

**INSTITUTO DE ALTOS ESTUDIOS NACIONALES  
LA UNIVERSIDAD DE POSGRADO DEL ESTADO**

Trabajo de titulación para obtener la Maestría Profesional  
en Planificación y Prospectiva Multisectorial

**Propuesta metodológica para identificar potenciales procesos de  
gentrificación por alojamientos informales. El caso de AIRBNB en  
Quito urbano al 2030**

**Propuestas metodológicas y/o tecnológicas avanzadas**

Autora: Michelle Monserrath Revelo Suárez

Director: Dr. Fernando Barragán Ochoa

Quito, D. M. Febrero del 2023

## **DECLARACIÓN DE AUTORÍA**

Yo, Michelle Monserrath Revelo Suárez, con CI 1724222920 declaro que las ideas, juicios, valoraciones, interpretaciones, consultas bibliográficas, definiciones y conceptualizaciones expuestas en el presente trabajo; así cómo, los procedimientos y herramientas utilizadas en la investigación, son de absoluta responsabilidad de la autora del trabajo de titulación. Así mismo, me acojo a los reglamentos internos de la universidad correspondientes a los temas de honestidad académica.

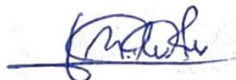


MICHELLE MONSERRATH REVELO SUÁREZ

C. I. 1724222920

## AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN

“Yo, Michelle Monserrath Revelo Suárez cedo al IAEN, los derechos de publicación de la presente obra por un plazo máximo de cinco años, sin que deba haber un reconocimiento económico por este concepto. Declaro además que el texto del presente trabajo de titulación no podrá ser cedido a ninguna empresa editorial para su publicación u otros fines, sin contar previamente con la autorización escrita de la universidad” Quito, D. M. noviembre del 2022



MICHELLE MONSERRATH REVELO SUÁREZ

C. I. 1724222920

## AGRADECIMIENTOS

Mis sentidos agradecimientos a Dios por la creación tan fantástica que es la vida y darme la oportunidad de ser bienaventurada en su maravilloso proyecto.

A mi hijo Thiago, por tener un corazón compasivo, generoso y alegre.

A mi familia, por todos los esfuerzos diarios por evolucionar, sanarnos, cuidarnos, apoyarnos.  
A mi papá que ahora forma parte de mí.

A mi mejor amiga, a mi ñaña por elección Marggiee, gracias por esta hermosa amistad, por darme herramientas para evolucionar mi alma, enseñarme a ser amiga de la vida y compartir el peso de mis miedos.

Kimy, Mey, Eve, Gaby (Flaca), Nathy, Jeffo, Michu, Negra, Margarita, Karen gracias por su amor, apoyo, compasión y paciencia.

Un agradecimiento muy especial al profe Fernando Barragán el mejor geógrafo. Maestro no es el que tiene más discípulos sino el que crea más maestros, el que crea más líderes. Gracias por abrir posibilidades en mi vida profesional, laboral y creer en mí desde el pregrado. Gracias por toda la paciencia, conocimiento, apoyo, respeto, cariño a través de cada una de las etapas de mi vida.

A todos mis profes y compañeros en especial a Pablito Granja, gracias por compartir su amistad, conocimientos, sus historias de vida.

A los expertos que con toda la amabilidad fueron parte de esta investigación.

Cuando me miro a través de los ojos de quien me ama, nada parece imposible.

Muchas gracias a todos, por cruzarnos en el camino, en estas infinitas posibilidades y oportunidades.

## RESUMEN

Los adelantos tecnológicos en la Aldea Global han transformado las metrópolis latinoamericanas. Se han generado nuevas estructuras y dinámicas territoriales influenciadas por la innovación tecnológica. Estas tendencias están influenciadas por los principios de la economía neoliberal, la economía compartida y la individualista, así como el enfoque en la competitividad. En las grandes ciudades se ha visto como el servicio de alojamientos AIRBNB promueve procesos de turistificación y gentrificación, entendidos como procesos de transformación y renovación urbana de una zona en un destino turístico. El presente trabajo tiene como objetivo analizar en qué medida el servicio de alojamiento informal de AIRBNB promueve procesos de gentrificación en la heterogeneidad territorial de Quito urbano con un horizonte temporal al 2030. La metodología que se utilizó fue el análisis espacial y el análisis estructural MIC MAC con la intervención de expertos en urbanismo y representantes del sector público para identificar cuáles son las variables clave que podrían tener influencia en procesos de gentrificación por el alojamiento informal AIRBNB en la heterogeneidad territorial de Quito urbano. La identificación del escenario pesimista permitirá a los tomadores de decisiones estar alerta y anticiparse a situaciones no deseadas mediante la ejecución de acciones estratégicas en el presente.

**PALABRAS CLAVE:** Gentrificación, análisis espacial, AIRBNB, prospectiva, escenarios, variables clave, MIC MAC, turistificación, cambios de uso de la tierra, urbanismo, alojamientos informales.

## **ABSTRACT**

Technological advances in the Global Village have transformed Latin American metropolises. New territorial structures and dynamics have been generated, influenced by technological innovation. These trends are influenced by the principles of neoliberal economics, the shared and individualistic economy, as well as the focus on competitiveness. In large cities, it has been seen how the AIRBNB accommodation service promotes processes of touristification and gentrification, understood as processes of transformation and urban renewal of an area into a tourist destination. The objective of this paper is to analyze to what extent the AIRBNB informal accommodation service promotes gentrification processes in the territorial heterogeneity of urban Quito with a time horizon of 2030. The methodology used was spatial analysis and MIC MAC structural analysis, with the intervention of experts in urban planning and representatives of the public sector to identify which are the key variables that could have an influence in the medium term with the informal AIRBNB accommodation that accentuate the processes of gentrification in the territorial heterogeneity of urban Quito. The identification of the pessimistic scenario will allow decision makers to be alert and anticipate unwanted situations by executing strategic actions in the present.

**KEY WORDS:** Gentrification, spatial analysis, AIRBNB, prospective, scenarios, key variables, MIC MAC, touristification, land use changes, urbanism, informal accommodation.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. Introducción.....	1
1.1 Formulación del Problema .....	3
1.2 Justificación.....	4
1.3 Objetivos .....	5
2. Marco Teórico y conceptual.....	5
3. Metodología.....	10
3.1 Método de Recolección de Datos.....	11
3.2 Método de Análisis de los Datos.....	13
3.3 Selección de Expertos .....	17
4. Desarrollo de la propuesta metodológica en prospectiva .....	18
4.1. Dinámica espacial de la plataforma AIRBNB en Quito urbano. ....	18
4.2 Dinámica espacial de AIRBNB y su integración con las estructuras territoriales locales de Quito urbano.....	23
4.3 Análisis Estructural y Variables Estratégicas.....	26
4.4 Construcción de escenarios de futuro del servicio de alojamiento informal de AIRBNB y un posible proceso de gentrificación al 2030 .....	32
4.4.1 Imagen de futuro del Escenario Pesimista “La Mercantilización de AIRBNB” – Gentrificación y Conflictos urbanos: .....	33
5. Conclusiones.....	34
6. Bibliografía.....	36

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Figura 1.	Ciclo de Vida de las ciudades	9
Figura 2.	Esquema de Métodos	14
Figura 3.	Esquema de trabajo sobre la base del Modelo de Etapas de la Prospectiva y las herramientas a ser aplicados para la construcción de escenarios y estrategias que permitan alcanzar el futuro deseado	17
Figura 4.	Zonas de Densificación del Servicio de AIRBNB en Quito Urbano y Los Valles con datos del 2018	19
Figura 5.	Zonas de densificación del Servicio de AIRBNB en Quito urbano y Los Valles 2018-202	21
Figura 6.	Entrada de Turistas al Ecuador	22
Figura 7.	Pérdidas y Variaciones de los sectores turísticos.	22
Figura 8.	Análisis por componentes principales-Componente en espacio rotado	24
Figura 9.	Estructuras Territoriales y Servicio de AIRBNB	25
Figura 10	Procesamiento en el software MIC MAC de dependencias e influencias de variables	28
Figura 11	Plano de influencias y dependencias de variables	30
Figura 12	Tipos de variables resultado del MIC MAC	31



## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Operacionalización de indicadores para el Análisis Espacial del servicio de alojamiento AIRBNB	12
Tabla 2.	PESTAL de las variables que inciden en el proceso de la Gentrificación.	26
Tabla 3.	Selección de expertos de acuerdo a su experiencia.	27
Tabla 4.	Matriz MIC MAC con los resultados cuantitativos a la valoración de la importancia realizada por los expertos de las variables estudiadas (Criterio por experto).	29
Tabla 5.	Matriz para el Análisis Morfológico para la construcción de escenarios utilizando los estados posibles de futuro.	32

## 1. Introducción

Los procesos de libre mercado asociados a la globalización y al desarrollo tecnológico transforman las urbes latinoamericanas. Los principios de la economía neoliberal impactan en la forma de entender la producción y el consumo en la ciudad. En la mayoría de estas ciudades las transformaciones y políticas urbanas de los gobiernos locales han sido protagonistas de procesos de desplazamientos de grupos sociales con bajos recursos que residen en zonas urbanas expuestas a la mutación por las nuevas centralidades o centros estratégicos para la inversión privada (Cevallos, 2018). La crisis económica que enfrentan las urbes promueve la inserción de nuevas alternativas y oportunidades de negocios que permitan crecer, competir, mantenerse en el mercado de bienes y servicios.

En este sentido para algunos países latinoamericanos, el turismo es una oportunidad para enfrentar la crisis de los sectores productivos o la industria. Sin embargo, las nuevas formas de consumo rechazan lo cotidiano y la oferta homogenizada por alternativas relacionados con elementos sociales, naturales, espontaneas, experiencias de contacto entre los visitantes y la población local receptora (Tarlombani, 2005). Producto de la globalización se ve la tendencia de la economía compartida que trata de intercambiar, prestar, compartir, comercializar, alquilar bienes a través de las nuevas tecnologías mediante el uso de aplicaciones web (Choe & O' Regan, 2017).

AIRBNB es una plataforma virtual fundada en EE. UU. que mediante su aplicación permite ofertar alojamientos a nivel mundial. Sin embargo, en las grandes ciudades de Europa y América este negocio ha promovido la gentrificación no planificada para citar algunos ejemplos Madrid, Venecia, México (Deustche & Gendel Ryan, 2015). El cambio de uso de suelo está influenciado de forma directa por estas nuevas dinámicas de la economía colaborativa y la tecnología mediante plataformas web, como es el caso de la plataforma digital AIRBNB. Los problemas que se presentan en las urbes son: segregación, migración, pérdida de identidad, desalojo, destrucción de la infraestructura urbana, contaminación, entre otros. El proceso de gentrificación va de la mano con la turistificación es decir la promoción de servicios e hitos históricos y la desertificación de zonas urbanas de la población de ese territorio (Smith & Williams, 2013).

Los efectos negativos de la gentrificación y turistificación que induce el servicio de AIRBNB se ha visto en Venecia, existe un documental elaborado por Thomas Niemi en DW documental, que muestra cómo la sobredemanda de huéspedes genera que la población salga a las calles a protestar debido a que los turistas deterioran sus viviendas poniendo en riesgo su calidad de vida, otros ya no quieren alquilar los departamentos a los propios, sino solo a extranjeros. Los dueños alquilan por día, semana o máximo mes, así ganan mucho más dinero y se vuelve una lucha de la población por acceso a las viviendas. El precio del suelo aumenta, los compradores tienen un 8% de ganancia para el mercado inmobiliario sienten una rentabilidad alta. Muchos emigran a las periferias u otras ciudades en busca de mejores oportunidades, el indicador de emigración es de 2 venecianos por cada día que abandonan su ciudad natal. Finalmente, la calidad de vida no

es sustentable, cada año aumentan los precios de venta y arriendo, sobrepasan el presupuesto económico de un común ciudadano.

Los factores que promueven desplazamiento varían dependiendo de la ciudad, tienen como condicionantes a la economía, la heterogeneidad territorial, las características de la población. La gentrificación se presenta de manera diferente en cada territorio y a diferentes escalas y sus impactos son muy variados (Cevallos, 2018). Por este motivo se ve la necesidad de analizar si la inserción de economías colaborativas mediante el uso de plataformas virtuales tiene impactos negativos en territorios locales de Latinoamérica y sus diferentes características políticas, económicas, sociales y ambientales. Muchas decisiones urbanísticas se habrían evitado de saber que ya se habían experimentado antes y en otros contextos con resultados pocos satisfactorios (Bodini, 1980).

En el caso del Ecuador, la plataforma tuvo acogida a partir del 2010, dos años después de su creación. Para el año 2018, hubo una oferta de 1050 alojamientos en Quito urbano (Revelo, 2019). Sin embargo, en marzo 2020 se propagó la pandemia COVID-19 lo que ocasionó la paralización mundial de actividades, esto desestabilizó a todo nivel a empresas relacionadas con el turismo. “La valoración de la empresa presentó una caída en pica a 18.000 millones de dólares, casi la mitad de su máximo anterior de 31.000 millones de dólares, el director Brian Chesky anunció el despido del 25% de su fuerza laboral” (Shadel, 2020).

En el escenario ecuatoriano el turismo nacional e internacional es una oportunidad atractiva. Sin embargo, hay una falta de información, actualización, innovación y consecuentemente ausencia de políticas que permitan mantener una relación armónica entre el sector público y privado. Por lo dicho, el estado como ente descentralizado no ha podido cumplir un contrato social de equilibrio y división armónica de poder, las estrategias de planificación están dirigidas al sector económico aumentar el PIB, sin medir las consecuencias negativas que puede tener el incremento de instalaciones turísticas no planificadas en el territorio mediante estas plataformas disruptivas.

En marzo del año 2015, se generó un reglamento de alojamiento turístico a nivel del país para cualquier tipo de alojamiento desde un hotel, hostal, hostería hasta una hacienda, lodge, resort, refugio inclusive casa de huéspedes. Estos debían tener unos requisitos mínimos relacionados con la calidad del servicio por ejemplo la infraestructura, la ubicación, la oferta de servicio (Mintur, 2015). Esta normativa queda obsoleta por la dinámica de la plataforma AIRBNB donde cualquier persona puede ofrecer el servicio a partir de la economía colaborativa de prestar lo que se tiene desde un sofá cama hasta una infraestructura de lujo con amplias áreas verdes.

Para este estudio se analizó a la capital de Ecuador, Quito para analizar la dinámica espacial de este territorio, la acogida e influencia de la plataforma en este territorio local y su efecto en la pandemia COVID-19. En septiembre de 1978 la UNESCO declaró a la ciudad de Quito y a su centro histórico como Patrimonio Cultural de la Humanidad. Con este evento los gobiernos locales han invertido sus recursos en proyectos encaminados a la rehabilitación del Centro Histórico mediante políticas de patrimonialización y promoción de hitos históricos a fin de que esta urbe sea un polo de desarrollo económico aprovechando el turismo (Marulanda & Marti, 2019).

Cevallos (2018) analiza posibles indicios de desplazamiento en el centro histórico, procesos de expropiación, movimientos sociales de resistencia este tipo de dinámicas permiten sospechar de un posible proceso de Gentrificación a partir de una explotación turística del espacio desde la institucionalidad pública. En la actualidad no existe bibliografía que sustente o registre sistemáticamente el proceso de gentrificación en la ciudad de Quito o en otras urbes del Ecuador. Sin embargo, se han identificado algunos indicios de este proceso en varios barrios. Durán, Martí y Mérida (2016) incorporan el concepto de gentrificación al debate de dos zonas periurbanas de Quito (Cumbayá y Calderón) producto de nuevos patrones de consumo, emigración de la clase media alta, transformaciones socioeconómicas culturales, marginación de usuarios de bajos ingresos.

Por lo dicho, el presente trabajo busca la generación de conocimiento acerca de este servicio de alojamientos de AIRBNB de tipo económico, social, tecnológico utilizando la prospectiva y el análisis espacial como un medio que, junto al aporte de los expertos en estas áreas, pueda anticipar e identificar variables estratégicas. Lo dicho con el fin de regular, limitar y anticipar problemas urbanos como la gentrificación. La transformación de pensamiento radica en que el futuro es algo por hacerse, no una sentencia ya dictada. El proceso prospectivo radica en tres elementos la anticipación, la apropiación y la acción (Medina, Becerra, & Castaño, 2014).

## **1.1 Formulación del Problema**

### **1.1.1 Pregunta central:**

¿En qué medida el servicio de alojamiento informal de AIRBNB puede generar un proceso de gentrificación en Quito urbano al 2030?

#### **1.1.1.1 Pregunta subsidiaria 1**

¿Cómo es la dinámica espacial del servicio de alojamiento AIRBNB?

#### **1.1.1.2 Pregunta subsidiaria 2**

¿Como la dinámica espacial de AIRBNB se integra en las estructuras territoriales locales de Quito urbano?

### **1.1.1.3 Pregunta subsidiaria 3**

¿Qué conflictos socio espaciales podría generar el servicio de alojamiento informal AIRBNB en Quito urbano al 2030?

### **1.1.1.4 Pregunta subsidiaria 4**

¿Cómo el servicio de alojamiento informal de AIRBNB podría generar un proceso de gentrificación al 2030?

## **1.2 Justificación**

Esta investigación es teóricamente relevante ya que después de una revisión bibliográfica sobre los alojamientos informales en el Ecuador y Quito, se encontró una falta de información y datos enfocados en la planificación. Por ejemplo, a pesar de algunos esfuerzos turísticos y económicos, se llevó a cabo un estudio de patrones territoriales de alojamiento a través de AIRBNB en la ciudad de Quito y su conurbación en 2018 (Revelo, 2022).

Sin embargo, la presente investigación tiene como meta realizar un aporte de relevancia teórica prospectiva a fin de reducir la incertidumbre frente a los problemas de procesos de gentrificación que ya se han presentado en ciudades globales.

La metodología facultará la aplicación de herramientas de Prospectiva Estratégica, análisis espacial y, estudio de actores académicos, políticos, económicos, sociales a fin de generar aportes metodológicos a la planificación de Quito mediante la identificación de las variables importantes que influyen en el objeto de estudio de forma directa e indirecta con la aplicación de herramientas de la prospectiva con visión futuro al 2030.

Esta investigación tiene una relevancia práctica, ya que les servirá con especial énfasis a los tomadores de decisiones del sector público para que tomen en cuenta en sus herramientas de planificación como el Plan de Uso y Gestión de Suelo que incluya la dinámica de alojamientos informales, puesto que va a fomentar el debate y discusión propositiva entorno a la planificación urbana de Quito. Así mismo, los empresarios, sector hotelero, turistas, personas interesadas pueden beneficiarse de esta investigación a fin de analizar las ventajas y desventajas de la dinámica actual y futura de los alojamientos informales.

Para terminar, se justifica el horizonte de tiempo al 2030 a fin de que esta investigación este articulada con la Agenda 2030 con especial énfasis al objetivo 11 Ciudades y comunidades sostenibles; puesto que con este estudio se busca reducir la incertidumbre de una posible gentrificación en la estructura local de Quito urbano.

## **1.3 Objetivos**

### **1.3.1 Objetivo general:**

Examinar los efectos del servicio de alojamiento informal de AIRBNB en potenciales procesos de gentrificación en Quito urbano al 2030

#### **1.3.1.1 Objetivo secundario 1**

Analizar la dinámica espacial de la plataforma AIRBNB en Quito urbano.

#### **1.3.1.2 Objetivo secundario 2**

Relacionar la dinámica espacial de AIRBNB con las estructuras territoriales locales de Quito urbano.

#### **1.3.1.3 Objetivo secundario 3**

Identificar los conflictos socio espaciales podría generar el servicio de alojamiento informal AIRBNB en Quito urbano al 2030

#### **1.3.1.4 Objetivo secundario 4**

Esquematizar las modalidades en las que el servicio de alojamiento informal de AIRBNB podría influir en un proceso de gentrificación al 2030

## **2. Marco Teórico y conceptual**

Dado que el objeto de estudio es la oferta de alojamiento en la plataforma AIRBNB como empresa virtual intermediaria y sus impactos en el territorio, es necesario plantear algunos parámetros que sirvan de ejes teóricos en los que se pueda apoyar este trabajo. Por lo tanto, se identificó a la prospectiva como una disciplina para estudiar a las nuevas problemáticas con el fin de estar anticipados y enfrentar los nuevos retos y cambios que se generan en el sistema territorial, mismos que se han vuelto cada vez más complejos e interconectados. Así mismo, el origen de esta reciente modalidad de turismo, desde la revolución tecnológica, sus implicaciones en la globalización y su efecto sobre el desarrollo; desde el origen del post turismo como un nuevo paradigma desde una perspectiva de cultura capitalista y de teoría de innovación disruptiva. Además, se analizará la proximidad de un servicio de AIRBNB. Esta investigación es sustentada con teorías geográficas, modelos espaciales y teorías del futuro prospectivista.

La prospectiva establece una conexión entre el futuro deseado o no deseado y las acciones concretas que trazan las rutas necesarias para alcanzar óptimas condiciones, de esta manera al dar forma al futuro, implica llegar a la acción material y de esta forma se puede elaborar programas y proyectos concretos que liguen la anticipación con la acción. La vigilancia sobre el presente es muy importante ya que la identificación constante de hechos que están ocurriendo en la actualidad y las decisiones que están en juego hoy, portan elementos fundamentales para el

futuro. El aporte de la prospectiva al diálogo social permanente e implica anticipar, apropiar, actuar y aprender (Máttar & Cuervo, 2016).

La incertidumbre acerca del futuro se puede medir gracias a un número de escenarios que están dentro del espectro de lo probable, siendo necesario contar con pocos escenarios para cubrir la mayor parte del campo de lo probable (Godet & Durance, 2011, pág. 28). Esta multiplicidad de futuros puede ser: posibles (en donde cualquiera puede suceder), probables (libres de sorpresas), deseables (utópicos) e indeseables (catastróficos) (Baena Paz, 2016, pág. 52). La idea de generar conocimiento prospectivo es ver un océano de posibilidades y generar estrategias para lograr objetivos anhelados o deseados.

Solo se tiene la certeza de que el futuro definitivamente no existe y lo menos interesante es saber qué pasará, lo importante es conocer el cómo y el porqué de ese evento, a fin de que los estudios futuros y la prospectiva conciban el futuro como un océano de posibilidades y formulen escenarios multidisciplinarios, complejos que les permitan formular estrategias para que tener una consecuencia positiva en el futuro (Serra, 2011).

Gracias a la tecnología en red se reconfiguran dos coordenadas: el espacio y el tiempo. A través del internet no existen grandes distancias en estos dos ámbitos. La comunicación con interlocutores a kilómetros de distancia se puede llevar a cabo en segundos. En este sentido, Tomlinson define a la globalización como una red de interconexiones e interdependencias que se desarrolla rápidamente y que altera el contexto de la construcción de significados, afectando así, el sentido de identidad de las personas, la experiencia de lugar y la relación de uno mismo con este (Li y Jung, 2018).

La globalización es un proceso que reorganiza el tiempo, distancia y espacio de las relaciones globales. En ese sentido las TIC como herramienta para la globalización. Además, se puede añadir que el avance de la ciencia y la tecnología es inherente a la condición humana, no hay desarrollo humano sin desarrollo de la ciencia, la tecnología y la innovación. El resultado es que las tecnologías emergen como instrumentos transversales a la sociedad, es decir, penetran y se integran prácticamente en todas las actividades y hoy no es posible prescindir de ellas (Silva, 2008). En un contexto capitalista la globalización es inevitable y las nuevas tecnologías modifican los patrones territoriales y por ende reconfiguran el turismo por lo tanto es necesario revisar los impactos de estos nuevos paradigmas turísticos desde el desarrollo tecnológico. Este paradigma afirma que las tecnologías adquieren importancia en el sector turístico cuando comienzan a cambiar radicalmente los productos, los servicios e incluso la estructura organizacional de las empresas y el sistema territorial que observan en las tecnologías como una herramienta para mejorar su eficiencia, eficacia y productividad (Cañas, 2018).

Así mismo las TIC permiten la acumulación de capital al estar conectadas con nuevas oportunidades de negocio, aumento de comercio e inversión lo que permite un crecimiento económico para el turismo, pero un impacto negativo en el territorio si no es regulado. El rumbo

innovador de alojamiento adoptado por AIRBNB y otras empresas de turismo se puede ver mejor a través del lente de la teoría de innovación disruptiva propuesta por Clayton Christensen en 1995. Esta teoría describe un proceso donde un producto logra transformar un mercado, a veces incluso hasta el punto de destronar a empresas dominantes (Guttentag, 2013).

La teoría explica sobre un nuevo producto que inicialmente atrae a un segmento pequeño del mercado hasta que crea un mercado completamente nuevo. Dicho mercado, en un inicio, tiene un tamaño y márgenes de utilidad limitados por lo que no es preocupación para empresas líderes, estas prefieren concentrarse en mercados más rentables. No obstante, con el tiempo, el producto disruptivo mejora, convirtiéndose más atractivo para un mayor número de clientes y atrae a un creciente porcentaje del mercado principal; este cambio ocasiona mayor atención de las empresas líderes, pero para entonces, el producto disruptivo puede estar tan arraigado que estas compañías luchan por competir y generar impactos en el territorio (Guttentag, 2013).

Otro factor importante es la proximidad de alojamientos del servicio de AIRBNB que puede ser explicado a través de la teoría de La ley de Tobler (TFL), es la primera ley de la geografía cuya hipótesis surgió bajo la idea de que todos los elementos están relacionados. Sin embargo, los elementos más cercanos tienen más características en común (Tobler, 1970). El TFL es una técnica cuantitativa para medir relaciones de conectividad y correlación de acuerdo a la distancia. Para el análisis, se interpretan los datos de la medición de la relación entre entidades geográficas, a fin de obtener un resultado que se expresa en una correlación positiva o negativa. Cabe mencionar, que en el caso de que exista una asociación espacial, es decir, que la correlación sea positiva, no necesariamente es causal, pueden estar interactuando otras variables que no son fáciles de ver. Sin embargo, el estudio proporciona evidencia de causalidad que debe ser analizada de forma meticulosa por la diversidad de variables que convergen dentro del mismo espacio geográfico (Harvey J. Miller, 2004).

En este estudio exploratorio se pretende hallar patrones de gentrificación entendida como el desplazamiento de la población residente de los espacios centrales de la ciudad, donde la población de la clase media y alta ajena por origen de ese espacio transforma y habita estos espacios mediante nuevos perfiles laborales y diferentes formas de aprehender la ciudad (Checa-Artasu, 2011). El término surge a por primera vez por la socióloga británica Ruth Glass sobre el barrio de Islington en Londres. Se utilizó por la renovación de ciertos sectores de la capital británica en la década de los sesenta del siglo XX.

El término de gentrificación tiene un amplio consenso ha sido adaptado a las diversas circunstancias socioespaciales generando ciertas acepciones cercanas al sinónimo como: *brownstoning*<sup>1</sup>, aristocratización<sup>2</sup>, elitización<sup>3</sup> y aburguesamiento<sup>4</sup>, entre otros. Esta diversidad

---

<sup>1</sup> El llamado movimiento brownstoning en Nueva York (movimiento pro edificios antiguos de ladrillos oscuros) se autodefinía como un movimiento “de amor” y defensa de las casas históricas fabricadas.

<sup>2</sup> Recambio socioeconómico de las áreas urbanas centrales se han realizado a lo largo de los últimos 40 años

<sup>3</sup> Desplazamiento de quienes ocupaban los peldaños inferiores de la estructura socio-ocupacional por la clase burguesa o media alta.

<sup>4</sup> Proceso de inversión de capital en el entorno de la construcción que satisface las demandas de los usuarios acomodados y, en el camino, desplazamiento del estrato social bajo.



de términos, se ponen en debate en un contexto socioeconómico de áreas urbanas a lo largo de los últimos 40 años, se han fomentado las bases conceptuales, como dice Pacione (1990) en estudios relativos a la calidad de vida de las ciudades escocesas, por tener en cuenta que para que exista gentrificación debe existir movilidad espacial de los habitantes de una zona urbana derivada de un proceso de segregación social y que esa área debe tener un valor del suelo con tendencia al abaratamiento.

Los análisis de gentrificación han explicado las causas y agentes. Sin embargo, estos no pueden ser deterministas ni uniformes, varían del lugar por los agentes, la oferta y la demanda, el cambio de hábitos, todo esto data de una renovación socio demográfica. Estos factores subrayaron que la construcción de una gentrificación es compleja. El geógrafo David Ley explica la gentrificación como los procesos de reestructuración económica, sociocultural y demográfica (Ley, 1978). En ese mismo sentido le daba una relevancia a la ley como elemento clave para la gentrificación, puesto que esta permite la transformación de la matriz productiva, la sociedad postindustrial caracterizada por la producción de servicios especializados afianzados con la tecnología y la innovación con perspectiva holística (Checa-Artasu, 2011).

En este contexto, la turistificación con influencia directa del uso de la plataforma AIRBNB podría influir los procesos de gentrificación entendida como un proceso complejo y multidimensional. Cabe diferenciar cinco características de este proceso por el uso de la plataforma: mayor presencia de visitantes en los espacios centrales de la urbe; incremento de las actividades directamente vinculadas al consumo turístico; reorientación de una gama cada vez más amplia de negocios a la clientela foránea; conversión de la vivienda en una nueva mercancía turística; creación de un paisaje o escena urbana donde predominan elementos turísticos. Responde a mutaciones más recientes de la actividad turística, de alcance todavía incierto (Freytag & Bauder, 2018).

El esquema familiar nuclear tradicional se ha transformado, se ha dado un surgimiento de familias monoparentales, aumento de índices de solteros y divorciados, parejas homosexuales que inciden en las dinámicas gentrificadoras. Los nuevos modelos sociales conviven con el incremento del individualismo con un mayor nivel cultural vinculado a una industria de crecimiento y segmentación sistemática del consumo, este cambio social demanda una modificación de la vivienda, ahora más funcional y reducida (Checa-Artasu, 2011).

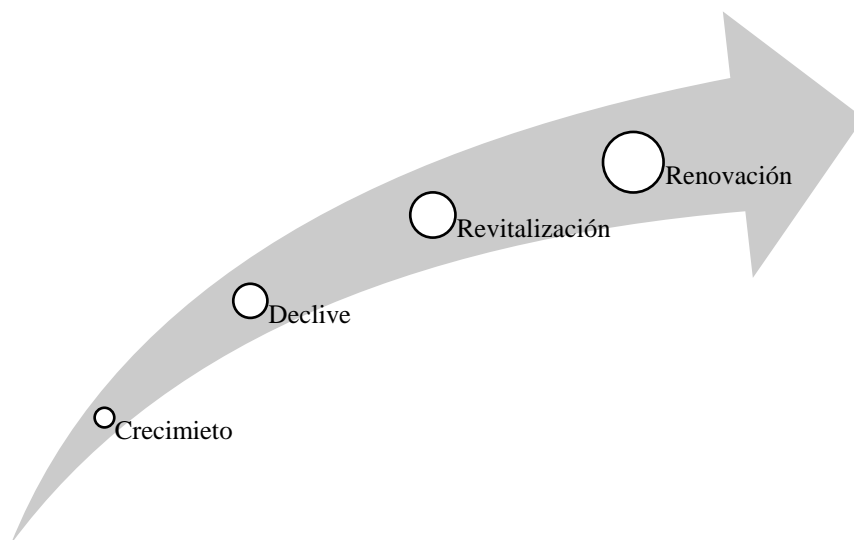
Así mismo se da por sentado la existencia de un ciclo de vida para las diferentes partes de la ciudad, llámense barrios o distritos. Inicialmente, la gentrificación afectaba a barrios obreros en declive, cercanos a los centros urbanos, que las clases media y media-alta colonizaban o recolonizaban provocando el desplazamiento y la expulsión de los antiguos residentes. El mecanismo central de la gentrificación es la rent gap<sup>5</sup>. Los barrios sufren desinversión, baja la renta del suelo que puede extraerse en esa zona, y desciende así, los precios de compra y alquiler de inmuebles, generando una especulación de renta, las políticas públicas suelen resultar

---

<sup>5</sup> Diferencia de renta

fundamentales, en la medida en que promueven o desalientan la desinversión y reinversión (Smith, 1979). Posterior a este proceso se da la Revitalización y adecuación de estos espacios incluyendo el espacio público generando el último proceso que es la renovación de estos espacios y aumento del precio de suelo por bienes y servicios.

Figura 1. Ciclo de vida de las ciudades con influencia de la gentrificación



Fuente: Smith, 1979  
Elaborado por: La autora

Ley y Smith, desarrollaron un debate en el que la oferta o la demanda resultaban las generadoras de procesos de gentrificación o al menos los principales elementos explicativos de los mismos. Sin embargo, los trabajos desarrollados en los últimos 25 años muestran la amplitud geográfica del fenómeno y también su carácter plural y diverso. Aspecto este que como apuntaban algunos autores lo convierte en concepto caótico y complejo si lo que se pretende es su fijación conceptual, pero a la vez dinámico por la cantidad de matices que conlleva.

El espacio gentrificable es conflictivo, producto de la degradación urbana y desplazamiento aparecen fenómenos delincuenciales que desencadenan en amenazas híbridas como la prostitución venta de drogas, el acoso inmobiliario, la estigmatización de la zona, etc., (Checa-Artasu, 2011). A lo largo del tiempo se han implementado políticas de integración social que fomenten la inclusión sociodemográfica al interior de las ciudades. Sin embargo, varios autores en especial marxistas critican esta visión aduciendo que la integración socio espacial como se la plantea es simple e ingenua, lo que hacen estas políticas es promover proximidades únicamente físicas con la inserción de equipamientos que al final terminan siendo el inicio de la gentrificación de los espacios mediante la creación de urbanizaciones y edificios de lujo con cercas de seguridad (Ruiz, 2004).

El futuro está en función de las acciones y decisiones que se tomen en el presente. Godet menciona que un escenario depende de la visión adoptada; si esta es exploratoria, normativa o retrospectiva; y la estrategia depende de las actitudes frente a los futuros posibles. Por lo dicho, es importante analizar los diferentes escenarios a futuro de la dinámica de la plataforma AIRBNB en Quito frente a una posible gentrificación.

### **3. Metodología**

La evaluación del impacto a futuro los alojamientos del servicio de AIRBNB y su contraste multitemporal (datos cuantitativos) y del criterio de actores y expertos (datos cualitativos), además del análisis de las diferentes variables estratégicas que promueven la gentrificación (inductivo) y el análisis de las políticas a nivel estatal – local para evaluar los resultados de las diferentes tipologías (deductivo) determinaron que esta investigación sea de tipo mixta (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014, pág. 532).

Esta investigación modalidad propuesta metodológica se enmarca en la línea de investigación en prospectiva: generación de pensamiento estratégico y prospectivo para la toma de decisiones, sublínea de investigación Prospectiva Territorial, puesto que se pretende visualizar el desarrollo futuro para orienta la planificación estratégica territorial y las políticas públicas. En la presente investigación se busca Examinar el servicio de alojamiento informal de AIRBNB en Quito urbano y su potencial efecto en generación de un proceso de gentrificación al 2030.

Berry (1996) considera que el análisis espacial se define a través de operaciones cuyos resultados dependen de la localización espacial. Por lo dicho, el análisis espacial evalúa el movimiento de las entidades geográficas, y sus efectos; busca solucionar los problemas de los fenómenos geográficos, y, para esto, incluye teorías del espacio geográfico (Harvey, 2003); técnicas estadísticas y matemáticas para medir distancias, herramientas tecnológicas como los SIG (Sistemas de Información Geográfica) que analiza las relaciones geográficas entre objetos espaciales, mediante un software que permite la visualización y combinación de capas temáticas, permitiendo un estudio multitemporal y multivariable (Buzai, 2015). Por lo dicho se utilizó para realizar un diagnóstico y estudio del sistema de forma multitemporal de la dinámica del servicio de la plataforma Airbnb en Quito.

Al enfocarse en el estudio prospectivo, es fundamental destacar que se abordaron cinco etapas indispensables que son parte del proceso que Godet y Durance (2011) plantearon para construir escenarios futuros. De forma sintetizada, estas son: 1. Estudio del sistema, 2. Análisis estructural, 3. Estrategia de actores, 4. Método de expertos y 5. Narración de escenarios.

La evaluación del impacto a futuro de la plataforma del servicio AIRBNB mediante el uso de indicadores económicos y estadísticas sociales (datos cuantitativos), criterio de actores y expertos (datos cualitativos), además del análisis de los diferentes componentes de las estructuras territoriales locales(inductivo) y el análisis de los conflictos que podría generar la plataforma para evaluar los resultados de las diferentes experiencias en ciudades globales (deductivo) determinaron que esta investigación sea de tipo mixta (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014).

La investigación se basó en información estadística e histórica, criterios de expertos y de bibliografía respecto a la temática, describiendo y explicando los diversos componentes o variables que se han investigado y no se las pudo controlar, haciendo que el alcance de este estudio sea explicativo y descriptivo (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2014).

El estudio consideró diferentes métodos para la generación del conocimiento, aplicando la cartografía, la abstracción de la realidad en función de variables territoriales y la construcción de modelos geográficos relacionados a la contextualización socioeconómica de Quito y por otro lado realizó la triangulación de datos para hallar proximidad multitemporal del servicio de alojamiento mediante la plataforma virtual. Finalmente aplicó la Matriz de Impactos cruzados, método prospectivo para generar las variables estratégicas y la Matriz Morfológica para generar escenarios relacionados a una posible Gentrificación.

### **3.1 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.

En esta fase del estudio prospectivo se estudió la situación actual del sistema es decir la dinámica espacial del servicio de AIRBNB, dentro de los ámbitos económico, social, espacial, urbano político. 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 que respalda las condiciones actuales e históricas, para corroborar y analizar datos multitemporales.

A continuación, se muestra la Operacionalización de indicadores que resulto 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 1. Operacionalización de indicadores para el Análisis Espacial del servicio de alojamiento AIRBNB**

<u>Variables</u>	<u>Indicadores</u>
	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 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.
INTERNAS	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.

<u>Variables</u>	<u>Indicadores</u>
	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 topológicas
	Relaciones de superficie Polígonos de Voronoi <sup>6</sup> .

*Fuente:* INEC, 2010; AIRBNB, 2018; AIRBNB, 2022

*Elaborado por:* la autora.

Una vez identificadas las variables 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.

Al realizar el conteo y tabulación de la información recopilada, se procedió a agrupar las principales variables en ámbitos políticos, económicos, sociales, tecnológicos, urbanos y legales en una matriz PESTAL<sup>7</sup> y si estas son oportunidades o amenazas. Por el tema de investigación se dio prioridad a las amenazas.

### **3.2 Método de Análisis de los Datos**

El Objetivo 1 y 2 de esta investigación será realizado mediante análisis espacial con el fin de analizar la dinámica espacial de la plataforma AIRBNB en Quito urbano y relacionarla con las estructuras territoriales locales. El post procesamiento de los datos fue mediante el software ArcGIS 10.5. la herramienta del ArcToolbox Polígonos de Voronoi para medir la proximidad. Así mismo, para la realización de la ACP o Análisis de Componentes Principales se utilizó los datos del Censo 2010 de Hogar y Vivienda. Estas bases de datos por sector censal se procesaron para elegir un menor número de predictores para pronosticar una variable objetivo, en este caso se pretendía medir el nivel socio económico de las familias Quiteñas y hallar un patrón de correlación con el servicio de AIRBNB.

Para identificar los conflictos socio espaciales que podría generar el servicio de alojamiento informal AIRBNB en Quito urbano al 2030, se realizó un inventario de variables mediante talleres con expertos. Estas variables fueron analizadas mediante la Matriz de Impactos Cruzados

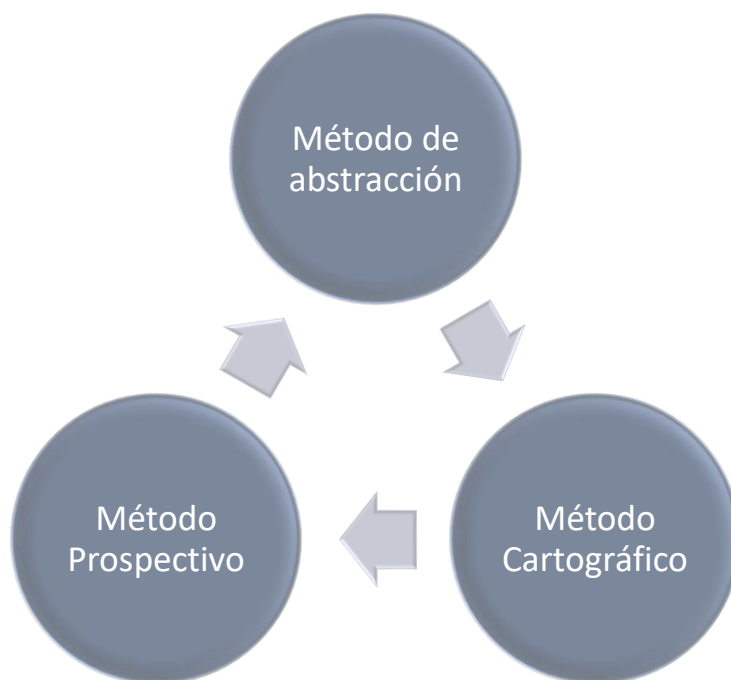
<sup>6</sup> Distribución espacial de la demanda y sus distancias, consiste en comprobar cuales son las áreas de influencia con la finalidad de verificar el alcance del servicio a partir de sus centralidades. El procedimiento es mediante un mosaico realizado a partir de puntos equidistantes (Teoría del lugar central de Chistaller), 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.

<sup>7</sup> Matriz de variables Políticas, Económicas, Sociales, Tecnológicas, Ambientales y Legales por sus siglas PESTAL.

o MIC MAC. Este método relaciona de manera ordenada las variables representativas del sistema con las del entorno, para evaluar los niveles de influencia y dependencia de cada una, y de esta forma determinar cuáles son neurálgicas para la evolución del sistema tratado. Finalmente, con la identificación de las variables clave y la identificación de la Zona de Conflicto resultado de la matriz de impactos cruzados, se realizó una matriz morfológica y el escenario pesimista para anticipar como el servicio de alojamiento informal de AIRBNB podría generar un proceso de gentrificación al 2030. A continuación, se muestra el esquema de trabajo de esta investigación con la inclusión de las Etapas fundamentales de la prospectiva estratégica, junto con el análisis espacial. A fin de comprender las tendencias y patrones no observables a simple vista, impactos potenciales, alternativas para estar anticipados ante escenarios no deseados.

A continuación, se muestran algunos métodos utilizados en esta investigación

Figura 2. Esquema de Métodos



Elaborado por: La autora

**Método de Abstracción:** Este método se enfoca en establecer conclusiones específicas en función de la descomposición de una realidad en partes de un sistema territorial dado los diferentes factores internos y externos que afectan el servicio de alojamiento, a partir de la reconstrucción de una ejemplificación de la realidad que permite reconstruir un modelo espacial (Pillet, 2004).

**Método Cartográfico:** se interpreta por medio de mapas los diferentes hechos y fenómenos geográficos del espacio, elementos o variables y sus relaciones; considerando la naturaleza de los hechos, posibilidades de cada método y elegir un lenguaje cartográfico viable (Escobar,

2004). Este método permitirá visualizar y analizar los patrones de localización de los alojamientos del servicio de AIRBNB mediante un SIG, para esta investigación se utilizó ARCGIS 10.5.

A fin de analizar las estructuras territoriales locales de Quito se realizó 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.

Método Prospectivo: Nace de la ciencia del futuro con sus modernas herramientas nos puede predecir con certeza cómo será el futuro con exactitud, sin embargo, si permite generar escenarios cercanos de la realidad a un nivel macro no específico. Godet identifica tres actitudes importantes frente a la incertidumbre: la actitud pasiva (padecer del cambio), la actitud reactiva (esperar el cambio para reaccionar) y la que va de la mano con la prospectiva la proactividad y la pro actividad es decir estar anticipado de un riesgo y actuar sobre la base de las potencialidades y debilidades en pro de lograr el escenario deseado para el beneficio de la ciudad de Quito.

Para elaborar el análisis estructural, se empleó el método mixto MICMAC. Según Michel Godet (1971) es una herramienta de estructuración de reflexión colectiva, permite ordenar las variables y evaluar los niveles de influencia y dependencia de cada una. Esto con la finalidad de determinar que variables son las más importantes o neurálgicas para la evolución de un sistema en este caso la influencia del servicio de AIRBNB en un posible proceso de gentrificación en Quito urbano.

Los expertos en un taller procedieron a brindar su criterio mediante ponderaciones en la Matriz de Influencias Directas, en este caso se dieron cuatro posibles calificaciones relacionadas con el nivel de influencia de una variable con respecto a otra: 0 = no influye, 1 = influencia débil, 2 = influencia moderada, 3 = influencia fuerte. La lógica de asignación inicia de izquierda a derecha, y se evalúa cada variable con respecto a las demás a través de las filas.

El resultado final de esta matriz se sube a un software de prospectiva MIC MAC en línea y se crea un plano de Influencias de dependencias directas e Indirectas. Esto permite una reflexión sistemática y multidisciplinaria sobre un problema. Godet fue el fundador de LIPSOR que es una organización de Prospectiva estratégica y desarrollo con otros colaboradores herramientas tecnológicas que facilitan el procesamiento de data para la creación de escenarios, intervienen variables de tipo cuantitativo y cualitativo, confrontación de hipótesis para generar escenarios más acercados a la realidad de acuerdo a la información actualizada

Del plano de Influencias/dependencias Indirectas MIC MAC, obtenido a través del software, se empleó como referencia al eje estratégico diagonal para categorizar a las variables. A partir de los términos de Godet (2007), se hicieron las siguientes agrupaciones; **Variables motrices** que representa la Zona de Poder, que son aquellas que tienen alta influencia, baja dependencia,



variables que condicionan al resto del sistema; **Variables articuladoras** representa la Zona de Conflicto son las que tienen alta influencia y alta dependencia, sirven de enlace y son inestables por naturaleza; **Variables exógenas** representan la Zona de variables Autónomas son las que tienen baja influencia y baja dependencia; **Variables resultado** o salida son las que representan la Zona de Salida y tienen baja influencia pero alta dependencia, la evolución de estas estará en función de las variables motrices y articuladoras.

## **Identificación de escenarios de futuro**

Los escenarios son historias paralelas que anticipan la forma en que se presentará el futuro (Bezold, 2010). Esta gama de futuros posibles es construida por expertos y participantes a través de talleres utilizando diferentes métodos de acuerdo a lo que se va a investigar (Saritas & Aylen, 2010). La escuela francesa es la cuna de la prospectiva estratégica desde la concepción voluntarista se asocia a los modelos filosóficos y de libre pensamiento primera Comisión General de Planificación y la asociación internacional Futuribles (Montevideo, 2017), cuya característica es que existe la posibilidad y la voluntad de cambiar el futuro con acciones en el presente. Esta escuela tiene un componente estratégico y exploratorio (Zeraqui & Farías, 2011).

Desde un enfoque crítico los estudios de futuro dieron un giro postestructural la globalización influye en el mundo interior y, de manera crucial, el mundo interior de una persona se ve influido por la realidad exterior. Mientras que muchos recurren a los estudios del futuro para reducir riesgos y evitar los futuros negativos, sobre todo el peor de los casos, otros tratan activamente de crear futuros deseados, con visiones positivas del futuro (Massini, 1983). La creación de futuros alternativos es una relación entre la estructura es decir el peso de la historia, los patrones que se repiten y la acción la capacidad de influir en el mundo para crear escenarios futuros deseados (Inayatullah, 2013).

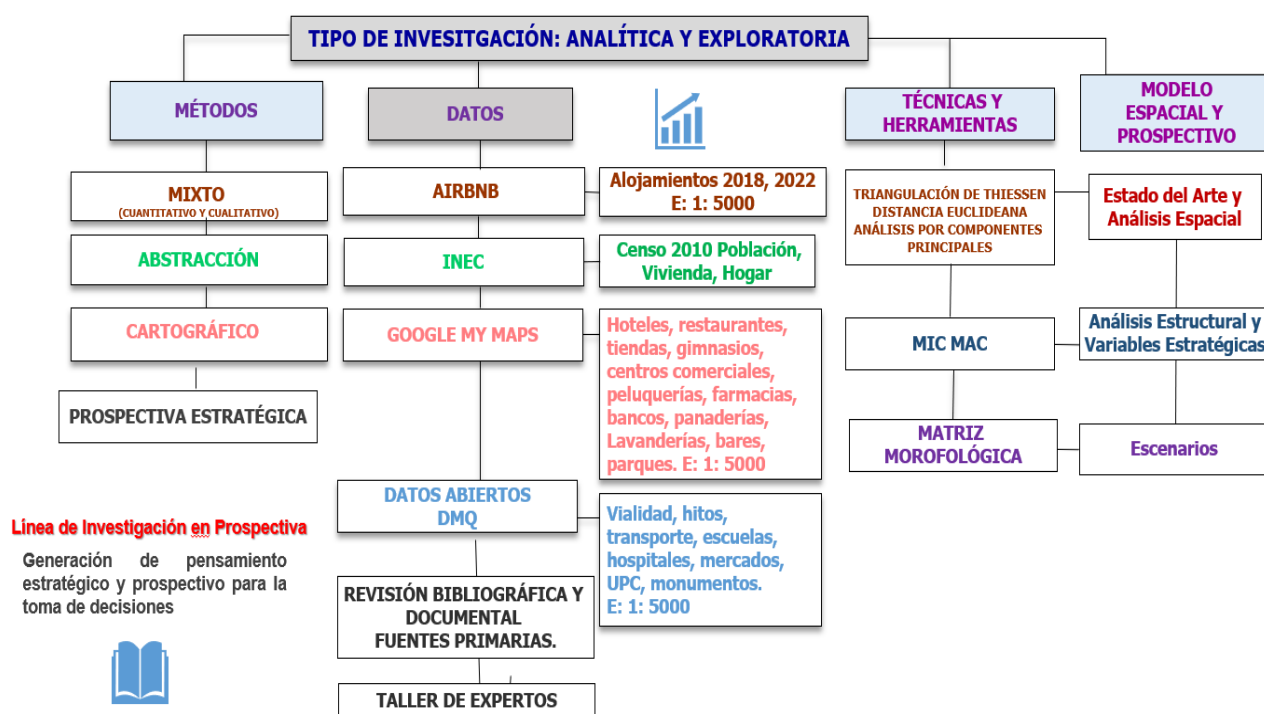
Un marco conceptual útil que se puede seguir para la toma de decisiones. El primer pilar es la planificación del futuro. El segundo es la anticipación del futuro consiste en analizar las problemáticas emergentes, el tercer pilar es la temporización de futuro, a cuantos años se proyecta la investigación y el cuarto pilar es la profundización en el futuro que se fundamente en un análisis causal. El quinto pilar, la creación de alternativas mediante la planificación de escenarios. Finalmente, la transformación del futuro, es la visión del futuro y la retrospectiva (Inayatullah, 2013).

Una vez obtenidas las variables críticas de la matriz MIC MAC, se procede con la redacción de escenarios de futuro al 2030 mediante el Análisis Morfológico. Según Godet, Monti, Meunier, & Roubelat (2000), el Análisis Morfológico requiere de la elaboración de diferentes hipótesis de futuro para cada variable estratégica o clave con las cuales se compuso los diferentes escenarios. Hay tres principales el tendencial donde existe mayor probabilidad de ocurrencia, apuesta que cumple con los eventos posibles y el fatalista que no cumple con ninguno de los eventos posibles (Medina & Cruz, 2015).

## Escenario Pesimista

Para esta investigación se eligió el Escenario Pesimista para analizar las consecuencias de no regularizar el servicio de alojamiento informal de AIRBNB y la ejemplificación de las variables que influyen en el proceso de gentrificación no planificada.

**Figura 3.** Esquema de trabajo sobre la base del Modelo de Etapas de la Prospectiva y las herramientas a ser aplicados para la construcción de escenarios y estrategias que permitan alcanzar el futuro deseado



Fuente: (Godet, Prospectiva Estratégica: problemas y métodos, 2007)

Elaborado por: la autora.

### 3.3 Selección de Expertos

Los expertos fueron elegidos con base a su experiencia (Anexo 1). Godet (2007) considera que un panel de expertos es un grupo de personas dedicadas a analizar y combinar sus diferentes áreas de conocimiento perteneciente a su área de interés o dominio en particular, corroborando con su experiencia y su juicio colectivo sobre un asunto prospectivo, siendo su contribución a la puesta en marcha, a los efectos del conjunto o una parte del escenario a realizarse. En este proceso, la inteligencia estratégica es clave, multidisciplinaria y transdisciplinaria a fin de evitar los sesgos emocionales o ideológicos.

En esta investigación fueron seleccionados por tener un amplio dominio de la temática y capacidad de prever el futuro, se ha tomado mayor importancia a su formación, experiencia, investigaciones, análisis y sobre todo colaboración afable. Esto será valorado en base al coeficiente de competencia, donde serán tomados en cuenta los expertos con valores superiores a 0.8 poseen alta influencia de conocimientos en la temática de la presente investigación.

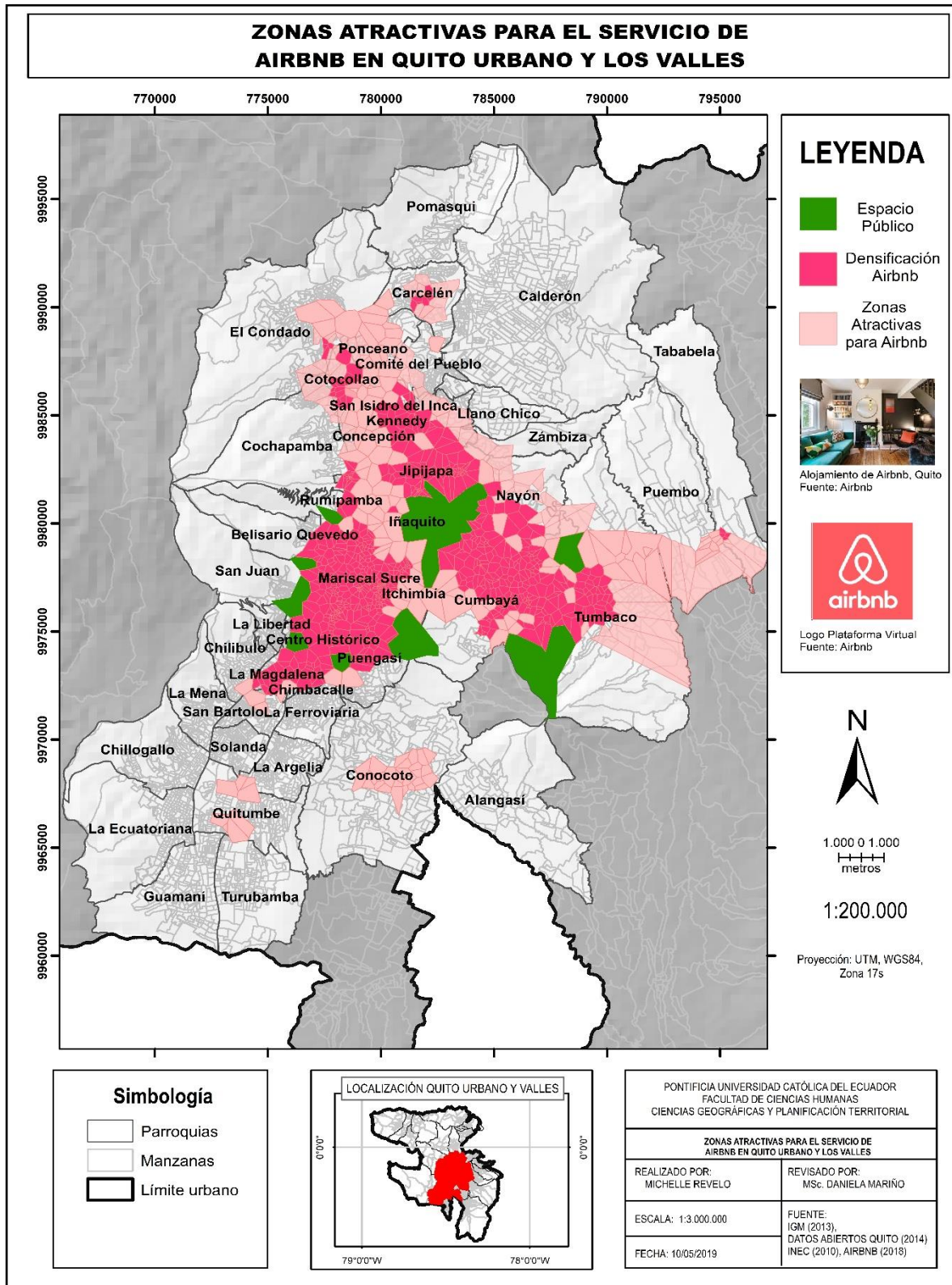
#### **4. Desarrollo de la propuesta metodológica en prospectiva**

##### **4.1. Dinámica espacial de la plataforma AIRBNB en Quito urbano.**

El análisis espacial multitemporal de la distribución de los alojamientos de AIRBNB permitió identificar las zonas de densificación del servicio. En el año 2018 se realizó una investigación de los patrones de densificación del servicio de AIRBNB, existía 1501 datos de alojamientos (Revelo, 2022). Este análisis se hizo a partir del resultado de análisis de proximidad entre los mismos alojamientos ofertados en la plataforma mediante la triangulación de Thiessen y distancia euclidiana a servicios de tipo turístico y comercial, así como equipamientos. De este proceso se concluyó que hay más servicios ofertados en las zonas turísticas y de servicios que es el centro-norte (Revelo,2019).

El resultado de las zonas atractivas para la ubicación de nuevos alojamientos AIRBNB en el año 2018 fueron de Sur a Norte de la ciudad los barrios de: Quitumbe, La Magdalena, Puengasí, Itchimbia, Ñaquito, Rumipamba, Jipijapa, Concepción, Kennedy, San Isidro del Inca, Cotocollao, Comité del Pueblo, Ponceano, Carcelén, el Condado hacia los valles Conocoto, Nayón, Cumbayá, Tumbaco y Puembo. Existieron tres principales centralidades de densificación del servicio de alojamiento que es Mariscal Sucre, Jipijapa y Cumbayá representadas por el color rosado intenso, se hizo una evaluación prospectiva hacia esas tres nuevas centralidades, ver en la Figura 4.

**Figura 4. Zonas de Densificación del Servicio de AIRBNB en Quito Urbano y Los Valles con datos del 2018**



Fuente: Revelo, 2019

Para corroborar esta información se actualizaron los datos del servicio de alojamiento de AIRBNB al año 2022, como se puede ver en la figura 5. 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 tanto al sur como al norte y en Los Valles. Sin embargo, la densificación de la oferta a los servicios sigue ligado al componente turístico, mejores servicios de soporte, proximidad a equipamientos y servicios comerciales.

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 con respecto al sur de Quito.

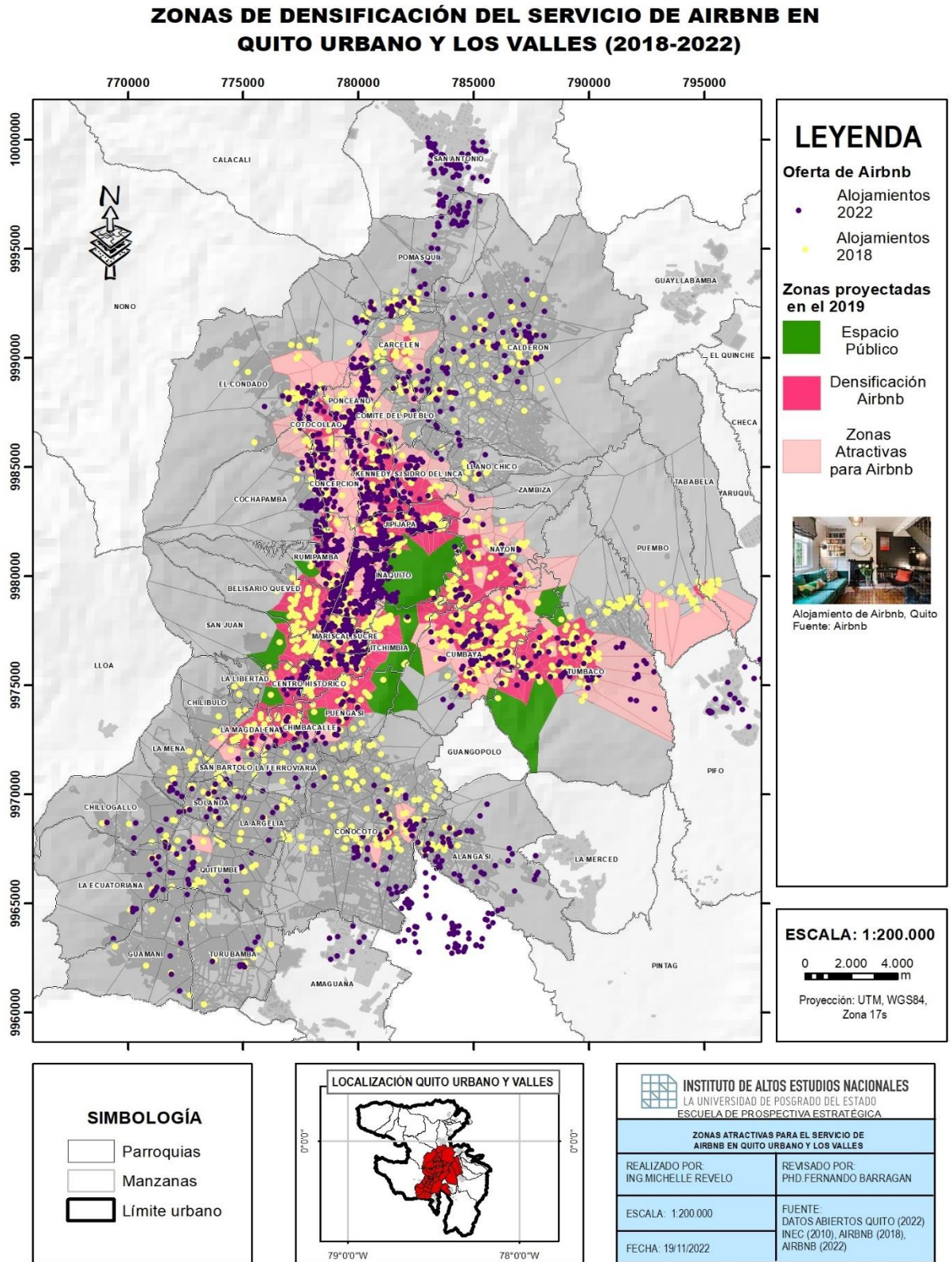
Los gobiernos locales y las políticas públicas han fortalecido los equipamientos y servicios, las alianzas público privadas han promovido la urbanización de las zonas rurales como fueron Carcelén y Cumbayá, esto en cuanto a la mercantilización del suelo ya que el precio del uso de la tierra en las periferias 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, Martí, & Merida, 2016).

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 el impacto de la plataforma es mínimo. Sin embargo, el problema es la concentración de este servicio en los 7 barrios más turísticos de Barcelona que representa la mitad (50,91%) de la oferta global de la ciudad (Verdú, 2015).

La Tola Tradicional barrio ubicado en el centro de Quito, el precio de renta es bajo porque los servicios de soporte no se mantienen, se convirtió en un gueto, barrio inseguro por la proximidad al mercado central. Sin embargo, por su ubicación, tradición y cercanía a los hitos, se están instalando nuevos servicios de alojamiento y a la vez se está viendo un cambio en la dinámica tradicional. Este barrio se convirtió en un centro de diversiones con la instauración de cafeterías, bares, pizzerías. Poco a poco la población ha ido desplazando y en la actualidad solo 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 juega un papel importante. Finalmente, el proceso concluye una vez que se genera una limpieza social, se adecua los espacios y se expulsa a los estratos bajos a los suburbios periféricos.



**Figura 5. Zonas de Densificación del Servicio de AIRBNB en Quito Urbano y Los Valles**

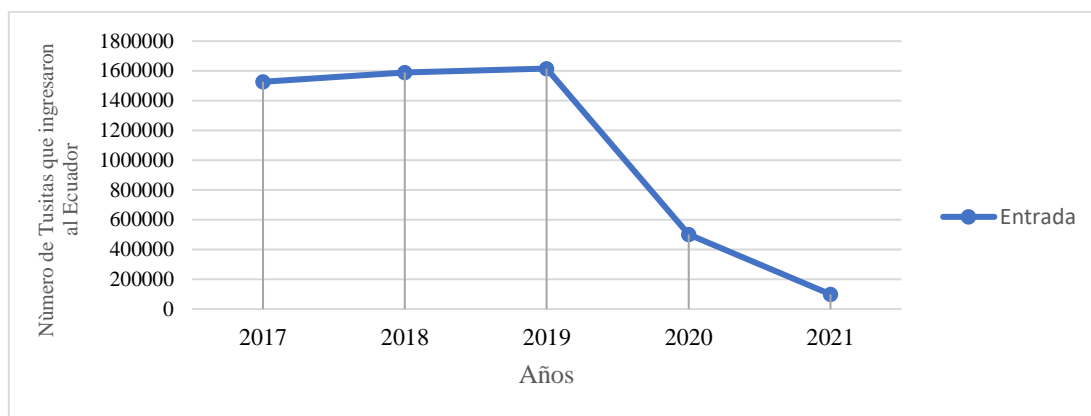


*Fuente:* (Revelo, 2019); AIRBNB,2022

*Elaborado por:* la autora

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 5 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).

**Figura 6.** Entrada de Turistas al Ecuador

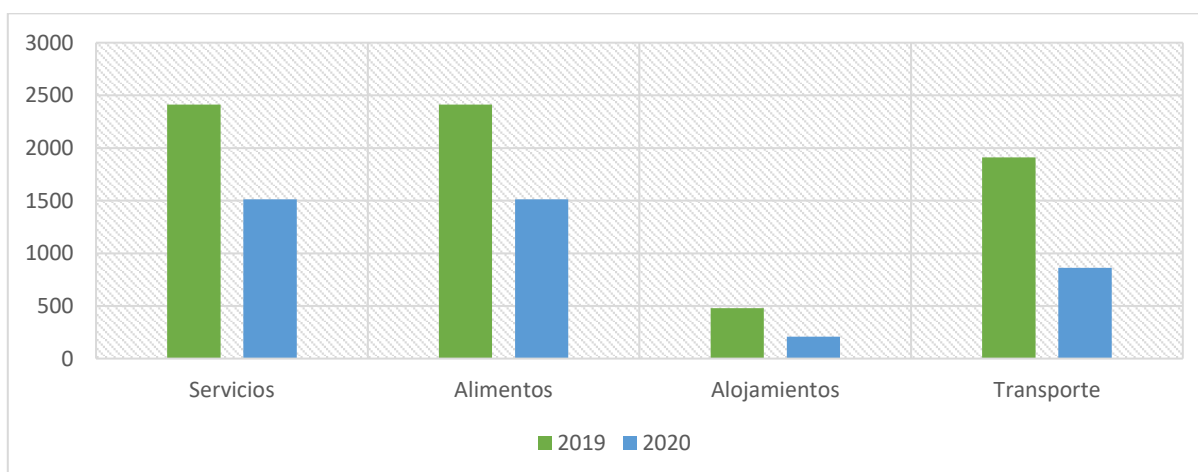


Fuente: (MINTUR, 2021)

Elaborado por: la autora

Las ventas para el sector turístico han disminuido de forma considerable en el año 2020. A continuación, se muestra las pérdidas y variaciones de este sector basado en los datos del Servicio de Rentas Internas (SRI).

**Figura 7.** Pérdidas y Variaciones de los sectores turísticos.



Fuente: (MINTUR, 2021)

Elaborado por: la autora

El director Brian Chesky de AIRBNB mencionó en una entrevista que lo que se tardó en construir más de 10 años perdió en cuestión de semanas. Existió una fuerte incertidumbre en cuanto al turismo, 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 dio un fenómeno inusual aumento el número de alojamientos durante la crisis sanitaria (Chesky, 2020). En ese sentido la empresa implementó protocolos de bioseguridad como son el uso de mascarillas, distanciamiento social, los anfitriones deben cumplir con procesos de limpieza avanzada (Aibnb, 2020). 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.

En la actualidad la pandemia Covid-19 ha disminuido su incidencia, si bien la pandemia desaceleró los procesos de densificación del servicio de alojamiento, estos continúan aumentando. El crecimiento urbano en Quito es de forma vertical y mediante Propiedad Horizontal<sup>8</sup>. En el 2018, a través del servicio web ARDNA <sup>9</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, 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. Por lo dicho, se planteó la variable de transformación del suelo por presión inmobiliaria.

#### **4.2 Dinámica espacial de AIRBNB y su integración con las estructuras territoriales locales de Quito urbano.**

Para analizar las estructuras territoriales locales de la urbe y la dinámica espacial de AIRBNB se empleó la metodología espacial del análisis por componentes principales (ACP). Se identificaron tres estratos sociales y económicos alto, medio y bajo. En la modelación del Factor 1, se priorizaron las variables relacionadas con la tecnología, acceso a internet, uso de dispositivos móviles, computadora y tv cable. Personas que estudiaron en instituciones de tipo privado y que tengan profesiones de ingenieros, doctores, comunicadores sociales y otros dedicados a la ciencia.

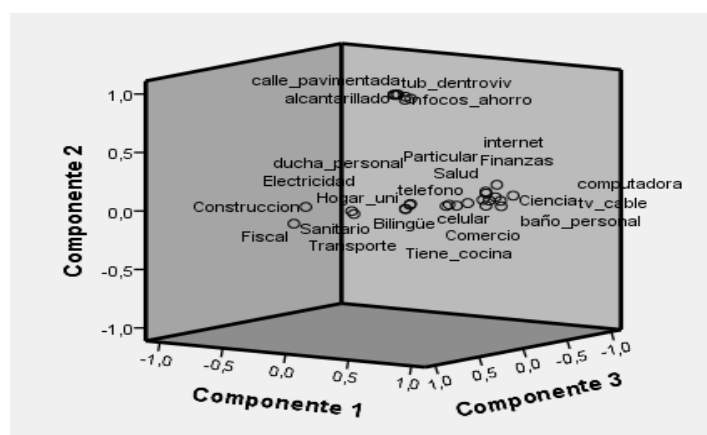
---

<sup>8</sup> La propiedad horizontal es una propiedad predial especial que confiere a su titular el uso, goce y disposición de las secciones inmobiliarias en que se divide la unidad matriz. Cuenta con un reglamento interno y una junta de propietarios

<sup>9</sup>AirDNA: Market Minder Quito - Ecuador. Plataforma web de datos pagados y actualizados de la oferta servicio de AIRBNB.



Figura 8. Análisis por componentes principales-Componente en espacio rotado



Fuente: INEC, 2010, software SPSS

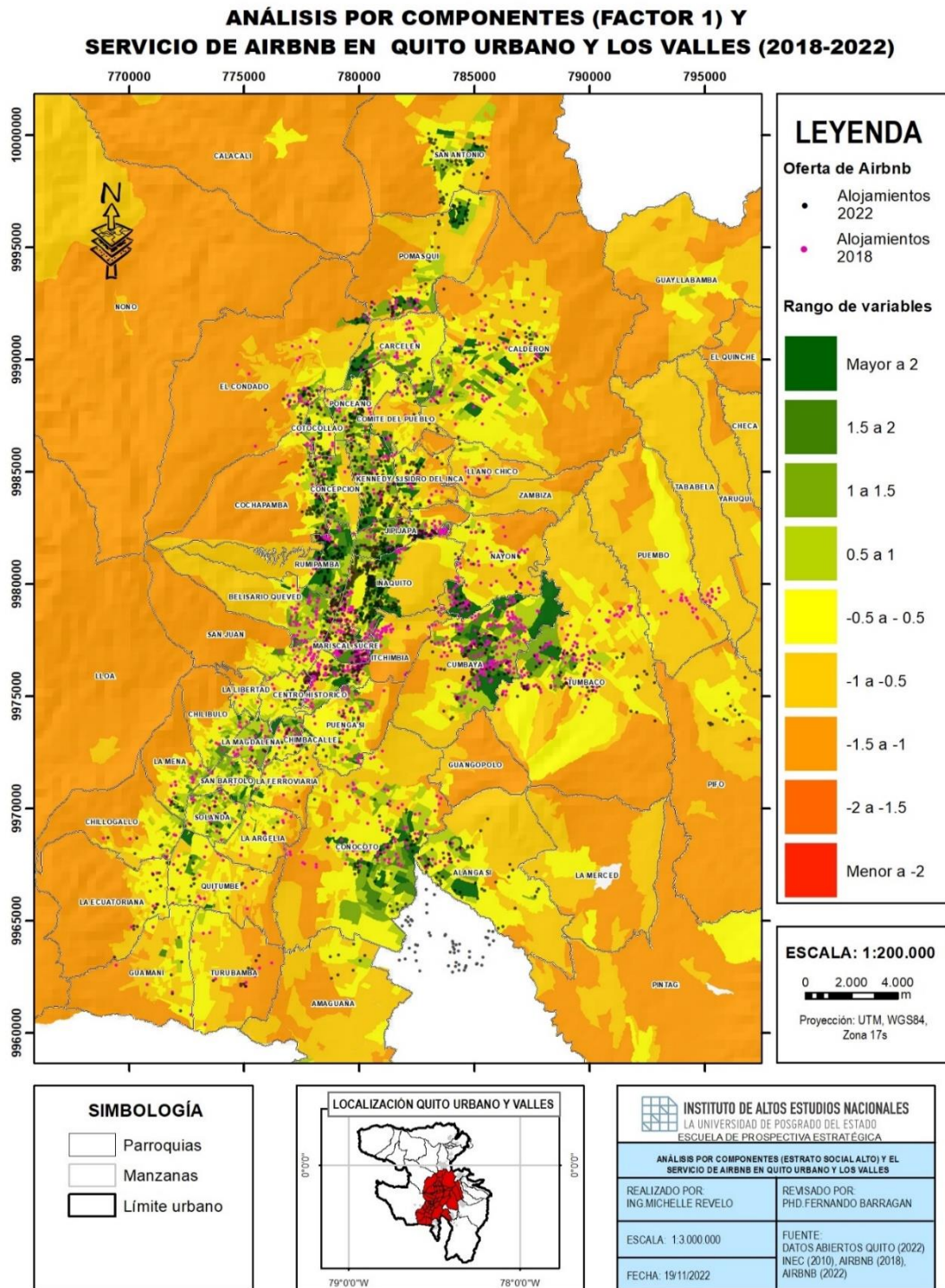
Elaborado por: La autora

Los sectores que cumplen con estas variables están representados en el Componente 1 y en la Figura 9 de color verde oscuro y representan a los sectores de la población de estrato social 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 periodos temporales 2018 y 2022.

La diversificación de tonalidades cuanto a las estructuras territoriales muestra heterogeneidad territorial, las clases sociales están próximas a lo largo de la urbe, la composición territorial de Quito es compleja y diversa convergen en el mismo espacio o barrio las tres clases sociales. Sin embargo, si bien el estrato social está próximo están en una especie de islas urbanas, cercados, lo cual existe solamente proximidad física pero no social. La nueva 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).

En Quito las estructuras territoriales que dinamizan con la oferta del servicio de alojamientos es de la siguiente manera: 1. *Turismo de descanso* que está ubicado en las parroquias de Nayón, Cumbayá, Tumbaco y Puembo, tienen proximidad al aeropuerto internacional, lo que aumenta su potencial turístico, es del estrato social económico alto tienen ofertas de tipo hacienda y zona rural. 2. *Turismo de recreación y cultura* que se localiza principalmente en la parroquia de Mariscal Sucre, Centro Histórico, Itchimbía, La libertad donde se localizan los principales hitos y son sitios que los turistas buscan con el fin de conocer la cultura quiteña, en estos espacios es donde se dan los mayores cambios de dinámica tradicional del uso del suelo, el turista demanda otros bienes y servicios. 3. *Turismo de negocios* se ubica en las parroquias de Ñaquito y Jipijapa, se localizan las principales sedes de bancos y empresas multinacionales. 4. *Turismo de excursión* que son alojamientos de Airbnb que se encuentran cercanos a los terminales terrestres de Quitumbe y Carcelén cuya demanda de huéspedes de Airbnb es de ecuatorianos que vienen a Quito por algún motivo y extranjera para turistas que deseen conocer la interculturalidad del Ecuador.

**Figura 9. Estructuras Territoriales y Servicio de AIRBNB 2018-2022**



Fuente: (Revelo, 2019); AIRBNB,2022

Elaborado por: la autora.

### 4.3 Análisis Estructural y Variables Estratégicas

A continuación, se muestran los 19 ítems de las variables claves tabla 3 que se identificó después de relacionar la dinámica espacial de AIRBNB con las estructuras territoriales locales de Quito urbano. En este sentido se socializo esta información con los expertos a fin de identificar los conflictos socio espaciales que podría generar el servicio de alojamiento informal AIRBNB en Quito urbano al 2030 y se agrego otras percepciones de los expertos. Se ha contemplado variables de tipo económico, político, social, urbano, institucional. Saritas & Aylen (2010) consideran indispensable medir la correlación y fuerza existente entre las diferentes variables según el criterio de los expertos, hay que competir y refutar las hipótesis y variables de forma constante para tener un análisis lo más objetivo posible y acorde a la realidad (Pino, 2008). Es así cómo se obtuvo el listado que se muestra a continuación.

**Tabla 2.** PESTAL de las variables que inciden en el proceso de la Gentrificación.

Ámbitos	Análisis macro	Oportunidad	Amenaza
Político	Alianzas publico privadas para la transformación del suelo	X	
Económico	Mercantilización del suelo		X
	Especulación de precio de renta		X
	Abandono y desinversión		X
	Cierre de negocios y microempresas		X
	Inserción de nuevas negocios y equipamientos alternativos.	X	
Social	Desempleo		X
	Emigración		X
	Turistificación		X
Urbano	Fraccionamiento		X
	Transformación del uso de suelo por presión inmobiliaria		X
	Cambio de uso de suelo		X
	Expropiación		X
	Proximidad a servicios y empleos	X	
	Heterogeneidad territorial	X	
	Centralidades		X
	Urbanización acelerada		X
Tecnológico	Uso de la tecnología y la innovación	X	
Legal	Asignación de cambios de uso de suelo en contra las herramientas de planificación		X

*Elaborado por:* la autora

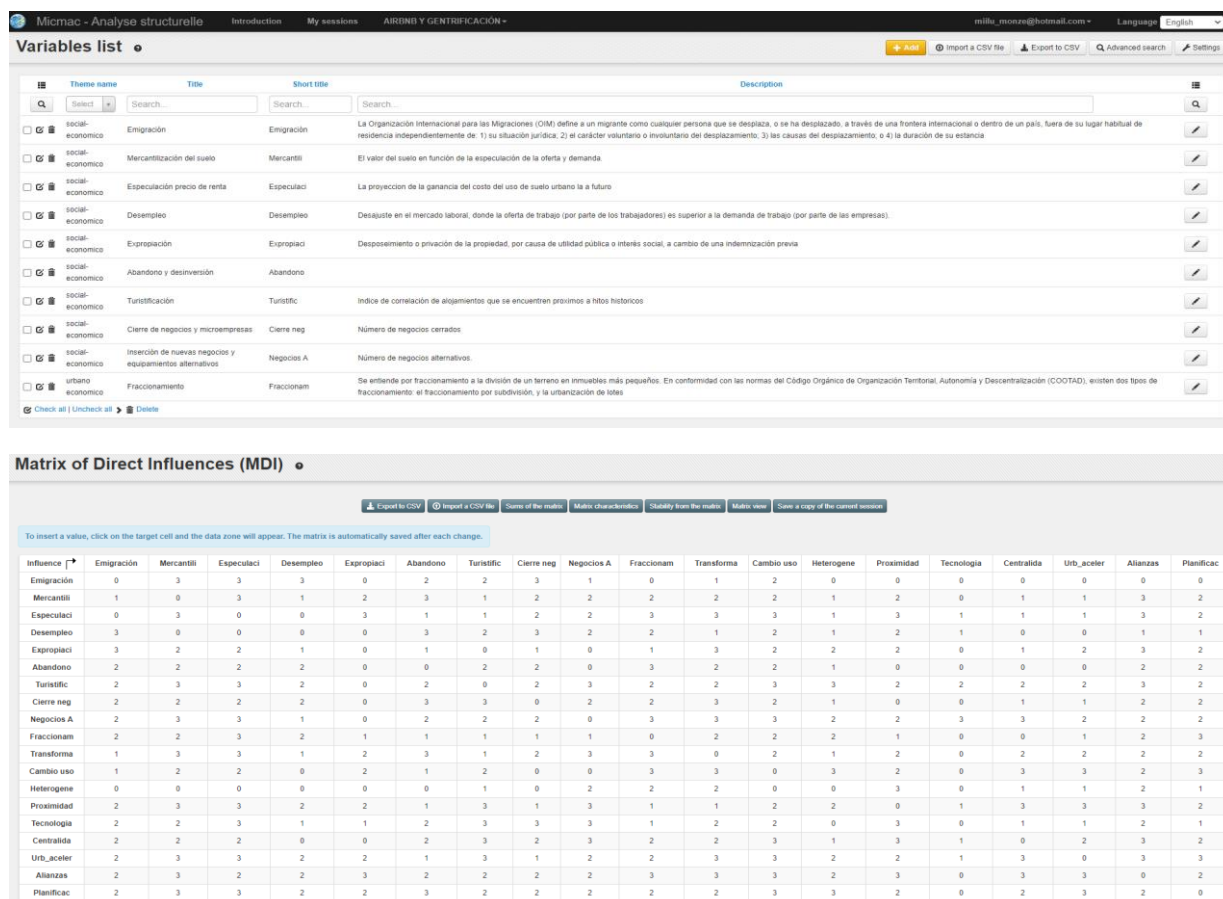
**Tabla 3.** Selección y descripción de expertos.

N°	Experto	Características	Experiencia-Institución
1	PhD. Fernando Barragán	Doctor en Geografía. Sus líneas de investigación se enfocan en los siguientes temas: prospectiva territorial, procesos espaciotemporales, actores territoriales, planificación y la construcción de políticas públicas territoriales, gestión del riesgo y el cambio climático.	IAEN, PUCE, FLACSO, UTE, UASB, UEB, UTC
2	PhD. Diego Martínez	Doctor en Ciencias Sociales. Sus líneas de investigación se enfocan en los siguientes temas: Transformaciones territoriales, conflictos y perspectiva de los territorios urbanos rurales.	IAEN, USFQ y FLACSO, UTA.
3	Arq. Mauricio Marín	Arquitecto, especialista en Asentamientos Humanos, Planificación y Gestión Urbana. Sus líneas de investigación se enfocan en los siguientes temas: Elaboración de instrumentos de planificación, elaboración de instrumentos de gestión del suelo y financiamiento del desarrollo urbano, política pública territorial y de gobernanza.	Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito 2022
4	Msc. Pablo Granja	Máster en Prospectiva Estratégica y Sistemas de Información Geográfica.  Docente Investigador de Arquitectura y Urbanismo  Sus líneas de investigación se enfocan en los siguientes temas: Catastro, Segregación espacial, Valoración.	UTE, IAEN, Municipio de Quito
5	Msc. Eduardo Torres	Máster en Urbanismo, Planeamiento y Diseño Urbano candidato a Doctor en Arquitectura por la Universidad de Sevilla España. Sus líneas de investigación se enfocan en los siguientes temas: Ciudad, Territorio y Paisaje, fraccionamiento urbano producido por urbanizaciones cerradas y otras lógicas de encierro, miedo, segregación.	GAD Municipal de Cuenca, GAD Mejía, UCE
6	Msc. Andrea Cevallos Arauz	Máster en Estudios Urbanos. Sus líneas de investigación se enfocan en los siguientes temas: Planificación y gestión de proyectos, psicogeografía, hibridación social y gentrificación, conflictos urbanos en las ciudades ecuatorianas.	Municipio de Quito, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales
7	Sandra Hidalgo	Máster en Prospectiva Estratégica. Sus líneas de investigación se enfocan en los siguientes temas: Planificación, prospectiva, gentrificación, análisis espacial	Administración zonal Tumbaco-Municipio de Quito, Comuna Lumbisí
8	Pablo Galarza	Arquitecto. Sus líneas de investigación se enfocan en los siguientes temas: Planificación, catastro, normativas y legislación urbana.	MIDUVI, UCE

*Elaborado por:* La autora.

En este contexto, se ingresó las variables al método MIC MAC para la evaluación de influencias entre las variables elegidas. Se estructuró la Matriz de Influencias Directa (ver tabla 4), mediante el mejor criterio de los expertos, pudieron consensuar sobre las 361 combinaciones posibles. Cuando los criterios no podían ser consensuados se procedió a utilizar la moda (valor que tiene mayores repeticiones) para lograr tener un resultado ponderado de esa relación. Posterior a este análisis se ingresó al software LIPSOR de prospectiva método MIC MAC y se crea un plano de Influencias de dependencias directas e Indirectas.

**Figura 10. Procesamiento en el software MIC MAC de dependencias e influencias**



*Fuente: Software MIC MAC*

*Elaborado por: la autora*

El producto resultante fue el plano de Influencias y dependencias directas e Indirectas entre variables, el cual permitió visualizar la distribución en los diferentes cuadrantes, su agrupación, importancia y poder.

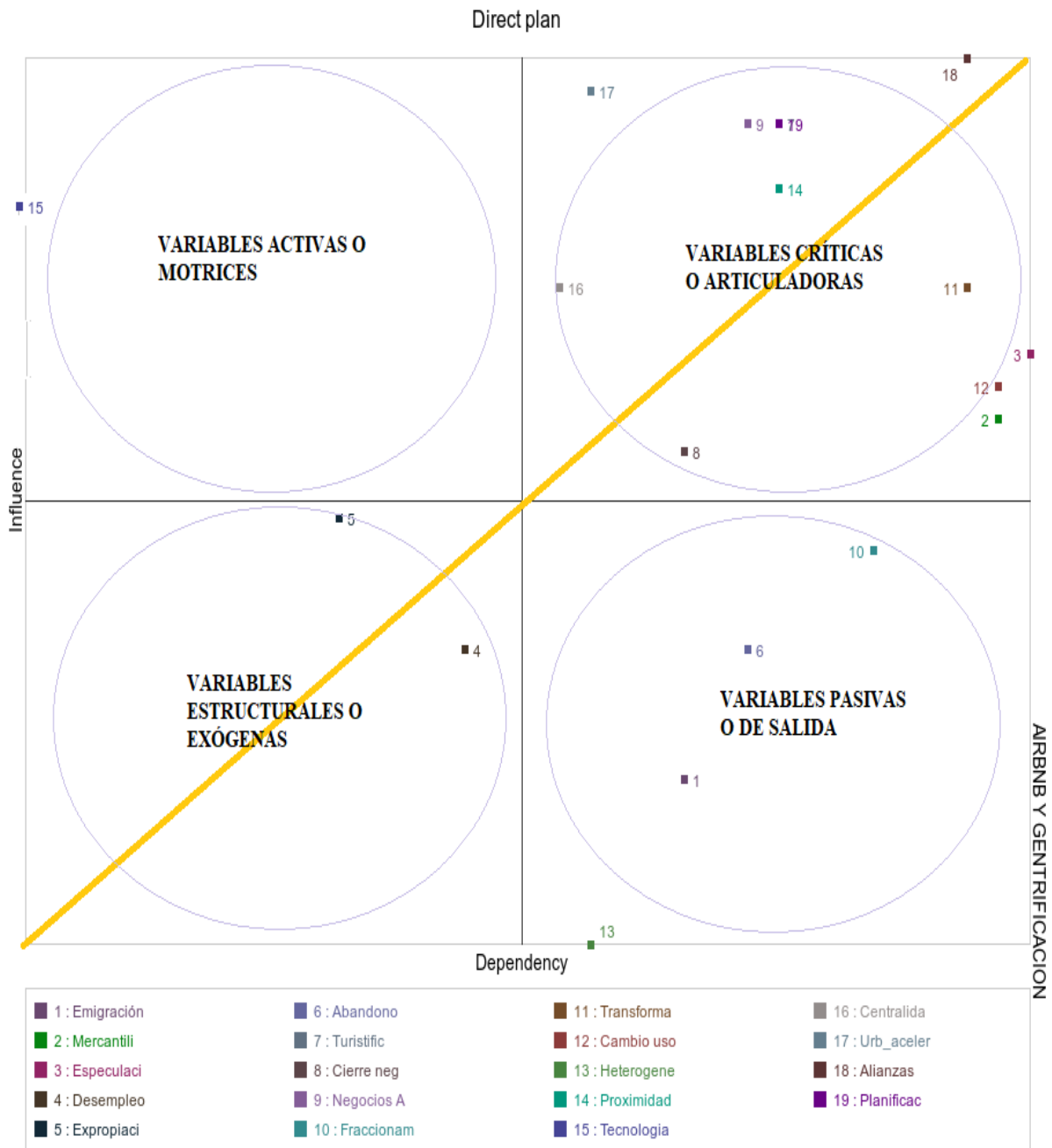
**Tabla 2.** Matriz MIC MAC con los resultados cuantitativos a la valoración de la importancia realizada por los expertos de las variables estudiadas (Criterio por expertos).

	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 publico privadas	cambios de uso de suelo en contra las herramientas de planificación		
Emigración	0	3	3	3	0	2	2	3	1	0	1	2	0	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	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	2	33
Desempleo	3	0	0	0	0	3	2	3	2	2	1	2	1	2	1	0	0	1	1	1	24
Expropiación	3	2	2	1	0	1	0	1	0	1	3	2	2	2	0	1	2	3	2	2	28
Abandono y desinversión	2	2	2	2	0	0	2	2	0	3	2	2	1	0	0	0	0	2	2	2	24
Turistificación	2	3	3	2	0	2	0	2	3	2	2	3	3	2	2	2	2	3	2	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	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	2	40
Fraccionamiento	2	2	3	2	1	1	1	1	1	0	2	2	2	1	0	0	1	2	3	2	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	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	3	32
Heterogeneidad Territorial	0	0	0	0	0	0	1	0	2	2	2	0	0	3	0	1	1	2	1	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	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	2	37
Centralidades	2	2	2	0	0	2	3	2	3	2	2	3	1	3	1	0	2	3	2	2	35
Urbanización acelerada	2	3	3	2	2	1	3	1	2	2	3	3	2	2	1	3	0	3	3	3	41
Alianzas publico privadas	2	3	2	2	3	2	2	2	2	3	3	3	2	3	0	3	3	0	2	2	42
cambios de uso de suelo en contra las herramientas de planificación	2	3	3	2	2	3	2	2	2	2	2	3	3	2	0	2	3	2	0	2	40
	31	41	42	24	20	33	34	31	33	37	40	41	28	34	10	28	30	40	35		
DEPENDENCIA																					

NOTIFICADO

Elaborado por: la autora

**Figura 11.** Plano de influencias y dependencia de las variables.

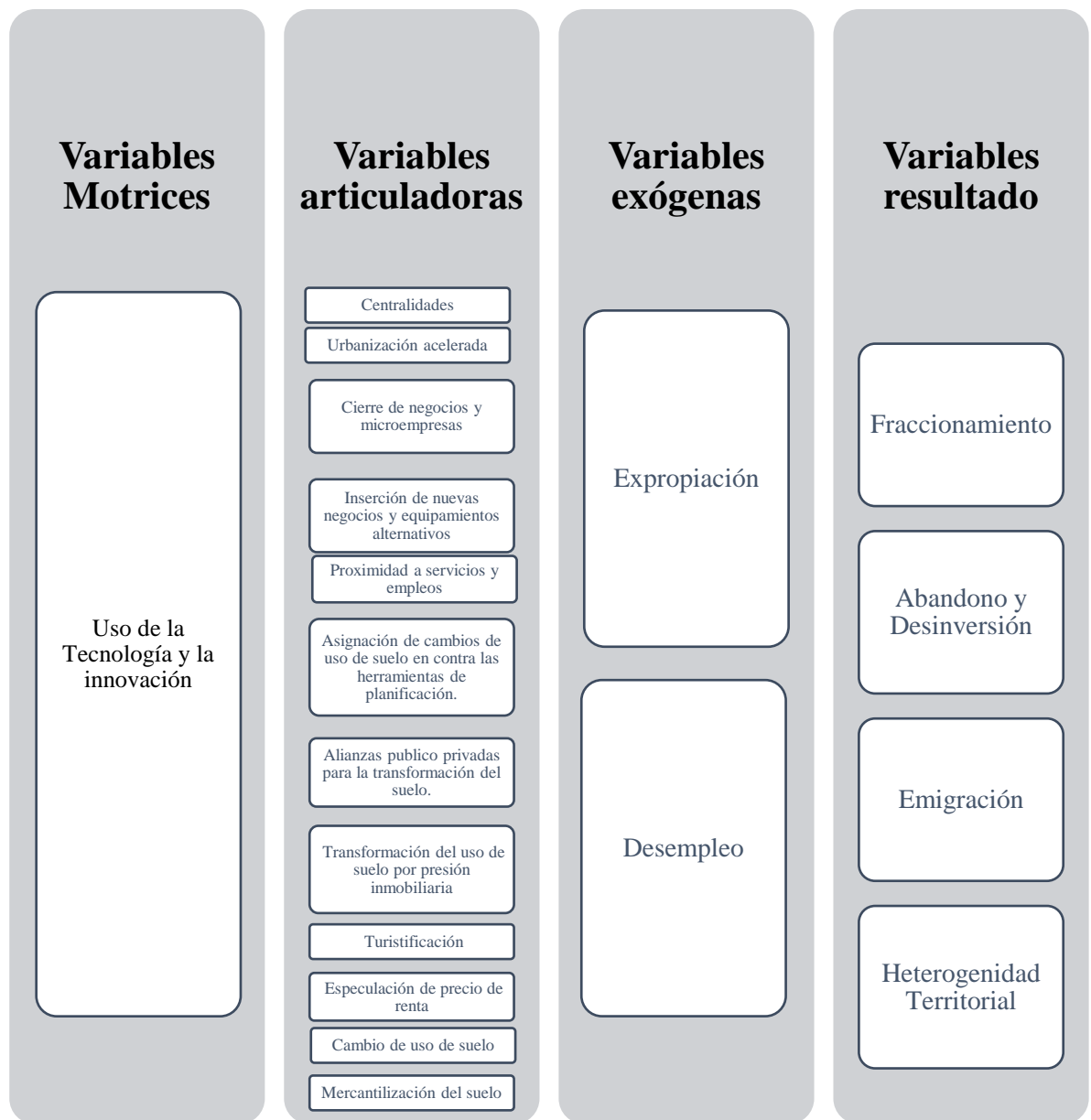


*Fuente: Software de LIPSOR, MICMAC Versión 6.1.2*

*Elaborado por: la autora*

Del plano de Influencias/dependencias Indirectas MIC MAC, obtenido a través del software, se emplea como referencia al eje estratégico diagonal para categorizar a las variables. Después de identificar las variables con la influencia y dependencia para este estudio prospectivo se identificaron las variables clave para la realización de objetivos estratégicos para llegar al escenario deseado. A partir a los términos de Godet (2007), se hicieron las siguientes agrupaciones:

**Figura 12.** Tipos de Variables resultado del MIC MAC



Elaborado por: La autora

Las variables articuladoras fueron las centralidades, la urbanización acelerada, el cierre de negocios y microempresas, la inserción de nuevas negocios y equipamientos alternativos, la proximidad a servicios y empleos, la asignación de cambios de uso de suelo en contra las herramientas de planificación, las alianzas publico privadas para la transformación del suelo, turistificación, la transformación del uso de suelo por presión inmobiliaria, especulación de precio de renta, cambio de uso de suelo y la mercantilización del suelo figuran como los factores más relevantes y preponderantes para que el servicio que oferta alojamientos pueda generar un proceso de gentrificación en Quito urbano.



#### 4.4 Construcción de escenarios de futuro del servicio de alojamiento informal de AIRBNB y un posible proceso de gentrificación al 2030

El Análisis Morfológico es un método analítico-combinatorio que permite resolver problemas mediante el análisis de las partes que lo componen, partiendo de una lista de variables clave mientras que en las columnas siguientes se colocarán los adjetivos y metas que los correlacionan con el escenario a ser construido. La construcción de los escenarios tiene la finalidad de reconocer y anticiparnos a los factores de cambio para potencializar las fortalezas y oportunidades que suele pasarse por desapercibidas.

**Tabla 3.** Matriz para el Análisis Morfológico para la construcción de escenarios utilizando los estados posibles de futuro.

Variables estratégicas	Estados futuros hipótesis > Evolución al 2030				
	Optimista	Apuesta	Tendencial	Pesimista	Cisne Negro
	Regularización del servicio de AIRBNB	Gentrificación planificada	Densificación del servicio de AIRBNB	Gentrificación y conflictos urbanos	Segregación urbana
Centralidades	Fortalecidas	Restauradas y Equilibradas	Monopolizada	<i>Nuevas, no planificadas</i>	Empobrecidas
Urbanización acelerada	Restringida	Regulada	Favorecida	<i>Ilegal</i>	Fomentada
Cierre de negocios y microempresas	Escaso	Limitado	Regulado	<i>Aumento</i>	Acelerado
Inserción de nuevos negocios y equipamientos alternativos	Fortalecidos	Promovidos	Parcializados	<i>Desequilibrados</i>	Abandonados
Proximidad a servicios y empleos	Privilegiados	Equilibrados	Desequilibrado	<i>Masificados</i>	Rezagados
Asignación de cambios de uso de suelo en contra las herramientas de planificación	Inadmisibles	Sancionados	Regulados	<i>Descontrolados</i>	Promovidos
Alianzas publico privadas para la transformación del suelo	Incorruptibles	Fortalecidas	Deficientes	<i>Inadecuadas</i>	Corrompidas
Turistificación	Limitada	Regulada	Promovida	<i>Incentivada</i>	Masificada Descontrolada
Transformación del uso de suelo por presión inmobiliaria	Restringido	Regulado	Acelerado	<i>Fortalece</i>	Descontrolado
Especulación de precio de renta	Justo	Regulado	Desbalanceado	<i>Fomentado</i>	Expoliado urbano
Cambio de uso de suelo	Planificado	Regulado	Acelerado	<i>Disruptivos</i>	Inadecuado
Mercantilización del espacio urbano	Justo	Regulado	Promovido	<i>Fortalecido</i>	Ilegal

*Elaborado por:* la autora

#### **4.4.1 Imagen de futuro del Escenario Pesimista “La Mercantilización de AIRBNB” – Gentrificación y Conflictos urbanos:**

La prospectiva puesta en escena se desenvuelve en un ambiente institucional hostil, debido a la llamada crisis de la planificación, debido al papel que juega la planificación en el continente (Medina, Becerra, & Castaño, 2014). En este sentido, la política en varias ocasiones sacrifica las oportunidades de los escenarios prospectivos para lograr sus intereses a corto plazo. Salir de la esclavitud de estos paradigmas es necesario para poder evolucionar y lograr el cambio deseado colectivo. La prospectiva si es bien utilizada mejora la efectividad de estrategias para generar factores de cambio positivos, garantizar la solidez del plan y consistencia del mismo (Inayatullah, 2013) En ese contexto se desarrolló el siguiente escenario denominado “Mercantilización de Airbnb”

En el año 2030 si el servicio de alojamiento informal de AIRBNB se densifica e incentiva la turistificación por la proximidad a servicios y empleos va a promover nuevas centralidades no planificadas que suponen cambios de uso de suelo disruptivos, aumento del cierre de negocios y microempresas, fortalecimiento en la transformación de uso de suelo por presión inmobiliaria, urbanización acelerada, inserción de nuevos negocios y equipamientos alternativos desequilibrados.

Al densificarse el servicio de AIRBNB en Quito pueden surgir nuevas centralidades sustentadas por la proximidad de servicios y empleos que acrecientan el desequilibrio territorial derivadas de la inserción de nuevos negocios y equipamientos alternativos.

El servicio de alojamiento informal de AIRBNB si no se regula y si se hacen alianzas público privadas para la transformación del suelo inadecuadas o en contra de las herramientas de planificación, promoverá transformaciones de uso de suelo por presión inmobiliaria, inserción de nuevos negocios y equipamientos, presencia de nuevos grupos sociales, lo que ha supuesto en un ciclo de mercantilización del espacio urbano que se refleja en nuevas centralidades, especulación del precio de la renta a partir de mayores alturas en edificaciones y usos aparentemente más rentables para la clase social alta.

La clase media o alta por el desarrollo de la tecnología y la inserción de nuevos negocios alternativos como el servicio de alojamientos de AIRBNB ha derivado en la atracción hacia la vida urbana y las ventajas de la proximidad de servicios que ofrecen las centralidades. Por lo tanto, estas son vistas como nichos de mercado donde se hacen alianzas inadecuadas publico privadas para la transformación del suelo, mercantilización del espacio urbano que garantiza la rentabilidad de la inserción de nuevos negocios y equipamientos alternativos que terminan en el aumento y especulación del precio de renta.

Una de las principales consecuencias de la turistificación es la gentrificación y el desplazamiento de población vulnerable, el aumento de cierres de negocios y microempresas, cambios de uso de suelo disruptivos que terminan en pérdida de identidad. Reducción de acceso a servicios y empleos.

## 5. Conclusiones

En el presente estudio se realizó el proceso prospectivo completo, que inició de un levantamiento de información, entrevista a expertos y revisión bibliográfica, aplicación de herramientas, elaboración de un escenario pesimista llamado “Mercantilización de Airbnb”. Identifica los problemas y retos que se visualizaron a mediano plazo en la densificación de la oferta de Airbnb y representan una mayor complejidad para la regulación de ocupación y edificabilidad.

La gentrificación es más que un proceso de transformación urbana, en la actualidad se ha convertido en un problema político ligado además con otras problemáticas y procesos como la globalización, el avance de las políticas neoliberales, la exclusión socioeconómica, la mercantilización del suelo y alianzas público privadas. En consecuencia, los responsables de la planificación territorial deben construir estrategias que regulen los procesos de desplazamiento acelerado.

Durante el desarrollo de las fases de análisis espacial para encontrar patrones territoriales existe la posibilidad de que se abra un servicio de Airbnb, esta es aleatoria ya que cualquier usuario puede ofertar lo que tiene mediante la plataforma virtual. Sin embargo, se observa mayor concentración y densificación estrechamente relacionado con los estratos sociales más altos que gozan de una buena infraestructura, tecnología y se presume mejores niveles de educación y servicios.

AIRBNB ha provocado cambios evidentes en la estructura socioeconómica de algunos barrios de Quito, brindando una configuración más heterogénea con esta investigación se muestra que si bien el servicio de Airbnb no es la única variable para la gentrificación, sí se puede promover en sitios puntuales de densificación de la oferta. El patrimonio y la cultura se han convertido en mercancías que están a disposición de gobiernos y empresas para la construcción de una marca de ciudad y centros de consolidación de la plataforma.

A medida que la población de Quito demande más opciones de consumo que satisfagan su deseo de autenticidad y experiencia sobre el materialismo y la propiedad, la nueva economía compartida continuará creciendo y desarrollándose. Con el crecimiento de la oferta de la plataforma AIRBNB vienen desafíos imprevistos que pueden tener un efecto

penetrante en la ciudad, los consumidores y las comunidades. Con este conocimiento, las organizaciones, los individuos y el gobierno pueden trabajar juntos para prevenir y mitigar los daños a largo plazo y cultivar un futuro sostenible.

Uno de los problemas de fondo que se debatió con los expertos es la economía compartida. Los inversionistas aprovechando sus inicios idealizados de compartirlo que se tiene han evadido regulaciones, impuestos y rendición de cuentas al gobierno, se ha monetizado el valor social del compartir.

La economía compartida ha ofrecido abundantes beneficios a las partes interesadas, también ha contribuido al desarrollo de una serie de desventajas como el aumento de la discriminación racial y la expansión de la desigualdad de ingresos, urbanización acelerada, cierre de negocios y microempresas, inserción de nuevos negocios y equipamientos alternativos, asignación de cambios de uso de suelo en contra las herramientas de planificación, alianzas público privadas para la transformación del suelo, turistificación, transformación del uso de suelo por presión inmobiliaria, especulación de precio de renta, cambio de uso de suelo y sobre todo la mercantilización del espacio urbano.

El fenómeno de la turistificación se está convirtiendo en un factor importante para la desigualdad urbana y la plataforma de alojamientos alimenta el deseo de ganar dinero sin medir las consecuencias en el uso de suelo

## 6. Bibliografía

- AIRBNB. (2020). Experiencias en línea de datos pagados del servicio de Airbnb. Obtenido de <https://www.AIRBNB.com.ec/s/experiences/online>
- AirDNA. (2018, julio). Market Minder Quito - Ecuador. Recuperado de <https://www.airdna.co/market-data/app/ec/default/quito/occupancy>
- Baena Paz, G. (2016). Prospectiva: sus métodos y técnicas (Primera ed.). Toluca, México: Instituto de Administración Pública del Estado de México. Recuperado el 01 de marzo de 2022
- Berger. (1957). Sciences humaines et prévision. En De la prospective. Textes fondamentaux.
- Bezold, C. (2010). Lessons from Using Scenarios for Strategic Foresight. Technological Forecasting.
- Bodini, H. (1980). Geografía urbana del pasado, del presente y del futuro" perspectiva geográfica a propósito de sistemas de información y análisis urbano. *JSTOR*
- Cañas, T. (2018). Turismo p2p, un diagnóstico multidimensional desde la oferta de viviendas de uso turístico en la ciudad de Quito. PUCE.
- Cevallos, A. (2018). Efectos no esperados del proceso de gentrificación. Bitacora 28. Universidad de Colombia.
- Checa-Artasu, M. (2011). Gentrificación y cultura: algunas reflexiones. . Obtenido de Biblio 3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales.
- Chesky, B. (Junio de 2020). AIRBNB y la crisis del coronavirus: "Tardamos 12 años en construir la empresa y perdimos casi todo en cuestión de semanas". BBC.
- Choe, J., & O' Regan, M. (2017). AIRBNB and cultural capitalism: enclosure and control within the sharing economy. Obtenido de <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13032917.2017.1283634>
- Chung, P. (2009). Prospectiva estratégica, más allá del plan estratégico. Obtenido de Revista de la Facultad de Ingeniería Industrial.
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (octubre de 2013). Prospectiva y desarrollo. Recuperado el 01 de marzo de 2022, de El clima de la igualdad en América Latina y el Caribe a 2020: [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/27976/1/S2013618\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/27976/1/S2013618_es.pdf)

- De Mattos, C. (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina: de la ciudad a lo urbano generalizado. *Revista de Geografía Norte Grande*.
- Delgadillo, V. (2015). Capítulo 5. Patrimonio urbano, turismo y gentrificación. *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*, 113.
- Durán, G., Martí, M., & Merida, J. (2016). Crecimiento, segregación y mecanismos de desplazamiento en el periurbano de Quito.
- DW Documental. (2018). Venecia - Una joya en oferta. Recuperado el 08 de febrero del 2023, de <https://www.youtube.com/watch?v=d3HjXx48Ovc>
- Freytag, T., & Bauder, M. (2018). Bottom-up touristification and urban transformations in Paris. *Tourism Geographies*, 20(3), 443–460, <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1454504>
- Gallardo Puelma, A. (2013). Prospectiva estratégica aplicada. octubre, Pichincha, Ecuador: Escuela Politécnica del Ejército. Recuperado el 01 de marzo de 2020
- Godet, M. (1993). De la anticipación a la acción - Manual de prospectiva y estrategia. Barcelona, España: Marcombo. Recuperado el 01 de marzo de 2022
- Godet, M. (2007). *Prospectiva Estratégica: problemas y métodos*. Paris: Laboratoire d'Investigation Prospective et Stratégique. Recuperado el 01 de marzo de 2022
- Godet, M., & Durance, P. (2011). *La prospectiva estratégica para las empresas y los territorios*. DUNOD. Recuperado el 01 de marzo de 2022
- Godet, M., Monti, R., Meunier, F., & Roubelat, F. (2000). *La caja de herramientas de la prospectiva estratégica* (Cuarta ed.). Paris: Laboratoire d'Investigation Prospective et Stratégique. Recuperado el 02 de mayo de 2022, de <http://es.lapropective.fr/dyn/espagnol/bo-lips-esp.pdf>
- Guttentag, D. (2013). AIRBNB: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. <https://doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>
- 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>
- Inayatullah, S. (2013). *Estudios del futuro: teorías y metodologías*. Tamkang University, New Taipei City, Taiwan.
- Jourvenel. (1967). *Pensamiento Prospectivo*.
- Lahey, C. N. (2019). El lado oscuro de Airbnb. El aburguesamiento, el impacto en la economía tradicional y las preocupaciones regulatorias.

- Ley, D. (1978). Inner city resurgence units societal context. Conferencia Anual de la Asociación de Geógrafos.
- Li, H., y Jung, S. (2018). Networked audiences and cultural globalization. <https://doi.org/10.1111/soc4.12570>
- Marulanda, A., & Marti, M. (2019). Desafiando la gentrificación. Resistencias a los desplazamientos en los centros históricos de Quito y Cuenca. Scripta nova.
- Massini, E. (1983). En V. o. Societies.. Oxford.
- Máttar, J., & Cuervo, M. (2016). Planificación y prospectiva para la construcción de futuro en América Latina y el Caribe. (N. Unidas, Ed.) Recuperado el 10 de enero de 2022, de Páginas selectas de la CEPAL: [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/40623/4/S1600345\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/40623/4/S1600345_es.pdf)
- Medina Vásquez, J., Becerra, S., & Castaño, P. (septiembre de 2014). Prospectiva y política pública para el cambio estructural en América Latina y el Caribe. Recuperado el 01 de marzo de 2022, de Repositorio CEPAL: [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/37057/1/S2014125\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/37057/1/S2014125_es.pdf)
- Medina, & Cruz. (2015). Selección de los métodos para la construcción de los escenarios de. Entramado.
- Medina, J., Becerra, S., & Castaño, P. (2014). Prospectiva y Política Pública para el cambio Estructural en América Latina y El Caribe- Panorama internacional del desarrollo de las organizaciones y los sistemas prospectivo.
- MINTUR. (Marzo de 2021). Visualizador de Movimientos - Portal Servicios. Obtenido de <https://servicios.turismo.gob.ec/visualizador-movimientos>
- Mojica Sastoque, F. (1993). La prospectiva: Técnicas para visualizar el futuro. Santafé de Bogotá, Colombia: Legis Editores S. A. Recuperado el 03 de mayo de 2022
- Montevideo, D. d.-O. (2017). Evolución de la prospectiva en el mundo y casos de estudio. Uruguay.
- Pacione. (1990). Urban problems. An applied urban Analysis. Londres:Routledge.
- Pino. (2008). La prospectiva y la Investigación a futuro.
- Revelo. (2019). Patrones territoriales del servicio de alojamiento con la plataforma AIRBNB en Quito urbano y la Conurbación de los valles, para el año 2018. PUCE. Obtenido de <http://repositorio.puce.edu.ec/handle/22000/17092>
- Revelo. (2022). Patrones territoriales del servicio de alojamiento con la plataforma AIRBNB en Quito urbano y la conurbación de Los Valles, para el año 2018. Obtenido de Investigaciones geográficas:

[https://investigacionesgeograficas.uchile.cl/index.php/IG/article/view/67921?fbclid=IwAR22TPexOju7mU5TxwD6TjyHuqX0\\_wVAmKufmY47S1G4x0wGSEWUEviam2s](https://investigacionesgeograficas.uchile.cl/index.php/IG/article/view/67921?fbclid=IwAR22TPexOju7mU5TxwD6TjyHuqX0_wVAmKufmY47S1G4x0wGSEWUEviam2s)

- Rosero, S. (2018). El nuevo ambiente de la vieja Tola. Mundo Dinners.
- Saritas, O., & Aylen, J. (2010). Using Scenarios for Roadmapping: The Case of Clean Production. *Technological Forecasting and Social Change*.
- Serra, J. (2011). La prospectiva y la investigación del futuro.
- Shadel, J. (2020). AIRBNB puede sobrevivir a la pandemia de coronavirus. *The Washington Post*. Obtenido de <https://www.washingtonpost.com/travel/2020/07/16/AIRBNB-can-survive-pandemic-can-AIRBNB-hosts/>
- Silva, A. (2008). La Globalización Cultural y las Tecnologías de comunicación información en la Cybersociedad, 13(64). Recuperado de <http://www.redalyc.org/metodologia.oa?id=199520727016>
- Smith. (1979). Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not by people.
- Tarlombani. (2005). TURISMO Y SUSTENTABILIDAD : Entre el discurso y la acción. Obtenido de [http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1851-17322005000300002](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1851-17322005000300002)
- Torres Vásquez, A. (2016). Propiedad horizontal. *Docentia Et Investigatio*, 18(1), 051–064. Recuperado a partir de <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/12322>
- Verdu, 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)
- Zartha Sossa, Montes Hincapié, Toro Jaramillo, & Villada. (2014). Método Delphi- Propuesta para el cálculo del número de expertos en un estudio Delphi sobre empaques biodegradables al 2032.
- Zeraqui, & Farías. (2011). Prospectiva estratégica: corrientes, escuelas y tendencias. *Introducción a la Prospectiva*.



**Anexo**

**Anexo 1**

*Selección de expertos: Coeficiente de competencia K*

<b>Información del experto</b>	
Apellidos y Nombres:	
Institución en la que trabaja:	
Cargo:	
Tiempo de servicio:	

<b>Evaluación:</b> Escala creciente el grado de conocimiento o información que tiene sobre el tema a estudiar									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

<b>Valoración de las siguientes fuentes de argumentación.</b>				
No.	Fuentes de argumentación	Grado de influencia de las fuentes en sus criterios		
		Alto	Medio	Bajo
1	Análisis teóricos realizados por usted	0.30	0.20	0.10
2	Experiencia obtenida	0.50	0.40	0.20
3	Estudio de trabajos sobre el tema (autores ecuatorianos)	0.05	0.05	0.05
4	Estudio de trabajos sobre el tema (autores extranjeros)	0.05	0.05	0.05
5	Conocimiento propio acerca del estado del problema en el extranjero	0.05	0.05	0.05
6	Intuición sobre el tema	0.05	0.05	0.05

*Fuente: (Zartha Sossa, Montes Hincapié, Toro Jaramillo, & Villada, 2014)*

*Elaborado por: la autora.*