisos, carteles en postes y muros, etc.), incremento de la oferta de plataformas de transporte de personas como Uber, DiDi y otras “E5,65”.

La transformación de El Tesoro es reflejo de un fenómeno más amplio que afecta a distintos sectores de El Poblado. A medida que el turismo y la llegada de nuevos residentes extranjeros se intensifican, otras zonas del barrio también experimentan cambios profundos en su dinámica social, residencial y económica, como es el caso de La Linde.

En el barrio La Linde, un residente señala que el aumento del turismo ha transformado significativamente la dinámica del sector “E6,35”. Relata haber tenido tensiones y altercados con un vecino extranjero debido al uso inadecuado de los espacios comunes, principalmente por fiestas constantes y exceso de ruido “E6,35”. Además, comenta que varios vecinos de larga data se han visto obligados a mudarse de la unidad residencial donde actualmente radica, siendo ahora habitado por extranjeros que llegan tanto de manera temporal como permanente “E6,35”. Esta situación, según explica, ha generado un aumento en la sensación de inseguridad, no solo por la percepción de posibles robos, sino también por la pérdida de las redes de apoyo barrial de larga data con las que antes contaba “E6,35”. No obstante, también reconoce aspectos positivos derivados de estos cambios, como la mejora de senderos peatonales, la creación de nuevos mercados orgánicos, la renovación de espacios públicos y la apertura de espacios de coworking, los cuales valora especialmente debido a que trabaja de manera remota “E6,35”.

Las entrevistas realizadas evidencian cómo la transformación del Poblado en los últimos años ha generado impactos tanto positivos como negativos en la comunidad. Mientras algunos residentes destacan mejoras en infraestructura, comercio y seguridad, otros señalan efectos adversos como el aumento del costo de vida, la pérdida de identidad local y la presencia de problemáticas sociales asociadas al turismo. Estas perspectivas reflejan la complejidad del fenómeno de la gentrificación en la zona, donde el desarrollo económico y la modernización conviven con desafíos que afectan a los habitantes tradicionales del barrio.

5. Influencia de la gentrificación en lo local

El análisis de la influencia de la gentrificación en las formas de vida de los residentes de los barrios El Poblado, Manila, Lalinde, Patio Bonito, La Aguacatala, Santa María de los Ángeles

y Astorga durante el período 2021-2024 revela una serie de transformaciones multidimensionales, moldeando tanto la estructura física como la experiencia social de los barrios estudiados. Esta transformación, influida por dinámicas económicas y turísticas, ha repercutido de manera diversa en la cotidianidad de los habitantes tradicionales, incluyendo en la forma en que se concibe, se vive y se percibe el espacio urbano. A partir del enfoque teórico de Henri Lefebvre sobre el espacio, se pueden analizar de manera más precisa los impactos positivos y negativos del proceso de gentrificación en esta zona de Medellín.

Entre los principales efectos negativos, se evidencia una transformación del espacio marcado por la pérdida de identidad barrial y una creciente homogeneización urbana orientada al turismo. La valorización del suelo en barrios como Lalinde, La Aguacatala y El Poblado ha limitado el acceso a la vivienda, expulsando a residentes tradicionales. En Astorga, el alza de los alquileres ha generado presión económica y desplazamientos, favoreciendo la llegada de nuevos habitantes con mayor poder adquisitivo. Muchos residentes ya no reconocen como propios sectores como Provenza o El Parque Lleras, ahora dominados por el turismo internacional. Esta transformación también ha afectado el comercio local: establecimientos tradicionales han sido reemplazados por negocios orientados a visitantes, como lo evidencian lugares emblemáticos como Pergamino Café. Además, el aumento en el valor de bienes y servicios ha reducido el poder adquisitivo de quienes aún permanecen en la zona.

La gentrificación también ha generado modificaciones en la experiencia cotidiana de los barrios en estudio. Uno de los habitantes encuestados reporta mejoras en seguridad y en el orden del espacio público, mientras que otros expresan una sensación de pérdida frente a un entorno que ya no les representa. Se evidencia una reconfiguración en la dinámica del paisaje social y económico, afectando la identidad colectiva de los barrios y transformando profundamente su tejido sociocultural.

Por otro lado, también se identifican aspectos positivos, destacándose mejoras en infraestructura y movilidad, como la construcción de vías, parques y equipamientos urbanos. Esto ha contribuido a elevar la calidad del entorno para algunos residentes, quienes valoran estas intervenciones como parte de una modernización urbana. El espacio vivido también ha sido dinamizado por la llegada de nuevos negocios y emprendimientos. Una entrevistada en Patio Bonito, destaca el impulso a la economía local gracias a la apertura de restaurantes, cafés y otros servicios. Además, el aumento del valor de las propiedades es percibido por ciertos sectores

como una oportunidad para invertir o mejorar su vivienda mientras que, para otros, esto encarece el costo de vida en esta zona de Medellín. Asimismo, la diversificación cultural y comercial ha enriquecido las opciones de consumo y ocio. En barrios como Provenza, Lalinde y Santa María de los Ángeles, se ha consolidado una oferta gastronómica y cultural cosmopolita.

Un elemento clave, producto de este fenómeno, es la generación de empleo y oportunidades económicas asociadas al turismo. En sectores como Manila y Patio Bonito, varios residentes han logrado adaptarse o emprender, integrándose en las nuevas dinámicas del mercado. Esto ha beneficiado a personas con capacidad de adaptación, pero también ha acentuado desigualdades entre quienes pueden participar de este crecimiento y quienes no.

La gentrificación, tal como se ha evidenciado en los barrios El Poblado, Manila, Lalinde, Patio Bonito, La Aguacatala, Santa María de los Ángeles y Astorga, no es un fenómeno homogéneo ni de lectura única. Su influencia en las formas de vida de los residentes de la comuna 14 es profunda, pero también altamente particularizada, ya que cada persona o grupo la experimenta de manera diferente según su condición socioeconómica, su tiempo de residencia, su arraigo territorial y su capacidad para adaptarse a los cambios. Para algunos, ha representado una oportunidad económica, un entorno renovado o una mejora en la infraestructura; para otros, ha significado desplazamiento, pérdida de identidad, fragmentación del tejido social y exclusión simbólica de sus propios espacios cotidianos.

Esta diversidad de experiencias genera una ambigüedad estructural en la forma como se percibe y evalúa la gentrificación: lo que para unos es progreso, para otros es desarraigo. No se trata de un proceso completamente negativo ni totalmente positivo, sino de un fenómeno complejo, con múltiples capas y efectos que no pueden generalizarse. La gentrificación impacta simultáneamente el espacio concebido, vivido y percibido, transformando no solo la apariencia del barrio, sino también la manera en que se habita, se siente y se interpreta.

Por tanto, resulta crucial reconocer que la gentrificación afecta directamente las formas de vida en estos barrios, pero lo hace de manera desigual, dependiendo del grado de vulnerabilidad o ventaja que cada residente tenga frente al proceso.

6. Conclusiones

A lo largo de esta investigación se ha demostrado que la transformación urbana experimentada en la Comuna 14 El Poblado, revela una compleja interacción donde la gentrificación se ve significativamente impulsada y precedida por la turistificación. La notable atracción que ejerce El Poblado sobre turistas y nómadas digitales, gracias a su variada oferta gastronómica, vibrante vida nocturna e infraestructura moderna, ha establecido un escenario donde el turismo actúa como un agente activo que potencia la gentrificación. Esta afluencia turística también ha revalorizado el suelo bajo una lógica de mercado enfocada en el visitante y el inversor, transformando la concepción del espacio urbano de un lugar para vivir a un activo para la inversión, un fenómeno central de la gentrificación.

Como consecuencia directa de la gentrificación en El Poblado, exacerbada por la turistificación, se ha observado un incremento significativo en el valor del metro cuadrado y un consecuente desplazamiento progresivo de residentes tradicionales. Este proceso de gentrificación no solo implica una transformación espacial y del entorno urbano, sino que también altera profundamente la dinámica social del barrio. La economía local ha experimentado una notable transformación, con un aumento de negocios orientados a satisfacer las demandas del turismo y de los nuevos habitantes con mayor poder adquisitivo, lo que redefine la naturaleza del barrio y sus dinámicas sociales.

A partir de los testimonios de la comunidad local, se percibe una dualidad en la percepción de los cambios. Por un lado, se identifican aspectos positivos como la dinamización del comercio y la ampliación de la oferta gastronómica, así como mejoras en la infraestructura vial y la creación de nuevos espacios de esparcimiento y el bienestar. Por otro lado, se señalan efectos negativos relacionados con el aumento del ruido y el encarecimiento de los arriendos, así como con el desplazamiento de antiguos residentes debido al auge de la renta corta.

Para abordar las dinámicas de gentrificación y turistificación en El Poblado, resulta prioritario el establecimiento de un observatorio o herramienta de análisis continuo que permita medir los cambios en el mercado de vivienda, identificar las zonas de mayor presión y anticipar tendencias futuras. Esta información rigurosa y actualizada es fundamental para enriquecer los programas y proyectos de hábitat, orientándolos hacia la inclusión y la equidad territorial, en lugar de generar el desplazamiento de los residentes tradicionales. Actualmente, la falta de datos

precisos dificulta la implementación de respuestas inteligentes e innovadoras ante este fenómeno urbano complejo, lo que subraya la urgencia de contar con mecanismos de seguimiento robustos para una gestión urbana más efectiva y socialmente responsable.

Referencias

- Alcaldía de Medellín. (2022, junio 13). *Datos generales de la ciudad*. Recuperado de <https://www.medellin.gov.co/es/conoce-algunos-datos-generales-de-la-ciudad/>
- Alcaldía de Medellín. (s. f.). *Plan de Desarrollo Local de El Poblado*. Alcaldía de Medellín. Recuperado el 6 de marzo de 2025, de <https://bit.ly/43cDzgD>
- Arias, A. (2018). *Turismo y gentrificación. Apuntes desde Barcelona*. Papers,60, 130-139. <https://bit.ly/3hS50WX>
- Bermúdez, E. (2025). La turistificación devora a Manila. *Vivir en el Poblado* (895),8-11. <https://bit.ly/4jQqhgq>
- Concejo de Medellín. (2023, abril 22). *La gentrificación y la turistificación desplazan ciudadanos de Medellín*. <https://bit.ly/4jXOOAv>
- Cooper, A. (2023). *Airbnb y vivienda turística en El Poblado: un sector en aumento*. Vivir en El Poblado.<https://vivirenelpoblado.com/airbnb-y-vivienda-turistica-en-el-poblado-un-sector-en-aumento/>
- De la Calle, M. (2019). *Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate*. Boletín de la Asociación Española de Geografía, 83(2829), 1-40. <https://doi.org/10.21138/bage.2829>
- Da Silva, F., & Todesco, C. (2020). *Turismo y refuncionalización: un estudio sobre el narcotour en Medellín (Colombia)*. Volumen 29 pp.886 – 904 <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7523215>
- Díaz, I. (2013, junio 25). *La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad*. *Biblio 3W*. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 25 de junio de 2013, Vol. XVIII, nº 1030. <https://www.ub.edu/geocrit/b3w-1030.htm>
- Fincaraíz. (s.f.). *Valor del metro cuadrado en Medellín: conoce sobre este mercado*. Blog Fincaraíz. Recuperado de <https://blog.fincaraiz.com.co/consejos-de-vivienda/valor-del-metro-cuadrado-en-medellin-conoce-sobre-este-mercado/>
- Gotham, K. F. (2005). *Tourism gentrification: the case of New Orleans Vieux Carre (french quarter)*. *Urban Studies*, 42(7), 1099-1121. <http://dx.doi.org/10.1080/00420980500120881>
- Gallee, J. (2023, marzo 24). *La transformación de espacios como Provenza ha logrado aumentar más de 4.600 empleos en el sector*. Alcaldía de Medellín. <https://www.medellin.gov.co/es/sala-de-prensa/noticias/la-transformacion-de-espacios-como-provenza-ha-logrado-aumentar-mas-de-4-600-empleos-en-el-sector/>

- González, J. L. (2024). *Metropolitan expansion and rural change in the peri-urban edge Medellín - Rionegro (Colombia)*. *Journal of Urban Management*, 13(3), 521–540. Recuperado de <https://doi.org/10.1016/j.jum.2024.05.007>
- Hiernaux-Nicolas, D. (2018). Presentación. *Turismo y centros históricos: un dossier de-cadente*. *Estudios críticos del desarrollo*, 8(14), 7-21. <https://doi.org/10.35533/ecd.0814.dhn>
- Hiernaux-Nicolas, D. y González, I. (2014). *Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación*. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 55-70. <https://bit.ly/3fQk6JU>
- Hernández, A. (2021). *Gentrificación y turistificación: origen común, efectos diferentes*. *Dimensiones Turísticas S(9)*. <https://doi.org/10.47557/KRUW8909>
- Hermi, M. (2019). *Gentrificación y turismo urbano. ¿Cómo se articulan?* *Revista electrónica de recursos en internet sobre geografía y ciencias sociales*, Vol 23. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7940773>
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación*. (6.ª ed.). Recuperado de <https://bit.ly/4izRG5i>
- Janoschka, M., & Sequera, J. (2016). *Gentrification in Latin America: addressing the politics and geographies of displacement*. *Urban Geography*, 37(8), 1175–1194. <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1103995>
- Janoschka, M., & Sequera, J. (2014). *Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista*. Departamento de Ciencia Política y Relaciones Internacionales. Universidad Autónoma de Madrid. Recuperado de <https://bit.ly/4j5dRRf>
- Jimenez, S. (2023, Noviembre 1). *COMUNA 14 - BY: Sofia J, Sofia M, Cristian C and Brian M* [Video]. YouTube. <https://m.youtube.com/watch?v=R-KYRE4MTIA>
- Knafou, R. (1992). *L'invention du tourisme*. <https://doi.org/10.4000/viatourism.2511>
- Knafou, R. (1999). *Turismo e territorio: relações e complexidades*. <https://www.redalyc.org/pdf/1154/115437784007.pdf>
- Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia. (s.f.). *Mercado inmobiliario residencial semestre I-2024*. Recuperado de <https://www.lonja.org.co/download/255-mercado-inmobiliario-residencial-semester-i-2024/>
- Marulanda, F., & Restrepo, J. (2020). *Una aproximación a los efectos negativos del hospedaje informal sobre la hotelería de gran formato en la ciudad de Medellín*. Dialnet. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7646601>
- Mejía, T. J. (2022). *Gringos por Medellín: Turistificación y transformación del espacio urbano en Poblado Centro*. Universidad de Antioquia. Recuperado de

- https://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/30136/14/MejiaTatiana_2022_Turistificaci%C3%B3nTransformaci%C3%B3nElPoblado.pdf
- Molina, C. A., & Salinas, L. A. (2018). *Capital y desarrollo territorial. Diseños institucionales y gentrificación en el caso de la ciudad de Medellín, Colombia*. Deleted Journal, 67(136), 1–19. Recuperado de <https://doi.org/10.11144/javeriana.vj136.cdt>
- Ortiz, J & Henao, E. (2023). *Nómadas, Airbnb y falta de casas: en Medellín no hay cama para tanta gente* | El Colombiano. El Colombiano.<https://bit.ly/42F7ca0>
- Properati. (2023). *¿Cuánto han subido los arriendos en Medellín durante el 2023?*. Blog Properati. Recuperado de <https://blog.properati.com.co/aumento-arriendos-medellin-2023/>
- Regino, K., Villamil, E., & Asprilla, M. (2024). *Gentrificación en el sector inmobiliario en Medellín, Colombia*. Recuperado de <https://dspace.tdea.edu.co/handle/tdea/5411>
- Sanín, P. (2010). *¿De ciudad abierta a ciudad cerrada? Configuraciones socio-espaciales en el barrio El Poblado, Medellín*. Territorios, 23, 123-142. Recuperado de <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/1404/1280>
- Secretaría Desarrollo Económico. (2023). *Con una cifra histórica de pasajeros que visitaron Medellín en 2022, la ciudad vive el mejor momento turístico de los últimos años*. Alcaldía de Medellín. Recuperado de <https://bit.ly/4khwB0G>
- Serna, Y. (2022). *Renovación urbana y derecho a la ciudad: discursos y actores en torno a la renovación del espacio público en el centro histórico de Medellín*. Revista De Arquitectura, 24(2). Recuperado de <https://doi.org/10.14718/revarq.2022.24.3858>
- Sierra, A., & Márquez, N. (2023). *El fenómeno de la gentrificación en la ciudad de Medellín, durante los años 2020-2023*. Recuperado de <https://dspace.tdea.edu.co/handle/tdea/4363>
- Sofia Arias Torres. (1 de noviembre de 2023). *GENTRIFICATION. El Poblado* [Video]. YouTube. <https://m.youtube.com/watch?v=vOYJTrPOC2E&pp=0gcJCdgAo7VqN5tD>
- Valencia, M., Vanegas, J., Correa, J., & Restrepo, J. (2017). *Comparación de pronósticos para la dinámica del turismo en Medellín, Colombia*. Lecturas De Economía, 86, 199–230. Recuperado de <https://doi.org/10.17533/udea.le.n86a08>
- Vivir en El Poblado. (2025). *La turistificación devora a Manila*. Vivir en El Poblado, Edición 895, 8.<https://vivirenelpoblado.com/wp-content/uploads/2025/02/PDF-edicion-Vivir-en-El-Poblado-895-13-ene-2025.pdf>
- Yúdice, G. (2008). *Modelos de desarrollo cultural urbano: ¿gentrificación o urbanismo social?* Alteridades, 18(36), 47-61. Recuperado de

http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-70172008000200005&lng=es&tlng=es