

Inversión extranjera y gentrificación en Medellín: impacto en residentes y pequeños negocios locales

Sofía Marín Alvarán

Isabella Muñoz Ramírez

Susana Ríos Amaya

INSTITUCIÓN EDUCATIVA MADRE MARÍA MAZZARELLO.



Darwin Valmore Franco Gallego

FECHA.

10/02/2026

Tabla de contenido.

Dedicatoria.....	3
Agradecimientos.....	3
Introducción.....	4
Capítulo 1: Planteamiento del problema.....	6
Formulación del problema:.....	6
Delimitación del problema:.....	9
Objetivo general:.....	10
Objetivos específicos:.....	10
Justificación:.....	11
Antecedentes:.....	12
Local:.....	12
<i>Nacional:</i>	13
<i>Internacional:</i>	13
Capítulo 2: Marco referencial.....	14
Capítulo 3: Metodología de la investigación.....	30
Diseño metodológico:.....	30
Población y muestra:.....	34
Técnicas e instrumentos de recolección de información:.....	37
Capítulo 4: Informe final.....	61
Referencias.....	3

Dedicatoria.

Dedicamos este proyecto a todas las personas afectadas por la gentrificación en Medellín, especialmente a quienes luchan por conservar sus hogares, sus negocios y la identidad de sus barrios.

Agradecimientos.

Agradecemos especialmente a nuestro profesor Darwin Valmore Franco Gallego, por su acompañamiento, orientación y dedicación durante este proceso de investigación, que nos permitió aprender y crecer como estudiantes y a Pedro Claver Zuluaga Salazar.

Introducción.

En los últimos años, Medellín ha consolidado su imagen como ciudad atractiva para el turismo internacional y la inversión extranjera, especialmente en sectores como el inmobiliario y el de servicios. Sin embargo, este crecimiento no ha sido neutral: ha venido acompañado de un proceso acelerado de gentrificación que transforma de manera profunda la vida de los residentes tradicionales y de los pequeños negocios locales, particularmente en barrios como El Poblado, Laureles y Envigado.

Este fenómeno es relevante porque afecta de forma simultánea tres dimensiones fundamentales de la vida urbana. Desde el ámbito de los negocios internacionales, la llegada de capital extranjero dinamiza la economía local pero también eleva los costos de vivienda y operación comercial a niveles inalcanzables para la población residente. Desde el derecho, se evidencian vacíos normativos significativos que dejan sin protección suficiente tanto a los arrendatarios como a los pequeños comerciantes frente al poder del capital externo. Y desde la contaduría, surgen interrogantes sobre la informalidad tributaria, la evasión fiscal en plataformas digitales y el impacto contable del encarecimiento en los estados financieros de los negocios locales.

Si bien existen estudios sobre gentrificación en ciudades latinoamericanas como Ciudad de México, Buenos Aires y Bogotá, el caso de Medellín en 2025 presenta particularidades propias: el auge del turismo post-pandemia, el arribo masivo de nómadas digitales y la ausencia de una política pública integral que articule regulación, fiscalización y protección social. Esta investigación se diferencia de trabajos anteriores al

abordar el problema desde una perspectiva interdisciplinar que cruza lo jurídico, lo contable y lo económico-internacional en un mismo análisis.

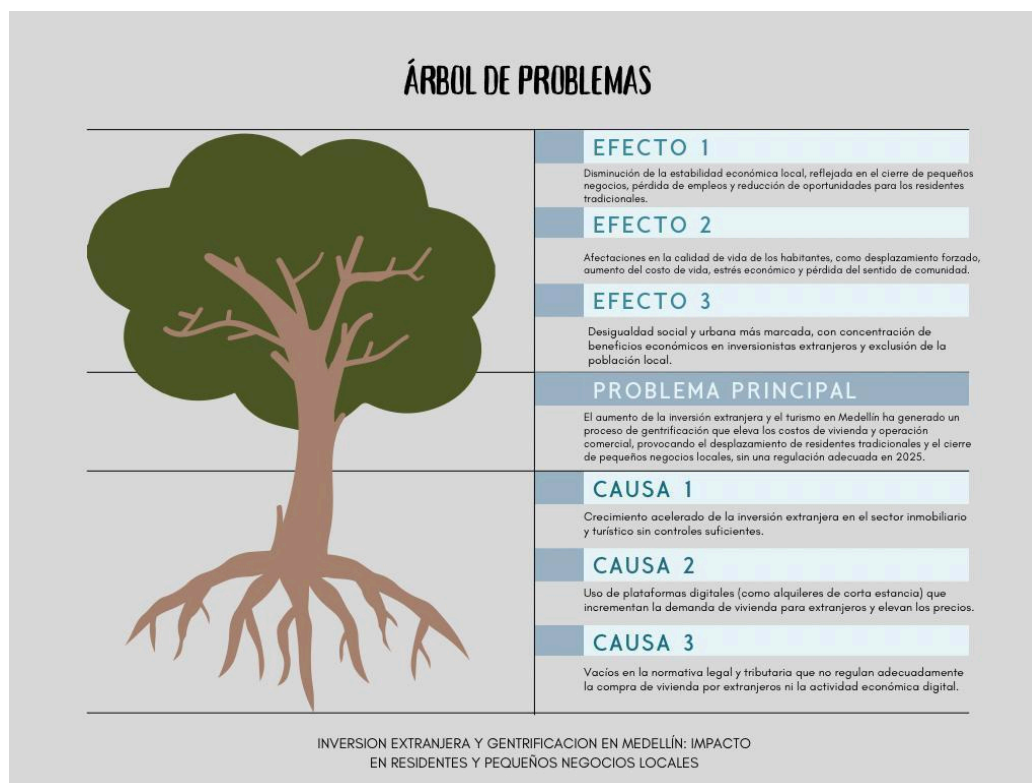
Las implicaciones de este estudio son tanto teóricas como prácticas: a nivel teórico, contribuye a enriquecer el debate sobre los límites del libre mercado en contextos de alta desigualdad; a nivel práctico, puede servir de base para proponer mecanismos de regulación que equilibren el desarrollo económico con la protección del derecho a la vivienda y a la permanencia en el territorio.

A través de este proyecto, se busca generar conciencia sobre los efectos de la gentrificación en Medellín y la importancia de proteger a sus habitantes y pequeños negocios locales. Invitamos al lector a conocer esta problemática desde diferentes perspectivas, reflexionar sobre sus consecuencias y descubrir posibles alternativas que permitan construir una ciudad más justa, equilibrada e inclusiva

Capítulo 1: Planteamiento del problema.

Formulación del problema:

Figura 1: Árbol de problemas



Fuente: Elaboración propia

Medellín ha experimentado en los últimos años una transformación urbana significativa impulsada por el incremento del turismo internacional y la llegada sostenida de inversión extranjera. Este proceso ha generado un fenómeno de gentrificación progresiva, especialmente visible en sectores como El Poblado, Laureles y Envigado, donde el valor del suelo, los arriendos residenciales y los costos de operación comercial han aumentado de manera desproporcionada frente a los ingresos de la población local.

Desde la teoría económica y urbana, la gentrificación se comprende como un proceso de transformación del espacio urbano que, si bien puede atraer inversión y modernización, produce simultáneamente desplazamiento involuntario de residentes de bajos y medianos ingresos y el cierre progresivo de pequeños negocios que no logran adaptarse a los nuevos costos del entorno (Betancur & López, 2022; Vergara-Constela & Casellas, 2021). En el contexto de Medellín, este proceso se ve acelerado por la operación de plataformas digitales como Airbnb, la preferencia de propietarios por arrendatarios extranjeros que pagan en dólares y la ausencia de políticas públicas que regulen de forma efectiva el mercado inmobiliario frente al capital externo.

El problema se delimita al año 2025 y se centra en dos poblaciones directamente afectadas: los residentes tradicionales de los barrios mencionados y los pequeños negocios locales. Sobre estos actores recaen tres tipos de consecuencias que justifican un análisis interdisciplinar. En primer lugar, consecuencias en el ámbito de los negocios internacionales, dado que la inversión extranjera opera sin mecanismos suficientes de control que protejan la economía local. En segundo lugar, consecuencias jurídicas, pues la legislación colombiana vigente no contempla de manera específica la regulación del alquiler turístico de corto plazo ni establece límites claros a la adquisición de vivienda por parte de extranjeros. En tercer lugar, consecuencias contables y tributarias, ya que muchas de estas transacciones se realizan por fuera del sistema formal, generando evasión fiscal y distorsiones en los registros financieros de los pequeños comerciantes (Cámara de Comercio de Medellín, 2023).

Esta situación plantea una problemática concreta: el aumento de la inversión extranjera y del turismo ha elevado los costos de vivienda y operación, generando

desplazamiento de residentes y cierre de negocios locales, sin que exista una regulación suficiente que los proteja. Dicha problemática no solo afecta la calidad de vida de los habitantes, sino que también compromete la equidad fiscal, la seguridad jurídica y la estabilidad económica del tejido urbano de Medellín.

Delimitación del problema:

¿Cómo influye la gentrificación en la inversión extranjera y en la situación legal y contable de los residentes tradicionales y pequeños negocios en Medellín en 2025?

Objetivo general:

Analizar de manera integral cómo influye el proceso de gentrificación, impulsado por la inversión extranjera y el crecimiento del turismo internacional, en las dinámicas económicas, jurídicas y contables que afectan a los residentes tradicionales y a los pequeños negocios locales en la ciudad de Medellín durante el año 2025, con el fin de comprender sus implicaciones en la permanencia en el territorio, la estabilidad económica y la equidad urbana.

Objetivos específicos:

Identificar y describir las principales formas en que la gentrificación influye en la transformación del entorno urbano en Medellín haciendo énfasis en el incremento de los costos de vivienda, los cánones de arrendamiento y los gastos de operación comercial, así como en las dinámicas de desplazamiento de residentes tradicionales.

Analizar, a través de la aplicación de técnicas e instrumentos de recolección de información (como encuestas, entrevistas y revisión documental), cómo la inversión extranjera y el uso de plataformas digitales de alojamiento inciden en las condiciones de vida de los habitantes y en la sostenibilidad financiera, contable y administrativa de los pequeños negocios locales.

Diseñar una página web informativa llamada “Radar Urbano”, que permita a los habitantes de Medellín conocer los efectos de la gentrificación, identificar los cambios en sus barrios y acceder a información sobre el apoyo a residentes y pequeños negocios locales.

Justificación:

El presente proyecto de investigación se justifica por la necesidad urgente de comprender y visibilizar los efectos que la gentrificación, impulsada por la inversión extranjera, está generando sobre los residentes tradicionales y los pequeños negocios de Medellín en el año 2025. Si bien el crecimiento turístico y la llegada de capital externo representan oportunidades económicas para la ciudad, también producen consecuencias profundas sobre la vida cotidiana de quienes han habitado y construido el tejido urbano de barrios como El Poblado, Laureles y Envigado.

Desde el punto de vista social, esta investigación es relevante porque el desplazamiento de residentes tradicionales no es un fenómeno abstracto: implica la pérdida del derecho a la vivienda, la ruptura de comunidades y la transformación irreversible de la identidad cultural de los barrios. Estudiar este proceso permite documentar una realidad que miles de medellinenses ya están viviendo y que aún carece de suficiente atención institucional y académica a nivel local.

Desde la perspectiva jurídica, el estudio aporta elementos para identificar los vacíos normativos que existen actualmente en Colombia frente a la regulación del alquiler turístico de corta duración y la adquisición de inmuebles por parte de extranjeros. Esta dimensión es fundamental, pues sin un marco legal claro, los residentes y pequeños comerciantes carecen de herramientas para proteger sus derechos frente al avance del capital externo.

Desde el ámbito contable y financiero, la investigación cobra importancia al analizar cómo el encarecimiento del entorno afecta la estructura de costos de los pequeños negocios locales, y cómo la informalidad tributaria asociada a las transacciones

inmobiliarias con extranjeros genera distorsiones en el sistema fiscal colombiano.

Entender estas dinámicas es necesario para proponer mecanismos de control y equidad fiscal.

Finalmente, este proyecto se justifica porque aborda el problema desde una mirada interdisciplinar que cruza los negocios internacionales, el derecho y la contaduría, lo que permite una comprensión más completa y articulada de un fenómeno que no puede explicarse desde una sola disciplina. Los resultados de esta investigación pueden servir como insumo para estudiantes, docentes, instituciones públicas y organizaciones comunitarias interesadas en construir una ciudad más equitativa e incluyente.

Antecedentes:

Local:

Una investigación del Tecnológico de Antioquia (2024) identificó que los factores más relevantes que determinan la gentrificación en Medellín son el turismo, la presencia de nómadas digitales y la inversión extranjera, afectando principalmente sectores como El Poblado y Laureles.

Según datos citados por la Alcaldía de Medellín ante el Concejo, para febrero de 2023 existían 5.921 alojamientos disponibles en Airbnb con 22.750 camas, y solo en 2022 se renovaron 3.671 viviendas turísticas, de las cuales el 70% corresponde a apartamentos.

En 2023 llegaron a Medellín 1.700.000 turistas, de los cuales entre el 40 y 50% eran extranjeros, y la plataforma Nomad List posicionó a la ciudad como el segundo destino preferido por nómadas digitales en Latinoamérica.

El alcalde Federico Gutiérrez reconoció públicamente que “la gentrificación es una realidad” y planteó la necesidad de implementar medidas para regular los alquileres turísticos y proteger a quienes han vivido en la ciudad toda la vida.

Nacional:

En América Latina, la oferta de alquileres de corta duración creció un 22% en el cuarto trimestre de 2023 frente al mismo período del año anterior. Expertos señalan que la gentrificación es la consecuencia lógica de este proceso, agravado por la casi inexistente regulación gubernamental sobre estas plataformas.

En Colombia, los precios de la vivienda en Medellín se dispararon a medida que la ciudad se convirtió en destino popular para extranjeros de altos ingresos que eligen vivir allí o invertir a través de plataformas como Airbnb, cobrando incluso en dólares.

Internacional:

Celata y Romano (2022) analizaron cómo Airbnb contribuye a la turistificación de barrios residenciales gentrificados en ciudades europeas, reduciendo la asequibilidad de la vivienda y aumentando el riesgo de desplazamiento de residentes.

En España, especialmente en Barcelona, miles de personas salieron a las calles a finales de 2024 para exigir medidas contra el aumento de los alquileres, señalando a

especuladores y fondos de inversión como responsables del encarecimiento de la vivienda. Ante esto, ciudades como Nueva York, Barcelona y París comenzaron a compartir sus estrategias regulatorias con otras urbes del mundo afectadas por fenómenos similares.

Capítulo 2: Marco referencial.

Marco teórico

El marco teórico de esta investigación se sustenta en tres grandes tradiciones del pensamiento económico, urbano y sociológico que permiten explicar, desde una perspectiva estructural, cómo la inversión extranjera y el turismo internacional producen transformaciones en el espacio urbano que afectan negativamente a los residentes tradicionales y a los pequeños negocios locales de Medellín. Estas teorías no solo describen el fenómeno, sino que ofrecen herramientas analíticas para comprender sus causas profundas, sus mecanismos de operación y sus consecuencias sobre la equidad urbana, la cohesión social y la estabilidad económica de los territorios afectados.

Teoría de la Gentrificación y la Brecha de Renta (Neil Smith, 1979)

La noción de gentrificación fue introducida por la socióloga británica Ruth Glass en 1964 para describir el proceso mediante el cual las clases medias desplazaban a los residentes de bajos ingresos en barrios deteriorados de Londres. Sin embargo, fue el geógrafo marxista Neil Smith (1979) quien ofreció la explicación estructural más influyente y debatida a través de su rent gap theory o teoría de la brecha de renta. Para Smith, la gentrificación no es un fenómeno espontáneo ni resultado de las preferencias

individuales de los consumidores, como sostenían los enfoques culturalistas de la época, sino la consecuencia lógica de la lógica de acumulación del capital en el espacio urbano.

La brecha de renta se define como la diferencia entre la renta actual del suelo (determinada por su uso presente) y la renta potencial capitalizada que podría obtenerse si ese suelo fuera destinado a su uso más lucrativo posible. Cuando esta diferencia es suficientemente amplia, los inversores encuentran rentable adquirir propiedades en barrios populares, rehabilitarlas o demolerlas, y reintroducirlas en el mercado a precios significativamente superiores. Este proceso desplaza inevitablemente a los ocupantes originales, que no pueden competir con la nueva demanda solvente atraída por el barrio transformado. La renta, en la terminología marxista que emplea Smith, no es una categoría natural sino una expresión de las relaciones de poder que determinan quién puede y quién no puede permanecer en el territorio urbano.

Esta teoría resulta especialmente pertinente para el caso de Medellín. La ciudad experimentó durante los años noventa y dos mil un período de infrainversión y deterioro en varios de sus barrios populares que generó una brecha de renta significativa. La posterior transformación urbana impulsada por la Alcaldía, la llegada del turismo internacional y el interés de inversores extranjeros han capitalizado esa brecha, elevando aceleradamente el valor del suelo en zonas como El Poblado, Laureles y Envigado. Los residentes de ingresos medios y bajos que habitaban estos sectores y los pequeños comerciantes que operaban en ellos se encuentran en la posición descrita por Smith: incapaces de sostener su permanencia frente a la nueva demanda que la brecha de renta ha atraído (Betancur & López, 2022).

La teoría de Smith ha sido criticada por su determinismo económico y por subestimar la agencia de los actores locales, pero sigue siendo la herramienta analítica más poderosa para entender la gentrificación como un proceso sistémico y no como una suma de decisiones individuales. En el contexto de Medellín, donde la inversión extranjera opera con escasos mecanismos de control y donde las plataformas digitales amplifican la capacidad de extracción de renta, el poder explicativo de esta teoría resulta más vigente que nunca.

Teoría de la Economía Urbana y la Renta del Suelo (Von Thünen / Alonso / Muth)

La economía urbana neoclásica ofrece un marco complementario para entender la distribución espacial de los usos del suelo y los mecanismos de exclusión que opera el mercado inmobiliario. Los modelos de localización urbana, iniciados con los trabajos de Johann Heinrich von Thünen (1826) sobre la agricultura y adaptados al entorno urbano por William Alonso (1964) y Richard Muth (1969), establecen que los diferentes usuarios del suelo compiten por la localización en función de su disposición a pagar. En equilibrio, cada porción del suelo urbano es ocupada por el uso capaz de ofrecer la renta más alta por esa localización específica.

Este modelo, conocido como bid-rent model o modelo de renta de oferta, predice que los usos más rentables (actividades comerciales de alto valor añadido, alojamientos turísticos, oficinas y residencias de lujo) desplazan hacia la periferia los usos menos rentables, incluyendo la vivienda para estratos medios y bajos y los pequeños comercios que sirven a la población local. En los barrios turísticos de Medellín, este mecanismo se observa con claridad: los arrendadores encuentran más rentable destinar sus inmuebles al alojamiento turístico (que genera ingresos en dólares o euros) que al arrendamiento

residencial de larga duración. Los comerciantes locales que no pueden pagar los nuevos cánones son sustituidos por establecimientos orientados al turismo de mayor capacidad de pago.

Desde la perspectiva contable y financiera que interesa a esta investigación, el modelo de renta del suelo permite analizar cómo el incremento de los costos de operación (alquileres, servicios públicos, impuestos) afecta la estructura financiera de los pequeños negocios locales. Cuando los costos fijos se elevan por encima de la capacidad de generación de ingresos del negocio, la viabilidad económica del establecimiento se ve comprometida, independientemente de su eficiencia operativa. Este es el mecanismo económico central que explica el cierre masivo de pequeños negocios en los barrios gentrificados de Medellín (Vergara-Constela & Casellas, 2021).

Teoría del Capital Social, la Identidad Comunitaria y el Derecho a la Ciudad

El tercer pilar teórico de esta investigación articula la dimensión social y cultural de la gentrificación, que las teorías económicas tienden a subestimar. Pierre Bourdieu (1986) distingue entre el capital económico, el capital cultural y el capital social, definiendo este último como el conjunto de recursos vinculados a la pertenencia a una red duradera de relaciones de reconocimiento mutuo. Robert Putnam (2000) operacionalizó el concepto de capital social para medir la cohesión comunitaria en términos de confianza interpersonal, normas de reciprocidad y redes de compromiso cívico. La evidencia empírica disponible sugiere que el capital social acumulado en un barrio a lo largo de décadas (los vínculos entre vecinos, la confianza entre comerciantes y clientes, las redes de apoyo informal) constituye un activo que no puede ser compensado económicamente y que se destruye de manera irreversible cuando la comunidad es desplazada.

Henri Lefebvre (1968) y, más recientemente, David Harvey (2008) han articulado el concepto de derecho a la ciudad, que postula que los habitantes urbanos tienen derecho no solo a acceder a los recursos materiales de la ciudad (vivienda, transporte, servicios públicos) sino a participar activamente en la producción del espacio urbano y a preservar las condiciones de vida que hacen posible su pertenencia al territorio. Este derecho, que Harvey concibe como un derecho colectivo más que individual, es sistemáticamente violado por los procesos de gentrificación, que subordinan las necesidades de los habitantes existentes a los intereses de los capitales externos.

La articulación de estas tres tradiciones teóricas (la teoría estructural de Smith, el modelo económico neoclásico de la renta del suelo y la teoría crítica del derecho a la ciudad) proporciona a esta investigación un marco analítico robusto y multidimensional, capaz de dar cuenta de la complejidad del fenómeno que se estudia. Ninguna de estas teorías, tomada de manera aislada, sería suficiente para explicar la totalidad del proceso de gentrificación en Medellín; su articulación, en cambio, permite una comprensión integral que integra las dimensiones económica, jurídica, contable y social del problema (Regino Noriega et al., 2024).

Marco conceptual

El marco conceptual delimita y define con precisión los términos, nociones y categorías analíticas que estructuran esta investigación. Una definición rigurosa de los conceptos es indispensable para evitar ambigüedades interpretativas, para asegurar la coherencia interna del análisis y para facilitar la comparación con otros estudios sobre fenómenos similares. Los conceptos que se desarrollan a continuación han sido seleccionados en función de su relevancia directa para la pregunta de investigación y

organizados en torno a las tres dimensiones disciplinares que articulan el proyecto: negocios internacionales, derecho y contaduría.

Gentrificación y Turistificación

La gentrificación es un proceso de transformación socioeconómica y urbana mediante el cual barrios popular o históricamente habitados por comunidades de ingresos bajos y medios son revalorizados y reconfigurados como resultado de la llegada de capital externo, nuevos residentes de mayor poder adquisitivo y actividades comerciales orientadas a segmentos de mercado más rentables. Este proceso implica, en términos generales, el desplazamiento —voluntario o forzado— de los habitantes originales, la sustitución del tejido comercial local por establecimientos de mayor precio, y la transformación de la identidad cultural del barrio (Glass, 1964; Smith, 1979). El desplazamiento puede ser directo —cuando el arrendatario no puede costear el aumento del alquiler— o indirecto —cuando los precios del mercado impiden a nuevos residentes similares acceder al barrio—.

La turistificación es un concepto derivado que designa la transformación de espacios urbanos residenciales en zonas orientadas al servicio y al consumo turístico, con la consiguiente expulsión de los usos y los habitantes preexistentes. Celata y Romano (2022) han documentado este proceso en ciudades europeas, señalando que las plataformas digitales de alojamiento actúan como vectores de turistificación al convertir unidades habitacionales en activos de renta turística. En el caso de Medellín, la distinción entre gentrificación y turistificación es relevante porque el desplazamiento de residentes no siempre se produce por la llegada de nuevos residentes permanentes de mayores ingresos —como en el modelo clásico de gentrificación—, sino en muchos casos por la

conversión masiva de vivienda residencial en alojamiento turístico de corta duración, lo que reduce la oferta disponible para los habitantes locales y presiona al alza los precios del mercado.

La distinción entre gentrificación impulsada por el mercado residencial y gentrificación inducida por el turismo —propuesta por Vergara-Constela y Casellas (2021)— es pertinente para el análisis de Medellín, donde ambos procesos operan simultáneamente y se retroalimentan: la demanda turística eleva los precios del alquiler, lo que atrae a más inversores extranjeros que adquieren inmuebles para destinarlos al uso turístico, lo que reduce aún más la oferta residencial y presiona aún más al alza los precios, en un ciclo que tiende a auto-reforzarse en ausencia de intervención regulatoria.

Inversión Extranjera Directa e Indirecta en el Mercado Inmobiliario

La inversión extranjera directa (IED) se define, según el Fondo Monetario Internacional (FMI, 2009), como la adquisición por parte de un residente de una economía de activos en otra economía, con el propósito de ejercer un grado significativo de influencia en la gestión de esa empresa o activo. En el sector inmobiliario urbano, la IED adopta diversas formas: adquisición directa de inmuebles por personas naturales extranjeras, inversión a través de fondos de capital inmobiliario, financiación de proyectos de construcción o inversión indirecta mediante plataformas digitales de alojamiento. Esta última modalidad —la inversión a través de Airbnb u otras plataformas— constituye una forma relativamente nueva de IED inmobiliaria que escapa en gran medida a las estadísticas convencionales y a los mecanismos de control establecidos.

La diferencia entre la IED en el sector productivo —fábricas, infraestructura, empresas de servicios— y la IED en el sector inmobiliario es relevante desde el punto de vista de su impacto sobre el desarrollo local. Mientras que la IED productiva tiende a generar empleo, transferencia de tecnología y encadenamientos productivos con la economía local, la IED inmobiliaria de corta estancia captura rentas del territorio sin necesariamente generar los mismos beneficios distributivos. En el contexto de Medellín, la IED inmobiliaria orientada al alquiler turístico representa, para muchos residentes locales, una forma de extracción de renta que concentra los beneficios en manos de propietarios e inversores extranjeros y externaliza los costos —en forma de desplazamiento, incremento del costo de vida y pérdida de cohesión comunitaria— sobre la población local (Cámara de Comercio de Medellín, 2023).

también distinguir entre la IED realizada por grandes fondos inmobiliarios internacionales —que adquieren portafolios de inmuebles con criterios de rentabilidad financiera— y la inversión realizada por extranjeros individuales que buscan en Medellín una segunda residencia, una alternativa de retiro o una fuente de ingresos pasivos mediante el alquiler turístico. Ambas modalidades contribuyen al proceso de gentrificación, pero a través de mecanismos distintos y con diferentes implicaciones para la política pública.

Plataformas Digitales de Alojamiento y Economía de Plataformas

Las plataformas digitales de alojamiento —Airbnb, Booking.com, Vrbo, entre otras— son intermediarios tecnológicos que conectan a propietarios de inmuebles con viajeros que buscan alojamiento alternativo a los hoteles tradicionales. Su modelo de negocio se basa en la economía de plataformas, que explota la capacidad de las

tecnologías digitales para reducir los costos de transacción y facilitar intercambios entre agentes que de otro modo no se encontrarían en el mercado. Airbnb, fundada en 2008 y presente en más de 220 países, es la plataforma dominante en este segmento y la que mayor impacto ha tenido sobre el mercado residencial de las ciudades donde opera.

El impacto de Airbnb sobre el mercado de la vivienda ha sido ampliamente documentado por la literatura académica. Los estudios realizados en distintas ciudades del mundo —Barcelona, Nueva York, Berlín, Ciudad de México, Buenos Aires— coinciden en señalar que la expansión del alquiler turístico de corta duración reduce la oferta de vivienda disponible para residentes locales, incrementa los precios del alquiler residencial de larga duración y contribuye al desplazamiento de comunidades vulnerables (Celata & Romano, 2022). En Medellín, estos efectos se ven amplificados por la diferencia cambiaria: los propietarios que alquilan a extranjeros en dólares obtienen rendimientos muy superiores a los que obtendrían con inquilinos locales que pagan en pesos colombianos, lo que genera un poderoso incentivo para retirar inmuebles del mercado residencial.

Desplazamiento Urbano, Derecho a la Vivienda e Identidad Territorial

El desplazamiento urbano hace referencia al proceso mediante el cual los residentes de un barrio son forzados a abandonarlo como consecuencia del incremento de los costos de habitación, la no renovación de contratos de arrendamiento o la imposibilidad de acceder a nuevas viviendas en la misma zona. En su dimensión jurídica, el desplazamiento urbano involuntario puede constituir una violación del derecho a la vivienda, reconocido en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia como un derecho de todos los colombianos y en múltiples instrumentos del derecho internacional

de los derechos humanos. La Observación General N.º 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU establece que el derecho a la vivienda incluye no solo el acceso a un techo, sino la seguridad jurídica de la tenencia, la asequibilidad, la habitabilidad y la ubicación adecuada en relación con el trabajo y los servicios sociales.

La identidad territorial es el vínculo subjetivo y colectivo que une a una comunidad con el espacio que habita. Este vínculo no se reduce a la posesión material de un inmueble, sino que comprende los lazos afectivos, los recuerdos compartidos, las prácticas culturales y las redes de solidaridad que hacen de un barrio un lugar con significado propio. La gentrificación, al disolver estas comunidades, no solo produce un daño económico —la pérdida de la vivienda— sino un daño cultural y psicosocial que los indicadores convencionales de bienestar no logran capturar. Esta dimensión, documentada por la sociología urbana y la psicología ambiental, es especialmente relevante en el caso de Medellín, donde la identidad barrial tiene una profundidad histórica y un significado político-cultural particular.

Informalidad Tributaria, Evasión Fiscal y Economía Digital

La informalidad tributaria designa la realización de actividades económicas que generan ingresos sin que estos sean debidamente reportados a las autoridades fiscales. En el contexto de la economía digital y el alquiler turístico, este fenómeno adopta múltiples formas: omisión de ingresos en las declaraciones de renta, no facturación de servicios de alojamiento, transacciones realizadas en moneda extranjera fuera del sistema bancario formal, y falta de registro como prestador de servicios turísticos. La distinción conceptual entre evasión fiscal —que implica el incumplimiento deliberado de una obligación

tributaria conocida— y elusión fiscal —que busca aprovechar vacíos legales para reducir la carga tributaria dentro de los límites de la ley— es relevante para el análisis jurídico del fenómeno, aunque en la práctica ambas conductas producen efectos similares sobre la equidad fiscal del sistema.

Para los pequeños negocios locales, la informalidad tributaria de sus competidores —establecimientos turísticos y arrendadores informales— genera condiciones de competencia desleal que deterioran su posición en el mercado. Un negocio que cumple con todas sus obligaciones tributarias y laborales asume costos fijos que sus competidores informales no tienen, lo que reduce su margen de rentabilidad y su capacidad de absorber los incrementos de los costos de operación derivados de la gentrificación. Este círculo vicioso —mayor presión competitiva de los informales, mayores costos de operación por la gentrificación, menor capacidad de permanecer en el mercado— explica en gran medida el cierre masivo de pequeños negocios locales observado en los barrios turísticos de Medellín (Cámara de Comercio de Medellín, 2023).

Marco contextual

El marco contextual sitúa la presente investigación en el escenario específico de Medellín durante el año 2025, describiendo las condiciones históricas, socioeconómicas, urbanas y demográficas que caracterizan el proceso de gentrificación en los barrios objeto de estudio. Su propósito es anclar el análisis teórico y conceptual en la realidad concreta de una ciudad que vive de manera simultánea las tensiones entre la apertura económica internacional y la protección de su tejido social y comunitario.

Medellín protagonizó durante las primeras dos décadas del siglo XXI una de las transformaciones urbanas más notables de América Latina. Después de ser catalogada en los años noventa como la ciudad más violenta del mundo por la violencia asociada al narcotráfico y a los grupos armados ilegales, la ciudad emprendió a partir de los primeros años del siglo un proceso sostenido de recuperación institucional, renovación urbana y proyección internacional que culminó, en 2013, con su reconocimiento como ciudad más innovadora del mundo por el Urban Land Institute y el Citigroup.

Este proceso de reinversión urbana estuvo sustentado en inversiones estratégicas en infraestructura de movilidad —el sistema Metro, el Metrocable, el Metroplús y los tranvías de cable—, en la construcción de equipamientos culturales y educativos en las comunas populares —los Parques Biblioteca, el Jardín Botánico, el Parque Explora—, y en una política deliberada de urbanismo social que buscaba reducir la segregación territorial y mejorar la calidad de vida en los barrios históricamente más vulnerables. Paralelamente, la Alcaldía desarrolló una estrategia agresiva de promoción turística internacional que posicionó a Medellín como destino de innovación, cultura y naturaleza para viajeros de alto poder adquisitivo.

Esta estrategia de proyección internacional generó resultados notables en términos de atracción de turismo y de inversión extranjera, pero también sentó las bases del proceso de gentrificación que esta investigación analiza. La mejora en la percepción de seguridad, la depreciación sostenida del peso colombiano frente al dólar y el euro —que hace que los precios de la ciudad sean percibidos como muy bajos por los visitantes extranjeros—, la expansión de rutas aéreas internacionales y el posicionamiento de Medellín como destino atractivo para nómadas digitales, jubilados extranjeros e

inversores inmobiliarios configuraron las condiciones para una afluencia de capital externo que el mercado inmobiliario local no estaba preparado para absorber sin consecuencias sobre los residentes de menores ingresos (Bolívar, 2024).

El Boom Turístico y la Consolidación de la Plataformas Digitales (2015–2025)

A partir de 2015, el crecimiento del turismo extranjero en Medellín se aceleró de manera significativa. La plataforma Nomad List posicionó en 2023 a Medellín como el segundo destino preferido por nómadas digitales en Latinoamérica, después de Ciudad de México. En ese mismo año, la ciudad recibió 1.700.000 turistas, de los cuales entre el 40 y el 50 por ciento eran extranjeros, procedentes principalmente de Estados Unidos, Europa y otros países de América Latina. Este flujo turístico impulsó una expansión sin precedentes de la oferta de alojamiento turístico informal: según datos presentados por la Alcaldía de Medellín ante el Concejo municipal en febrero de 2023, la ciudad contaba con 5.921 alojamientos disponibles en Airbnb con 22.750 camas. Solo en 2022 se incorporaron al mercado turístico 3.671 nuevas viviendas, el 70 por ciento de las cuales corresponde a apartamentos previamente destinados al uso residencial de larga duración (Tecnológico de Antioquia, 2024).

Esta conversión masiva de vivienda residencial en alojamiento turístico tuvo efectos directos y cuantificables sobre el mercado de arrendamiento local. Estudios realizados por el Tecnológico de Antioquia (2024) y por la Cámara de Comercio de Medellín (2023) documentan incrementos en los cánones de arrendamiento residencial superiores al 40 por ciento en términos reales en los barrios de mayor concentración turística entre 2018 y 2023, muy por encima del IPC del período y de la capacidad de pago de la mayoría de los residentes locales. En el mismo período, el precio de venta por

metro cuadrado en El Poblado aumentó en promedio entre un 60 y un 80 por ciento en términos reales, posicionando este barrio entre los más costosos de Colombia y fuera del alcance de la gran mayoría de los medellinenses.

La oferta de alojamiento turístico en Medellín en plataformas como Airbnb se caracteriza por una marcada concentración geográfica: más del 60 por ciento de los alojamientos disponibles se ubican en El Poblado, mientras que Laureles y Envigado concentran una porción creciente del resto. Esta concentración geográfica explica por qué los efectos de la gentrificación son especialmente agudos en estos barrios, mientras que otras zonas de la ciudad permanecen relativamente al margen del fenómeno. No obstante, la tendencia reciente apunta a una difusión de la presión gentrificadora hacia barrios contiguos —Estadio, Belén, La América, Aranjuez— a medida que los precios en los focos originales superan incluso la disposición a pagar de los turistas y nómadas digitales con mayores ingresos.

Impacto sobre los Residentes Tradicionales y los Pequeños Negocios

El impacto de la gentrificación sobre los residentes tradicionales de Medellín se manifiesta en múltiples dimensiones que esta investigación busca documentar y analizar. En el plano económico, el incremento desproporcionado de los cánones de arrendamiento ha obligado a miles de familias a abandonar los barrios donde vivían para trasladarse a zonas más periféricas con menores amenidades y mayores tiempos de desplazamiento. El Observatorio de Políticas Públicas de la Alcaldía de Medellín ha registrado un incremento sostenido en la expulsión de población de estratos dos y tres de los barrios de mayor presión gentrificadora, aunque la ausencia de un sistema sistemático de monitoreo del desplazamiento por gentrificación dificulta la cuantificación precisa del fenómeno.

En el plano de los pequeños negocios, la Cámara de Comercio de Medellín (2023) ha documentado un incremento significativo en el número de cierres de establecimientos comerciales en las zonas de mayor concentración turística, atribuible en una parte considerable al aumento de los arrendamientos comerciales. La sustitución de tiendas de barrio, restaurantes populares, ferreterías, droguerías independientes y otros negocios de proximidad por bares, restaurantes de cocina internacional, hostales, oficinas de cambio de divisas y locales orientados al turismo constituye la manifestación más visible de la transformación del tejido comercial. Esta sustitución no solo afecta la viabilidad económica de los pequeños empresarios locales, sino que deteriora la funcionalidad del barrio para sus habitantes, que pierden acceso a los bienes y servicios cotidianos que solían encontrar a pocos metros de su residencia.

En el plano social y comunitario, los estudios de Regino Noriega et al. (2024) documentan una percepción generalizada entre los residentes tradicionales de El Poblado y Laureles de pérdida de identidad barrial, sensación de extranjería en el propio barrio y debilitamiento de las redes de vecindad y solidaridad que habían caracterizado a estas comunidades durante décadas. Este deterioro del capital social, invisible para los indicadores económicos convencionales, constituye un costo social de la gentrificación que las políticas públicas raramente consideran pero que tiene consecuencias profundas y duraderas sobre el bienestar de la población afectada.

Respuestas Institucionales y Experiencias Comparadas

La respuesta institucional al fenómeno de la gentrificación en Medellín ha sido hasta ahora insuficiente frente a la magnitud del problema. Si bien el alcalde Federico Gutiérrez reconoció públicamente que 'la gentrificación es una realidad' y planteó la

necesidad de implementar medidas regulatorias, la única iniciativa normativa concreta —el proyecto de acuerdo de 2023— no fue aprobada. El debate se ha mantenido en el nivel del discurso político, sin que se hayan adoptado medidas vinculantes de regulación del alquiler turístico, de protección de los arrendatarios en riesgo de desplazamiento ni de control de la concentración de la propiedad inmobiliaria en manos de no residentes.

La experiencia comparada de otras ciudades ofrece referentes valiosos para el diseño de políticas públicas. En Barcelona, la aprobación en 2017 del Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) estableció una moratoria de nuevas licencias en las zonas de mayor saturación turística y zonificó la ciudad en cuatro categorías —de reducción, de mantenimiento, de crecimiento controlado y de crecimiento— en función del impacto turístico sobre el mercado residencial. En Nueva York, la Local Law 18 aprobada en 2023 limitó drásticamente los alquileres de corta duración mediante la obligación de registro de los anfitriones y la exigencia de que estuvieran presentes en el inmueble durante la estancia. En Ámsterdam, se estableció un límite de 30 noches por año para el alquiler turístico de una vivienda principal y se prohibió el alquiler de inmuebles adquiridos específicamente con fines turísticos (Celata & Romano, 2022).

Estas experiencias demuestran que la regulación efectiva del alquiler turístico y de la inversión extranjera inmobiliaria es posible sin sacrificar la apertura económica ni el desarrollo del sector turístico. La clave reside en el diseño de instrumentos regulatorios calibrados que equilibren los beneficios de la actividad turística para la economía local con la protección de los derechos de los residentes y la preservación del tejido social de los barrios. Esta es precisamente la perspectiva que esta investigación aspira a aportar

para el caso de Medellín, desde la intersección entre los negocios internacionales, el derecho y la contaduría.

Capítulo 3: Metodología de la investigación.

Diseño metodológico:

La presente investigación adopta un enfoque metodológico mixto, es decir, una integración sistemática y deliberada de los enfoques cuantitativo y cualitativo dentro de un mismo diseño de investigación. Esta decisión responde a la naturaleza compleja, multidimensional y transversal del fenómeno estudiado: la gentrificación impulsada por la inversión extranjera en Medellín no puede ser comprendida ni explicada de manera suficiente desde una sola perspectiva metodológica.

El enfoque cuantitativo permite medir, comparar y analizar estadísticamente variables como la variación en los cánones de arrendamiento, el número de establecimientos comerciales que han cerrado, el porcentaje de propiedades destinadas al alquiler turístico y la proporción de residentes que han debido abandonar su barrio. Estos datos, obtenidos mediante encuestas estructuradas aplicadas a muestras representativas de residentes y propietarios de negocios, permiten establecer magnitudes, identificar tendencias y detectar correlaciones entre variables. Sin datos cuantitativos, la investigación carecería de la base empírica necesaria para dimensionar el fenómeno y para sostener sus argumentos con evidencia objetiva y verificable.

El enfoque cualitativo, por su parte, permite acceder a las experiencias subjetivas, los significados culturales y las percepciones de los actores directamente afectados: residentes desplazados, pequeños comerciantes en proceso de cierre, propietarios que han

convertido sus inmuebles al uso turístico y funcionarios públicos con responsabilidad en la materia. A través de entrevistas semiestructuradas y análisis documental, el componente cualitativo busca capturar lo que los números no pueden mostrar por sí solos: el sentido de pérdida de identidad territorial, las estrategias de resistencia de las comunidades y las narrativas sobre el derecho a permanecer en el barrio.

La integración de ambos enfoques sigue un diseño de triangulación, en el que los datos cuantitativos y cualitativos se recolectan de manera paralela, se analizan de forma independiente y luego se contrastan para obtener una visión más completa y validada del fenómeno. Este diseño mixto es el más apropiado para una investigación que tiene simultáneamente objetivos descriptivos, analíticos y propositivos.

El alcance de una investigación define el nivel de profundidad y el tipo de conocimiento que se aspira a producir. En el caso del presente proyecto, el alcance es descriptivo-explicativo, lo que implica que la investigación no se limita a identificar y caracterizar el fenómeno de la gentrificación en Medellín, sino que avanza hacia la explicación de sus causas, sus mecanismos de operación y sus consecuencias sobre los actores afectados.

El componente descriptivo responde a la necesidad de documentar con precisión la magnitud y las características del proceso de gentrificación en los barrios de El Poblado, Laureles y Envigado durante el año 2025. Esto incluye la descripción sistemática de variables como el incremento de los precios de arrendamiento y venta de inmuebles, la transformación del tejido comercial, el perfil sociodemográfico de los residentes desplazados y el comportamiento de la inversión extranjera inmobiliaria en el período de análisis. El nivel descriptivo es indispensable como base para cualquier

análisis posterior y como contribución en sí mismo, dada la notable escasez de datos sistematizados sobre el fenómeno en el contexto específico de Medellín.

El componente explicativo va más allá de la descripción para identificar las relaciones causales que subyacen al fenómeno. En este nivel, la investigación busca responder a preguntas como: ¿qué factores explican que la gentrificación sea más intensa en ciertos barrios que en otros?, ¿cuál es el mecanismo específico mediante el cual la expansión de plataformas como Airbnb presiona al alza los precios del arrendamiento residencial?, ¿por qué el marco normativo colombiano vigente resulta insuficiente para proteger a los residentes y comerciantes locales? Se descarta el alcance meramente exploratorio porque el fenómeno cuenta ya con hipótesis bien fundadas desde la teoría, y se descarta el correlacional puro porque el propósito es explicar mecanismos causales, no solo asociaciones estadísticas.

El diseño de investigación especifica la estrategia concreta mediante la cual se recolectarán, analizarán e interpretarán los datos para responder a las preguntas de investigación. La presente investigación adopta un diseño documental con elementos de investigación-acción participativa, combinación apropiada para un fenómeno que tiene al mismo tiempo una dimensión histórica y estructural, que requiere análisis documental, y una dimensión vivencial y comunitaria, que se beneficia de la participación activa de los actores afectados.

El diseño documental constituye el núcleo metodológico de la investigación. Implica la recopilación, selección, análisis e interpretación sistemática de fuentes de diversa naturaleza: estadísticas oficiales de la Alcaldía de Medellín y del DANE sobre precios del suelo y demografía barrial; informes de la Cámara de Comercio de Medellín

sobre el tejido empresarial local; estudios académicos sobre gentrificación y turistificación en Medellín y otras ciudades latinoamericanas; normatividad vigente en materia de regulación del mercado inmobiliario y protección de arrendatarios; y documentos generados por organizaciones comunitarias de los barrios afectados.

Los elementos de investigación-acción participativa se incorporan a través de la participación directa de los residentes y comerciantes afectados en el proceso de producción de conocimiento. Más que ser concebidos como simples objetos de estudio, estos actores son reconocidos como portadores de un saber experiencial y territorial indispensable para una comprensión integral del fenómeno. Los resultados de la investigación serán devueltos a estas comunidades en un formato accesible, de modo que puedan utilizarlos como insumo para sus procesos de incidencia política y defensa de sus derechos.

El método de investigación designa la lógica de razonamiento que guía el proceso de producción de conocimiento y la relación entre la teoría y los datos empíricos. En coherencia con el enfoque mixto adoptado, la presente investigación articula el método hipotético-deductivo, propio del componente cuantitativo, con el método inductivo, característico del componente cualitativo.

El método hipotético-deductivo parte de la hipótesis formulada a partir del marco teórico para derivar predicciones concretas que son contrastadas empíricamente con los datos recolectados. En esta investigación, la hipótesis central sostiene que la gentrificación impulsada por la inversión extranjera ha producido un incremento significativo en los costos de vivienda y operación comercial, generando desplazamiento de residentes y cierre de negocios. A partir de esta hipótesis se derivan predicciones

específicas verificadas mediante análisis estadístico: si la hipótesis es correcta, se espera encontrar una correlación positiva entre la concentración de alojamientos turísticos en un barrio y el incremento de los cánones de arrendamiento, así como entre este incremento y el número de cierres de negocios registrados.

El método inductivo, vinculado al componente cualitativo, opera en sentido inverso: parte de las experiencias concretas y los testimonios particulares de los actores entrevistados para construir, a través de un proceso de análisis sistemático, categorías, patrones y comprensiones más generales sobre el fenómeno. Las entrevistas en profundidad, analizadas mediante codificación temática, permiten identificar los mecanismos específicos a través de los cuales la gentrificación afecta la vida cotidiana de los residentes y la viabilidad económica de los pequeños negocios, mecanismos que difícilmente emergerían de un análisis estadístico. La articulación entre ambos métodos se produce en la fase de análisis, cuando los hallazgos del componente cuantitativo y del cualitativo son confrontados y sintetizados en una comprensión integrada que da respuesta a las preguntas de investigación.

Población y muestra:

La población objeto de estudio está constituida por el conjunto de residentes tradicionales y propietarios de pequeños negocios locales que habitan o desarrollan actividades comerciales en los barrios de El Poblado, Laureles y Envigado de la ciudad de Medellín durante el año 2025. Se entiende por residentes tradicionales a aquellas personas que han habitado estos sectores de manera continua por un período igual o superior a cinco años y que, por tanto, han sido testigos y protagonistas del proceso de

transformación urbana asociado a la gentrificación. Esta población presenta características heterogéneas en cuanto a nivel socioeconómico, tenencia de la vivienda, antigüedad de residencia, edad y tipo de actividad económica, lo que enriquece la diversidad de perspectivas disponibles para el análisis. Según estimaciones del Observatorio de Políticas Públicas de la Alcaldía de Medellín y datos del DANE, los tres barrios mencionados concentran aproximadamente 186.000 residentes permanentes y alrededor de 4.200 establecimientos comerciales de pequeño y mediano tamaño, cifras que definen el universo poblacional de referencia para esta investigación.

La muestra de la presente investigación se configura como una muestra mixta, diferenciada según el componente metodológico al que corresponde. Para el componente cuantitativo, se trabaja con una muestra probabilística estratificada de 25 personas, distribuidas en dos estratos: 15 residentes tradicionales y 10 propietarios o administradores de pequeños negocios locales. Dado el carácter estudiantil y exploratorio de la investigación, este tamaño muestral resulta pertinente y alcanzable, y permite igualmente realizar análisis comparativos entre los dos grupos de actores y entre los tres barrios estudiados. La estratificación garantiza que ambos grupos estén representados en proporciones coherentes con los objetivos del estudio, y la distribución geográfica asegura que El Poblado, Laureles y Envigado aporten participantes de manera equilibrada. Para el componente cualitativo, se trabaja con una muestra intencional de 15 informantes clave: 8 residentes tradicionales seleccionados por su capacidad de ofrecer testimonios ricos y detallados, incluyendo al menos 3 personas que hayan experimentado situaciones de desplazamiento o amenaza de desplazamiento; 5 propietarios de negocios locales en diferentes situaciones (en funcionamiento, en proceso de cierre o ya cerrados);

y 2 funcionarios públicos con responsabilidad en materia de regulación del mercado inmobiliario o de política de vivienda. En total, la investigación contará con aproximadamente 40 participantes entre ambos componentes, número adecuado para los alcances y recursos del presente proyecto.

El muestreo del componente cuantitativo es probabilístico estratificado con asignación proporcional, técnica que combina las ventajas del muestreo aleatorio simple con la estratificación previa de la población en grupos internamente homogéneos y heterogéneos entre sí. Esta estrategia se justifica porque permite controlar la representación de subgrupos de interés analítico que podrían quedar subrepresentados en un muestreo aleatorio simple, reduce la varianza de las estimaciones y es coherente con el diseño explicativo de la investigación, que requiere comparar las experiencias de distintos tipos de actores en distintos barrios. Para el componente cualitativo, el muestreo es intencional o por criterio, consistente en la selección deliberada de informantes que cumplen criterios específicos de relevancia: antigüedad de residencia superior a cinco años en el barrio estudiado; experiencia directa con el proceso de gentrificación, ya sea como afectado por el incremento de arrendamientos, como comerciante afectado por la transformación del tejido comercial o como funcionario con conocimiento del marco normativo aplicable; y disponibilidad y voluntad de participar en el estudio. Los criterios de exclusión para ambas muestras son: residentes con menos de un año de antigüedad en el barrio, propietarios de negocios de cadena o franquicia cuya dinámica económica difiere sustancialmente de la de los pequeños negocios locales, y menores de 18 años. Este tipo de muestreo no busca representatividad estadística sino riqueza informativa y pertinencia analítica, características indispensables para el enfoque cualitativo adoptado.

Técnicas e instrumentos de recolección de información:

La selección de las técnicas e instrumentos de recolección de información responde directamente a los objetivos de la investigación, al enfoque mixto adoptado y a las características de la población estudiada. Se han seleccionado tres técnicas principales, cada una acompañada de su correspondiente instrumento, que en conjunto permiten abordar el fenómeno de la gentrificación desde perspectivas complementarias: la medición estadística de su alcance, la comprensión en profundidad de sus efectos sobre los actores afectados y el análisis del marco normativo e institucional en el que se inscribe.

La primera técnica seleccionada es la encuesta, cuyo instrumento correspondiente es un cuestionario estructurado autoadministrado con asistencia del encuestador. La encuesta es la técnica más apropiada para recolectar datos estandarizados de manera eficiente en muestras de tamaño mediano, ya que permite cuantificar la extensión y la intensidad de los efectos de la gentrificación sobre residentes y comerciantes, establecer comparaciones entre subgrupos y generar datos susceptibles de análisis estadístico. Su diseño estructurado garantiza la comparabilidad de las respuestas y facilita el procesamiento sistemático de la información recolectada.

En cuanto a las categorías que analiza, el instrumento aborda seis dimensiones fundamentales: la variación en los cánones de arrendamiento residencial y comercial durante los últimos cinco años; la percepción del proceso de gentrificación y sus efectos sobre la vida cotidiana; la situación económica actual del negocio o del hogar; la experiencia de desplazamiento o amenaza de desplazamiento; el conocimiento de los

derechos como arrendatario o comerciante frente al marco normativo vigente; y la valoración de la respuesta institucional por parte de las autoridades locales y nacionales. El cuestionario se organiza en seis secciones: datos sociodemográficos (6 ítems de selección múltiple y respuesta abierta), situación de vivienda o negocio (8 ítems con escala Likert de 1 a 5), percepción de cambios en el barrio (10 ítems comparativos), impacto económico de la gentrificación (8 ítems de respuesta numérica), conocimiento normativo y respuesta institucional (6 ítems) y valoración global con propuestas (4 ítems de respuesta abierta), para un total de 42 ítems.

La validez del instrumento será garantizada mediante juicio de tres expertos en urbanismo, economía y sociología urbana, quienes evaluarán la claridad, pertinencia y suficiencia de los ítems. Adicionalmente, se realizará una prueba piloto con 10 participantes que no formarán parte de la muestra final, para detectar problemas de comprensión y ajustar la redacción de las preguntas. La confiabilidad será evaluada mediante el coeficiente Alpha de Cronbach para las escalas Likert incluidas, esperándose un valor igual o superior a 0,70, umbral mínimo aceptado en investigación en ciencias sociales para garantizar la consistencia interna del instrumento.

La segunda técnica seleccionada es la entrevista semiestructurada en profundidad, cuyo instrumento es una guía de entrevista con preguntas orientadoras abiertas y preguntas de seguimiento. La entrevista semiestructurada es la técnica cualitativa más adecuada para acceder a las experiencias subjetivas, los significados y las perspectivas de los actores directamente afectados por el proceso de gentrificación. A diferencia de la encuesta, permite que el entrevistado desarrolle sus respuestas con libertad, explore conexiones entre temas y profundice en aspectos que el investigador no habría

anticipado. La estructura semiestructurada garantiza que se aborden todos los temas de interés analítico, mientras la apertura de las preguntas permite la emergencia de narrativas inesperadas y ricamente informativas para los propósitos de la investigación.

Las categorías que analiza este instrumento son: la trayectoria residencial o comercial del informante en el barrio y su experiencia concreta del proceso de gentrificación; el impacto sobre la vida cotidiana, las relaciones comunitarias y la identidad territorial; las estrategias de adaptación o resistencia que han desplegado frente a las presiones del proceso; la percepción del rol de la inversión extranjera y de las plataformas digitales de alojamiento; y la valoración de las respuestas institucionales y las propuestas que emergen desde la experiencia vivida. La guía se organiza en cinco bloques temáticos que garantizan la cobertura de todas estas categorías: trayectoria en el barrio, experiencia directa de la gentrificación, impacto en la vida cotidiana, percepción sobre la inversión extranjera y las plataformas digitales, y valoración de la respuesta institucional con propuestas desde la comunidad.

La tercera técnica seleccionada es la observación no participante, cuyo instrumento es una ficha de observación estructurada. Esta técnica permite registrar de manera objetiva y sistemática las características físicas, comerciales y sociales presentes en los barrios objeto de estudio, sin que el investigador intervenga en las dinámicas observadas. Su aplicación facilita la identificación de evidencias visibles del proceso de gentrificación, como la transformación del comercio local, la presencia de alojamientos turísticos, los cambios en el uso del espacio urbano y las manifestaciones de pérdida de identidad barrial.

Las categorías analizadas por este instrumento incluyen la transformación del tejido comercial, la presencia de establecimientos orientados al turismo, las modificaciones en el uso de la vivienda, la identidad cultural del barrio y la dinámica social entre residentes y visitantes. La ficha está organizada en secciones con criterios de observación, casillas de verificación y un espacio para registrar descripciones cualitativas, permitiendo recopilar información comparable entre los diferentes sectores estudiados.

La validez del instrumento se garantiza mediante la definición previa de categorías de observación basadas en el marco teórico y en los objetivos de la investigación, asegurando que los aspectos registrados correspondan directamente al fenómeno de la gentrificación. La confiabilidad se fortalece mediante la aplicación de la misma ficha en todos los lugares de observación, el uso de criterios estandarizados para el registro de la información y la comparación de los resultados con los datos obtenidos a través de las entrevistas, encuestas y análisis documental.

Esta técnica complementa los demás instrumentos del estudio y permite realizar una triangulación de la información, proporcionando evidencia directa sobre las transformaciones urbanas y comerciales asociadas con la inversión extranjera y el

crecimiento del turismo en los barrios de Medellín objeto de la investigación.

Ficha de observación

Tipo de observación: No participante
Área de estudio: El Poblado, Laureles y Envigado — Medellín, Antioquia
Objeto de estudio: Indicadores físicos, comerciales y sociales de gentrificación
Fecha de elaboración: Junio de 2026

SECTOR	ASPECTO OBSERVADO	HALLAZGO
El poblado	Presencia turística, señalización comercial y transformación del comercio	Se evidencia una alta concentración de turistas extranjeros en restaurantes, cafés y espacios públicos. Varios establecimientos presentan menús, avisos y publicidad en inglés orientados a visitantes internacionales. Asimismo, se observa un reemplazo progresivo de negocios tradicionales por restaurantes, bares y alojamientos turísticos, lo que refleja un cambio en la función del espacio urbano.
Envigado	Aumento de actividad turística y cambios en dinámica comercial	Se percibe un incremento en la apertura de cafés, restaurantes y espacios orientados a visitantes. Aunque conserva parte de su carácter residencial, se observan transformaciones en la oferta comercial y una mayor presencia de extranjeros en zonas de entretenimiento y gastronomía, señales de una gentrificación en etapa temprana.
Laureles	Permanencia del comercio tradicional con crecimiento gastronómico moderado	Se mantiene una presencia significativa de negocios familiares y establecimientos tradicionales. Sin embargo, se evidencia la apertura de nuevos establecimientos gastronómicos y comerciales. En comparación con El Poblado, la transformación es más gradual y aún se conserva gran parte de la identidad local del sector, lo que sugiere un proceso de gentrificación en fase inicial.

Fuente: *Elaboración propia.*

La ficha de observación no participante tiene como objetivo registrar e identificar las manifestaciones visibles de la gentrificación en tres sectores de Medellín: El Poblado, Laureles y Envigado. Este instrumento fue utilizado en el marco de una investigación cualitativa sobre transformaciones urbanas, y su diseño permite sistematizar hallazgos a partir de la observación directa del espacio público, la dinámica comercial y los patrones de uso del territorio, sin intervención ni interacción con los actores presentes en el entorno.

La ficha se estructura en tres columnas: sector, que identifica el barrio o zona observada; aspecto observado, que categoriza el elemento específico sobre el cual se

centra la mirada investigativa; y hallazgo, que describe de manera detallada lo evidenciado en campo.

Los resultados muestran diferencias significativas entre los tres sectores. El Poblado presenta los indicadores más avanzados de gentrificación, con una marcada orientación hacia el turismo internacional, cambios en la señalización comercial y desplazamiento de negocios tradicionales. Laureles refleja un proceso en etapa más temprana, donde la transformación coexiste aún con el carácter residencial del sector. Envigado, por su parte, muestra una transformación más moderada, conservando en mayor medida su identidad local y su tejido comercial tradicional.

En conjunto, la ficha permite comparar los ritmos y expresiones del proceso de gentrificación entre sectores, aportando evidencia empírica visual para el análisis del cambio urbano en Medellín.

Las preguntas de la encuesta son:

1. ¿Cuánto tiempo lleva viviendo o trabajando en el barrio?

- Menos de 1 año

- Entre 1 y 3 años

- Entre 3 y 5 años

- Más de 5 años

2. ¿Cuál es su relación con el inmueble donde vive o trabaja?

- Propietario

- Arrendatario
- Familiar del propietario
- Otro

3. ¿Cuánto paga actualmente de arriendo comparado con hace 5 años?

- Ha bajado
- Se ha mantenido igual
- Ha subido un poco
- Ha subido bastante
- No soy arrendatario

4. ¿Ha pensado en abandonar el barrio por los costos?

- Sí, ya tomé la decisión
- Sí, lo he pensado pero no he decidido
- Lo he pensado pero no pienso hacerlo
- No lo he pensado

5. ¿Conoce vecinos que hayan tenido que irse del barrio por costos?

- Sí, varios
- Sí, alguno
- No conozco casos

- No sé

6. ¿Cuántos negocios conocidos han cerrado en su cuadra en los últimos 3 años?

- Ninguno

- 1 o 2

- 3 o 4

- 5 o más

- No sé

7. ¿Ha visto aumentar los apartamentos de Airbnb en su barrio?

- Sí, notablemente

- Sí, un poco

- No he notado cambios

- No sé qué es Airbnb

8. ¿Siente que el barrio ha cambiado su identidad cultural en los últimos años?

- Sí, ha cambiado completamente

- Sí, ha cambiado parcialmente

- Ha cambiado muy poco

- No ha cambiado

9. ¿Considera que la llegada de extranjeros ha afectado el precio de los arriendos?

- Sí, directamente
- Sí, pero de forma indirecta
- No ha tenido efecto
- No sé

10. ¿Ha notado que negocios tradicionales han sido reemplazados por establecimientos dirigidos a turistas?

- Sí, muchos
- Sí, algunos
- Muy pocos
- No he notado

11. ¿Conoce sus derechos como arrendatario o comerciante frente a aumentos de arriendo?

- Sí, los conozco bien
- Los conozco parcialmente
- Los desconozco
- No aplica a mi caso

12. ¿Considera que las autoridades locales están protegiendo a los residentes frente a este fenómeno?

- Sí, efectivamente

- Lo están intentando pero sin resultados

- No están haciendo nada

- No sé

13. ¿Estaría dispuesto a participar en organizaciones comunitarias para defender su derecho a permanecer en el barrio?

- Sí, ya participo

- Sí, me gustaría participar

- No, no me interesa

- No sé

14. ¿Qué tan satisfecho está con la calidad de vida en su barrio actualmente?

- Muy satisfecho

- Satisfecho

- Poco satisfecho

- Insatisfecho

15. ¿Qué medida considera más urgente para proteger a los residentes y comerciantes?

- Regular los precios de arriendo

- Limitar los alojamientos turísticos tipo Airbnb

- Crear subsidios para residentes vulnerables

- Fortalecer la normatividad existente

- Otra

Análisis de resultados:

Entrevista 1

Participante: Juan Uribe (21 años)

Perfil: Residente de El Poblado.

Pregunta 1. ¿Hace cuánto tiempo vive en este barrio y cómo llegó aquí?

Respuesta: Tengo 21 años y he vivido toda mi vida en El Poblado. Mis papás se establecieron aquí antes de que yo naciera y prácticamente crecí en este barrio. Aquí estudié, hice amigos y tengo muchos recuerdos de mi infancia.

Pregunta 2. ¿Qué cambios ha observado en el barrio durante los últimos años?

Respuesta: El cambio ha sido muy grande. Antes era un lugar más tranquilo y familiar, pero ahora se ve muchísimo turismo y cada vez llegan más extranjeros. Han abierto muchos restaurantes, bares y alojamientos para turistas. También he visto que algunos negocios tradicionales desaparecieron y fueron reemplazados por establecimientos pensados principalmente para visitantes.

Pregunta 3. ¿Cómo han afectado estos cambios su vida cotidiana y las relaciones con la comunidad?

Respuesta: Siento que el barrio ha perdido parte de su esencia. Muchos vecinos de toda la vida ya no viven aquí porque los arriendos se volvieron muy costosos. Además,

ya no existe la misma cercanía entre las personas. Antes era más común conocer a quienes vivían alrededor; ahora muchas personas están solo de paso.

Pregunta 4. ¿Qué opinión tiene sobre la inversión extranjera y las plataformas de alojamiento turístico?

Respuesta: Creo que el turismo trae beneficios económicos y genera empleo, pero también siento que en algunos casos el barrio se está adaptando más a los extranjeros que a quienes vivimos aquí. Incluso he visto negocios cuyos avisos y menús están únicamente en inglés, cuando estamos en una ciudad donde el idioma principal es el español. Eso me produce tristeza porque siento que poco a poco se está perdiendo parte de nuestra identidad y nuestras costumbres.

Pregunta 5. ¿Qué propuestas considera importantes para mejorar la situación?

Respuesta: Pienso que debería existir un equilibrio. El turismo es importante, pero también se deberían proteger los espacios y negocios tradicionales, regular mejor los alquileres turísticos y garantizar que las personas que siempre han vivido en el barrio puedan seguir haciéndolo sin sentirse desplazadas.

Entrevista 2

Participante: Pedro Claver

Perfil: Comerciante del sector.

Pregunta 1. ¿Hace cuánto tiempo tiene su negocio en este barrio y cómo comenzó?

Respuesta: Llevo alrededor de 17 años con mi negocio en el sector. Empecé con un local pequeño porque era una zona donde había mucho apoyo entre comerciantes y la mayoría de los clientes eran vecinos de toda la vida.

Pregunta 2. ¿Qué cambios ha observado en el barrio durante los últimos años?

Respuesta: He visto una transformación muy grande. Antes había más negocios tradicionales y familiares, pero poco a poco han ido llegando restaurantes, cafés y establecimientos dirigidos principalmente a turistas extranjeros. Muchos locales antiguos han cerrado porque ya no pueden asumir los costos de los arriendos.

Pregunta 3. ¿Cómo han influido estos cambios en su actividad comercial?

Respuesta: El turismo ha aumentado las ventas en algunas temporadas y ha traído nuevos clientes, pero también ha hecho que los gastos sean mayores. Los arriendos han subido y cada vez es más difícil competir con negocios que tienen más inversión. Además, uno siente la presión de adaptarse constantemente para no quedarse atrás.

Pregunta 4. ¿Qué opinión tiene sobre la inversión extranjera y las plataformas de alojamiento turístico?

Respuesta: Pienso que han traído movimiento económico al barrio, pero también han cambiado mucho la dinámica comercial. He visto establecimientos que ya manejan sus menús, avisos y publicidad principalmente en inglés. A veces da la sensación de que los negocios están pensados más para quienes vienen de afuera que para las personas de aquí. Creo que no se debería perder la identidad local.

Pregunta 5. ¿Qué propuestas considera importantes para mejorar la situación?

Respuesta: Me gustaría que hubiera más apoyo para los pequeños comerciantes y que se protegieran los negocios tradicionales, porque son parte de la historia del barrio. También considero importante encontrar un equilibrio entre el turismo y las necesidades de quienes trabajamos y vivimos aquí desde hace muchos años.

A continuación se presenta el análisis de los resultados obtenidos a partir de las entrevistas y de la encuesta aplicada, organizado según las tres categorías disciplinares que orientan esta investigación: negocios internacionales, derecho y contaduría.

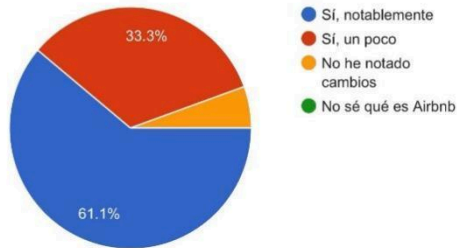
Por otro lado, el análisis de resultados que se pudo obtener por parte de la encuesta, organizado igualmente por categoría, es el siguiente:

Negocios internacionales

Desde la perspectiva de los negocios internacionales, las entrevistas evidencian que la llegada de inversión extranjera y el auge del turismo han dinamizado la economía del barrio, generando empleo y nuevos flujos comerciales. Sin embargo, ambos entrevistados coinciden en que este crecimiento ha venido acompañado de una creciente orientación de los negocios hacia el visitante extranjero —reflejada, por ejemplo, en avisos y menús dispuestos únicamente en inglés—, lo que evidencia cómo el capital externo reconfigura la vocación comercial del sector.

7. ¿Ha visto aumentar los apartamentos de Airbnb en su barrio?

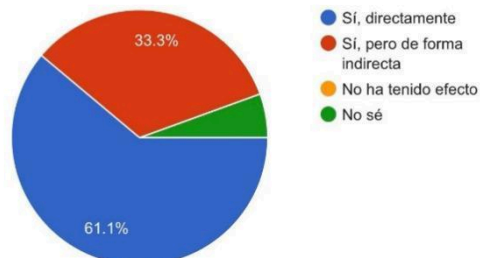
 Copiar gráfico



Esta pregunta arroja uno de los resultados más contundentes de la encuesta. El 61.1% afirma haber notado un aumento notable de apartamentos de Airbnb, y el 33.3% dice haberlo visto aumentar un poco. Solo el 5.6% no ha notado cambios. Esto indica que la expansión del alojamiento turístico de corto plazo es percibida de forma casi unánime por los residentes, lo que refuerza la hipótesis de una turistificación acelerada del sector.

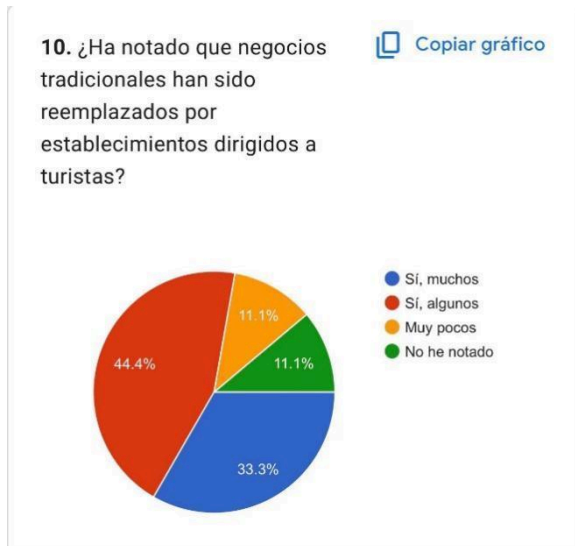
9. ¿Considera que la llegada de extranjeros ha afectado el precio de los arriendos?

 Copiar gráfico

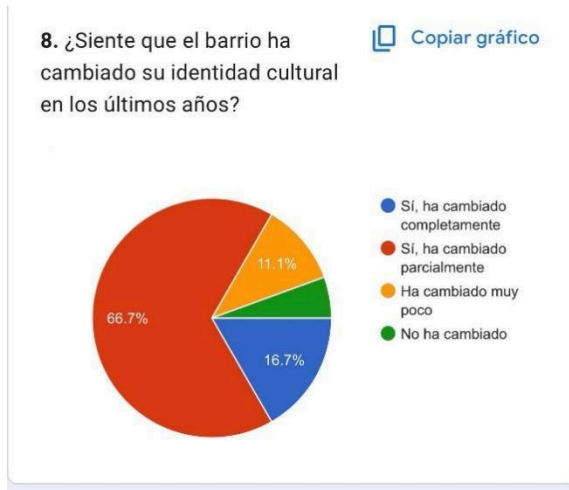


El 61.1% afirma que la llegada de extranjeros ha afectado directamente los precios del arriendo, y el 33.3% considera que lo ha hecho de forma indirecta. Solo un porcentaje marginal respondió que no ha tenido efecto o que no sabe. En total, el 94.4%

de los encuestados establece algún tipo de relación causal entre la migración internacional y el encarecimiento del mercado de arrendamiento, lo cual constituye uno de los hallazgos más significativos de la encuesta.



El 44,4 % de los encuestados afirmó que ha notado que algunos negocios tradicionales han sido reemplazados por establecimientos dirigidos a turistas, mientras que el 33,3 % considera que muchos han sido sustituidos. Por su parte, el 11,1 % señaló que muy pocos han cambiado y otro 11,1 % manifestó no haber observado esta situación. Estos resultados evidencian que la mayoría de los participantes percibe cambios en la actividad comercial del barrio, situación que refleja el avance de procesos de gentrificación y transformación económica en el sector.



El 66.7% considera que el barrio ha cambiado parcialmente su identidad cultural, y el 16.7% siente que ha cambiado completamente. Sumados, el 83.4% percibe algún grado de transformación cultural. Solo el 11.1% opina que el cambio ha sido muy poco y únicamente el 5.5% restante señala que no ha cambiado. Estos datos reflejan una percepción generalizada de erosión de la identidad barrial, estrechamente vinculada a los procesos de gentrificación y turistificación.

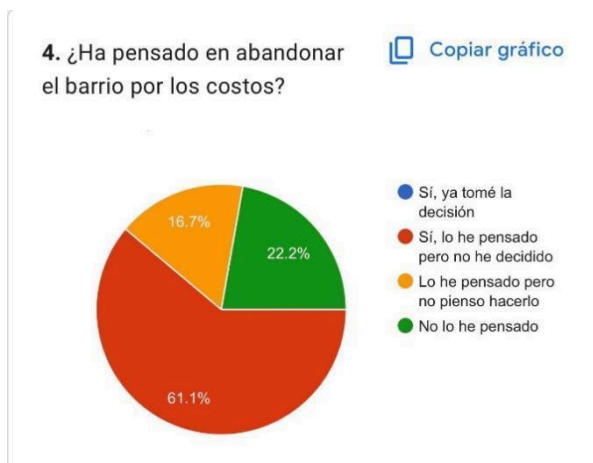
Derecho

Desde la perspectiva del derecho, las entrevistas revelan una percepción de desprotección normativa: los participantes señalan que el aumento de los arriendos ha desplazado a vecinos de toda la vida y que no existen mecanismos claros que regulen el alquiler turístico ni que protejan a arrendatarios y comerciantes frente al poder del capital externo, lo que respalda la hipótesis de un vacío legal en la materia.



El 61,1 % de los participantes manifestó ser arrendatario, el 22,2 % propietario y el 16,7 % familiar del propietario, sin registrarse respuestas en la opción "otro".

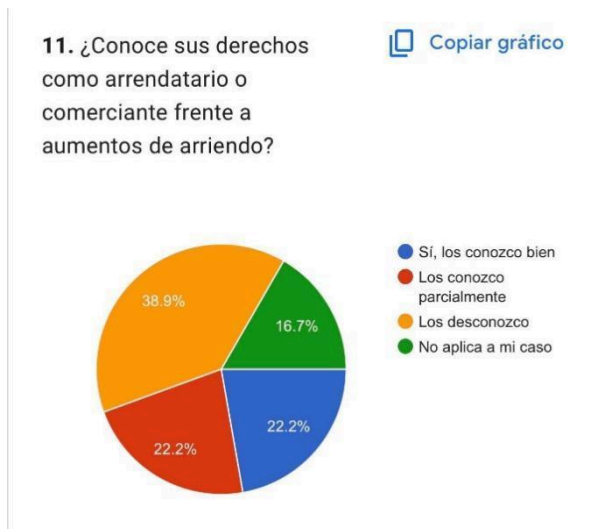
Este resultado evidencia que la mayoría de la población consultada depende del mercado de arrendamiento, lo que la hace más vulnerable a los incrementos en los precios de la vivienda y de los locales comerciales. En consecuencia, cualquier aumento en los cánones de arrendamiento tiene un impacto directo sobre la permanencia de los residentes y comerciantes tradicionales en el barrio.



El 61,1 % de los participantes afirmó que ha pensado en abandonar el barrio, aunque aún no ha tomado una decisión, el 16,7 % señaló que lo ha considerado pero no

piensa hacerlo y el 22,2 % manifestó que nunca lo ha pensado. Ningún encuestado indicó haber tomado ya la decisión de abandonar el sector.

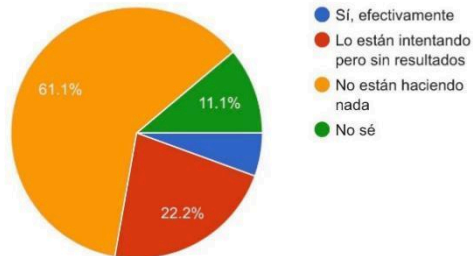
Los resultados evidencian que existe una preocupación significativa por el aumento de los costos asociados a la vivienda y al comercio. Aunque la mayoría de los participantes aún permanece en el barrio, más de la mitad reconoce haber considerado la posibilidad de trasladarse debido a las dificultades económicas, lo que constituye un indicador de presión residencial y comercial generado por el proceso de gentrificación.



El 38,9 % de los encuestados manifestó desconocer sus derechos frente a los aumentos de arriendo, mientras que el 22,2 % afirmó conocerlos bien y otro 22,2 % señaló conocerlos parcialmente. Además, el 16,7 % indicó que la pregunta no aplica a su situación. Estos resultados muestran que existe un nivel importante de desconocimiento sobre las normas que protegen a arrendatarios y comerciantes, lo que puede aumentar su vulnerabilidad frente a incrementos en los costos de permanencia en el barrio.

12. ¿Considera que las autoridades locales están protegiendo a los residentes frente a este fenómeno?

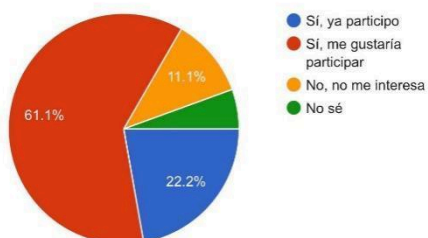
 Copiar gráfico



El 61,1 % de los participantes considera que las autoridades locales no están haciendo nada para proteger a los residentes frente a este fenómeno, mientras que el 22,2 % opina que lo están intentando, pero sin obtener resultados. Por otro lado, el 11,1 % respondió que no sabe y solo el 5,6 % considera que sí existe una protección efectiva. Estos datos reflejan una percepción negativa sobre la actuación de las autoridades y evidencian la falta de confianza de la comunidad en las medidas implementadas para enfrentar la gentrificación.

13. ¿Estaría dispuesto a participar en organizaciones comunitarias para defender su derecho a permanecer en el barrio?

 Copiar gráfico



El 61,1 % de los encuestados manifestó que le gustaría participar en organizaciones comunitarias para defender su derecho a permanecer en el barrio, mientras que el 22,2 % afirmó que ya participa en este tipo de iniciativas. Por su parte, el 11,1 % indicó que no le interesa participar y el 5,6 % respondió que no sabe. Los resultados evidencian una alta disposición de la comunidad para involucrarse en acciones colectivas que contribuyan a la defensa de sus derechos y a la permanencia de los habitantes tradicionales en el sector.



El 50 % de los encuestados considera que la medida más urgente es regular los precios de arriendo, evidenciando que el aumento de los costos es la principal preocupación. El 27,8 % propone fortalecer la normatividad existente, mientras que el 11,1 % prefiere limitar los alojamientos turísticos tipo Airbnb y otro 11,1 % eligió otra alternativa. Ningún participante seleccionó la opción de crear subsidios para residentes, lo que demuestra que la mayoría prioriza medidas de regulación y control para enfrentar los efectos de la gentrificación.

Contaduría

Desde la perspectiva contable y financiera, ambos entrevistados destacan el incremento sostenido de los costos de arrendamiento y de operación comercial como el factor de mayor impacto: mientras el residente debió afrontar el encarecimiento de la vivienda, el comerciante señala que los mayores gastos dificultan competir con negocios de mayor inversión, lo que evidencia una presión financiera creciente sobre los actores tradicionales del barrio.

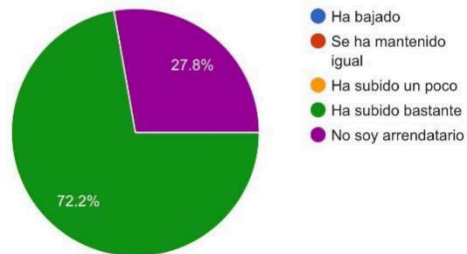


Los resultados muestran que el 44,4 % de los participantes lleva más de cinco años viviendo o trabajando en el barrio, mientras que el 33,3 % permanece entre uno y tres años, el 16,7 % entre tres y cinco años y solo el 5,6 % tiene menos de un año de permanencia.

Estos datos evidencian que la mayoría de los encuestados posee un conocimiento amplio sobre las transformaciones del sector, lo que aporta mayor confiabilidad a sus percepciones respecto al proceso de gentrificación. Asimismo, la presencia de residentes y trabajadores con diferentes tiempos de permanencia permite comparar la evolución del barrio desde distintas perspectivas temporales.

3. ¿Cuánto paga actualmente de arriendo comparado con hace 5 años?

 Copiar gráfico

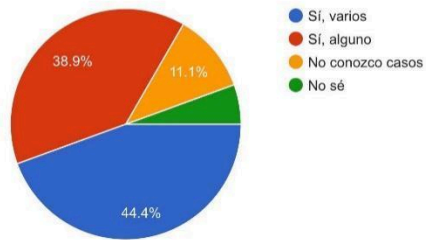


El 72,2 % de los encuestados indicó que el valor del arriendo ha subido bastante, mientras que el 27,8 % respondió que la pregunta no aplicaba por no ser arrendatario. Ningún participante manifestó que el arriendo haya disminuido, permanecido igual o aumentado solo un poco.

Estos resultados reflejan una percepción generalizada sobre el incremento significativo de los costos de arrendamiento en el sector, situación que coincide con el planteamiento central de la investigación. El aumento de los precios representa uno de los principales efectos de la gentrificación y constituye un factor que favorece el desplazamiento de residentes y pequeños comerciantes hacia otras zonas con menores costos.

5. ¿Conoce vecinos que hayan tenido que irse del barrio por costos?

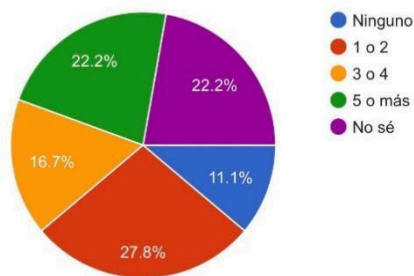
 Copiar gráfico



Los resultados muestran que el 83.3% de los encuestados conoce al menos un caso de desplazamiento por costos: el 44.4% conoce varios vecinos que se han ido y el 38.9% conoce alguno. Solo el 11.1% no conoce casos y un porcentaje mínimo respondió no saber. Esto evidencia que el desplazamiento económico es un fenómeno ampliamente percibido y cercano para la mayoría de los residentes.

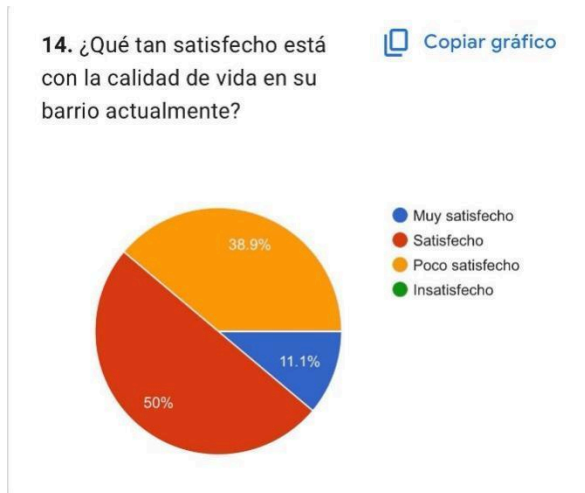
6. ¿Cuántos negocios conocidos han cerrado en su cuadra en los últimos 3 años?

 Copiar gráfico



La distribución es bastante repartida, lo que refleja experiencias diversas según el lugar de residencia. El 27.8% reporta entre 1 y 2 cierres, el 22.2% señala 5 o más, otro 22.2% dice no saber, el 16.7% indica entre 3 y 4 cierres, y solo el 11.1% no ha visto

ninguno. En conjunto, el 66.7% de los encuestados reconoce al menos un cierre de negocio en su entorno inmediato, lo que apunta a una transformación comercial visible en el barrio.



El 50 % de los participantes manifestó sentirse satisfecho con la calidad de vida en su barrio, mientras que el 38,9 % indicó estar poco satisfecho. Asimismo, el 11,1 % afirmó sentirse muy satisfecho y ningún encuestado se declaró insatisfecho. Estos resultados muestran que, aunque predomina una percepción positiva sobre la calidad de vida, existe un porcentaje considerable de habitantes que percibe aspectos que afectan su bienestar dentro del barrio.

Capítulo 4: Informe final.

Propuesta

A partir del proceso de investigación sobre la influencia de la gentrificación en Medellín, se diseñó Radar Urbano, una propuesta digital orientada a brindar información y herramientas que permitan a los habitantes reconocer y afrontar algunas de las situaciones asociadas con este fenómeno. La propuesta surge como respuesta a los

hallazgos del estudio, en el que se identificaron transformaciones relacionadas con el aumento de los costos de vivienda y de los arrendamientos, los cambios en la dinámica comercial, las dificultades que enfrentan los pequeños negocios y la necesidad de fortalecer el conocimiento sobre los derechos de los residentes.

Radar Urbano se plantea como una página web de carácter informativo y práctico. Su propósito principal es reunir en un mismo espacio recursos que puedan ser de utilidad para la comunidad, de manera sencilla y accesible. La propuesta busca que las personas no solamente conozcan qué es la gentrificación y cómo puede manifestarse en Medellín, sino que también encuentren alternativas y orientación frente a algunas de sus consecuencias. De esta manera, el producto se relaciona directamente con el objetivo de formular propuestas que contribuyan a mitigar los efectos negativos del fenómeno y a promover un mayor equilibrio entre el desarrollo económico y la protección de los residentes y comerciantes locales.

La primera sección de Radar Urbano está dedicada a la información básica sobre la gentrificación. Allí se explica el concepto de manera clara, utilizando ejemplos relacionados con Medellín y con sectores como El Poblado, Laureles y otros espacios donde se han observado transformaciones urbanas y comerciales. También se presentan algunas señales que permiten reconocer el fenómeno, como el incremento de los precios de los arriendos, los cambios en el comercio tradicional, la llegada de establecimientos dirigidos principalmente a visitantes y las dificultades que pueden presentarse para quienes llevan más tiempo habitando o trabajando en un sector. Esta sección pretende facilitar la comprensión del problema identificado en la investigación.

La segunda sección corresponde al buscador de arriendos económicos. Esta herramienta parte de una de las situaciones más relevantes estudiadas: el aumento de los costos de vivienda y la dificultad de encontrar opciones que se ajusten a las posibilidades económicas de los residentes. La propuesta contempla un mapa con alternativas de arriendo de diferentes sectores de Medellín, acompañado de filtros que permitan organizar la búsqueda. Además, se considera la posibilidad de incorporar información aportada por los mismos usuarios, de modo que el contenido pueda ampliarse y mantenerse actualizado. Con esto, Radar Urbano busca convertir una problemática identificada durante la investigación en una herramienta concreta de apoyo.

La tercera sección está enfocada en el reconocimiento de los pequeños negocios locales. La investigación permitió reconocer que la transformación del entorno puede afectar a los comerciantes tradicionales, especialmente cuando aumentan los costos de funcionamiento y cambia el perfil de los consumidores. Por esta razón, Radar Urbano propone crear perfiles para negocios locales en los que se pueda mostrar su historia, ubicación, productos o servicios y otros elementos que permitan a los habitantes conocerlos y elegirlos. La finalidad es aumentar su visibilidad y contribuir al fortalecimiento del tejido comercial de los barrios.

La cuarta sección corresponde a la protección y orientación legal para los inquilinos. Esta parte responde a la dimensión jurídica del proyecto y a la necesidad de que los residentes conozcan sus derechos y sepan dónde buscar orientación frente a situaciones relacionadas con contratos de arrendamiento, aumentos de precios o posibles conflictos de vivienda. La propuesta contempla una base de datos de personas capacitadas o profesionales que puedan brindar orientación gratuita o de bajo costo,

organizada según el tipo de situación. También se incluiría información básica sobre los derechos de los inquilinos, presentada de forma comprensible.

Las cuatro secciones funcionan de manera integrada. La información permite comprender el fenómeno; el buscador de vivienda ofrece una herramienta relacionada con el acceso a opciones de arriendo; el reconocimiento de negocios busca apoyar la permanencia y visibilidad del comercio local; y la orientación legal facilita el conocimiento de derechos. Así, el producto no pretende solucionar por sí solo la gentrificación, sino aportar mecanismos de información, apoyo y orientación frente a algunas de las situaciones que fueron identificadas en el desarrollo de la investigación.

La propuesta también tiene relación con el carácter interdisciplinario del proyecto. Desde los negocios internacionales, reconoce que la inversión extranjera y el turismo pueden generar oportunidades económicas, pero también transformaciones que deben analizarse considerando sus efectos sobre la población local. Desde el derecho, incorpora la necesidad de fortalecer el conocimiento y la orientación sobre los derechos de los residentes. Desde la contaduría y la dimensión económica, reconoce las dificultades que el aumento de costos puede generar para los pequeños negocios y la importancia de contar con información que contribuya a su sostenibilidad.

En este sentido, Radar Urbano representa el paso de la investigación a una propuesta práctica. Su creación busca que los resultados obtenidos no permanezcan únicamente como información académica, sino que puedan convertirse en un recurso útil para la comunidad. La página está pensada para continuar creciendo a partir de la actualización de sus datos, la incorporación de nuevas opciones de vivienda y negocios y

el fortalecimiento de la información legal. De esta manera, la propuesta puede adaptarse a las transformaciones del entorno y conservar su utilidad para los habitantes de Medellín.



https://isabellamunozr-oss.github.io/Radio_urbano/

Resultados

Para evaluar el producto de investigación Radar Urbano se utilizaron tres técnicas de recolección de información: encuesta, entrevista y observación directa. La aplicación conjunta de estos instrumentos permitió realizar una triangulación de los resultados, relacionando los datos obtenidos con las experiencias de los participantes y con los planteamientos del marco teórico. De esta manera, no solo se buscó conocer si la página era clara y útil, sino también analizar cómo sus diferentes herramientas respondían a las problemáticas identificadas durante la investigación.

La encuesta fue respondida por 30 participantes, correspondientes a 30 envíos únicos, con una tasa de finalización del 100 %. El promedio registrado fue de 8 preguntas respondidas por persona. En la valoración de la sección de información sobre la gentrificación, 13 participantes la calificaron con 4 y 11 con 5, mientras que 6 la calificaron con 3. Esto muestra una percepción favorable frente a la claridad de la información presentada. Este resultado se relaciona con la importancia de facilitar la comprensión de un fenómeno urbano que, de acuerdo con Smith

(1979), está vinculado con procesos económicos y transformaciones en el uso y valor del suelo. En este sentido, presentar la gentrificación de manera sencilla puede contribuir a que los habitantes reconozcan algunas de sus manifestaciones en su propio entorno.

En relación con el buscador de arriendos económicos, 13 participantes otorgaron una valoración de 4 y 11 una valoración de 5, mientras que 6 lo calificaron con 3. Estos resultados muestran que la herramienta fue percibida favorablemente por la mayoría de los encuestados. Este hallazgo puede relacionarse con la teoría de la renta del suelo desarrollada a partir de los modelos de Von Thünen, Alonso y Muth, según la cual los diferentes usos del suelo compiten de acuerdo con la capacidad de pago por una determinada localización. Desde esta perspectiva, el aumento de los valores de los inmuebles puede dificultar el acceso a determinadas zonas para personas con menores posibilidades económicas. Por ello, la incorporación de un buscador de alternativas de arriendo responde directamente a una de las problemáticas identificadas durante la investigación.

La sección de reconocimiento a los pequeños negocios locales también obtuvo una valoración positiva. De los 30 participantes, 13 la calificaron con 4 y 11 con 5; 5 personas la calificaron con 3 y 1 con 2. Estos resultados indican que existe una percepción favorable sobre la utilidad de visibilizar a los comerciantes tradicionales. Este hallazgo puede analizarse desde la teoría del capital social de Bourdieu (1986) y Putnam (2000), quienes resaltan la importancia de las relaciones, la confianza y las redes construidas dentro de una comunidad. En este sentido, reconocer los pequeños negocios no representa únicamente una estrategia de visibilidad comercial, sino también una forma de valorar las relaciones económicas y sociales construidas históricamente en los barrios.

La valoración de la protección y orientación legal fue uno de los resultados más destacados. De los 30 participantes, 15 calificaron esta sección con 5, 9 con 4 y 6 con 3. La concentración de las respuestas en los valores más altos evidencia un interés particular por disponer de información relacionada con los derechos de los inquilinos y las posibilidades

de orientación. Este resultado se relaciona con el concepto de derecho a la ciudad planteado por Lefebvre (1968) y desarrollado posteriormente por Harvey (2008), desde el cual los habitantes tienen derecho a participar y permanecer en las condiciones urbanas que hacen posible su vida en el territorio. Por esta razón, incluir información sobre derechos y orientación jurídica permite incorporar al producto una dimensión social y legal que complementa las herramientas económicas y educativas.

En cuanto a la organización y el diseño visual de la página, 13 participantes otorgaron una valoración de 4 y 12 una valoración de 5, mientras que 5 la calificaron con 3. De manera complementaria, al preguntar directamente si Radar Urbano era fácil de entender y utilizar, 15 participantes respondieron con una valoración de 5, 9 con 4, 4 con 3 y 2 con 2. Estos datos muestran que la mayoría de los participantes encontró comprensible la estructura del producto. La observación directa coincidió con este resultado, ya que durante la interacción no se identificaron dificultades importantes para desplazarse entre las diferentes secciones. La coincidencia entre encuesta y observación permite fortalecer la interpretación de que la organización del prototipo facilita su uso.

La utilidad general de Radar Urbano también presentó una valoración favorable. Ante la afirmación de que la página podría ser una herramienta útil para los habitantes de Medellín, 13 participantes calificaron con 4 y 11 con 5, mientras que 4 calificaron con 3, 1 con 2 y 1 con 1.

Asimismo, frente a la utilidad de las diferentes secciones para comprender y enfrentar los efectos de la gentrificación, 12 participantes calificaron con 4 y 11 con 5, mientras que 4 calificaron con 3 y 3 con 2. Aunque estos resultados corresponden a la percepción de los participantes y no permiten afirmar que la página solucione el fenómeno, sí indican que el prototipo es percibido como un recurso con posibilidades de utilidad frente a algunas de las situaciones estudiadas.

La entrevista permitió complementar estos datos. La persona entrevistada consideró que Radar Urbano era interesante, organizado y fácil de comprender, y señaló el buscador de arriendos económicos como una de las herramientas que más llamó su atención. También identificó como útiles la información sobre los derechos de los inquilinos y la visibilidad de

los pequeños negocios. Como aspecto por mejorar, planteó la necesidad de ampliar y actualizar la información relacionada con arriendos y negocios. Esta apreciación coincide con los resultados de la encuesta y permite identificar que, además de la claridad del prototipo, su utilidad futura dependerá de la actualización constante de sus contenidos.

En conjunto, la encuesta, la entrevista y la observación presentan resultados que coinciden en tres aspectos principales: la comprensión de la información, la utilidad percibida de las herramientas y el interés por los contenidos relacionados con vivienda, comercio local y derechos de los inquilinos. La triangulación de estos resultados con el



Rrbano no surge de manera aislada, sino con el valor del suelo, el acceso a la derecho de los habitantes a participar y resultados respaldan la pertinencia del

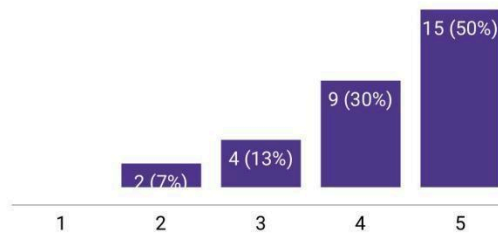
producto como herramienta informativa y de orientación, aunque su impacto real dependería de su implementación, actualización y utilización por parte de la comunidad.



La página Radar Urbano es fácil de entender y utilizar.

30 respuestas

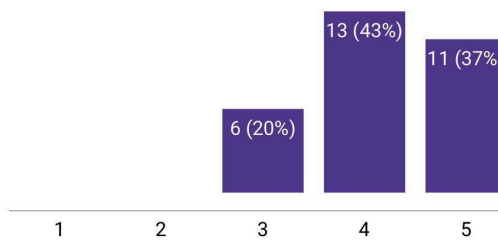
Calificación promedio (3.50)



La información sobre la gentrificación está explicada de manera clara y sencilla.

30 respuestas

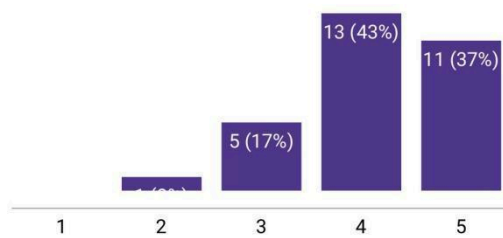
Calificación promedio (4.00)



La sección de reconocimiento a los negocios locales me parece útil para apoyar a los pequeños comerciantes de los barrios.

30 respuestas

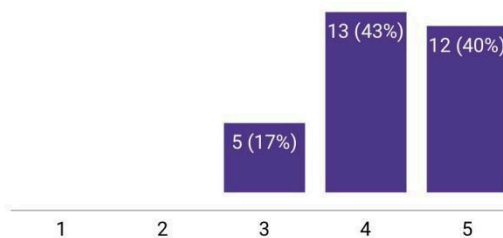
Calificación promedio (3.50)



La organización y el diseño visual de la página facilitan la navegación y hacen agradable su uso.

30 respuestas

Calificación promedio (4.00)



Conclusiones

La investigación permitió identificar que la gentrificación en Medellín puede comprenderse como un proceso que involucra transformaciones económicas, urbanas y sociales que afectan las condiciones de permanencia de residentes y pequeños negocios. El análisis realizado permitió reconocer situaciones relacionadas con el aumento de los costos de vivienda, los cambios en las dinámicas comerciales y la transformación de determinados sectores de la ciudad. Estos hallazgos se relacionan con la teoría de la brecha de renta de Smith (1979), al mostrar la importancia que adquiere el valor económico del suelo dentro de las transformaciones urbanas. De esta manera, el primer objetivo específico se cumplió al identificar y describir algunas de las principales manifestaciones del fenómeno en el contexto estudiado.

El segundo objetivo específico se cumplió mediante el análisis de la relación entre las dinámicas económicas asociadas con la inversión, el turismo y la transformación urbana, y las condiciones de los residentes y pequeños negocios. Los resultados permitieron reconocer que el aumento de los costos de vivienda y de funcionamiento puede generar dificultades para quienes cuentan con una menor capacidad económica. Esta situación puede ser comprendida desde los modelos de renta del suelo de Von Thünen, Alonso y Muth, que explican la competencia por las localizaciones urbanas según la capacidad de pago. A su vez, los aportes de Bourdieu y Putnam permiten reconocer que los cambios económicos también pueden afectar relaciones sociales y comerciales construidas dentro de los barrios.

El tercer objetivo específico se alcanzó con el diseño y evaluación de Radar Urbano como propuesta de apoyo frente a algunas de las problemáticas identificadas. La encuesta, la entrevista y la observación mostraron una valoración favorable de la claridad, facilidad de uso y utilidad percibida del producto, especialmente en la sección de protección legal y en las herramientas relacionadas con vivienda y comercio local. La propuesta incorpora así elementos relacionados con el derecho a la ciudad planteado por Lefebvre y Harvey, al ofrecer información que puede contribuir al conocimiento de los derechos y de las alternativas disponibles para los habitantes. Aunque Radar Urbano no elimina las causas estructurales de la gentrificación, convierte parte de los resultados de la investigación en un recurso práctico de información y orientación.

Finalmente, la investigación permitió responder a la pregunta planteada al evidenciar que las transformaciones asociadas con la gentrificación pueden relacionarse con cambios en el valor de la vivienda, los costos de operación de los negocios, las dinámicas comerciales y las condiciones de permanencia de los habitantes tradicionales. La principal contribución del proyecto consiste en integrar estas dimensiones dentro de una propuesta digital que articula información educativa, alternativas de vivienda, reconocimiento del comercio local y orientación sobre derechos. Como proyección, sería pertinente investigar cómo cambia la percepción de los usuarios después de utilizar la plataforma durante un periodo más prolongado y evaluar, con una muestra mayor, si herramientas como Radar Urbano pueden contribuir efectivamente a mejorar el acceso a información, fortalecer la visibilidad de los negocios locales y orientar a los habitantes frente a las transformaciones urbanas.

Referencias.

Celata, R., & Alessandro. (2022). Gentrificación, Airbnb y el derecho humano a la ciudad.

abogacía.

<https://www.revistaabogacia.com/gentrificacion-airbnb-y-el-derecho-humano-a-la-ciudad>
[/](#)

Airbnb en América Latina, una expansión con luces y sombras—Semana. (s. f.). Recuperado 21 de abril de 2026, de

<https://www.semana.com/economia/articulo/airbnb-en-america-latina-una-expansion-con-luces-y-sombras/202447/>

Arenas, L. (2023, abril 22). La gentrificación y la turistificación desplazan ciudadanos de Medellín.

Concejo de Medellín.

<https://www.concejodemedellin.gov.co/blog/2023/04/22/la-gentrificacion-y-la-turistificacion-desplazan-ciudadanos-de-medellin/>

Airbnb en América Latina, una expansión con luces y sombras. (2024). Semana.

<https://www.semana.com/economia/articulo/airbnb-en-america-latina-una-expansion-con-luces-y-sombras/202447/>

Alonso, W. (1964). Location and land use. Harvard University Press.

Betancur, J., & López, D. (2022). Gentrificación y desplazamiento en América Latina. EURE, 48(143), 1–24.

Bolívar, S. C. (2024, enero 9). El drama detrás de la turistificación en Medellín. El Tiempo.

<https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/medellin-efectos-de-la-turistificacion-y-gentrificacion-por-aumento-de-visitantes-839474>

- Bourdieu, P. (1986). The forms of capital. En J. G. Richardson (Ed.), *Handbook of theory and research for the sociology of education* (pp. 241–258). Greenwood Press.
- Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. (2023). Informe sobre el mercado inmobiliario y el turismo en Medellín.
- Celata, F., & Romano, A. (2022). Gentrificación, Airbnb y el derecho humano a la ciudad. *Revista Abogacía*.
<https://www.revistaabogacia.com/gentrificacion-airbnb-y-el-derecho-humano-a-la-ciudad/>
- Glass, R. (1964). Introduction: Aspects of change. En London: *Aspects of change* (pp. xiii–xlii). MacGibbon & Kee.
- Harvey, D. (2008). The right to the city. *New Left Review*, 53, 23–40.
- Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la ville*. Éditions Anthropos.
- Muth, R. F. (1969). *Cities and housing*. University of Chicago Press.
- Putnam, R. (2000). *Bowling alone: The collapse and revival of American community*. Simon & Schuster.
- Regino Noriega, K. J., Villamil Taborda, E., & Asprilla Murillo, M. C. (2024). Gentrificación en el sector inmobiliario en Medellín, Colombia. Repositorio TDEA.
<https://dspace.tdea.edu.co/handle/tdea/5411>
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538–548.
- Tecnológico de Antioquia. (2024). Factores determinantes de la gentrificación en Medellín.
- Vergara-Constela, C., & Casellas, A. (2021). Políticas públicas y gentrificación inducida por el turismo en Barcelona. *Urban Science*, 5(3), 52.

Von Thünen, J. H. (1826). Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie.

Perthes.