

## 5. El análisis espacial: una herramienta para abordar problemas de la globalización. Análisis comparativo del servicio de AIRBNB en la capital del Ecuador (Quito urbano y la conurbación de Los Valles)

MICHELLE MONSERRATH REVELO SUAREZ\*

DOI: <https://doi.org/10.52501/cc.279.05>

### Resumen

Este capítulo tiene como objetivo evidenciar cómo el análisis espacial se constituye una herramienta fundamental para abordar problemáticas asociadas a la globalización y la planificación urbana. En este capítulo se identificarán en posibles procesos de gentrificación impulsada por actividades económicas y plataformas digitales como Airbnb en el contexto de Quito, Ecuador. A través del uso de Sistemas de Información Geográfica (SIG), imágenes satelitales, fotogrametría, cartografía temática y la superposición de capas y variables territorializadas, es posible identificar patrones territoriales, tendencias y escenarios georreferenciados que facilitan la toma de decisiones.

La globalización ha generado un impacto disruptivo en las dinámicas tradicionales y culturales, promoviendo la economía colaborativa como un nuevo paradigma de producción económica, que crece de forma rápida. Este modelo colaborativo, intermediado por plataformas virtuales automatizadas, redefine la interacción entre usuarios y proveedores, planteando desafíos significativos para la planificación y el ordenamiento territorial de forma silenciosa, sin pago de impuestos y no regulada. El crecimiento exponencial de bienes y servicios asociados a estas dinámicas modifica el espacio urbano, sin una planificación generando demandas específicas en términos de nuevas edificaciones, equipamientos, regulaciones y servicios

---

\* Maestra en Planificación y Prospectiva Multiestratégica. Profesora-investigadora de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3542-8093> ; correo: [michelle.revelo@iaen.edu.ec](mailto:michelle.revelo@iaen.edu.ec)

básicos. Estas necesidades deben ser abordadas para garantizar una convivencia equilibrada y una gestión urbana sostenible en el contexto de las ciudades contemporáneas inclusive a través de plataformas web.

**Palabras clave:** *Planificación territorial, análisis espacial, gentrificación, urbanismo, Airbnb, turistificación.*

## Introducción

Este capítulo tiene como objetivo evidenciar cómo el análisis espacial se presenta como una herramienta clave para la toma de decisiones, abordar los problemas derivados de la globalización en territorio, tales como la gentrificación impulsada por plataformas digitales como Airbnb, con un enfoque en la ciudad de Quito, Ecuador. Utilizando herramientas como los Sistemas de Información Geográfica (SIG), datos alfanuméricos y gráficos, imágenes satelitales y fotogrametría, es posible identificar patrones territoriales, tendencias, variables y escenarios georreferenciados, tanto pasados como futuros, que facilitan la toma de decisiones informadas sobre el ordenamiento territorial.

La globalización ha reconfigurado las dinámicas tradicionales y culturales de las ciudades, promoviendo la economía colaborativa como un nuevo modelo económico. Este paradigma, mediado por plataformas virtuales automatizadas como Uber, Cabify y Airbnb, redefine las interacciones entre usuarios y proveedores, desafiando las estrategias de planificación urbana y territorial. El rápido crecimiento de estas dinámicas exige adaptaciones en términos de infraestructura, regulaciones y servicios básicos, buscando asegurar una convivencia armoniosa y una gestión urbana sostenible.

En las ciudades globales, el fenómeno de la renta de alojamientos informales a través de plataformas virtuales ha generado procesos de gentrificación no planificada (Deutsche & Ryan, 2015), así como la turistificación y desertificación de ciertas áreas urbanas (Smith & Williams, 1986). Este fenómeno se evidencia en ciudades como Venecia, donde el uso de Airbnb ha incrementado la especulación en los precios de renta, favoreciendo a los turistas que pagan más y durante periodos más cortos, lo que ha impulsado

a los propietarios a priorizar el alquiler a turistas, en lugar de a residentes permanentes. López-Morales (2013) destaca que este desplazamiento puede tener efectos a largo plazo, alterando la identidad local y modificando los usos de suelo. Los residentes se ven obligados por los costos de vida más altos a migrar a sectores periféricos donde el valor del suelo es más bajo y con severas limitaciones en cuanto a legalidad, servicios básicos y seguridad, con lo cual también se ve comprometida la tenencia de la tierra rural y la soberanía alimentaria.

La gentrificación, un fenómeno global relacionado con el nuevo colonialismo urbano, se ha expandido más allá de las grandes metrópolis, afectando también a ciudades intermedias y capitales, especialmente en América Latina. Según Janoschka *et al.* (2014), este proceso se ha materializado en ciudades latinoamericanas a través de políticas neoliberales que fomentan la intervención del sector privado, particularmente en el mercado inmobiliario, el comercio y el turismo, lo que ha provocado transformaciones socioespaciales en zonas previamente marginalizadas.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), promulgada en 2016, establece lineamientos claros sobre el uso y gestión del suelo en Ecuador. Según el Artículo 18, el suelo urbano se define como aquel ocupado por asentamientos humanos que cuentan, total o parcialmente, con infraestructura básica y servicios públicos, formando un sistema interconectado de espacios públicos y privados. Además, el Artículo 19 distingue el suelo rural como aquel destinado principalmente a actividades agroproductivas o extractivas, o aquel que debe ser protegido por sus características biofísicas o geográficas y que está reservado para usos urbanos futuros. Estas definiciones establecen un marco normativo que debe ser considerado al evaluar los impactos de la expansión urbana y las dinámicas económicas impulsadas por plataformas digitales.

En el caso de Quito, el fenómeno de la gentrificación asociado a plataformas como Airbnb plantea desafíos para el ordenamiento territorial y la equidad en el acceso a la vivienda. La ciudad ha experimentado un auge en el turismo tanto nacional como internacional, lo que ha sido acompañado por una falta de políticas actualizadas que regulen adecuadamente el uso de plataformas digitales en el sector de la vivienda. Aunque en 2016 se establecieron ciertos requisitos para los alojamientos turísticos, la falta de

control y regulación efectiva sobre la oferta informal de Airbnb ha permitido el surgimiento de una economía paralela que no sólo escapa de los tributos municipales, sino que también genera desequilibrios en el mercado inmobiliario.

Este capítulo se propone analizar cómo el servicio de alojamiento informal a través de Airbnb ha influido en la distribución territorial de Quito, particularmente antes y después de la pandemia de Covid-19. Se busca identificar los patrones de crecimiento urbano y las áreas con mayor densificación del servicio de alojamiento, así como las razones detrás de estas concentraciones. Además, se explorarán posibles implicaciones a largo plazo, como la gentrificación y los desplazamientos asociados a la turistificación del espacio urbano. A través del análisis de herramientas geográficas, este estudio pretende generar un diagnóstico anticipado sobre cómo la plataforma está configurando el paisaje urbano de Quito, proporcionando información esencial para la planificación territorial y la futura regulación al respecto.

## Criterios metodológicos

La metodología adoptada en este estudio sobre la oferta de alojamiento informal a través de la plataforma Airbnb en la ciudad de Quito se fundamenta en un análisis integral que combina enfoques geográficos, tecnológicos, económicos y sociales. El propósito principal es examinar el impacto de esta modalidad de alojamiento en el territorio urbano, utilizando marcos teóricos relevantes y herramientas cuantitativas y cualitativas para evaluar las dinámicas de gentrificación y sus efectos en la estructura social y económica de la ciudad. El estudio se fundamenta en tres ejes teóricos principales:

Teorías geográficas y modelos espaciales: se utilizó la Ley de Tobler (TFL, Tobler, 1970) como base para analizar la proximidad y correlación espacial entre los alojamientos ofertados en Airbnb. Esta ley postula que los elementos geográficos más cercanos tienden a presentar mayores similitudes, lo que permitió identificar patrones de densificación y posibles procesos de gentrificación.

Teoría de la innovación disruptiva: propuesta por Clayton Christensen (1995), esta teoría fue empleada para comprender cómo Airbnb ha trans-

formado el mercado turístico, desplazando a actores tradicionales como las cadenas hoteleras y generando impactos territoriales significativos.

Teorías prospectivistas: se aplicaron métodos prospectivos, como la matriz de impactos cruzados, para evaluar escenarios futuros y variables estratégicas relacionadas con la gentrificación y la turistificación.

En primer lugar, se utiliza un enfoque espacial apoyado por la teoría de la Ley de Tobler (1970), que sostiene que las entidades geográficas más cercanas tienden a estar más relacionadas entre sí. A través de esta ley, se analizan las relaciones espaciales y la proximidad de los alojamientos disponibles en Airbnb, permitiendo identificar patrones de densificación que podrían estar asociados con procesos de gentrificación. La correlación entre la proximidad de estos alojamientos y la transformación de los barrios urbanos es medida y analizada de manera cuantitativa, con el fin de explorar las dinámicas de desplazamiento de la población y la reconfiguración del espacio urbano.

A su vez, se incorporan las teorías de la economía colaborativa y el impacto de las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) en la transformación de los servicios turísticos. Siguiendo las propuestas de autores como Cañas-Barrigas (2018), se considera cómo las TIC no sólo modifican los servicios ofrecidos por empresas como Airbnb, sino también cómo estas tecnologías emergentes reconfiguran la gestión del territorio y fomentan una nueva economía que desafía las regulaciones del mercado tradicional, afectando tanto la eficiencia como la sostenibilidad del territorio.

Además, se aborda el concepto de innovación disruptiva formulado por Clayton Christensen (1995), que proporciona un marco útil para comprender cómo Airbnb ha logrado transformar el sector turístico tradicional. Inicialmente concebido como un servicio de nicho, Airbnb ha evolucionado hasta convertirse en un actor dominante que afecta la estructura de los mercados turísticos y de alojamiento en las grandes ciudades, como Quito. Esta transformación es analizada en el contexto de la gentrificación urbana, donde el auge de nuevos modelos de alojamiento puede llevar a un desplazamiento de la población original y a una revalorización de los terrenos urbanos.

En cuanto a la evaluación de la gentrificación, se emplea el concepto de *rent gap* propuesto por Smith y Williams (1986), que describe cómo los barrios previamente desinvertidos experimentan una revitalización impulsada por el aumento de los precios de los bienes raíces, lo cual es facili-

tado por la inversión en infraestructuras y servicios. La gentrificación, según este enfoque, no sólo está vinculada al aumento del precio del suelo, sino también a la transformación del perfil socioeconómico de los residentes, lo que podría estar relacionado con la introducción de alojamientos turísticos como los ofrecidos en Airbnb.

En términos metodológicos, el estudio utiliza una combinación de datos cuantitativos y cualitativos. Se lleva a cabo un análisis multitemporal utilizando herramientas geoespaciales como los Sistemas de Información Geográfica (SIG) y la interpretación de imágenes satelitales de la plataforma Planet. Este análisis permite observar la evolución del servicio de alojamiento de Airbnb en Quito a lo largo del tiempo, y cómo se superpone con cambios en la estructura social y económica de los barrios urbanos. Además, se realizan entrevistas con expertos y actores clave para complementar los datos cuantitativos y proporcionar un contexto más profundo de los procesos observados.

Finalmente, se utiliza la matriz de impactos cruzados, un método prospectivo que ayuda a identificar las variables estratégicas que podrían influir en el futuro del alojamiento informal en la ciudad. Este enfoque permite anticipar los posibles impactos de la expansión de Airbnb en el desarrollo urbano y en la planificación territorial, con el objetivo de ofrecer recomendaciones sobre la regulación y el manejo sostenible de esta actividad.

En conjunto, la metodología aplicada en este estudio es mixta, ya que integra análisis cuantitativos y cualitativos con herramientas geoespaciales avanzadas y teorías contemporáneas sobre innovación, economía colaborativa y gentrificación. Esto permite una evaluación holística de los efectos de Airbnb en el territorio urbano de Quito, destacando tanto las oportunidades como los retos asociados a su crecimiento en el contexto local.

**Tabla 1.** Descripción de la metodología

Área de estudio	Descripción de la metodología
Análisis espacial	Uso de Sistemas de Información Geográfica (SIG) para visualizar y analizar la distribución de alojamientos en Airbnb.
	Aplicación de técnicas estadísticas y matemáticas para medir distancias, correlaciones y patrones de densificación.
	Incorporación de imágenes satelitales y datos multitemporales para evaluar cambios en la dinámica urbana global del límite urbano.

<i>Área de estudio</i>	<i>Descripción de la metodología</i>
Identificación de variables estratégicas	Análisis de variables como presencia de visitantes en áreas centrales, reorientación de negocios hacia el turismo, conversión de viviendas en productos turísticos y creación de paisajes urbanos turísticos.
Evaluación de Impactos Territoriales	Aplicación del concepto de <i>rent gap</i> (Smith y Williams, 1986) para entender los mecanismos de desinversión y reinversión en barrios gentrificados. Análisis de políticas públicas locales para evaluar su impacto en la promoción o desincentivación de la gentrificación.
Triangulación de Datos	Combinación de datos cuantitativos (estadísticas, análisis espacial) con datos cualitativos (entrevistas con expertos, criterios de actores clave) para validar los hallazgos. Estudio exploratorio para identificar patrones y corroborar hipótesis sobre gentrificación y turistificación.
Métodos Prospectivos	Aplicación de la matriz de impactos cruzados para identificar variables estratégicas y proyectar escenarios futuros. Evaluación de los impactos a largo plazo de la oferta de alojamiento informal en la estructura urbana y socioeconómica de Quito.

## Método de recolección de datos

El levantamiento de información de los alojamientos de Airbnb fue a través de *Google MyMaps* y la plataforma oficial del servicio de alojamiento. Estos datos fueron levantados de forma multitemporal en dos periodos 2018 y 2022 a una escala 1:5.000 antes y post pandemia de Covid-19. Así mismo, la información fue sometida a una valoración y verificación de fuentes para no dejarse engañar por falsas evidencias; en este sentido, se evaluó con los expertos las probabilidades de ocurrencia de un evento a la luz de la información más reciente para el análisis, porque pueden cambiar de forma aleatoria (Pino, 2008). Esta información no es únicamente cualitativa, sino también cuantitativa y espacial misma que respalda las condiciones actuales e históricas, para corroborar y analizar datos multitemporales. A continuación, se muestra la operacionalización de indicadores que resultado del modelo ACP para el análisis de la dinámica espacial de la plataforma Airbnb y su integración con las estructuras territoriales locales de Quito urbano.

**Tabla 2.** Operacionalización de indicadores para el análisis espacial del servicio de alojamiento Airbnb

<i>Variables</i>	<i>Indicadores</i>
INTERNAS	Número de alojamientos de Airbnb 2018.
	Número de alojamientos de Airbnb 2022.
	Número de personas por sector censal que tienen computadora.
	Número de personas por sector censal que tienen internet.
	Número de personas por sector censal que tienen teléfono.
	Número de personas por sector censal que tienen celular.
	Número de personas por sector censal que tienen tv por cable.
	Número de personas por sector censal que tienen ducha personal.
	Número de personas por sector censal que tienen baño personal.
	Número de personas por sector censal que tienen cocina.
	Número de personas por sector censal que asisten a un establecimiento educativo particular.
	Número de personas por sector censal que asisten a un establecimiento educativo fiscal.
	Número de personas por sector censal que se dedicaron como profesión a la enseñanza.
	Número de personas por sector censal que se dedicaron como profesión a la ciencia.
	Número de personas por sector censal que se dedicaron como profesión al comercio.
	Número de personas por sector censal que se dedicaron como profesión a la salud.
	Número de personas por sector censal que se dedicaron como profesión a las finanzas.
	Número de personas por sector censal que se dedicaron como profesión a la comunicación.
	Número de personas por sector censal que se dedicaron como profesión a la construcción.
	Número de personas por sector censal que se dedicaron como profesión a la electricidad.
	Número de personas por sector censal que se dedicaron como profesión al transporte.
	Número de viviendas por sector censal que tiene tubería dentro de la vivienda.
	Número de viviendas por sector censal que reciben luz eléctrica de la empresa eléctrica de Quito.
	Número de viviendas por sector censal que tienen alcantarillado.
	Número de viviendas por sector censal que reciben agua mediante una red pública.
	Número de viviendas por sector censal que tienen vías de acceso pavimentadas.
	Número de viviendas por sector censal que tienen paredes en buen estado.
	Número de viviendas por sector censal que tienen focos de ahorro.
	Número de personas por sector censal que son bilingües.
	Número de personas por sector censal que son hogares unipersonales.
	Número de personas por sector censal que utilizan el servicio sanitario.
	ESPACIALES
Relaciones de superficie polígonos de Voronoi <sup>1</sup> .	

Fuente: elaboración propia con información de INEC (2010), Airbnb (2018), Airbnb (2022), Revelo (2022).

<sup>1</sup> Distribución espacial de la demanda y sus distancias, consiste en comprobar cuales son las áreas de influencia con la finalidad de verificar el alcance del servicio a partir de sus centralidades. El procedimiento es mediante un mosaico realizado a partir de puntos equidistantes (teoría del lugar central de Christaller), la existencia ideal de un mosaico irregular a partir de la localización real de los puntos. La finalidad del mosaico es diferenciar la proximidad, polígonos más grandes, menos proximidad; polígonos más pequeños, mayor proximidad.

Una vez identificadas las variables del censo de población que inciden en la dinámica espacial de Airbnb y su integración con las estructuras territoriales locales de Quito urbano mediante la recopilación de información y análisis espacial. Se presenta a los expertos el inventario de variables para seleccionar las consensuadas según su nivel de experticia.

## **Análisis de los datos**

El análisis espacial llevado a cabo en esta investigación permitió visualizar y comprender la dinámica de la plataforma Airbnb en la ciudad de Quito, vinculando dicha dinámica con las estructuras territoriales locales. Para ello, se utilizó el *software ArcGIS 10.5*, empleando específicamente la herramienta Polígonos de Voronoi del *ArcToolbox* para evaluar la proximidad de los alojamientos ofertados en la plataforma. Esta técnica facilitó la determinación de la distribución geográfica y la identificación de patrones espaciales relacionados con la localización de los alojamientos, en función de su cercanía a puntos de interés clave en la ciudad.

Para el Análisis de Componentes Principales (ACP), se utilizaron los datos del Censo 2010 de Hogar y Vivienda, los cuales fueron procesados a nivel de sector censal. A través de este proceso, se seleccionaron un conjunto reducido de predictores que permitieron modelar la variable objetivo: el nivel socioeconómico de las familias quiteñas. El objetivo de este análisis fue identificar patrones de correlación entre el nivel socioeconómico de las familias y la oferta de alojamiento en la plataforma Airbnb.

Para identificar los posibles conflictos socioespaciales derivados del servicio de alojamiento informal de Airbnb, se hizo un inventario de variables clave mediante talleres con expertos en urbanismo, geografía y desarrollo territorial. Este inventario permitió identificar aquellas variables que, por su relevancia y capacidad de influencia, podrían generar impactos en el territorio.

Las variables identificadas fueron analizadas utilizando la Matriz de Impactos Cruzados con Multiplicación Aplicada a una Clasificación (MIC MAC), un método de análisis prospectivo que permite establecer relaciones entre las variables del sistema estudiado y las del entorno. Este enfoque facilita la evaluación de los niveles de influencia y dependencia de cada variable, lo que a su vez permite determinar cuáles son las más determinantes para la evolución del sistema urbano y las dinámicas territoriales.

Como resultado de la aplicación de la MIC MAC, se lograron identificar las variables clave que influyen en los posibles conflictos socioespaciales generados por el crecimiento del servicio de Airbnb en Quito. Además, se estableció una zona de conflicto, donde las tensiones derivadas de los impactos socioeconómicos y urbanos son más intensas.

El *método de abstracción* aplicado en este estudio establece conclusiones específicas a partir de la descomposición de la realidad territorial, considerando los diversos factores internos y externos que afectan el servicio de alojamiento de Airbnb. Este enfoque permitió reconstruir un modelo espacial a partir de la simplificación y abstracción de la realidad, brindando una visión clara de las interacciones y la organización del espacio urbano, conforme a los distintos factores sociales y económicos involucrados (Pillet, 2004). Sumado al método cartográfico que permitió interpretar por medio de mapas los diferentes hechos y fenómenos geográficos del espacio, elementos o variables y sus relaciones (Escobar, 2004) y finalmente el método prospectivo permite anticiparnos a los posibles escenarios de una gentrificación no planificada.

A fin de analizar las estructuras territoriales locales de Quito se adoptó la metodología ACP o Análisis por Componentes Principales es uno de los métodos estadísticos de minería de datos, a fin de identificar las principales variables que confluyen en las diferentes estructuras territoriales en la ciudad de Quito con la información de población, hogar y vivienda del censo 2010.

## Discusión

### Crecimiento urbano

**Imagen 1.** Multitemporal de imágenes gratuitas del satélite de Planet

Fuente: Planet, 2017-2024.

Mediante imágenes satelitales se identifica, mediante un análisis comparativo e histórico, el crecimiento urbano de Quito y la conurbación de los Valles. Se ha comparado dos imágenes mediante el geovisor de imágenes satelitales de Planet, de diciembre 2017 y octubre del 2024, donde se identifica a gran escala la densificación urbana a lo largo de la urbe y principalmente en Los Valles.

Como se puede apreciar en las imágenes multitemporales presentadas, la expansión de la mancha urbana de Quito mantiene su núcleo central, pero se evidencia un crecimiento significativo en los límites y periferias de la ciudad. Este patrón de expansión sugiere un proceso de urbanización en el cual las áreas periféricas experimentan un fortalecimiento de la infraestructura y la edificación. Aunque la escala de las imágenes satelitales utilizadas no permite observar detalles finos de los objetos en el terreno, los cambios en la estructura espacial de la ciudad son claros. Este crecimiento en las áreas externas está acompañado de un proceso de consolidación territorial que refleja una tendencia creciente hacia la ocupación de estos espacios previamente menos urbanizados.

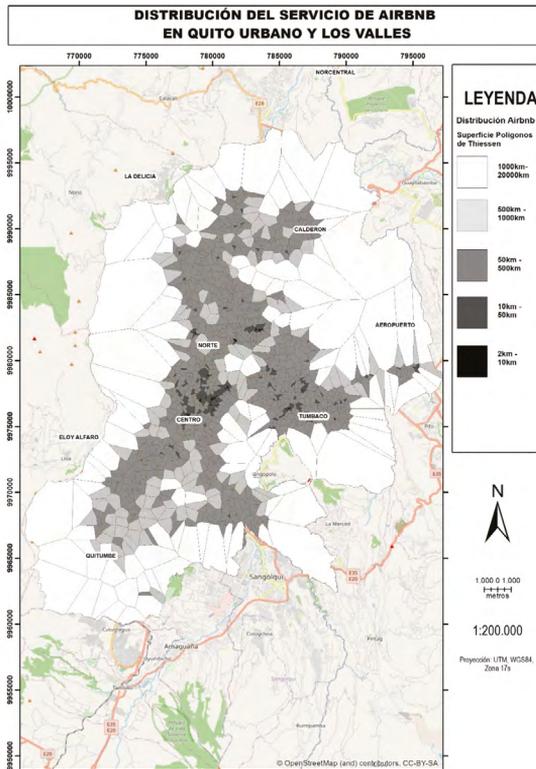
Cabe destacar que el crecimiento urbano de Quito presenta características de tipo vertical, lo que indica una mayor concentración de edificaciones en áreas ya desarrolladas, especialmente en el centro urbano. Este tipo de expansión vertical no sólo refleja un fenómeno de densificación, sino que también sugiere una adaptación a la limitación de espacio en el núcleo urbano, favoreciendo la construcción de edificaciones de mayor altura. Este

patrón de crecimiento vertical es indicativo de un proceso de urbanización intensiva, que busca optimizar el uso del suelo en un contexto de limitaciones geográficas y demandas habitacionales crecientes.

### Distribución de los alojamientos

Mediante análisis de proximidad y la triangulación de Thiessen, se identificaron las zonas de mayor densificación del servicio de alojamiento en Airbnb en Quito, durante el año 2018, así como su proyección de expansión futura. La forma territorial de Quito, caracterizada por su extensión longi-

**Imagen 2.** Polígonos de Voronnoi del Servicio de Airbnb en Quito Urbano y Los Valles con datos del servicio de alojamiento Data 2018



Fuente: elaboración Propia.

tudinal, presencia de formaciones volcánicas activas, como el Pichincha, un volcán que se encuentra al oeste de la ciudad que históricamente ha influido en la distribución territorial de la misma. Esta geografía volcánica y la presencia de otras formaciones geológicas, como domos y montañas, genera una gran diversidad de terrenos, lo que afecta la planificación urbana y la capacidad de expansión de la ciudad. Quito está asentado en suelos de relleno aluvial con características variables que afectan el desarrollo urbano, como la inestabilidad en algunas zonas, lo cual genera desafíos para la construcción y el desarrollo de infraestructuras permanentes. A pesar de la solidez relativa de estas áreas, existen riesgos de deslizamientos de tierra debido a la topografía empinada y a la intervención humana.

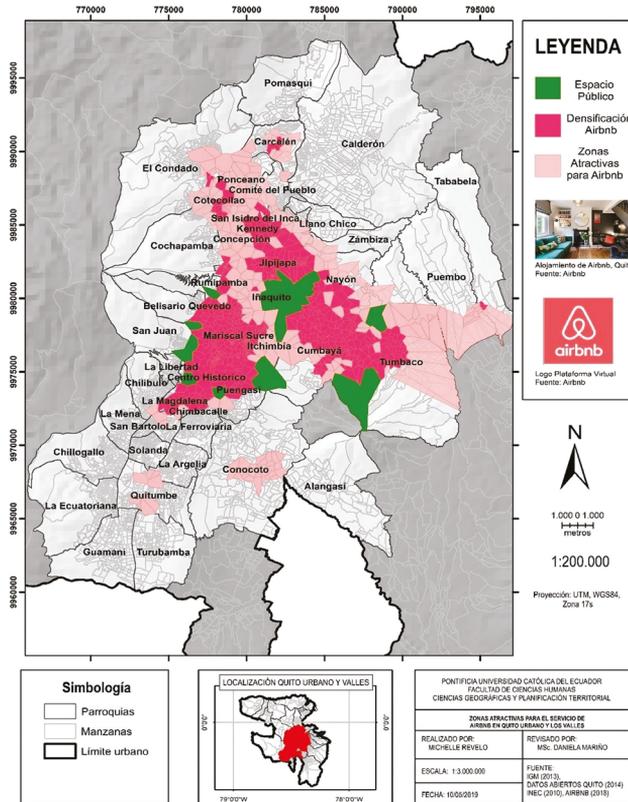
A pesar de la geografía accidentada, ha implementado equipamientos y servicios para mejorar el sistema de transporte de la ciudad con la implementación del Metro subterráneo, que facilita el tránsito rápido entre el norte, centro y sur de la ciudad, mejorando la conectividad en las zonas más densamente pobladas.

En el levantamiento de datos del servicio de alojamiento informal de Airbnb para el año 2018, se registraron 1 501 alojamientos a lo largo de la urbe (Revelo, 2022), con cuatro principales núcleos de concentración del servicio: el Centro Histórico, Mariscal Sucre, Jipijapa y Cumbayá, áreas que se destacan en el análisis espacial por su alta densificación, representadas en un tono rosado intenso en la imagen 3.

A pesar de esta concentración, se observa una proyección de mayor densificación en el área Centro-Norte y Los Valles, lo que sugiere una expansión de la oferta de alojamiento en estas zonas, en el futuro cercano. En cambio, en el sector sur, la continuidad del servicio de alojamiento es más dispersa e intermitente, a pesar de que áreas como Quitumbe, con su importante terminal terrestre, podrían atraer a turistas provenientes de otras regiones de la ciudad, gracias a sus costos de vida más bajos y la cercanía a la terminal.

Bajo el marco de la Ley de Tobler, se empleó un análisis de polígonos de Voronoi para visualizar la distribución del servicio de Airbnb en 2018. Este análisis permitió identificar las zonas con mayor densificación, representadas mediante teselas: las áreas con polígonos más pequeños indican mayor correlación y, por lo tanto, mayor concentración del servicio. Entre las zonas con una alta densificación y una mayor exposición a posibles procesos de

**Imagen 3.** Zonas de Densificación del Servicio de Airbnb en Quito Urbano y Los Valles, con datos del servicio de alojamiento Data 2018



Fuente: Revelo, 2022.

gentrificación se encuentran, de norte a sur, áreas como Jipijapa, Belisario Quevedo, Mariscal Sucre, Itchimbía, el Centro Histórico y, en Los Valles, Cumbayá. Estas zonas se presentan como puntos críticos donde el servicio de alojamiento tiende a concentrarse, transformando el espacio urbano y propiciando cambios en las dinámicas sociales y económicas.

No obstante, aunque estas áreas muestran una fuerte correlación con la oferta de alojamiento, es crucial realizar un diagnóstico más profundo que considere factores como la demanda del servicio, el valor del suelo y los posibles desplazamientos de población. Es posible que, en un análisis multitemporal, esta densificación se vea corroborada, lo que permitiría evaluar

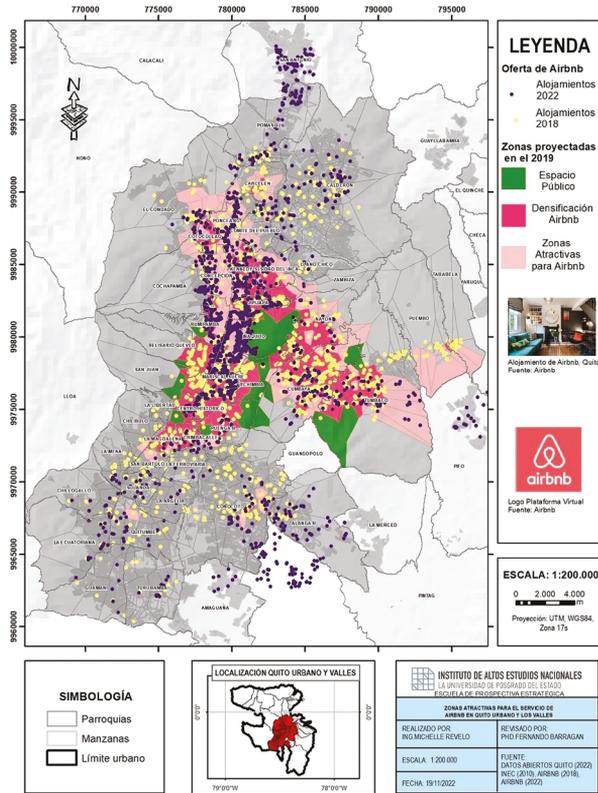
con mayor precisión los impactos urbanos y sociales de la oferta de alojamiento informal en estas zonas.

La belleza de la ciudad es clave a la hora de ofertar un servicio de alojamiento en la plataforma virtual, que es palpable en los altos costos de renta de alojamiento de Airbnb, el centro de la ciudad condensa la riqueza, la cultura, los símbolos, los hitos más tradicionales de la población Quiteña. La mayoría de la inversión pública se ha destinado a fortalecer la conexión centro-norte, esto concatenado en inequidades territoriales entre el norte y centro con respecto al sur de Quito. El ordenamiento territorial que existe en el centro norte y Valles no es el mismo que ha sido en el sur. Al sur de Quito existen mayores problemas de invasiones, fraccionamientos no planificados, asentamientos informales.

Frente a la pandemia de Covid-19 se proyectaba un declive en la oferta y demanda del servicio de alojamiento mediante la plataforma Airbnb. Sin embargo, el resultado de las múltiples campañas de la plataforma a fin de promover un alojamiento seguro con medidas de protección y aislamiento, sumado al desempleo, se visualiza que tuvo un crecimiento de la oferta de alojamientos para el año 2022. En el mapa se representa con puntos de color morado, los alojamientos ofertados en Airbnb actualizados al año 2022 y los puntos de color amarillo, de los alojamientos ofertados en el 2018. A partir del contraste de estos dos periodos se colige un crecimiento del servicio a lo largo de Quito en tan sólo cuatro años, con nuevas ofertas y diferentes barrios tanto al sur como al norte y en Los Valles. Sin embargo, el patrón de densificación de la oferta a los servicios predomina en el Centro Histórico que tiene un componente turístico, hacia el norte y valles. Al sur se visualiza una oferta de tipo dispersa. En contraste, al 2018 se evidencia la densificación de las zonas atractivas para Airbnb, como ya se había proyectado, por lo tanto, es necesario prestar atención a estos procesos de densificación e identificar anticipadamente procesos de gentrificación.

El director Brian Chesky, de Airbnb, mencionó en una entrevista que lo que se tardó en construir más de 10 años se perdió en cuestión de semanas. Existió una fuerte incertidumbre en cuanto al turismo, pero por la base de datos que manejaba reconoció que no perdió ningún alojamiento durante la crisis, a pesar de que no se rentara. Sin embargo, se observó un fenómeno inusual: aumentó la oferta, es decir el número de alojamientos durante la

**Imagen 4.** Zonas de densificación del servicio de Airbnb en Quito Urbano y Los Valles



Fuente: Revelo, 2022.

**Imagen 5.** La Tola Tradicional, barrio ubicado en el centro de Quito



Fuente: Secret Garden, 2018.

crisis sanitaria (Chesky, 2020). En ese sentido la empresa implementó protocolos de bioseguridad como son el uso de mascarillas, distanciamiento social, y que los anfitriones debían cumplir con procesos de limpieza avanzada (Airbnb, 2022). En ese sentido, se colige que el hecho de que no se hayan perdido alojamientos se explica que, por la pérdida de empleos durante la pandemia, las personas buscan inversiones alternativas y emergentes, principalmente en economías colaborativas mediadas por lo tecnológico: entrega de bienes, alquiler de casas, autos, entre otras.

El centro norte de la urbe y Los Valles tiene alta densificación del servicio de alojamiento, a pesar de las implicaciones e impacto que tuvo el evento disruptivo Covid-19, en el año 2020. El número de alojamientos de Airbnb para este año es de 1740. En cinco años aumentaron alrededor de 239 alojamientos a pesar de la crisis sanitaria declarada el 11 de marzo del 2020 por la ONU. En el año 2020 la pandemia redujo el número de turistas, en un 69.0% y en los primeros meses del 2021 se registra una caída del 80.2% (MINTUR, 2021).

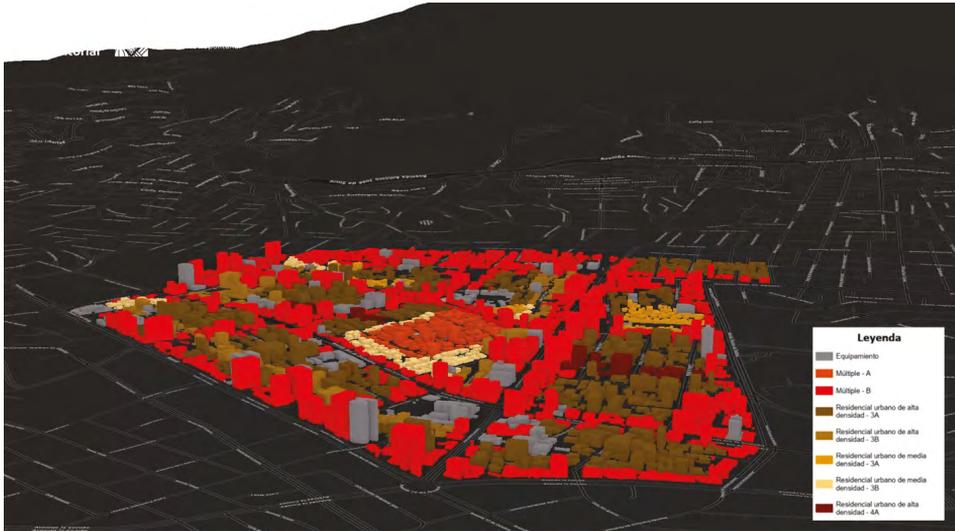
Al dimensionar la oferta de alojamientos de Airbnb se identifica que el espacio público es reducido. Los gobiernos locales y las políticas públicas con este diagnóstico evidencian que han fortalecido las alianzas público-privadas que han promovido la urbanización de las zonas rurales, como fueron Carcelén y Cumbayá, esto en cuanto a la mercantilización del suelo, ya que el precio del uso de la tierra en las periferias es más barato. ¿A qué modelo responde este proceso? ¿Estaríamos hablando de la reproducción del modelo estadounidense ligado con la privatización del espacio y la ruptura del tejido comunitario a través de conjuntos cerrados y grandes centros comerciales? O, por el contrario, ¿es un proceso singular que combina diferentes tipos de transformación estructural? Y finalmente, ¿podríamos hablar de un fenómeno de gentrificación con nuevas centralidades? (Durán, Costa, y Mérida, 2016). Los equipamientos y servicios se han reducido y ya son insuficientes para la oferta y demanda de la inserción de grandes inmobiliarias que apuestan este negocio de alojamientos por plataforma Airbnb. Uno de los principales centros comerciales denominado el Portal y Escala se han ubicado en las periferias de Quito. Los grandes inversionistas de no ver una zona estratégica mediante estudios, no hubiesen invertido en estos grandes centros comerciales.

En Barcelona hay cerca de un millón de viviendas, la oferta de Airbnb data de 17 000 anuncios, lo que representa el 1.7% de las viviendas, dada esta cifra a nivel general se puede deducir que impacto de la plataforma es mínimo; sin embargo, el problema es la concentración de este servicio en los siete barrios más turísticos de Barcelona que representa la mitad (50.91%) de la oferta global de la ciudad (Verdú, 2015), la oferta y la demanda no logran mantener un equilibrio y sigue creciendo la oferta a pasos agigantados, modificando la planificación urbana sin estabilidad ni garantías para la población.

En la Tola Tradicional, barrio ubicado en el centro de Quito, el precio de renta es bajo porque los equipamientos están en un estado de regular a malo, se convirtió en un gueto, barrio inseguro por la proximidad al mercado central. Sin embargo, por su ubicación, tradición y cercanía a los hitos históricos, sumados a su belleza arquitectónica y patrimonial, se están instalando nuevos servicios de alojamiento y diversión, a la vez que se está viendo un cambio en la dinámica tradicional; los gobiernos locales hacen obras de mejoramiento vial y regeneración urbana. Este barrio se convirtió en un centro de diversiones con la instauración de cafeterías, bares, pizzerías y restaurantes. Poco a poco la población ha ido desplazando y en la actualidad sólo hay ofertas para turistas (Rosero, 2018).

La ciudad se está convirtiendo en una marca, la gente de estrato social más alto forma centralidades y revive los lugares peligrosos. Compran activos inmobiliarios baratos, los transforman y los venden cuando el precio del suelo se ha llegado a triplicar mediante normativa; en este escenario la especulación y las políticas públicas juega un papel importante. Finalmente, el proceso concluye una vez que se genera una limpieza social, se reconstruyen los espacios y se expulsa a los estratos bajos a los suburbios periféricos.

Por el contrario, el barrio de La Mariscal, es una zona que ha experimentado una transformación significativa en los últimos años. Originalmente, este sector estaba planificado como la “Zona Rosa” del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), donde la actividad económica predominante era la diversión nocturna para adultos, caracterizada por una alta concentración de bares y discotecas. Esta concentración le otorgó una identidad como el centro de la vida nocturna de la ciudad, convirtiéndola en un lugar de gran afluencia de jóvenes locales y turistas; sin embargo, con el tiempo,

**Imagen 6.** Fotogrametría del sector La Mariscal

Fuente: municipio del DMQ, 2024.

la dinámica urbana ha cambiado drásticamente, y La Mariscal ha sufrido un proceso de desertificación y creciente inseguridad.

Mediante el uso de análisis espacial y fotogrametría (imagen 7), se ha identificado la evolución de la normativa urbana y las edificaciones en el sector, revelando una compleja interacción entre el crecimiento descontrolado y la falta de intervención planificada en el uso del suelo. La fotogrametría proporcionada por el Municipio del DMQ en 2024, permite visualizar de manera precisa los cambios en las construcciones y en las regulaciones que rigen la zona.

En la actualidad, las políticas urbanas y los planes de uso y gestión del suelo apuntan a un crecimiento vertical de tipo residencial, con la intención de transformar esta área en un centro urbano más orientado a la vivienda, debido a su proximidad a varios clústeres educativos, como la Pontificia Universidad Católica, la Universidad Salesiana y la Politécnica Nacional. Sin embargo, este tipo de desarrollo tiene riesgos implícitos: si no se implementan adecuadas regulaciones en el uso y la ocupación del suelo, se corre el riesgo de que estos procesos de gentrificación se aceleren, desplazando a

los residentes originales y promoviendo una transformación socioeconómica no deseada.

Lo que hace peculiar este caso es la paradoja de que, a pesar de su ubicación privilegiada cerca de centros educativos de alta demanda, la zona ha dejado de desarrollarse como se esperaba. El cambio de funciones económicas (de entretenimiento a uso residencial) y la degradación social han provocado que La Mariscal pierda su atractivo tanto para los estudiantes como para otros grupos sociales. La inseguridad, la baja rentabilidad en los alquileres debido a la especulación inmobiliaria, y la colonización por grupos informales (incluyendo migrantes y actividades ilícitas como el microtráfico) han generado un entorno social y económico deteriorado.

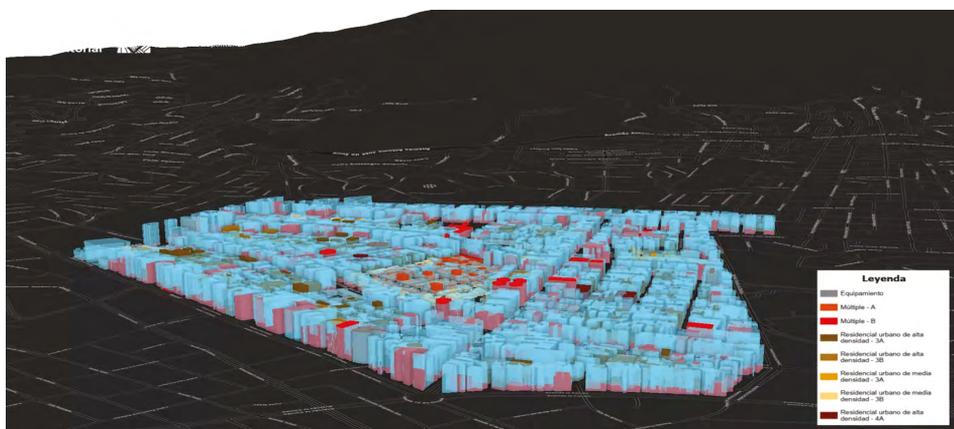
A pesar de los desafíos, el municipio de Quito está formulando planes parciales para la reactivación de este sector, orientados principalmente a su conversión en una zona residencial. Estos planes, sin embargo, deben considerar cuidadosamente el impacto de la gentrificación y la expansión del servicio de alojamiento informal, como el caso de Airbnb, que ha tenido una notable presencia en La Mariscal entre los años 2018 y 2022 (ver imagen 5). Este fenómeno no sólo afecta el mercado inmobiliario, sino también el carácter social y cultural del barrio, generando tensiones entre la comunidad local y los nuevos actores económicos.

En este sentido, se requiere un diagnóstico preciso de la situación actual del sector, con el fin de anticipar los efectos que podría tener el proceso de gentrificación y su relación con la creciente oferta de alojamiento turístico. Es imperativo que los planes de revitalización sean inclusivos y sostenibles, para evitar la expulsión de los residentes originales y la consolidación de un modelo urbano que favorezca a ciertos grupos sociales y económicos en detrimento de otros.

Finalmente, La Mariscal, como una de las centralidades de la ciudad, presenta un nicho de mercado potencial, en términos de alojamiento turístico. El análisis de las dinámicas espaciales y de las políticas urbanas debe estar alineado con una visión integral que contemple tanto el desarrollo de la infraestructura urbana como la regulación de servicios, como Airbnb, con el objetivo de crear un barrio más seguro, inclusivo y equilibrado para sus habitantes y visitantes

En el 2018, a través del servicio web AirDNA<sup>2</sup> se identificó que los alojamientos del servicio de Airbnb representan el 74,33% departamentos enteros; 22.14% habitaciones privadas; 2.96% casa entera y otros varios tipos de alojamiento que se encuentran disponibles (Cañas-Barrigas, 2018). Estos datos dan la pauta de que el servicio ofertado de Airbnb en su mayoría es de departamentos que se ajustan a los nuevos modelos sociales del incremento del individualismo y crecimiento vertical de las urbes, con espacios más funcionales y reducidos. En este sentido, las grandes inmobiliarias pueden ver a la plataforma como un nicho de mercado para ofertar sus bienes. Reemplazar casas por edificios termina siendo más rentable, siempre y cuando la normativa les permita transformar la ocupación y edificación del suelo.

**Imagen 7.** Escenario tendencial del crecimiento urbano en el sector de La Mariscal



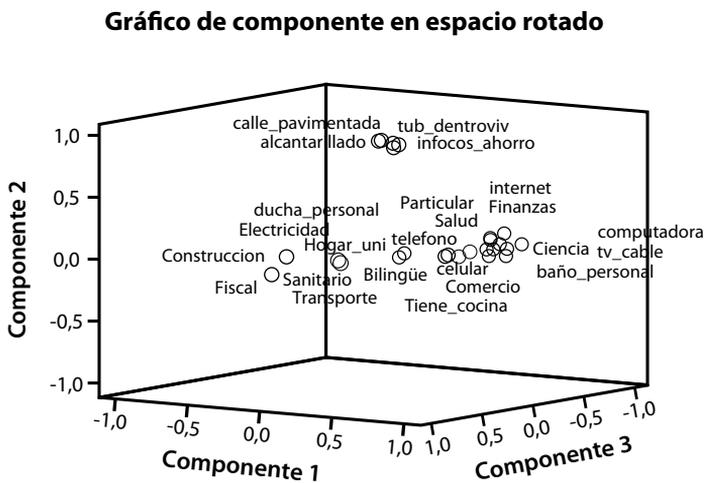
## Dinámica espacial de Airbnb y estructuras territoriales locales de Quito Urbano

Desde la teoría geográfica, el análisis espacial de la mano del análisis por componentes principales, permite elaborar un análisis completo de las estructuras territoriales de la urbe.

<sup>2</sup> AirDNA: Market Minder Quito - Ecuador. Plataforma web de datos pagados y actualizados de la oferta servicio de Airbnb.

En Quito se identificaron tres diferencias de grupos sociales y económicos: alto, medio y bajo. La modelación se hizo por factores, en el *factor 1* se identificaron variables relacionadas con la tecnología, acceso a internet, uso de dispositivos móviles, computadora y tv por cable. Personas que estudiaron en instituciones de tipo privado y que tengan profesiones como ingenieros, doctores, comunicadores sociales y otro, dedicados a la ciencia.

**Imagen 8.** Análisis por componentes principales-componente en espacio rotado



Fuente: INEC, 2010, *software* SPSS, Revelo, 2022.

Los sectores que cumplen con estas variables están representados en el Componente 1 y en la Imagen 5 de color verde oscuro, se identifica un grupo social de nivel económico alto, progresivamente cambia la paleta de colores con tendencia al rojo representan los sectores que no cumplen con estas características poblacionales. Como se puede observar este estrato poblacional alto es directamente proporcional con los alojamientos ofertados del servicio de Airbnb en los dos años 2018 y 2022. Esta relación positiva permite identificar que en los sectores donde existe una economía alta hay la oferta del servicio de Airbnb, a través de las TICs (Tecnologías de la Información y la Comunicación).

Sin embargo, existe una diversidad de tonalidades en la paleta de colores que van desde el más alto, representado con verde, hasta el más bajo, representado con rojo. Esta diversidad tal como se representa en el mapa permite visualizar una heterogeneidad territorial en la composición territorial de Quito, compleja y diversa donde convergen en el mismo sector diferentes clases sociales, que no necesariamente comparten entre ellas. Cada predio es una especie de isla urbana cercada por cerramiento, la única proximidad existente es la física mas no la social. Esta forma urbana presenta, entre otras características, una tendencia hacia a la periurbanización y la policentralización donde todo es “difuso, desigual y fragmentado” (De Mattos, 2010). Sin embargo, la proximidad a los servicios y equipamientos juega un rol importante para la densificación de la oferta de un Airbnb, pueda que un predio determinado pertenezca al estrato social más bajo de Quito, pero por su proximidad a los servicios y equipamientos es visto como una oportunidad para la transformación de dicho predio. Esta transformación es más fácil cuando las políticas públicas acompañan las estrategias de los grandes inversionistas. Es decir, avalúos bajos que permite que la oferta de compra y venta sea a un costo mínimo, así como los planes de uso y gestión del suelo, donde se determina parámetros urbanísticos permitidos como retiros, número de pisos, materiales de construcción, entre otros a favor del monopolio de las constructoras, por ejemplo Uribe Schwarzkopf, cuyos diseños y número de pisos modifican el paisaje.

**Imagen 9.** Edificio de Uribe Schwarzkopf en el sector la Carolina, Quito

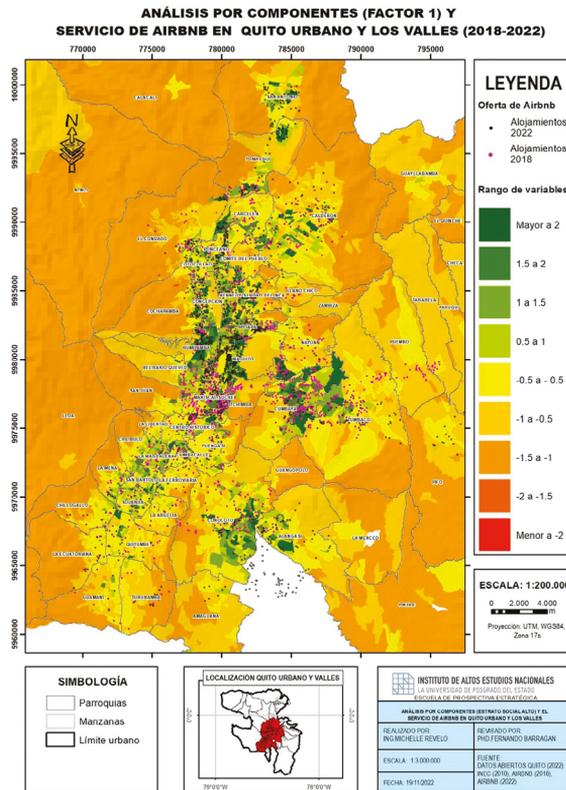


Fuente: Uribe Schwarzkopf, 2024.

La oferta de Airbnb en Quito refleja una notable heterogeneidad tanto en términos sociales como en los elementos físicos que conforman el espacio urbano. Este fenómeno se manifiesta en la diversidad de opciones de alojamiento disponibles, que van desde suites y departamentos hasta haciendas, fincas y casas de campo, ajustándose a diferentes rangos de precios y necesidades de los usuarios. Se identificaron distintas modalidades de alojamiento en función de la ubicación geográfica, las cuales siguen patrones específicos, según el tipo de demanda y la segmentación del mercado.

Una característica destacada en los valles periurbanos de Quito fue la oferta de haciendas y casas de campo con piscina, orientadas principalmente a un turismo de descanso o de tipo vacacional, que aprovecha el entorno

**Imagen 10. Estructuras territoriales y servicio de Airbnb 2018-2022**

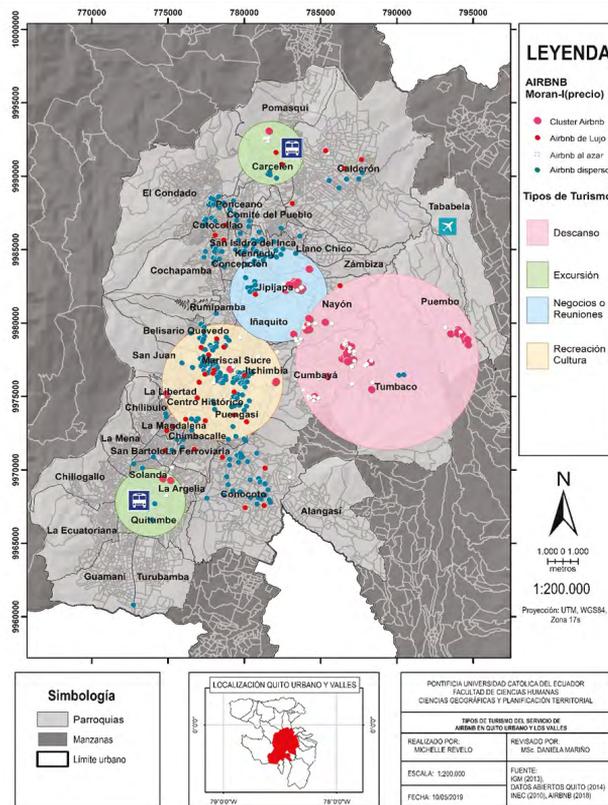


Fuente: Revelo, 2022; Airbnb, 2022. Elaborado por la autora.

natural y la tranquilidad de estos espacios. Este tipo de oferta atrae a turistas que buscan desconectar del ritmo acelerado de la ciudad, favoreciendo la expansión hacia las zonas rurales o periféricas.

Por otro lado, en el sur de la ciudad, la oferta de Airbnb tiene una tendencia a ser significativamente más económica. En estas áreas, la oferta estaba compuesta principalmente por departamentos simples y habitaciones sin mayores características distintivas, lo que respondía a una demanda asociada al turismo de excursión interna, en especial intercantonal, aprovechando la proximidad a los terminales terrestres. Estos alojamientos, más funcionales y de menor costo, estaban dirigidos a viajeros que requerían estancias breves, sin interés por servicios o comodidades adicionales.

**Imagen 11.** Tipos de turismo en función del servicio de Airbnb



Fuente: Revelo, 2022.

Mientras que en el sector norte de Jipijapa-Iñaquito, ubicado en una zona más céntrica, exhibió una oferta más sofisticada, centrada en departamentos o suites de lujo. Esta segmentación refleja la demanda asociada a turismo de negocios, ya que la zona está estrechamente vinculada a servicios financieros, empresariales y jurídicos, lo que la convierte en un centro neurálgico para profesionales y ejecutivos que visitan la ciudad por motivos laborales y empresariales.

Finalmente, el Centro Histórico de Quito se caracterizó por una oferta de alojamiento más turístico y cultural, casas antiguas restauradas que buscan preservar el patrimonio arquitectónico de la ciudad. Este tipo de alojamiento atrae a turistas interesados en la experiencia cultural y en conocer la historia local, por lo que se ajusta a un segmento de mercado que valora la autenticidad y el legado histórico.

Este análisis espacial se llevó a cabo mediante la clasificación de los alojamientos de Airbnb, asignándoles atributos específicos en la base de datos según su tipo, ubicación y características. Posteriormente, se procedió a zonificar las diferentes ofertas, identificando patrones espaciales de distribución en función de las áreas de la ciudad y los tipos de turismo asociados a cada uno. El análisis reveló que la oferta de Airbnb en Quito no sólo responde a una diversificación de precios, sino también a una segmentación clara en función de las diferentes necesidades turísticas y socioeconómicas de los visitantes, lo que resalta la importancia de considerar la geografía urbana al analizar las dinámicas del turismo en ciudades como Quito.

Como se evidenció en los análisis previos, el análisis espacial permite identificar de manera anticipada los riesgos asociados a la mercantilización del servicio de alojamientos a través de plataformas como Airbnb, así como los puntos de concentración potencial de este fenómeno. Este enfoque proporciona una herramienta valiosa para los tomadores de decisiones, permitiéndoles adoptar medidas proactivas para mitigar los efectos adversos que pueden surgir de una expansión desregulada del servicio, tales como la gentrificación no planificada (Medina y Galván, 2008).

En este contexto, resulta fundamental tener en cuenta diversos criterios al analizar los patrones de distribución de los alojamientos, especialmente en áreas donde la densificación del servicio podría inducir transformaciones

socioeconómicas y espaciales no deseadas. La concentración excesiva de alojamientos turísticos en determinadas zonas puede generar una presión sobre el mercado inmobiliario local, aumentando los precios del suelo y desplazando a las comunidades residentes, creando de este modo guetos de pobreza en las periferias urbanas.

Por ello, es crucial que las políticas urbanas no sólo consideren el impacto económico de la actividad turística, sino también los efectos sociales y urbanos que pueden derivarse de su expansión desmedida. Prever estos impactos mediante el uso de herramientas espaciales permite diseñar estrategias de regulación urbana que promuevan un crecimiento equilibrado y sostenible, evitando la exclusión social y la fragmentación de la ciudad. En este contexto, se llevó a cabo un estudio prospectivo con el objetivo de consultar a expertos urbanistas residentes en la ciudad de Quito sobre las variables que podrían incidir en la gentrificación dentro de la dinámica del servicio de Airbnb (ver tabla 3).

El plano de influencias y dependencias indirectas MIC MAC para categorizar las variables según los términos de Godet (2007) se identificaron diversas agrupaciones: las variables motrices, que representan la zona de poder, son aquellas con alta influencia y baja dependencia, como el uso de la tecnología y la innovación, las cuales condicionan al resto del sistema. Las variables articuladoras, ubicadas en la zona de conflicto, tienen alta influencia y alta dependencia, funcionando como enlaces inestables entre diferentes factores urbanos y abarcan fenómenos como la centralidad, la urbanización acelerada, la turistificación, y la especulación de precios de renta, entre otros. Las variables exógenas, en la Zona de Variables Autónomas, tienen baja influencia y baja dependencia e incluyen factores como la expropiación y el desempleo.

Finalmente, las variables resultado o salida, representadas en la zona de salida, muestran baja influencia, pero alta dependencia y su evolución está determinada por las variables motrices y articuladoras; entre ellas se encuentran el fraccionamiento urbano, el abandono y desinversión, y la heterogeneidad territorial. Este enfoque permite comprender cómo las distintas variables influyen y se interrelacionan en la dinámica urbana, especialmente en el contexto de la gentrificación y el desarrollo urbano en Quito.

El análisis de los procesos urbanos actuales revela una serie de fenómenos interconectados que reflejan la complejidad de la transformación urba-

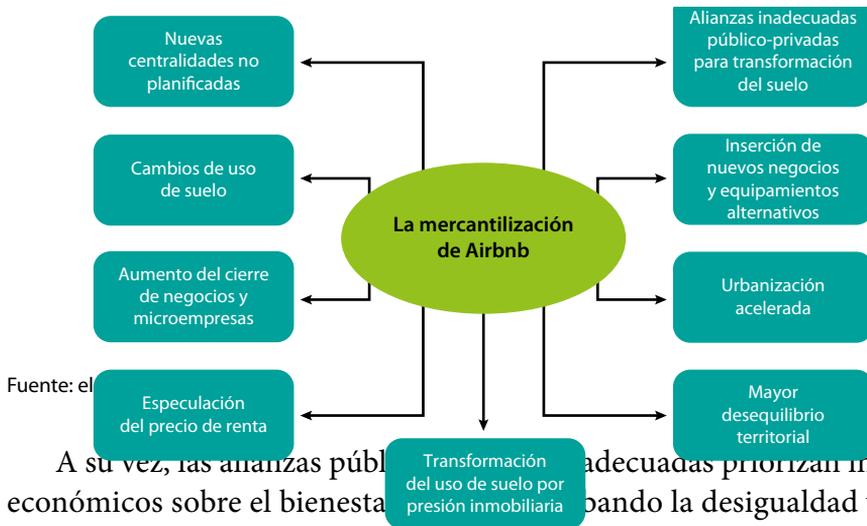
**Tabla 3.** Matriz MIC MAC con los resultados cuantitativos a la valoración de la importancia realizada por los expertos de las variables estudiadas (criterio por experto)

	Emigración	Mercantilización del suelo	Especulación precio de renta	Desempleo	Expropiación	Abandono y desinversión	Turistificación	Cierre de negocios y microempresas	Inserción de nuevos negocios	Fraccionamiento	Transformación del uso de suelo por presión inmobiliaria	Cambio de uso de suelo	Heterogeneidad territorial	Proximidad a servicios y empleos	Uso de la tecnología y la innovación	Centralidades	Urbanización acelerada	Alianzas público-privadas	Cambios de uso de suelo en contra de las herramientas de planificación	
Emigración	0	3	3	3	0	2	2	3	1	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	20
Mercantilización del suelo	1	0	3	1	2	3	1	2	2	2	2	2	1	2	0	1	1	3	2	31
Especulación precio de renta	0	3	0	0	3	1	1	2	2	3	3	3	1	3	1	1	1	3	2	33
Desempleo	3	0	0	0	0	3	2	3	2	2	1	2	1	2	1	0	0	1	1	24
Expropiación	3	2	2	1	0	1	0	1	0	1	3	2	2	2	0	1	2	3	2	28
Abandono y desinversión	2	2	2	2	0	0	2	2	0	3	2	2	1	0	0	0	0	2	2	24
Turistificación	2	3	3	2	0	2	0	2	3	2	2	3	3	2	2	2	2	3	2	40
Cierre de negocios y microempresas	2	2	2	2	0	3	3	0	2	2	3	2	1	0	0	1	1	2	2	30
Inserción de nuevos negocios	2	3	3	1	0	2	2	2	0	3	3	3	2	2	3	3	2	2	2	40
Fraccionamiento	2	2	3	2	1	1	1	1	1	0	2	2	2	1	0	0	1	2	3	27
Transformación del uso de suelo por presión inmobiliaria	1	3	3	1	2	3	1	2	3	3	0	2	1	2	0	2	2	2	2	35
Cambio de uso de suelo	1	2	2	0	2	1	2	0	0	3	3	0	3	2	0	3	3	2	3	32
Heterogeneidad territorial	0	0	0	0	0	0	1	0	2	2	2	0	0	3	0	1	1	2	1	15
Proximidad a servicios y empleos	2	3	3	2	2	1	3	1	3	1	1	2	2	0	1	3	3	3	2	38
Uso de la tecnología y la innovación	2	2	3	1	1	2	3	3	3	1	2	2	0	3	0	2	3	2	2	37
Centralidades	2	2	2	0	0	2	3	2	3	2	2	3	1	3	1	0	2	3	2	35
Urbanización acelerada	2	3	3	2	2	1	3	1	2	2	3	3	2	2	1	3	0	3	3	41
Alianzas público-privadas	2	3	2	2	3	2	2	2	2	3	3	3	2	3	0	3	3	0	2	42
Cambios de uso de suelo en contra de las herramientas de planificación	2	3	3	2	2	3	2	2	2	2	2	3	3	2	0	2	3	2	0	40
	31	41	42	24	20	33	34	31	33	37	40	41	28	34	10	28	30	40	35	
	DEPENDENCIA																			

MOTRICIDAD

na en contextos de gentrificación y turistificación. En primer lugar, el surgimiento de nuevas centralidades no planificadas es un claro indicio de descentralización urbana, impulsada tanto por la saturación de las centralidades tradicionales como por la falta de planificación integral, lo cual permite un crecimiento espontáneo sin una visión estratégica. Este fenómeno conlleva implicaciones como la fragmentación del tejido urbano y desafíos en la provisión de infraestructura y transporte.

**Imagen 12.** Escenario que promueve la mercantilización del servicio de Airbnb



A su vez, las alianzas público-privadas inadecuadas priorizan intereses económicos sobre el bienestar social, aumentando la desigualdad y la exclusión social y reduciendo el control público sobre el desarrollo urbano. Los cambios de uso de suelo, por su parte, están orientados hacia usos más rentables, como la conversión de viviendas en alojamientos turísticos, lo cual conlleva a la pérdida de diversidad funcional y genera desplazamientos socioeconómicos. En este contexto, la mercantilización del espacio, especialmente a través de plataformas como Airbnb, intensifica los procesos de gentrificación, aumentando la especulación inmobiliaria y afectando la accesibilidad de la vivienda para los residentes locales. La inserción de nuevos

negocios y equipamientos orientados a un público de mayor poder adquisitivo contribuye a la exclusión de los residentes tradicionales, al mismo tiempo que se observa un aumento en el cierre de negocios y microempresas locales debido a los altos costos operativos y la competencia desleal. La urbanización acelerada, particularmente en las periferias, evidencia una expansión descontrolada, generando un desequilibrio territorial con áreas centrales saturadas y periferias subdesarrolladas. Este desequilibrio también se ve reflejado en la especulación del precio de la renta, lo que agrava la desigualdad social y territorial, desplazando a las poblaciones vulnerables y afectando la cohesión social. En conjunto, estos procesos reflejan los efectos negativos de la gentrificación y la turistificación sobre la estructura social, económica y territorial de las ciudades, lo que subraya la necesidad urgente de políticas públicas que fomenten un desarrollo urbano inclusivo, sostenible y equitativo, que prioricen el bienestar de las poblaciones locales y la preservación del patrimonio cultural.

## Conclusiones

La gentrificación trasciende el ámbito de la transformación urbana, convirtiéndose en un fenómeno político internacional que avanza en las principales ciudades del mundo. Este proceso está impulsado por políticas neoliberales, la exclusión socioeconómica, la mercantilización del suelo y las alianzas público-privadas. Estos factores han dado lugar a un cambio profundo en la estructura de las ciudades, afectando tanto su dinámica social como económica.

La plataforma Airbnb y la transformación del territorio: durante el análisis espacial de patrones territoriales, se ha identificado que la aparición de servicios como Airbnb, aunque aleatoria en su origen, tiende a concentrarse en áreas con mayores recursos, como las que cuentan con buena infraestructura, tecnología y acceso a servicios. Si bien no es una condición necesaria, los inversionistas aprovechan las áreas de bajo costo para restaurar propiedades o desarrollar grandes edificaciones de lujo, elevando los precios del suelo y rentas significativamente.

Efectos socioeconómicos y culturales de Airbnb en Quito: el crecimiento de Airbnb ha generado cambios notables en la estructura socioeconómica de algunos barrios de Quito, configurando un entorno urbano más heterogéneo. Aunque Airbnb no es el único factor que impulsa la gentrificación, se ha mostrado como una herramienta fundamental para la transformación del uso del suelo y la evasión fiscal. Este fenómeno ha contribuido a la mercantilización del patrimonio y la cultura, convirtiéndolos en activos al servicio de la construcción de una “marca de ciudad” y el fortalecimiento de la plataforma a nivel urbano.

Desafíos para la planificación urbana: con el crecimiento de la oferta de Airbnb, surgen desafíos importantes para la planificación y el ordenamiento territorial, que podrían tener consecuencias disruptivas en la ciudad. La integración de estos servicios en la estructura urbana puede generar tensiones y desequilibrios, lo que requiere una respuesta coordinada entre el gobierno, las empresas privadas y la sociedad civil para mitigar los efectos negativos en el tejido urbano y social.

Evasión regulatoria y monetización del acto de compartir: los inversionistas, que inicialmente fueron atraídos por la idealización del acto de compartir a través de plataformas como Airbnb, han logrado evadir regulaciones, impuestos y rendición de cuentas, transformando un valor social en una oportunidad para la obtención de ganancias. Este fenómeno ha contribuido a la turistificación de las áreas urbanas, incrementando la desigualdad social y económica y exacerbando las tensiones territoriales derivadas de la gentrificación.

Necesidad de políticas públicas para mitigar los efectos de la gentrificación: es fundamental implementar políticas públicas que promuevan un desarrollo urbano inclusivo, sostenible y equitativo. Conociendo los efectos de la gentrificación y la turistificación, es necesario que el gobierno, las organizaciones y la sociedad trabajen en conjunto para prevenir y mitigar los problemas socioeconómicos y urbanos resultantes de la mercantilización del espacio, con especial atención a la preservación del patrimonio cultural y la equidad social.

El análisis espacial y los Sistemas de Información Geográfica (SIG) son herramientas clave para comprender y abordar los fenómenos urbanos complejos, mismos que permiten identificar patrones, analizar las dinámicas sociales y económicas para posteriormente realizar acciones de mitigación, conforme a las necesidades y contextos locales.

## Referencias

- Airbnb. (2022). Airbnb. Obtenido de [https://es.AIRBNB.com/a/?af=43720035&c=.pi0.pk16593168622\\_259994555952\\_c\\_12026464216&sem\\_position=1t1&sem\\_target=kwd12026464216&location\\_of\\_interest=&location\\_physical=9069516&ghost=true&gclid=Cj0KCQiAh9njBRCYARIsALJhQkGm4t6P1ODXACFmNkAleNQAZX3Sy-JZtmEr](https://es.AIRBNB.com/a/?af=43720035&c=.pi0.pk16593168622_259994555952_c_12026464216&sem_position=1t1&sem_target=kwd12026464216&location_of_interest=&location_physical=9069516&ghost=true&gclid=Cj0KCQiAh9njBRCYARIsALJhQkGm4t6P1ODXACFmNkAleNQAZX3Sy-JZtmEr)
- AirDNA. (2017). Lima, Perú. Recuperado el 2017, de Análisis Airbnb en Lima, Perú: <https://www.airdna.co/city/pe/lima>
- Berry, J. K. (1996). The Unique Character of Spatial Analysis. *GIS World*. April: 29-30
- Buzai, (2015). Análisis socio-espacial con Sistemas de Información Geográfica, marco conceptual basado en la teoría de la geografía. Universidad Nacional de Luján. Grupo de Estudios sobre Geografía y Análisis Espacial con Sistemas de Información Geográfica (GESIG), Argentina.
- Cañas-Barrigas, T. L. (2018). Turismo p2p, un diagnóstico multidimensional desde la oferta de viviendas de uso turístico en la ciudad de Quito. Tesis de licenciatura. Repositorio Nacional. <https://repositorio.puce.edu.ec/items/073ec97c-a77d-4100-93-21-ac8691a96079>
- Cevallos-Aráuz, A. (2018). Efectos no esperados del proceso de gentrificación. Barrio La Floresta (Quito). *Bitácora Urbano Territorial*, 28(2), 25-33.
- Checa-Artasu, M. (2011). Gentrificación y cultura: algunas reflexiones. *Biblio 3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 16(914), 1-37.
- Chesky, B. (2020). A message from co-founder and CEO Brian Chesky. <https://news.airbnb.com/a-message-from-co-founder-and-ceo-brian-chesky/>
- De Mattos, C. A. (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina: de la ciudad a lo urbano generalizado. *Revista de Geografía Norte Grande*, (47), 81-104.
- Deutsche, R., & Ryan, C. G. (2015). El bello arte de la gentrificación. In *El mercado contra la ciudad: sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas* (pp. 27-52). Traficantes de Sueños.
- Distrito Metropolitano de Quito (2024). Geotecnologías y planificación territorial: innovando el desarrollo urbano en Quito con gemelos digitales. Evento Esri. CUE2024.
- Durán, G., Costa, M. M., & Mérida, J. (2016). Crecimiento, segregación y mecanismos de desplazamiento en el periurbano de Quito. *Íconos: Revista de Ciencias Sociales*, (56), 123-146.
- EjePrime. (2024). Airbnb logra beneficios de récord y apunta a nuevos modelos de negocio. <https://www.ejeprime.com/empresa/airbnb-logra-beneficios-de-record-y-apunta-a-nuevos-modelos-de-negocio>
- Escobar, A. (2004). Desplazamientos, desarrollo y modernidad en el Pacífico colombiano. Conflicto e (in) visibilidad. *Desplazamientos, desarrollo y modernidad en el Pacífico colombiano*, 1, 53-72.
- Freytag, T., & Bauder, M. (2018). Bottom-up touristification and urban transformations in Paris. *Tourism Geographies*, 20(3), 443-460.

- Guttentag. (2018). Qué impacto tiene en las ciudades Airbnb, la controvertida plataforma de alquiler temporal para turistas. *BBC News Mundo*.
- Harvey J. Miller & Elizabeth A. Wentz (2003). Representation and Spatial Analysis in Geographic Information Systems, *Annals of the Association of American Geographers*, 93:3, 574-594, DOI: 10.1111/1467-8306.9303004
- Harvey J. Miller (2004). Tobler's First Law and Spatial Analysis, *Annals of the Association of American Geographers*, 94:2, 284-289, DOI:10.1111/j.14678306.2004.09402005.x
- Hernández-Sampieri, R., Fernández-Collado, C., & Baptista-Lucio, M. (2014). *Metodología de la Investigación* (Sexta ed.). México D. F., México: Mcgraw-hill. Recuperado el 10 de enero de 2022, de <https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>
- Hidalgo, R., & Janoschka, M. (Eds.). (2014). *La ciudad neoliberal: gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Rodrigo Hidalgo y Michael Janoschka.
- INEC (2010). Base de Datos-Censo de Población y Vivienda 2010. <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/base-de-datos-censo-de-poblacion-y-vivienda-2010/>
- Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas, L. (2014). Gentrificación en España y América Latina: un diálogo crítico. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 7-40.
- López-Morales, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*, (56), 31-52.
- Marulanda Hernández, A., & Martí, M. (2019). Desafiando la gentrificación. Resistencias a los desplazamientos en los centros históricos de Quito y Cuenca. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 23.
- Medina Vásquez, J. E., Becerra, S., & Castaño, P. (2014). *Prospectiva y política pública para el cambio estructural en América Latina y el Caribe*. Chile, CEPAL.
- Medina, F., & Galván, M. (2008). *Descomposición del coeficiente de Gini por fuentes de ingreso: Evidencia empírica para América Latina 1999-2005*. Chile, CEPAL.
- MINTUR (2015). Reglamento de alojamiento turístico. <https://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/2016/04/REGLAMENTO-DE-ALOJAMIENTO-TURISTICO.pdf>
- Pacione, M. (1990). Urban liveability: a review. *Urban geography*, 11(1), 1-30.
- Pillet (2004). La geografía y las distintas acepciones del espacio geográfico. Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio. Universidad de Castilla
- Revelo, M. M. (2022). Patrones territoriales del servicio de alojamiento con la plataforma Airbnb en Quito urbano y la conurbación de Los Valles, para el año 2018. *Investigaciones Geográficas*, (64), 38-53.
- Rosero, S. (2018). El nuevo ambiente de la vieja Tola. *Mundo Diners*.
- Silva, A. (2008). La globalización cultural y las Tecnologías de Información Comunicación en la cibernsiedad. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/1995/19952072-7016.pdf>
- Smith, N., & Williams, P. (Eds.). (1986). *Gentrification of the City* (1st ed.). Routledge. <https://doi.org/10.4324/978131588909>

Tobler, W. R. (1970). A computer movie simulating urban growth in the Detroit region. *Economic Geography*. 46: 234–40.

Verdú, D. (2015). El 'efecto Airbnb' en el vecindario. El País. Obtenido de [https://elpais.com/economia/2015/12/10/actualidad/1449738303\\_311413.html](https://elpais.com/economia/2015/12/10/actualidad/1449738303_311413.html)