

# Vitrinio

Revista Caribe de Derechos Humanos y Derecho Internacional  
Universidad Libre – Seccional Barranquilla

**Volumen 010**

## **EL COSTO DE LA INNOVACIÓN: EFECTOS NEGATIVOS DE LA GENTRIFICACIÓN DERIVADA DE LA REVITALIZACIÓN URBANA EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN**

***THE COST OF INNOVATION: NEGATIVE EFFECTS OF  
GENTRIFICATION RESULTING FROM URBAN REVITALIZATION  
IN THE CITY OF MEDELLÍN***

**VALERIA HINCAPIÉ CORTÉS**

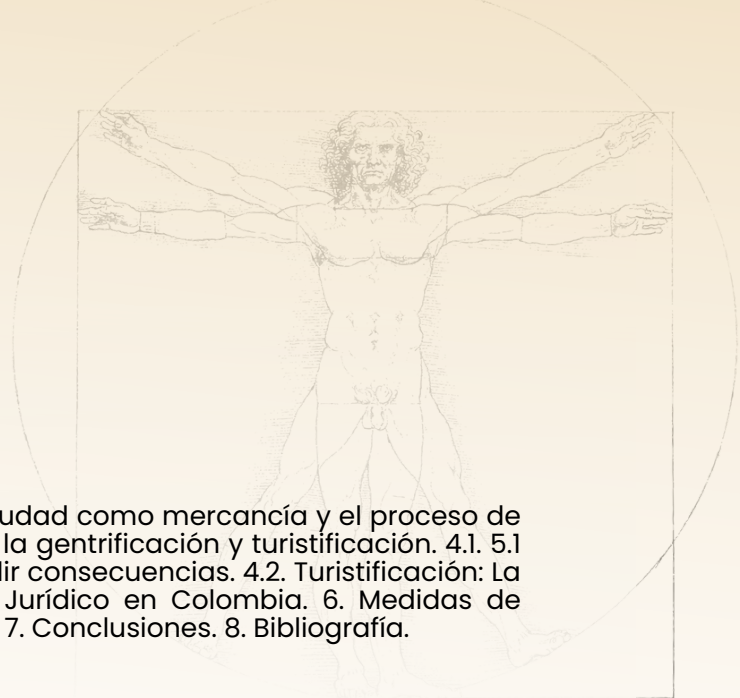
Estudiante de noveno semestre de Facultad de Derecho y Ciencias políticas y Sociales de la Universidad Libre seccional Barranquilla adscrito al Centro de Investigaciones Jurídicas y Socio Jurídicas, miembro del Semillero Programa de Derechos Humanos de la Universidad Libre seccional Barranquilla (PDHULBQ).

Correo de contacto: [valeria-hincapiec@unilibre.edu.co](mailto:valeria-hincapiec@unilibre.edu.co)  
ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-9402-6190>

**KALILA RESTREPO CASTILLO**

Estudiante de cuarto semestre de la Facultad de Derecho, Ciencias políticas y Sociales de la Universidad Libre seccional Barranquilla adscrito al Centro de Investigaciones Jurídicas y Socio Jurídicas, miembro del Semillero Programa de Derechos Humanos de la Universidad Libre seccional Barranquilla (PDHULBQ).

Correo de contacto: [kalila-restrepoc@unilibre.edu.co](mailto:kalila-restrepoc@unilibre.edu.co)  
ORCID: <https://orcid.org/0009-0009-1800-2673>



**Sumario:** 1. Introducción. 2. Metodología 3. La ciudad como mercancía y el proceso de gentrificación. 4. Medellín: efectos adversos de la gentrificación y turistificación. 4.1. 5.1 Gentrificación en Medellín: valorización sin medir consecuencias. 4.2. Turistificación: La vivienda como producto consumo. 5. Marco Jurídico en Colombia. 6. Medidas de regulación del Estado frente a la gentrificación. 7. Conclusiones. 8. Bibliografía.

## RESUMEN

Medellín reconocida globalmente por su innovación urbana enfrenta hoy una crisis habitacional derivada de los procesos de revitalización. Esta investigación analiza como la mejora de la infraestructura y la estética activan los fenómenos de gentrificación y turistificación y como a su vez se vulnera el derecho a la ciudad y el mínimo vital de los habitantes originales. Por último, se proponen aquellas medidas que el Estado debería tomar para proteger el tejido social.

## PALABRAS CLAVES:

Revitalización urbana, Gentrificación, Medellín, Mínimo vital

## ABSTRACT

Medellín, globally recognized for its urban innovation, currently faces a housing crisis stemming from its revitalization processes. This research analyzes how infrastructure and aesthetic improvements trigger the phenomena of gentrification and touristification, while simultaneously infringing upon the right to the city and the minimum living wage of original residents. Finally, it proposes specific measures that the State should implement to protect the social fabric.

## KEYWORDS:

Urban revitalization, Gentrification, Medellín, Minimum living wage.

## INTRODUCCIÓN

Medellín, capital del departamento de Antioquia situada a 1.479 metros sobre el nivel de mar en el Valle de Aburrá. Con una extensión urbana de 111,61 km y rural de 263.04 km teniendo como principal cuenca hídrica el río Medellín que atraviesa toda la ciudad. (Alcaldía de Medellín, 2022), Dichas características geográficas además de configurar su crecimiento urbano condicionan la distribución de su suelo y la forma de ocupar este mismo. En este contexto, Medellín ha atravesado un largo camino de transformación urbana, transitando de un pasado marcado por la violencia del narcotráfico y bandas delincuenciales a consolidarse como la ciudad más innovadora del mundo, título otorgado en el marco del concurso City of the Year, organizado por The Wall Street Journal y Citigroup. (The Wall Street Journal, 2013)

La revitalización urbanística es uno de los principales factores que ha propulsado esta nueva imagen de Medellín, proceso que ha transformado el espacio público y la convivencia ciudadana. Sin embargo, también ha propiciado dinámicas de gentrificación, las cuales se evidencian en la alta valorización del suelo y el costo de vida, lo que genera desplazamiento paulatino de los habitantes originales.

Esta investigación busca analizar de qué manera la revitalización urbanística en Medellín actúa como un catalizador de la gentrificación impactando a la seguridad de los Derechos humanos de los locales y la vigencia del Mínimo vital.

## METODOLOGÍA

La presente investigación adopta un enfoque socio-jurídico y descriptivo que analiza el impacto de los procesos de revitalización urbana e innovación sobre los derechos fundamentales en Medellín, enfocándose prioritariamente en la vulneración al derecho a la Vivienda Digna y al Mínimo Vital derivados de la gentrificación y la turistificación. La delimitación espacio-temporal se centra en las dinámicas de la capital antioqueña entre 2010 y 2025, periodo en el cual el flujo turístico masivo y la falta de regulación específica transformaron el suelo de un soporte comunitario a un activo financiero. Para ello, se emplea una técnica de revisión documental que contrasta datos estadísticos e inmobiliarios de la Secretaría de Turismo, portales como Aptuno y estudios de la Universidad Nacional de Colombia, junto con el análisis de la narrativa testimonial de habitantes de sectores críticamente afectados, como la Comuna 13.

A partir de este diseño cualitativo, la investigación articula de manera complementaria los métodos deductivo e inductivo para evaluar la eficacia de los mecanismos de mitigación existentes. Mediante el método deductivo, se examina de manera general el bloque de constitucionalidad, el Derecho a la Ciudad y la jurisprudencia de la Corte Constitucional

(Sentencias T-135 de 2013 y T-531 de 2017) frente a los deberes de asequibilidad y localización habitacional que el Estado debe garantizar. De forma inductiva, el estudio parte de la realidad fáctica caracterizada por incrementos desproporcionados en los arriendos que superan el 33% y hasta el 100% en diversas comunas para demostrar cómo instrumentos locales como la Política Pública de Protección a Moradores (Acuerdo 048 de 2014) resultan insuficientes en la práctica ante la asimetría del mercado especulativo. Finalmente, a través del derecho comparado con normativas internacionales de desmercantilización del suelo, la metodología permite inferir y proponer medidas regulatorias integrales y preventivas que el Estado debería adoptar para proteger el tejido social original.

## **RESULTADOS**

### **LA CIUDAD COMO MERCANCÍA Y EL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN**

La revitalización o regeneración urbana consiste en la remodelación de áreas estratégicas para revertir proceso de decadencia económica, demográfica y social mediante la intervención estatal (texto, 2016). En este sentido, revitalizar no se limita a un cambio estético, sino que se presenta como un mecanismo orientado a dignificar las condiciones de vida, fortalecer la economía local y preservar la identidad de la comunidad por medio de la mejora a la infraestructura y el espacio público.

No obstante, en su ejecución, la revitalización urbana no siempre cumple sus finalidades de manera equilibrada. En numerosas ocasiones, las intervenciones urbanísticas se enfocan mayoritariamente en el embellecimiento físico y por ende, en la atracción de inversión, desatendiendo las dinámicas sociales que sostienen la vida comunitaria. En ese contexto, para alcanzar todos los objetivos de la revitalización urbana de manera equilibrada es necesaria y esencial la participación de la comunidad, desde el diseño hasta la implementación y ejecución de los proyectos. Las transformaciones urbanas solo son efectivas cuando se conciben y se respaldan a través de procesos de deliberación conjunta (..) Este proceso de inclusión comunitaria no solo garantiza la pertinencia de las intervenciones, sino que también fortalece la apropiación y sostenibilidad de los proyectos en el tiempo. (Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá, 2025)

Siguiendo esta línea, Jane Jacobs sostiene que las dinámicas sociales cumplen un papel fundamental en la revitalización urbana, y que esta no depende únicamente del embellecimiento y la transformación. En su obra Muerte y vida de las grandes ciudades, la autora expone que la verdadera revitalización no reside en la demolición ni en la construcción de edificios modernos sino en la diversa funcionalidad de partes como el comercio y la vivienda. Según ella, cuando se pierde de la mixtura de usos o de funciones, las cual hace referencia a la integración de diferentes actividades como, comerciales, oficinas, vivienda, ocio, hotelera etc. En la planificación urbanística, se rompe el tejido social que permitía la seguridad del barrio, lo cual genera segregación urbana, dejando a la comunidad a merced de fuerzas extremas que no comprenden la historia del territorio (Jacobs, 1961)



Asimismo, Catherine Paquette señala la complejidad de un concepto claro de regeneración urbanística, refiriéndose a esta como la reconquista de baldíos industriales y portuarios. Sin embargo, otros académicos contemporáneos precisan que la regeneración urbana actual no solo debe entenderse como renovación física sino como gestión que busca revertir el declive de áreas centrales mediante inversiones o apoyos económicos gubernamentales, nacionales o extranjeros entendiéndose que la regeneración es un proceso que intenta unir a las áreas privadas con la planificación estatal con el fin de “reactivar la economía” de zonas que han perdido el dinamismo. (Paquette, 2020)

No obstante, Horacio Capel advierte que una verdadera rehabilitación integrada debe centrarse tanto en la preservación del patrimonio como en el bienestar de la población residente ya que si se la intervención se enfoca solo en la estética o embellecimiento para atraer capital turístico el proceso derivara inevitablemente en gentrificación, la ciudad dejaría de ser un espacio para vivir en comunidad transformándose en un producto donde el valor de cambio del suelo prevalecerá sobre el valor del uso para sus habitantes. (Capel, 2003)

Desde esta perspectiva, autores como Neil Smith en su texto Desarrollo desigual: naturaleza, capital y producción del espacio sostiene que este fenómeno no es una evolución natural, sino una estrategia económica de reinversión del capital que busca capturar la renta potencial de la ciudad produciéndose una brecha de renta (rent gap) donde el suelo adquiere un valor superior por su potencial futuro que por su uso actual. De este modo, la mejora del espacio público y la infraestructura termina funcionando como un imán para el capital privado convirtiendo el barrio o zona en una mercancía. (Smith, 1984)

En consonancia con lo anterior, la gentrificación no se debe entender como un proceso de desplazamiento por embellecimiento, sino como una reconfiguración estructural de la propiedad urbana impulsada por el capital transnacional. Este fenómeno ocurre cuando en el modelo de ciudad innovadora, el suelo deja de ser un soporte para la vida comunitaria y se convierte a un acto financiero. Sucede principalmente debido a que convergen tres factores: la desinversión estatal previa, que devalúa zonas centrales, segundo la reinversión pública selectiva, que crea infraestructuras atractivas para el turismo y la tecnología y por último el desajuste entre el salario local y el poder adquisitivo extranjero. En Medellín, este último es determinante debido a que la ciudad ha pasado de atraer industrias manufacturadas a atraer capital de plataformas, lo que generaría una presión sobre el mercado inmobiliario incluso a recibir pagos en dólares.

Es una dinámica silenciosa debido a que no utiliza la fuerza física para el desalojo, sino la fuerza económica transformando el derecho a la ciudad en un privilegio de consumo para unos cuantos y para otros significa la pérdida de sus viviendas.

## MEDELLÍN: EFECTOS ADVERSOS DE LA GENTRIFICACIÓN Y TURISTIFICACIÓN

Claudia Villa, colombiana ha sido residente por 42 años de una de las comunas más pobladas de Medellín, La comuna 13. Lugar en donde coexisten dos realidades totalmente opuestas. Por un lado, precariedad, calles sin aceras y pobreza, mientras que, por otro lado, turistas dispuestos a gastar dinero por conocer un cerro con grafitis. Ella no sabía lo que significaba la palabra “gentrificación” hasta que comenzó a sufrir las consecuencias de esta transformación urbana. En los últimos diez años, su humilde barrio de Medellín cambió radicalmente: Subieron los servicios, el alquiler y los precios en general, y su cuadra se pobló de turistas. Por primera vez en décadas, Claudia piensa en mudarse. “Nosotros, que llevamos toda una vida por acá, ya no tenemos vida. Los precios están por las nubes y no hay cómo caminar en mi propia cuadra”. (Peluffo Soneyra, 2025)

Como el caso de Claudia, hay miles. En Medellín, El número de visitantes también aumentó durante 2022 en un 49% al pasar de 929.830 en 2019 a 1.386.153 en 2022, mientras que el déficit habitacional en Medellín se estimó en un total de 176.985 hogares para el mismo año. (Arenas, 2023) Estos no son solo números, son variables que están relacionadas entre sí y que deben ser estudiadas como tal.

## -GENTRIFICACIÓN EN MEDELLÍN: VALORIZACIÓN SIN MEDIR CONSECUENCIAS

La gentrificación en Medellín no puede abarcarse sin antes comprender que esta problemática no surge únicamente por el capital privado, sino que a su vez el estado juega un papel importante a la hora de la reconversión de la infraestructura urbana. La ciudad ha emprendido diferentes proyectos urbanísticos y de infraestructura en diferentes sectores de la ciudad de manera controlada y progresiva, persiguiendo la interconexión de la ciudad por medio de la integración de los medios de transporte, interviniendo barrios históricamente conflictivos, y planteando un enfoque en la estética urbana de la ciudad para hacerse atractiva a la mirada extranjera, persiguiendo el flujo de capitales e inversión (Arango, 2022). Por medio de esta mejora al territorio, estos lugares se vuelven atractivos al mercado y los habitantes tradicionales sufren las consecuencias.

Según datos de Portales inmobiliarios, los cánones de vivienda medianas en zonas intermedias de Medellín superan actualmente los 2,5 millones, mientras que apartamentos pequeños en sectores con buena conectividad rondan los 2 millones. Estas cifras resultan

alarmantes si se contempla que, antes de la pandemia, los precios eran inferiores en un millón de pesos. (Alguero, 2025) Asimismo, de acuerdo con la Cámara de Construcción de Antioquia, citada por TRT español (2024), los arriendos en Medellín subieron un 15% en 2024 (la inflación fue del 5%), con hogares destinados a alquiler que representan el 44,2% del total. Los valores del metro cuadrado en zonas ricas superan los 2.000 dólares. Mientras tanto, cerca de 37.000 familias necesitan una vivienda nueva y unas 180.000 requieren mejoras significativas en sus hogares por hacinamiento o servicios inadecuados.

El profesor Luis Javier González Escobar, de la Universidad Nacional sede Medellín, señala que lo que ocurre en la ciudad es un reflejo de que "el modelo urbano de Medellín es un fracaso, porque solo está interesado en la renta del suelo urbano y en la plusvalía, no en los habitantes" (UNAL, 2024).

En este orden de ideas, la gentrificación en Medellín evidencia como la revitalización urbana puede convertirse en un medio para promover la exclusión social, y vulnerar directamente el acceso a la vivienda y una vida digna, al cambiar drásticamente las condiciones de vida de los habitantes tradicionales, y en el por de los casos obligándolos a trasladarse a la periferia. Lo que convierte a esta problemática urbanística en una problemática social y jurídico.

## **-TURISTIFICACIÓN: LA VIVIENDA COMO PRODUCTO CONSUMO**

Carvajal Bolívar (2024) En el periódico el Tiempo, Relata una historia que ejemplifica como la turistificación afecta directamente a los habitantes tradicionales; Jennifer Rivera y a su esposo les pidieron entregar el apartamento donde residían hace 8 años en el occidente de Medellín, con el pretexto que el dueño del inmueble iba a vender todo el edificio para destinar su ganancia a una inversión, sin embargo, tiempo después se enteraron que subirían todos los arriendos y lo más probable es que terminen alquilando los apartamentos por Airbnb y otras plataformas turísticas en internet a extranjeros. Manifiesta que en los alrededores del edificio son casa viejas que están siendo adecuadas para arrendar a extranjeros, así es cómo opera la turistificación, el mercado se transforma y adapta para el beneficio económico aportado por turistas con mayor poder adquisitivo, que desequilibran el mercado e indirectamente desplazan a los habitantes de sus lugares de residencia, vulnerando su derecho a la vivienda.

En concordancia con ello, de acuerdo con datos recientes de la Secretaría de Turismo y Entretenimiento, Medellín pasó de recibir 300 mil turistas en 2010 a 1.5 millones en 2023, la mayoría de ellos provenientes de Estados Unidos, Panamá y México. Así mismo, se registró que los servicios turísticos en 2023 se prestaron solo en un 20% en establecimientos de alojamiento como hoteles y un 59% en viviendas turísticas, tanto rurales como urbanas. (UNAL, 2024)

Debido a la llegada del capital extranjero, y la predominancia de prestación de servicios turísticos en inmuebles no destinados para ello, el engranaje del mercado inmobiliario ha cambiado drásticamente, en el cual en los últimos años se ha evidenciado un incremento promedio de 33,33% en las comunas Popular, Santa Cruz, Manrique y Aranjuez; de 21,67% en las comunas Castilla, Doce de octubre y Robledo; de 68,75% en las comunas Villa Hermosa, Buenos Aires y La Candelaria; de 55,56% en las comunas Laureles-Estadio, La América y San Javier; de 25% en la comuna Poblado y de 100% en las comunas Guayabal y Belén, de acuerdo con registros de la plataforma Aptuno, que permite arrendar viviendas en línea. (Caparros 2023)

Las presentes cifras evidencian que es una problemática que está más que reconocida, sin embargo, la ausencia de regulación específica significa un riesgo que potencialmente va en aumento a medida de que Medellín gana reconocimiento global por su calidad de ciudad innovadora y turística: Medellín pasó de 900.000 a 1,5 millones de visitantes entre 2023 y 2024 y proyecta alcanzar 1,8 millones en 2025 (El Colombiano, 2025). Mientras la ciudad siga siendo promocionada como un destino turístico sin ninguna regulación de por medio, el estado está incurriendo en una omisión clara, ya que su deber es proteger y garantizar el derecho a la vivienda y el mínimo vital de los ciudadanos.

## MARCO JURÍDICO EN COLOMBIA

El Derecho a la Ciudad es el derecho que tienen todas las personas para habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades, pueblos y asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, definidos como bienes comunes para una vida digna. Este se compone de 8 principios fundamentales: 1) ciudades libres de discriminación, 2) ciudades con igualdad de género, 3) ciudades de ciudadanía inclusiva para todas las personas, 4) ciudades participativas, 5) ciudades accesibles y asequibles, 6) ciudades con espacios y servicios públicos de calidad, 7) ciudades con economías diversas e inclusivas, y 8) ciudades sostenibles con vínculos urbano-rurales. (CEPAL, s.f)

Frente a su contexto, Medellín ha implementado el principio de Protección a moradores, el cual está concebido en el artículo 573 del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 048 de 2014, y busca la prelación de los derechos de la comunidad con respecto a los impactos inherentes de obras públicas e intervenciones urbanísticas que se ejecutan en Medellín, esta acción gubernamental reconoce y privilegia la relación morador-territorio con respecto a un proyecto de intervención física, toda vez que para la Alcaldía de Medellín es vital proteger el tejido socio-económico que se construye y solidifica en las unidades barriales de la ciudad a través del tiempo. (Alcaldía de Medellín, s.f) Sin embargo, en la práctica, esta figura ha resultado insuficiente para frenar los efectos de la gentrificación, debido a que se limita a compensaciones económicas que no consideran el encarecimiento del entorno post-intervención.



En este sentido, mientras la administración municipal calcula el valor de una vivienda con base en precios históricos, el mercado inmobiliario ya ha proyectado el valor del sector con base en su potencial turístico. Esta asimetría condena al residente a la periferia, a razón de que, el valor recibido por su inmueble no es suficiente para acceder a un depósito u solución habitacional en sectores con condiciones de asequibilidad afines. En consecuencia, a ello, se configura un desplazamiento silencioso que rompe el tejido social y las redes de apoyo comunitario, dejando a los habitantes en un estado de vulnerabilidad que el mínimo vital no alcanza a cubrir.

Ante esta transformación del suelo en activo financiero, la Corte Constitucional ha establecido límites al poder de la revitalización urbana, en sentencias como la T-135 de 2013, en la que, se enfatiza que el derecho a la vivienda digna no se agota en la tenencia de un techo, sino que exige criterios de asequibilidad, habitabilidad y localización adecuada; criterios que se dejan en un segundo plano cuando la revitalización dispara los costos de vida por encima de la capacidad del pago de los pobladores. En la misma línea, en la sentencia T- 531 de 2017 se reafirma que el Estado tiene el deber de prevenir el desplazamiento intraurbano garantizando la protección de poblaciones vulnerables y el respeto al Mínimo Vital.

Lo anterior evidencia que, aunque existen mecanismos jurídicos e instrumentos institucionales que buscan proteger a los habitantes de los efectos negativos de la revitalización urbana, estos resultan insuficientes frente a fenómenos como la gentrificación. Esto a causa de que este proceso no se configura a través de formas tradicionales de intervención o desalojo, en este contexto es causado, en gran medida por las políticas de revitalización y valorización del mismo Estado.

En países como España, si se han promovido leyes que engloban toda la problemática y ofrecen una solución directa a esta, como la ley pisos turísticos 2025, la cual introduce un requisito que hasta ahora no existía en muchas comunidades: el voto favorable de tres quintas partes de los propietarios para permitir el uso turístico de las viviendas. Esta busca frenar el crecimiento sin control de este tipo de alojamientos, especialmente en ciudades como Barcelona, Madrid, Sevilla o Málaga, donde el impacto de los pisos turísticos ha sido más acusado, evidenciándose en la gentrificación en los barrios, los ruidos y molestias, la especulación inmobiliaria y la pérdida de identidad local. (clave inmueble,2025)

Como consecuencia, comparación entre ordenamientos jurídicos evidencia que esta problemática requiere respuestas normativas que integren la protección y defensa, pero a su vez la prevención, siendo capaces de alcanzar un equilibrio entre el desarrollo urbano y económico con la permanencia de las comunidades tradicionales en sus viviendas. De no ser así, La revitalización urbana y el turismo profundizaran los procesos de exclusión socioeconómica, vulnerando directamente los principios del Derecho a la Ciudad y contrariando completamente los objetivos de dicho proceso.

## MEDIDAS DE REGULACIÓN DEL ESTADO FRENTE A LA GENTRIFICACIÓN

Cueto Castro y Peña Zambrano (2024) sostienen que las medidas para combatir estas problemáticas deben estar enfocadas en tres acciones principales. Primero, la gestión de la brecha de alquiler mediante estrategias que no solo regulen los precios de la renta, sino que también promuevan un desarrollo urbano más justo y sostenible. En segundo lugar, determina que existe la necesidad de una regulación a las plataformas de alquiler de inmuebles, como lo es Airbnb, ya que es fundamental establecer límites al crecimiento de los alquileres turísticos temporales, Buscando con esto que la comunidad local no se vea afectada por el encarecimiento de la vivienda. Y Finalmente, proponen la implementación del modelo de ciudades de 15 minutos, el busca reorganizar las ciudades de manera que los ciudadanos puedan acceder a todos los servicios esenciales (vivienda, salud, educación, comercio, transporte) a menos de 15 minutos de distancia. Con el fin de reducir la necesidad de desplazamiento por parte de los habitantes tradicionales zonas periféricas.

El Estado no solo deber implementar medidas orientadas no solo a la gestion del precio e infraestructura, sino incluir la desmercantilización del suelo y la protección del tejido social para lo cual se puede implementar la creación de fideicomisos de tierras comunitarias en la cual busca separar la propiedad del suelo de la propiedad de las edificaciones, permitiendo que una entidad comunitaria sin fines de lucro retenga la tierra. De lo anterior, Davis (2017) sostiene que estos fideicomisos actuaran como mecanismos de propiedad compartida que blinda la asequibilidad de la vivienda a largo plazo, garantizando que los beneficios de la revalorización del barrio permanezcan en los residentes originales y no en externos.

Por otro lado, se puede implementar la zonificación inclusiva la cual obliga a los desarrolladores privados a reservar un porcentaje de sus nuevos proyectos para viviendas de costo asequible. Según Calavita y Mallach (2010), esta medida permite capturar una parte de la plusvalía generada por el desarrollo urbano privado para redistribuirla de manera igualitaria.

## CONCLUSIONES

La revitalización urbana descuidada de las dinámicas sociales pone en una balanza los derechos de los habitantes tradicionales y el beneficio económico generado por el desarrollo urbano. Dichas presiones económicas progresivas, las cuales se ven manifestadas en el aumento del costo de vida y vivienda, se convierten en una cadena insostenible que difícilmente puede ser regulada por instrumentos institucionales. Esta tensión evidencia la necesidad de equilibrar estos dos extremos, de manera que la revitalización urbana sea articulada junto con las dinámicas sociales del entorno para garantizar que los derechos de los habitantes tradicionales no se vean comprometidos.

En el contexto de Medellín, los hallazgos de esta investigación demuestran que la idea de la ciudad innovadora ha tenido una injerencia en la vida social de los residentes originales, casos como el de la comuna 13 revelan que la revitalización se reduce a estética o un montón de grafitis para el turismo termina desplazando el territorio de los habitantes originales. Según Zukin (2016), la pérdida del ecosistema comercial local y los desplazamientos son el resultado de priorizar el valor de cambio sobre el valor del uso del suelo. De lo anterior, el caso Medellín no se debe medir únicamente por la cantidad de visitantes o la modernización de la infraestructura sino por la capacidad de preservar las condiciones de dignidad de su población.

## BIBLIOGRAFÍA

Alcaldía de Medellín (2022). Información general de la ciudad, informe de gestión 2022. <https://www.medellin.gov.co/es/wp-content/uploads/2023/02/Capitulo-1.-Informacion-General>

The Wall Street Journal. (2013). City of the Year. <https://www.wsj.com/ad/cityoftheyear>

Secretaría Distrital del Hábitat. (2025). La revitalización urbana integral: el corazón de la transformación de Bogotá. <https://habitatbogota.gov.co/prensa/noticias/revitalizacion-urbana-integral-corazon-transformacion-bogota>

ONU HABITAT (2016). Jornadas de trabajo Regeneración Urbana. <https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019->

Hernández, A. (2021). Gentrificación y turistificación: origen común, efectos diferentes. Dimensiones Turísticas 5(9), 128-137. [https://doi.org/10.47557/KRUW890906/urban\\_regeneration.pdf#:~:text=Consiste%20en%20la%20remodelaci%C3%B3n%20de%20%C3%A1reas%20urbanas,viene%20marcada%20por%20una%20fuerte%20acci%C3%B3n%20p%C3%BAblica](https://doi.org/10.47557/KRUW890906/urban_regeneration.pdf#:~:text=Consiste%20en%20la%20remodelaci%C3%B3n%20de%20%C3%A1reas%20urbanas,viene%20marcada%20por%20una%20fuerte%20acci%C3%B3n%20p%C3%BAblica)

Jacobs Butzner J. (1961). Muerte y vida de las grandes ciudades. <https://www.uhttps://www.u-cursos.cl/fau/2015/2/AE4062/1/foro/r/Muerte-y-Vida-de-Las-Grandes-Ciudades-Jane-Jacobs.pdf>

Paquette Vassalli C. (2020) Regeneración Urbana: un panorama latinoamericano. <https://www.scielo.cl/pdf/invi/v35n100/0718-8358-invi-35-100-38>

Smith Robert N. (1984) Desarrollo desigual: naturaleza, capital y producción del espacio  
[https://traficantes.net/sites/default/files/pdfs/Desarrollo%20desigual\\_Neil%20Smith\\_Traficantes%20de%20Sue%C3%Blos.pdf](https://traficantes.net/sites/default/files/pdfs/Desarrollo%20desigual_Neil%20Smith_Traficantes%20de%20Sue%C3%Blos.pdf)

El colombiano (9 de octubre de 2025) Así es la odisea de arrendar vivienda en Medellín, la ciudad de Colombia donde cuesta un ojo de la cara.  
<https://www.elcolombiano.com/negocios/arrendar-vivienda-medellin-causas-consecuenciasproblemas-costos-OA29835975>

TRT Español. (2024). La encrucijada de Medellín por el turismo y la gentrificación: ¿qué está pasando?  
<https://www.trtespanol.com/article/d738656ff223>

Alcaldía de Medellín. Política Publica de protección a moradores de Medellin.  
<https://www.medellin.gov.co/es/departamento-administrativo-de-planeacion/politica-publica-de-proteccion-a-moradores/>

Arenas, L. (22 de abril de 2023). La gentrificación y la turistificación desplazan ciudadanos de Medellín. Concejo de Medellín. <https://www.concejodemedellin.gov.co/blog/2023/04/22/la-gentrificacion-y-la-turistificacion-desplazan-ciudadanos-de-medellin/>

Caparroso, José. Efecto nómada: en Medellín los arriendos están subiendo por encima de la inflación. 17 de abril de 2023. <https://forbes.co/2023/04/17/editors-picks/en-medellin-los-arriendos-estan-subiendo-por-encima-de-la-inflacion>.

Clave Inmueble. (2025). Nueva ley pisos turísticos 2025. <https://claveinmueble.com/nueva-ley-pisos-turisticos-2025/>

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (s.f.). Derecho a la ciudad Colombia. Plataforma Urbana y de Ciudades. <https://plataformaurbana.cepal.org/en/right-city-colombia>

Cueto Castro, A. y Peña Zambrano, R. 2025. Estrategias para mitigar los efectos negativos del desplazamiento producido por la gentrificación turística en Colombia. Con-texto. 64 (jul. 2025), 51-72.

El Colombiano. (2025, enero 13). Medellín espera subir de 1,3 a 1,8 millones de turistas en este 2025. <https://www.elcolombiano.com/medellin/13-millones-de-turistas-en-medellin-en-el-2024-crecimiento-visitantes-2025-PG26317282>

Peluffo Soneyra, S. (2025, abril). La encrucijada de Medellín por el turismo y la gentrificación: ¿qué está pasando? TRT Español. <https://www.trtespanol.com/article/d738656ff223>



Universidad Nacional de Colombia. (2023, 29 de mayo). Gentrificación y turistificación en Medellín: temas confusos e impuestos por afectaciones a la clase media. Unimedios Medellín. <https://unimedios.medellin.unal.edu.co/bitacora/conexion/1232-gentrificacion-y-turistificacion-en-medellin-temas-confusos-e-impuestos-por-afectaciones-a-la-clase-media.html>

Davis, J. E. (2017). Common Ground: Community Land Trusts and the Protection of Affordable Housing. <https://burlingtonassociates.com/wp-content/uploads/2024/11/Common-Ground-Community-Owned-Land.pdf>

Calavita, N., & Mallach, A. (2010). Inclusionary Housing in International Perspective: Affordable Housing, Social Inclusion, and Land Value Capture. Lincoln Institute of Land Policy. [https://clusa-oriach.cat/20250728-Calavita\\_Clusa\\_Mur\\_Wiener\\_2010\\_LincolnILP-InclusionaryHousing\\_InternationalPerspective-Spain-LaMarina.pdf](https://clusa-oriach.cat/20250728-Calavita_Clusa_Mur_Wiener_2010_LincolnILP-InclusionaryHousing_InternationalPerspective-Spain-LaMarina.pdf)

Zukin, S (2010) Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places. Oxford University Press. [https://api.pageplace.de/preview/DT0400.9780199741892\\_A23609124/preview-9780199741892\\_A23609124.pdf](https://api.pageplace.de/preview/DT0400.9780199741892_A23609124/preview-9780199741892_A23609124.pdf)

