



Facultad de Estudios Globales y Hospitalidad

Título del trabajo:

Impacto de la gentrificación y masificación turística en el Centro Histórico de Cuenca: Un análisis desde la sostenibilidad urbana (2010-2024)

Línea de investigación:

Turismo, Hospitalidad y Patrimonio

Modalidad de titulación:

Trabajo de Integración Curricular

Carrera:

Turismo y Hotelería

Título a obtener:

Licenciatura en Turismo y Hotelería

Autor:

Jéssica Paola Morales Ortega

Tutor:

Lisette Alvarado Barrera, Mgtr.

Samborondón – Ecuador

2026

Agradecimiento

A Dios, por la fortaleza y la claridad necesarias para transitar este camino y alcanzar esta meta. A mi familia, por ser mi refugio y el motor de cada uno de mis esfuerzos; su fe incondicional en mí ha sido el pilar que sostuvo este proyecto de principio a fin.

Finalmente, mi gratitud para quienes creyeron en mí, en mi capacidad y me brindaron su apoyo en los momentos de mayor desafío.

A todos ellos, gracias por ser parte de este logro que hoy comparto con orgullo.

Certificado de revisión final



ANEXO No. 9

**PROCESO DE TITULACIÓN
CERTIFICADO DE APROBACIÓN DEL TUTOR**

Samborondón, 02 de abril de 2026

Magíster

Ana María Gallardo Cornejo

Unidad Académica: Facultad Estudios Globales y Hospitalidad

Universidad Tecnológica ECOTEC

De mis consideraciones:

Por medio de la presente comunico a usted que el trabajo de titulación TITULADO: **IMPACTO DE LA GENTRIFICACIÓN Y MASIFICACIÓN TURÍSTICA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA: UN ANÁLISIS DESDE LA SOSTENIBILIDAD URBANA (2010-2024)**, fue revisado, siendo su contenido original en su totalidad, así como el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la guía para su elaboración, por lo que se autoriza al estudiante: **MORALES ORTEGA JESSICA PAOLA**, para que proceda con la presentación oral del mismo.

ATENTAMENTE,


Firmado electrónicamente por:
LISSETTE FERNANDA
ALVARADO BARRERA
Validado electrónicamente con Firmac@

Firma

Mgtr. Lissette Alvarado Barrera
Tutor(a)

Certificado de porcentaje de coincidencias de plagio



ANEXO No. 10

PROCESO DE TITULACIÓN CERTIFICADO DEL PORCENTAJE DE COINCIDENCIAS DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Habiendo sido revisado el trabajo de titulación TITULADO: **IMPACTO DE LA GENTRIFICACIÓN Y MASIFICACIÓN TURÍSTICA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA: UN ANÁLISIS DESDE LA SOSTENIBILIDAD URBANA (2010-2024)** elaborado por JESSICA PAOLA MORALES ORTEGA fue remitido al sistema de coincidencias en todo su contenido el mismo que presentó un porcentaje del (0 %) mismo que cumple con el valor aceptado para su presentación que es inferior o igual al 10% sobre el total de hojas del documento. Adicional se adjunta print de pantalla de dicho resultado.

Turnitin Informe de Originalidad	
Procesado el: 31-mar-2024 12:55 p.m. -05 Identificador: 2918978449 Número de palabras: 10029 Entregado: 1 Tesis Por Jessica Morales	
Índice de similitud 0%	Similitud según fuente Fuentes de Internet: 0% Publicaciones: 0% Trabajos del estudiante: 0%

Facultad de Estudios Globales y Hospitalidad Título del trabajo: Impacto de la gentrificación y masificación turística en el Centro Histórico de Cuenca: Un análisis desde la sostenibilidad urbana (2010-2024) Línea de investigación: Turismo, Hospitalidad y Patrimonio Modalidad de titulación: Trabajo de Integración Curricular Carrera: Turismo y Hotelería Título a obtener: Licenciatura en Turismo y Hotelería Autor: Jéssica Paola Morales Ortega Tutor: Lissette Alvarado Barrera, Mgr. Samborombón - Ecuador 2026 Agradecimiento A Dios, por la fortaleza y la cantidad necesarias para transitar ese camino y alcanzar esta meta. A mi familia, por ser mi refugio y el motor de cada uno de mis esfuerzos; su fe incondicional en mí ha sido el pilar que sostuvo este proyecto de principio a fin. Finalmente, mi gratitud para quienes creyeron en mí, en mi capacidad y me brindaron su apoyo en los momentos de mayor desafío. A todos ellos, gracias por ser parte de este logro que hoy comparto con orgullo. Resumen La investigación desarrolla el fenómeno de la gentrificación en la parroquia urbana El Sagrario, en el Centro Histórico de Cuenca, y como este afecta directamente en la habitabilidad y la identidad de los que viven en ella. Aunque la ciudad goza de fama mundial por su riqueza patrimonial, clima y gastronomía, esta misma condición ha dado lugar a un modelo turístico que en la práctica ya comienza a desplazar a sus habitantes. Bajo un enfoque mixto, el estudio integra datos cuantitativos obtenidos de encuestas a los habitantes con el análisis cualitativo de expertos, permitiendo identificar una alarmante "monetización" del suelo urbano. Los resultados revelan que un gran porcentaje de la población local enfrenta barreras

ATENTAMENTE,



Firma
Mgtr. Lissette Alvarado Barrera
Tutor(a)

Resumen

La investigación desarrolla el fenómeno de la gentrificación en la parroquia urbana El Sagrario, en el Centro Histórico de Cuenca, y como este afecta directamente en la habitabilidad y la identidad de los que viven en ella.

Aunque la ciudad goza de fama mundial por su riqueza patrimonial, clima y gastronomía, esta misma condición ha dado lugar a un modelo turístico que en la práctica ya comienza a desplazar a sus habitantes.

Bajo un enfoque mixto, el estudio integra datos cuantitativos obtenidos de encuestas a los habitantes con el análisis cualitativo de expertos, permitiendo identificar una alarmante "monetización" del suelo urbano.

Los resultados revelan que un gran porcentaje de la población local enfrenta barreras económicas severas para permanecer en el sector, una cifra exacerbada por el hecho de que Cuenca registra la canasta básica más costosa del país (\$861,46). Se concluye que el auge de plataformas de alquiler temporal y la priorización de una "ciudad vitrina" para el visitante están fracturando el tejido vecinal, transformando el centro en un espacio de consumo en lugar de un lugar para vivir.

Finalmente, se propone una transición hacia un turismo responsable y sostenible que recupere la función social de la vivienda y proteja las tradiciones que definen la esencia cuencana.

Palabras clave: gentrificación, patrimonio vivo, turismo responsable, habitabilidad urbana, centro histórico de Cuenca, desplazamiento social.

Abstract

This research analyzes the phenomenon of gentrification in the El Sagrario sector, within the Historic Center of Cuenca, and its direct impact on the habitability and identity of its residents. Although the city is globally recognized for its architectural heritage, weather, and typical food, these same attributes have driven a tourism model that, in practice, has begun to displace the local population.

Using a mixed-methods approach, the study integrates quantitative data from resident surveys with qualitative expert analysis, identifying an alarming "monetization" of urban land. The results reveal that a large percentage of the local population face severe economic barriers to remaining in the area, a figure exacerbated by the fact that Cuenca records the highest cost for basic goods in the country (\$861,46).

The study concludes that the rise of short-term rental platforms and the prioritization of a "showcase city" for visitors are fracturing the neighborhood social fabric, transforming the center into a space for consumption rather than a place to live.

Finally, it proposes a transition toward responsible and sustainable tourism that restores the social function of housing and protects the traditions that define Cuenca's essence.

Key words: gentrification, living heritage, responsible tourism, urban habitability, historic center of Cuenca, social displacement.

Índice

AGRADECIMIENTO	2
CERTIFICADO DE REVISIÓN FINAL	3
CERTIFICADO DE PORCENTAJE DE COINCIDENCIAS DE PLAGIO.....	4
RESUMEN	5
ABSTRACT.....	6
ÍNDICE.....	7
ÍNDICE DE IMÁGENES.....	9
ÍNDICE DE TABLAS	10
CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN	11
1.1. INTRODUCCIÓN.....	11
1.2. ANTECEDENTES.....	13
1.3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	14
1.4. PLANTEAMIENTO DE OBJETIVOS.....	16
1.4.1 <i>Objetivo General</i>	16
1.4.2 <i>Objetivos específicos</i>	16
1.5. JUSTIFICACIÓN	17
CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO	19
2.1. LA EVOLUCIÓN DE LA GENTRIFICACIÓN: DEL DESPLAZAMIENTO RESIDENCIAL A LA TRANSFIGURACIÓN URBANA Y TURÍSTICA.....	19
2.2. GENTRIFICACIÓN TRANSNACIONAL: LA COMUNIDAD DE EXPATRIADOS Y EL COSTO DE VIDA	21
2.3. MASIFICACIÓN TURÍSTICA Y EL FENÓMENO DEL OVERTOURISM	22
2.4. MASIFICACIÓN TURÍSTICA Y CAPACIDAD DE CARGA URBANA	24
2.5. IMPACTOS DEL OVERTOURISM EN CENTROS HISTÓRICOS.....	25
2.5.1 <i>Impactos negativos</i>	26
2.5.2 <i>Impactos positivos</i>	26
2.6. PARROQUIA EL SAGRARIO COMO EPICENTRO DEL CENTRO HISTÓRICO: CONFIGURACIÓN Y TRANSFORMACIÓN DEL TEJIDO BARRIAL	28
2.7. PATRIMONIO VIVO VS. PATRIMONIO-MERCANCÍA: TRANSFORMACIONES EN LOS CENTROS HISTÓRICOS	29
2.8. MARCO NORMATIVO E INSTITUCIONAL: ENTRE LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y LOS ESTÍMULOS AL DESARROLLO TURÍSTICO	30
2.9. EVOLUCIÓN DE LAS POLÍTICAS TURÍSTICAS Y DE VIVIENDA EN EL CANTÓN CUENCA (2010-2024)	33
CAPÍTULO 3: MARCO METODOLÓGICO	35
3.1. ENFOQUE METODOLÓGICO.....	35
3.2. TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	35
3.3. ÁREA DE ESTUDIO DELIMITADA	36
3.4. POBLACIÓN Y MUESTRA.....	37
CAPÍTULO 4: ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS	40

4.1.	DIMENSIÓN ESPACIAL-MORFOLÓGICA: TRANSFORMACIÓN DEL PAISAJE URBANO.....	40
4.2.	DIMENSIÓN SOCIOECONÓMICA: DESPLAZAMIENTO Y COSTO DE VIDA	42
4.3.	DIMENSIÓN CULTURAL-SIMBÓLICA: IDENTIDAD Y PUESTA EN ESCENA TURÍSTICA	44
4.4.	PERSPECTIVA EXPERTA Y VALIDACIÓN CUALITATIVA: EL ANÁLISIS DEL DR. PEDRO JIMÉNEZ PACHECO.....	46
4.5.	RESUMEN DE HALLAZGOS	48
CAPÍTULO 5: DISCUSIÓN DE HALLAZGOS		49
CAPÍTULO 6: CONCLUSIONES.....		50
CAPÍTULO 7 RECOMENDACIONES Y PROPUESTAS		52
7.1.	REGULACIÓN DEL MERCADO DE ALOJAMIENTO Y BLINDAJE RESIDENCIAL	52
7.2.	GESTIÓN TECNOLÓGICA DE FLUJOS Y CAPACIDAD DE CARGA	52
7.3.	INCENTIVOS AL COMERCIO DE PROXIMIDAD Y SOBERANÍA ECONÓMICA	53
7.4.	ACTIVACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO	53
BIBLIOGRAFÍA		54
ANEXOS		58

Índice de imágenes

IMAGEN 1 ESQUINA DE LAS CALLES BORRERO Y SUCRE.....	12
IMAGEN 2 ITZA BOUTIQUE HOTEL	21
IMAGEN 3 IMPACTO DEL TURISMO “DESBORDADO” EN CUENCA	23
IMAGEN 4 CIUDADES MÁS CARAS DEL ECUADOR	34
IMAGEN 5 DELIMITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO EN CUENCA	37
IMAGEN 6 DIFICULTAD DE ACCESO A LA VIVIENDA RESIDENCIAL	41
IMAGEN 7 LOS NEGOCIOS TRADICIONALES ESTÁN SIENDO REEMPLAZADOS	42
IMAGEN 8 PERCEPCIÓN SOBRE EL COSTO DE LA VIDA	43
IMAGEN 9 DESPLAZAMIENTO DE RESIDENTES	44
IMAGEN 10 PÉRDIDA DE IDENTIDAD DE TRADICIONES	45
IMAGEN 11 PLAZAS Y PARQUES AMBIENTADOS PARA TURISMO	45
IMAGEN 12 PRIORIDADES DE LAS AUTORIDADES LOCALES	46

Índice de tablas

TABLA 1 OCUPACIÓN HOTELERA DURANTE FIN DE AÑO 2025 EN CUENCA	25
TABLA 2 IMPACTOS DEL OVERTOURISM EN CENTROS HISTÓRICOS	27
TABLA 3 RESUMEN DE PREMIOS Y GALARDONES DE LA CIUDAD EN LOS ÚLTIMOS 14 AÑOS.....	32
TABLA 4 PARÁMETROS PARA EL CÁLCULO DE LA MUESTRA	38

Capítulo 1: Introducción

1.1. Introducción

Santa Ana de los Cuatro Ríos de Cuenca no es simplemente otra ciudad en la sierra ecuatoriana, es la capital de la provincia del Azuay y está ubicada en un valle privilegiado por la confluencia de los ríos Tomebamba, Yanuncay, Tarqui y Machángara.

Se encuentra a 2.538 metros sobre el nivel del mar, por tal razón tiene un clima templado andino con temperaturas que oscilan entre los 14 °C y 18 °C (GAD Municipal de Cuenca, 2025) (Cuenca.com.ec, 2025). La configuración del paisaje urbano y la calidad del entorno favorecen una experiencia de habitabilidad que potencia el flujo de visitantes, constituyéndose como el pilar fundamental del auge turístico que atraviesa la zona.

El atractivo del sector no responde únicamente a factores climáticos; se trata de una urbe que, según los datos del último censo nacional de 2022, alcanza los 600,000 habitantes (INEC, 2025), esta magnitud demográfica permite que la ciudad se consolide como un eje estratégico y un motor económico fundamental para el contexto nacional (UIL UNESCO, 2025).

La ciudad fue fundada el 12 de abril de 1557, estableciéndose definitivamente sobre asentamientos prehispánicos de los pueblos Cañari e Inca, que resaltaban por su urbanismo y su función dentro de la región andina. Esta herencia histórico-arquitectónica ha sido condicionante al perfil urbano actual la cual se ve reflejada en su casco antiguo de alrededor de 200 hectáreas, con un diseño urbano colonial y arquitectura con estilo español que han sido mantenidos en el tiempo (Cuenca.com.ec, 2025).

Dicho esfuerzo por preservar su integridad arquitectónica ocasionó que en 1999 la UNESCO declarara Patrimonio Cultural de la Humanidad, este reconocimiento valida que el

trazado original y la armonía estética de su trama vial poseen un valor universal excepcional (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, 2025) (UIL UNESCO, 2025).

Sin embargo, la ciudad es más que fachadas, su identidad se aprecia también en la comida. El mote pillo o el loco de papa no son sólo platos típicos; son la base de un turismo gastronómico que conecta a la ciudad con sus raíces andinas (World Food Travel Association, 2024) (Visit Cuenca Ecuador, 2025).

Además de su historia y cultura Cuenca es también una ciudad accesible, ya que se puede llegar desde grandes ciudades como Quito y Guayaquil por vía terrestre o aérea, facilitando el movimiento de residentes y visitantes nacionales e internacionales.

Su ubicación estratégica en la región interandina y su capacidad de adaptarse a las transformaciones socioeconómicas, hacen de ella una ciudad patrimonio ecuatoriano con muchas funciones urbanas y una dinámica sociocultural compleja.

Imagen 1 Esquina de las calles Borrero y Sucre



Fotografía: Manuel Jesús Serrano .
1920

Fotografía: Carlos Alberto Iglesias.
2021

Fuente: (Merchan Aguirre, 2025)

1.2. Antecedentes

La metamorfosis de los centros históricos no representa un evento aislado para la ciudad de Cuenca, sino que forma parte de una dinámica global documentada con rigor en los últimos cinco años. Al examinar la evolución de esta problemática, se observa una transición desde la preocupación por el costo material hacia el análisis del desplazamiento humano y la pérdida de identidad.

En el ámbito regional, estudios realizados en ciudades con herencia colonial similar, como Ciudad de México y Cartagena, ofrecen un punto de partida crítico. (Navarrete, 2020) examina cómo los procesos de rehabilitación arquitectónica, aunque favorables para la preservación física de los inmuebles, suelen desencadenar un incremento prohibitivo en los costos de los servicios básicos. Esta dinámica produce lo que el autor denomina una "exclusión silenciosa", donde el residente original deja de identificar su entorno inmediato como un espacio funcional para su vida cotidiana debido a la imposición de estándares de consumo mundial.

A nivel internacional, los aportes de (Janoschka, M. & Sequera, J., 2021) han sido determinantes para comprender cómo el turismo masivo actúa como un motor de desplazamiento. Sus investigaciones en diversos contextos geográficos demuestran que la gentrificación trasciende las fluctuaciones naturales del mercado; se trata, en realidad, de una estrategia donde la "estetización" urbana se prioriza para el visitante externo, fracturando los vínculos sociales que otorgan un sentido vivo al patrimonio.

Por otro lado, (López-López, A. et al., 2022) advierten que, en ciudades intermedias con una alta cohesión territorial, como es el caso de Cuenca, los efectos de la gentrificación pueden ser incluso más disruptivos que en las grandes metrópolis. La escala de estas urbes propicia una

saturación social acelerada, lo que impacta de manera directa y más rápida en el deterioro de la calidad de vida de las comunidades locales.

Finalmente, investigaciones recientes situadas específicamente en el contexto cuencano, como la de (Calle, M. & Ordóñez, P., 2023), confirman que la "turistificación" de los espacios públicos ha alterado la función comunitaria de plazas y parques.

Los hallazgos sugieren que estas áreas han pasado de ser centros de encuentro vecinal a convertirse en zonas de tránsito comercial, provocando que el habitante local se auto perciba, progresivamente como un extraño en su propio territorio.

1.3. Planteamiento del problema

En la actualidad, el centro histórico de Cuenca evidencia las secuelas de un modelo de turismo masivo que ha comenzado a comprometer la integridad de su tejido social. Esta dinámica no sólo genera un desgaste físico en el suelo urbano, sino que desencadena un incremento acelerado en el costo de vida y una alteración drástica de la cotidianidad ciudadana.

De acuerdo con los hallazgos de (Cocola-Gant, A., 2020), la saturación de visitantes en los núcleos patrimoniales no es un evento aislado; por el contrario, tiende a erosionar la habitabilidad al desplazar la vida comunitaria en favor de un ecosistema de consumo diseñado para estancias breves.

Esta metamorfosis urbana en Cuenca ha cobrado fuerza por una combinación de factores críticos: el prestigio que otorga el título de Patrimonio Cultural, el posicionamiento de la urbe como un ciudad segura a nivel internacional y la creciente llegada de jubilados extranjeros que buscan residencia permanente. A este escenario se añade la influencia disruptiva de las

plataformas digitales, cuya lógica operativa ha fomentado que casas de valor histórico dejen de ser hogares para convertirse en activos inmobiliarios de alta rotación.

De acuerdo con (Gretzel, U. et al., 2020), esta transición digital de la propiedad inmobiliaria facilita una "turistificación" que prioriza la rentabilidad económica sobre el derecho a la ciudad de los residentes locales.

La expansión descontrolada de estos alojamientos, sumada al alza en los precios del suelo, está forzando un desplazamiento silencioso donde los habitantes originales abandonan sus hogares, aquellos que aún permanecen se ven obligados a reconvertir sus propiedades en negocios orientados únicamente al visitante externo. Como indica (Mendes R., 2021), este proceso genera una tensión crítica entre la conservación monumental y la sostenibilidad urbana, evidenciando una crisis de identidad donde el valor del patrimonio se mide por su capacidad de atracción turística y no por su función social.

A pesar de que la literatura académica contemporánea advierte que la masificación puede anular la vitalidad de los centros históricos, en Cuenca todavía se carece de evidencia sistematizada que diagnostique la magnitud de este impacto. Por lo tanto, resulta imperativo determinar en qué medida la presión del mercado y la sustitución poblacional están comprometiendo la permanencia y el sentido de pertenencia de los vecinos del Centro Histórico, antes de que el proceso de gentrificación se vuelva irreversible.

Esta investigación tiene el propósito de suministrar información clara acerca de estos impactos para guiar las decisiones de la ciudad y la planificación de turismo sostenible, y ello responde a las siguientes preguntas:

Formulación del problema

¿De qué manera el turismo masivo y la gentrificación están transformando la vida cotidiana en el Centro Histórico de Cuenca?

¿Cómo ha evolucionado la percepción de los turistas acerca del Centro Histórico?

Y desde una perspectiva de sostenibilidad del destino,

¿Cuáles son los deslizamientos con mayor incidencia positiva y negativa asociados a la masificación turística en el Centro Histórico de Cuenca?

1.4. Planteamiento de objetivos

1.4.1 Objetivo General

Analizar el impacto de la gentrificación y la masificación turística en la transformación socioespacial del Centro Histórico de Cuenca durante el periodo 2010-2024, mediante datos estadísticos del desplazamiento de la población, con el fin de proponer lineamientos que contribuyan al equilibrio entre el desarrollo turístico y la permanencia de la población residente.

1.4.2 Objetivos específicos

Describir la evolución del uso de suelo y la dinámica demográfica en el Centro Histórico de Cuenca entre 2010 y 2024, a través de la revisión de datos censales y catastrales, para identificar patrones de desplazamiento poblacional y terciarización del espacio urbano.

Identificar las percepciones de los residentes y actores locales respecto a la presión turística y el aumento del costo de vida, mediante el uso de herramientas cualitativas y cuantitativas, para determinar el grado de vulnerabilidad de la función residencial frente a la gentrificación.

Interpretar los procesos de transformación urbana mediante los indicadores de sostenibilidad urbana, analizando las políticas públicas vigentes, para establecer recomendaciones que fomenten un modelo de gestión patrimonial más inclusivo y resiliente.

1.5. Justificación

La importancia de este trabajo radica en la oportunidad de analizar la transformación urbana de Cuenca bajo una mirada técnica, socialmente responsable. Aunque la ciudad se ha consolidado como una marca turística de prestigio, ese éxito económico ha comenzado a poner en riesgo la estabilidad socio-territorial de su núcleo fundacional.

Desde la perspectiva del impacto social, este trabajo aborda el fenómeno del desplazamiento habitacional. Como sostiene (Navarrete, 2020), el patrimonio tiende a desvirtuarse cuando el valor de cambio del suelo —su precio en el mercado— se impone sobre su valor de uso social.

En el contexto local, esto se traduce en una presión insostenible para los residentes de la parroquia El Sagrario, quienes enfrentan una inflación inmobiliaria crítica en la ciudad que muestra la canasta básica más costosa del país (INEC, 2025). Por lo tanto, aportar evidencia técnica sobre esta realidad es un paso fundamental para defender el derecho a la ciudad de sus habitantes originales.

En el ámbito teórico y académico, la investigación busca cubrir el vacío de información respecto a las consecuencias colaterales de la declaratoria de Patrimonio Cultural en ciudades intermedias andinas. La visión de (Janoschka, M. & Sequera, J., 2021) es clave en este punto, ya que sugiere que la gentrificación en urbes latinoamericanas no representa un simple cambio de

domicilio, sino un mecanismo de reordenamiento que desplaza la identidad de los sectores populares.

Finalmente, la justificación urbana se alinea con las nuevas directrices de organismos internacionales que promueven un urbanismo sostenible. Según la (UNESCO, 2024), es necesario transitar de una conservación estática, enfocada únicamente en fachadas, hacia una gestión integral que recupere la función residencial como el verdadero motor de la vida urbana.

El aporte práctico de esta investigación reside en proponer indicadores de equilibrio que permitan a los planificadores diseñar políticas públicas donde el turismo deje de ser una actividad extractiva y se convierta en un complemento armónico de la cotidianidad cuencana.

Capítulo 2: Marco Teórico

Para comprender las transformaciones socioespaciales en centros históricos, es necesario conocer los conceptos que rigen la dinámica actual entre el habitante y el visitante. A continuación, se examinan las categorías de gentrificación y masificación desde una perspectiva teórica.

2.1. La evolución de la gentrificación: del desplazamiento residencial a la transfiguración urbana y turística

El estudio de la gentrificación ha cambiado fundamentalmente a nivel conceptual desde que (Glass, 1964) introdujo el término con relación a la sustitución de la población trabajadora en barrios obreros de Londres. Bajo lo que parecía ser un fenómeno de movilidad residencial aislado, ahora se entiende una categoría analítica multifacética para examinar las desigualdades estructurales en el espacio de la ciudad.

En la actualidad, este proceso opera como un mecanismo estratégico de reinversión en los centros metropolitanos, cuyo resultado sistemático es el desplazamiento de los sectores sociales en situación de mayor vulnerabilidad (Lees, L.; et al., 2016). Bajo esta lógica, el fenómeno trasciende la escala local para convertirse en un proceso de transfiguración donde la valorización financiera del suelo prevalece sobre el derecho constitucional al hábitat de los pobladores originales.

Desde este punto de vista, resulta inevitable establecer una distinción entre la gentrificación convencional y su variante turística, un matiz crítico para descifrar la crisis que atraviesan los centros históricos actuales. Mientras el modelo clásico se fundamenta en la sustitución de una clase social de bajos ingresos por una con mayor capital adquisitivo, la

modalidad turística introduce un factor de inestabilidad disruptivo: el reemplazo del residente permanente por el visitante efímero.

Para (Cocola-Gant, A., 2020), esta diferencia es sustancial; mientras la gentrificación urbana pretende "mejorar" el entorno para nuevos residentes, la vertiente turística tiende a vaciar el barrio de su función habitacional, convirtiéndolo estrictamente en una infraestructura de servicios para el consumo externo.

A medida que el debate académico ha madurado, se identifica que el motor de cambio no reside únicamente en la rehabilitación arquitectónica, sino en la maximización de la rentabilidad del suelo. (Janoschka, M. & Sequera, J., 2021) explican que, en el contexto latinoamericano, esta transición se manifiesta con fuerza en el desplazamiento de la vivienda tradicional hacia el hospedaje de corta estancia. Para estos autores, la gentrificación turística constituye una forma de "desposesión" donde el residente no pierde su hogar frente a un nuevo vecino, sino ante la irrupción de plataformas digitales que ofrecen una rentabilidad superior por pernoctación, desarticulando las redes de solidaridad que históricamente sostenían la identidad barrial.

Finalmente, es necesario reconocer que el desplazamiento no se limita a la expulsión física. Existe un componente denominado "desplazamiento simbólico", referido al fenómeno donde el vecino, aunque conserve su propiedad, deja de reconocer su entorno inmediato (Janoschka, M. & Sequera, J., 2021). La metamorfosis de los comercios tradicionales en establecimientos de moda y la saturación de los espacios públicos por dinámicas de ocio ruidoso generan fronteras invisibles.

En consecuencia, el habitante local termina experimentando una sensación de extrañeza y exclusión en su propia vereda, evidenciando que la presión turística fractura el sentido de pertenencia mucho antes de que se produzca la mudanza definitiva.

Imagen 2 Itza Boutique Hotel



Foto por: Boris Banegas Abad. Fuente: (primicias.ec, 2022)

Esta construcción se encuentra en las calles Gran Colombia y Benigno Malo, a una cuadra del parque Calderón y fue construida en el año 1930. Combina las características de la arquitectura francesa e italiana que solían usarse en las casas importantes de Cuenca en ese tiempo.

2.2.Gentrificación Transnacional: la comunidad de expatriados y el costo de vida

Una de las particularidades más decisivas de la gentrificación en Cuenca, y que la diferencia de otros centros históricos latinoamericanos, es el fenómeno de la gentrificación transnacional.

Este concepto describe el proceso mediante el cual residentes de países del hemisferio norte —principalmente jubilados o "expatriados"— se establecen en la ciudad, seducidos por la estética patrimonial y el bajo costo de vida en comparación con sus países de origen (Hayes, 2021). Sin embargo, este flujo migratorio causa una profunda distorsión en la economía nacional, ya que el poder adquisitivo de esta población es mucho mayor que el de un cuencano local.

Este desequilibrio financiero es el motor principal detrás de la cifra récord de la canasta básica en la ciudad, que se sitúa como la más costosa de Ecuador con USD\$861,46 (INEC, 2025). La afluencia de población extranjera con ingresos en moneda extranjera también genera inflación en los alquileres y servicios dentro del centro histórico.

Según (Espinoza Figueroa, F., 2025), genera un mercado inmobiliario de dos niveles, donde los precios se disparan hasta el nivel que una comunidad de expatriados puede permitirse, desalojando así económicamente a las familias locales cuyos salarios no han logrado mantenerse al ritmo de la especulación inmobiliaria.

En este sentido, la gentrificación en el centro histórico no es simplemente un proceso de movilidad urbana, sino una expresión de la desigualdad transnacional que reconfigura el derecho a habitar el patrimonio.

2.3.Masificación turística y el fenómeno del Overtourism

Entender la masificación turística requiere, ante todo, dejar de verla como un simple exceso de personas en una plaza. Se está frente a una crisis de equilibrio urbano que la academia ha bautizado como overtourism —o turismo masivo—, un término que busca dar nombre a ese momento crítico en el que el turismo deja de sumar para empezar a restar.

Según (Koens, K. et al, 2018) el verdadero problema no es el volumen de visitantes por sí solo, sino la gestión (o la falta de ella) que hace que el residente sienta que ha perdido el control sobre su jurisdicción.

Esta saturación —que se siente en el ruido, en el colapso de los servicios y en la subida de precios— se deteriora, (Milano, C. et al., 2019) lo define como la habitabilidad urbana. En centros históricos como el de Cuenca, este proceso no sólo molesta al vecino, sino que termina por "recubrir" el espacio: el barrio deja de ser un lugar de encuentro para volverse un escaparate de consumo.

Al final, el overtourism obliga a preguntarnos si una ciudad que ya no es habitable para su propia gente puede seguir siendo a largo plazo, un destino turístico auténtico.

Imagen 3 Impacto del turismo “desbordado” en Cuenca



Foto por: Claudia Pazán. Fuente: (Expreso.ec, 2025)

2.4. Masificación turística y capacidad de carga urbana

Para comprender la crisis de sostenibilidad en los centros patrimoniales, es necesario partir del concepto de capacidad de carga urbana.

Esta noción trasciende la simple medición del aforo físico en espacios públicos; representa un equilibrio frágil que involucra la salud de los servicios, la resistencia de las infraestructuras y la facultad de las dinámicas sociales para absorber el flujo turístico sin comprometer la habitabilidad (Koens, K. et al., 2018). Cuando se ignoran estos límites, el resultado es un desgaste de la comunidad y un rechazo social creciente, donde el barrio corre el riesgo de transformarse en un "decorado sin alma" (Seraphin, H. et al., 2020).

En el contexto de la Atenas del Ecuador, lo que inicialmente se proyectó como un motor de reactivación económica se ha tornado en un complejo dilema de sostenibilidad. Al cierre de 2025, la ciudad registró un pico histórico del 91% en su ocupación hotelera (El Mercurio, 2026), un éxito estadístico que, paradójicamente, ha agudizado la fractura entre el uso turístico y la vida cotidiana.

El síntoma más alarmante es el vaciamiento demográfico: la densidad poblacional del Centro Histórico ha colapsado de 120,000 residentes a apenas 35,000 habitantes permanentes. (El Mercurio, 2026). Este fenómeno evidencia la suplantación del tejido social por una población flotante que consume el paisaje urbano sin generar sentido de pertenencia.

Tabla 1 Ocupación hotelera durante fin de año 2025 en Cuenca

Año	Porcentaje
2022	25%
2023	50%
2024	78%
2025	91%

Datos: Fundación Turismo para Cuenca. Fuente: (El Mercurio, 2026)

A este escenario se suma la presión de la "plataformización" del hospedaje. Investigadores de la Universidad de Cuenca, como (Espinoza, F. & Farfán, G., 2026), subrayan que servicios tipo Airbnb dominan ya el 21.5% de la oferta de hospedajes, disparando los costos de arrendamiento y fomentando una "elitización patrimonial".

En la práctica, esto implica que espacios emblemáticos terminan privatizados para el disfrute exclusivo del visitante, rompiendo el principio democrático del patrimonio. Esta transición inquieta sugiere que la cultura está mutando de un bien social a un "patrimonio-mercancía", donde el valor simbólico de monumentos y plazas se instrumentaliza únicamente para atraer capital (Gravari-Barbas, 2020).

2.5.Impactos del Overtourism en Centros Históricos

Según (Koens, K. et al., 2018), el overtourism es ese punto de quiebre donde el turismo empieza a estropear la calidad de vida de los locales y la experiencia del mismo visitante, es cuando la localidad deja de ser ciudad para volverse un producto, tiene impactos positivos, pero también negativos.

2.5.1. Impactos negativos

Se observa una saturación de servicios y el desgaste físico del patrimonio edificado por el uso intenso de las vías (Milano, C. et al., 2019). Además, ocurre una "inflación turística" que provoca el cierre de negocios pequeños —ferreterías o tiendas de víveres— ante la imposibilidad de costear alquileres competitivos con el sector de lujo (Seraphin, H. et al., 2020), y finalmente, la "museificación" convierte a la ciudad en una cáscara vacía, donde se pierde el patrimonio inmaterial, como las fiestas barriales y el saludo cotidiano (Fletcher et al., 2019).

2.5.2. Impactos positivos

Paradojas del desarrollo, es innegable que el flujo turístico genera financiamiento privado para la restauración de fachadas que, de otro modo, colapsarían por falta de presupuesto estatal (Dodds, R. & Butler, R., 2019). Además, el interés externo puede despertar un sentido de orgullo y revalorización de la identidad local (Mihalic, 2020), dinamizando emprendimientos como galerías y guías especializados que diversifican la economía (Cheer et al., 2019).

Tabla 2 Impactos del overtourism en Centros Históricos

Dimensión	Impactos Positivos (El beneficio)	Impactos Negativos (El costo)
Económica	Inyección de divisas: Entrada directa de capital fresco que dinamiza el comercio local y genera empleo (Dodds & Butler, 2019).	Inflación de proximidad: Subida de precios en productos básicos y servicios, volviendo el centro impagable para el cuencano medio (Seraphin et al., 2018).
Socio-Cultural	Revalorización de la identidad: El interés extranjero puede avivar el orgullo local y el rescate de tradiciones (Mihalic, 2020).	Pérdida del "Patrimonio Vivo": Desplazamiento de los vecinos reales y cierre de negocios tradicionales (la tienda de barrio) (Fletcher et al., 2019).
Urbana / Vivienda	Recuperación de inmuebles: Los ingresos del turismo permiten restaurar casonas que de otro modo se caerían (Higgins-Desbiolles, 2018).	Gentrificación por plataformas: Conversión de viviendas permanentes en alojamientos temporales (tipo Airbnb), vaciando el barrio de residentes (Cocola-Gant, 2018).
Gestión Pública	Mejora del entorno: Inversión en iluminación, seguridad y limpieza en las zonas de mayor flujo turístico.	Colapso de infraestructuras: Saturación del alcantarillado, gestión de desechos y congestión vehicular por encima de la capacidad de la ciudad (Koens et al., 2018).
Experiencia Social	Intercambio cultural: Apertura de la ciudad al mundo y diversificación de la oferta de ocio y arte.	"Museificación": El centro se vuelve un escenario artificial donde todo está diseñado para la foto y no para la vida real (Milano et al., 2019).

Elaborado por: Jéssica Morales, 2026

Como se observa en la tabla anterior, el impacto de la masificación turística no es un evento aislado, sino una reacción en cadena. El desplazamiento de la población residente (dimensión sociodemográfica) no sólo obedece a la falta de espacio, sino a una pérdida de la identidad del lugar, donde el vecino deja de reconocer su entorno debido a la mercantilización extrema del patrimonio.

Desde la perspectiva económica, la tabla revela una paradoja: mientras el sector turístico prospera, la economía doméstica del residente se precariza debido a la inflación localizada y la sustitución del comercio de proximidad.

En definitiva, estos impactos demuestran que, sin una planificación que priorice la capacidad de carga social, el turismo corre el riesgo de destruir los mismos atributos culturales y ambientales que lo hacen atractivo, transformando ciudades vivas en "museos huecos" destinados únicamente al consumo efímero.

2.6. Parroquia El Sagrario como epicentro del Centro Histórico: Configuración y transformación del tejido barrial

La parroquia El Sagrario es el núcleo fundacional de Santa Ana de los Cuatro Ríos de Cuenca, representa el escenario donde las tensiones entre la conservación patrimonial y la presión comercial alcanzan su máxima intensidad.

Geográficamente, su ubicación privilegiada lo ha consolidado como el principal nodo de servicios, cultura y turismo de la ciudad, sin embargo, esta centralidad ha derivado en una transformación drástica del tejido barrial. Según el (GAD Municipal de Cuenca, 2024), el sector ha experimentado una sustitución sistemática de usos de suelo residenciales por actividades vinculadas estrictamente al sector terciario, lo que ha fracturado la cotidianidad de sus habitantes.

Esta transformación no se limita a la estética urbana, sino que afecta lo que se denomina la "infraestructura de la vida diaria". En El Sagrario, la pérdida de locales de primera necesidad —como panaderías tradicionales, mercados locales y farmacias de barrio— frente a la llegada de espacios recreativos y para un consumo “premium”, conforma un escenario opuesto para el vecino tradicional. Como señala (Pendlebury, J. et al., 2021), la pérdida de estos lugares de interacción social debilita el sentido de pertenencia, transformando un espacio que antes era un

centro de convivencia en una zona de tránsito y consumo efímero, donde el habitante histórico se convierte en un actor marginal en su propio territorio.

2.7. Patrimonio vivo vs. patrimonio-mercancía: transformaciones en los centros históricos

Un centro histórico es mucho más que un conjunto de fachadas antiguas o calles empedradas; es un organismo activo que respira a través de sus habitantes. Cuando (Bandarin, F. & Van Oers, R., 2019) hablan de patrimonio vivo, se refieren precisamente a esa cotidianidad: vecinos, camaradería, fiestas barriales y esos lazos invisibles que mantienen la historia conectada con el presente, un espacio para ser habitado, no sólo contemplado.

Sin embargo, el auge del turismo global ha impuesto una lógica distinta, estamos presenciando una transición inquietante donde la cultura deja de ser un bien social para mutar en un patrimonio-mercancía.

En este modelo, el valor simbólico de un monumento o una plaza se instrumentaliza con un sólo fin: atraer capital y visitantes. Como señala (Gravari-Barbas, 2020), la preferencia deja de ser la comunidad local y la rentabilidad del espacio pasa a ser prioridad, convirtiendo la herencia cultural en un recurso meramente económico.

Esta "mercantilización" no es silenciosa, ya que se perciben los cambios de la ciudad: los talleres de artesanos desaparecen para dar paso a tiendas de souvenirs y los servicios básicos son reemplazados por una oferta únicamente para el turista.

Para quienes viven ahí, la situación se vuelve insostenible, el encarecimiento de la vivienda y la falta de espacios comunitarios terminan por empujarlos fuera de sus propios barrios (Pendlebury, J.; Short, M. & While, A., 2021).

En América Latina, esta batalla es particularmente cruda. Nuestros centros históricos siempre han sido lugares de encuentro y residencia vibrante, por lo que verlos vaciarse de gente para llenarse de escaparates es una pérdida irreparable. La tensión entre el patrimonio que vive y el que se vende se traduce en paisajes urbanos que pierden su alma y su diversidad.

En ciudades como Cuenca, esta división es el centro del debate actual, entender este conflicto es vital para frenar los efectos de la gentrificación; al final del día, la verdadera preservación no consiste en congelar edificios, sino en garantizar que el patrimonio siga siendo habitable y sostenible para quienes le dan sentido.

2.8. Marco normativo e institucional: Entre la protección del paisaje y los estímulos al desarrollo turístico

La conservación del centro histórico en Cuenca trasciende la valoración estética para configurarse como un imperativo jurídico que protege la memoria histórica de la nación (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016). Bajo este marco, la propiedad catalogada como bien patrimonial goza de una "inviolabilidad de imagen", lo que impide cualquier alteración o intervención sin una autorización técnica que garantice la integridad de sus elementos morfológicos.

Esta rigidez normativa se complementa a escala local con la Ordenanza para la Gestión y Conservación del Patrimonio Cultural del Cantón Cuenca, la cual impone directrices estrictas sobre volumetrías y acabados exteriores, con el fin de salvaguardar la autenticidad que le otorgó el reconocimiento de la UNESCO en 1999.

Sin embargo, esta protección genera una tensión crítica con la habitabilidad urbana. Mientras la normativa preserva el "contenedor" histórico, el estado no ha logrado subvencionar

los elevados costos de restauración que deben asumir los propietarios privados. Como resultado, se produce un fenómeno de exclusión donde la ley protege la fachada, pero descuida la función social de la vivienda, facilitando que únicamente capitales vinculados al sector terciario — capaces de absorber dichas inversiones— ocupen y transformen el uso interno de los inmuebles patrimoniales.

Esta asimetría se ha profundizado con la reciente expedición de la Ley Orgánica para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas y Fomento del Empleo. Este instrumento legal, diseñado para reactivar la economía mediante incentivos fiscales, establece exenciones al Impuesto a la Renta por un periodo de hasta siete años para nuevas inversiones turísticas (Asamblea Nacional del Ecuador, 2024).

Si bien la norma busca dinamizar el empleo, en sectores con alta presión patrimonial como el Centro Histórico, funciona como un catalizador de la gentrificación; al priorizar la rentabilidad de proyectos destinados al visitante, la normativa genera una competencia desigual por el suelo, donde el uso residencial tradicional no puede competir con los beneficios tributarios otorgados a la infraestructura de ocio y hospedaje.

En este escenario, autores como (Jiménez Pacheco, 2025) sugieren que la ciudad ha operado bajo una "ilusión patrimonial", donde la administración pública ha priorizado la obtención de galardones internacionales —superando los 30 reconocimientos entre 2008 y 2024— por encima de la calidad de vida de sus residentes.

Este enfoque ha derivado en una normativa que, de facto, facilita la "vitrificación" del casco colonial. Según (Espinoza Figueroa, F., 2025), las herramientas legales actuales han

resultado insuficientes para frenar el desplazamiento, permitiendo que las casonas históricas se conviertan en activos financieros para el turismo en lugar de espacios de reproducción social.

Tabla 3 Resumen de premios y galardones de la ciudad en los últimos 14 años

Año	Premio / Reconocimiento	Otorgado por / Categoría	Descripción
2010	Top 10 Ciudades a conocer en el mundo	Lonely Planet	Cuenca fue destacada globalmente como destino turístico Top 10
2012	Destino preferido en Latinoamérica	TripAdvisor	Cuenca figura entre los 21 destinos favoritos en Latinoamérica
2013	Premio Jean-Paul L’Allier	Organization of World Heritage Cities	Por su proyecto de rehabilitación del espacio público y patrimonio
2014	Mejor Mercado de Flores al aire libre del mundo	National Geographic	La Plaza de las Flores fue reconocida como la mejor de su tipo
2014	Mejor Destino de Aventura	Outside Travel Awards	Reconocimiento internacional por actividades de turismo de aventura
2022	Excelencias Turísticas 2022	Grupo Excelencias (España)	Premio por la conservación del Centro Histórico.
2024	Capital Culinaria / Culinary Capitals	World Food Travel Association	Certificación internacional que destaca la excelencia culinaria de la ciudad.
2024	Primer Premio Nacional – One Planet City Challenge (OPCC)	WWF – Desafío de Ciudades	Cuenca fue reconocida como la ganadora nacional en acción climática urbana
2024	Galardón UNESCO Ciudad del Aprendizaje	UNESCO (UIL)	Premio que reconoce logros en aprendizaje inclusivo y políticas educativas urbanas. (UNESCO)

Elaborado por Jéssica Morales, 2026

Finalmente, la tensión se agudiza con la actualización del Plan de Gestión del Centro Histórico (Concejo Cantonal de Cuenca, 2024). A pesar de los esfuerzos municipales por equilibrar la balanza, la realidad del mercado inmobiliario muestra una fricción constante entre los residentes que demandan servicios básicos y un marco legal que incentiva la proliferación de bares y hostales de corta estancia (El Mercurio, 2025).

De este modo, la declaratoria de la UNESCO, lejos de actuar como un escudo protector para la comunidad, ha elevado el valor simbólico y económico del suelo a niveles inalcanzables para el habitante común, evidenciando que el fomento económico nacional y la habitabilidad urbana local se encuentran actualmente en rumbos divergentes.

2.9. Evolución de las políticas turísticas y de vivienda en el cantón Cuenca (2010-2024)

La ciudad desde el 2010 a 2024 supone un cambio cuantitativo de planificación hacia la gestión urbanística basada en la rehabilitación monumental a otra regida por la terciarización del suelo. En esta fase, la política pública local ha oscilado entre la promoción del turismo como motor económico y la inexistencia de políticas que regulen la protección del mercado de vivienda residencial.

Una etapa decisiva en esta evolución fue el crecimiento de los alojamientos para estancias breves promovidos en plataformas digitales. Según cifras analizadas por (Espinoza Figueroa, F., 2025), la ciudad presentó un crecimiento inusitado, con tan sólo 400 casas a su haber, para la fecha en que se escribió el documento, había pasado del mercado ecuatoriano en las principales ciudades a 3.500 casas alrededor del mundo.

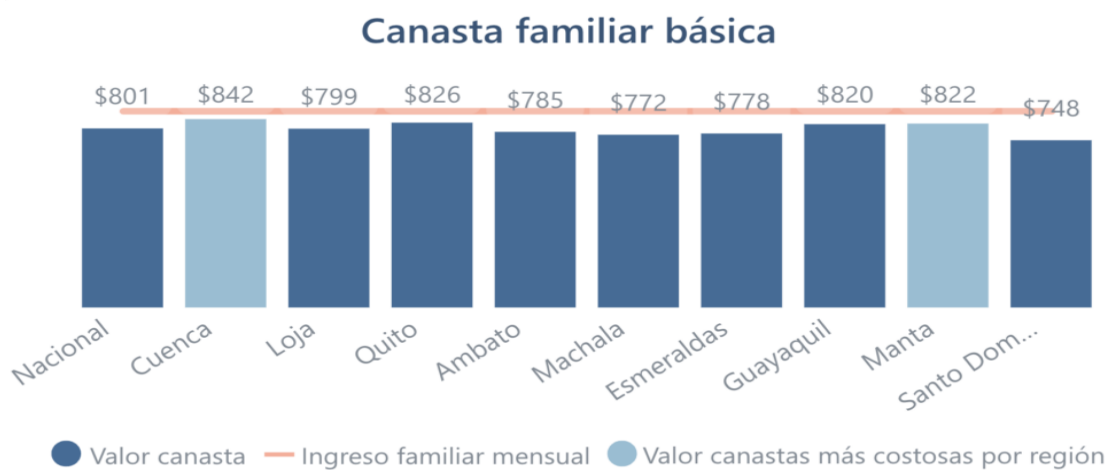
Este concepto “plataformización” de la vivienda no ha sido neutra; ha provocado una presión inflacionaria que convierte a Cuenca en la ciudad con la canasta básica más cara de Ecuador, que supera los USD\$860 mensuales (INEC, 2025).

La respuesta institucional ante este fenómeno ha sido - retóricamente - reactiva. Mientras que las políticas de turismo se concentraron en posicionar a la marca «Cuenca» en el mercado internacional, las políticas de vivienda social en el centro histórico brillaron por su ausencia.

El mercado inmobiliario se ha distorsionado por la llegada de remesas y jubilados extranjeros con un mayor poder adquisitivo que el residente medio, haciendo que la vivienda se haya convertido en un activo de inversión, como indica (Jiménez Pacheco, 2025).

En consecuencia, la ausencia de una Ley de Arriendos actualizada y de incentivos reales para la permanencia de familias tradicionales ha consolidado un modelo urbano donde el centro se vacía de ciudadanos para llenarse de consumidores temporales.

Imagen 4 Ciudades más caras del Ecuador



Fuente: (Fonseca, Daniela, 2025)

Capítulo 3: Marco Metodológico

3.1. Enfoque metodológico

El presente estudio se desarrolla bajo un enfoque mixto fundamentado en la necesidad de triangular datos estadísticos con las realidades subjetivas de los habitantes de El Sagrario. Según (Hernández-Sampieri R. & Mendoza, C., 2022), esta integración trasciende la recolección de datos aislados, permitiendo que la precisión cuantitativa se complemente con la profundidad interpretativa del análisis cualitativo. Esta sinergia es esencial para comprender la complejidad de la gentrificación y el desplazamiento en el centro histórico de Cuenca.

El alcance de la investigación es descriptivo-explicativo, orientado a caracterizar las mutaciones socioespaciales e identificar las causas que vinculan la presión turística con la vulnerabilidad residencial. Como sostiene (Creswell, 2014), este diseño proporciona una visión integral del fenómeno, evitando los sesgos de los métodos únicos.

Finalmente, se adopta una secuencia concurrente, donde la aplicación de encuestas y la observación de campo se ejecutan de forma simultánea para garantizar que la interpretación de los resultados sea un reflejo fiel y actual de la dinámica territorial.

3.2. Técnicas de recolección de datos

Para dar respuesta a los objetivos planteados, se han seleccionado técnicas diferenciadas según la naturaleza del dato:

Análisis documental y procesamiento estadístico (Cuantitativo): Se llevó a cabo un examen riguroso de fuentes secundarias de carácter oficial. El estudio se nutrió de bases de datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), registros del Ministerio de Turismo y

proyecciones del GAD Municipal de Cuenca. El énfasis se puso en rastrear la inversión pública en modernización, el auge de plazas de alojamiento y las fluctuaciones turísticas, variables que permiten mapear las mutaciones en el uso del suelo.

Encuestas de Percepción ciudadana (Cualitativo): Se aplicaron cuestionarios dirigidos a residentes y comerciantes locales. El propósito fue doble: cuantificar el impacto económico y calificar la percepción subjetiva sobre el deterioro o mejora de la calidad de vida frente al incremento de costos básicos.

Entrevistas Semiestructuradas (Cualitativo): Se establecieron diálogos con actores clave, priorizando a técnicos municipales y representantes del GAD de Cuenca. Esta técnica resultó vital para desentrañar las políticas de gestión patrimonial y las visiones institucionales que moldean la planificación urbana actual.

3.3. Área de estudio delimitada

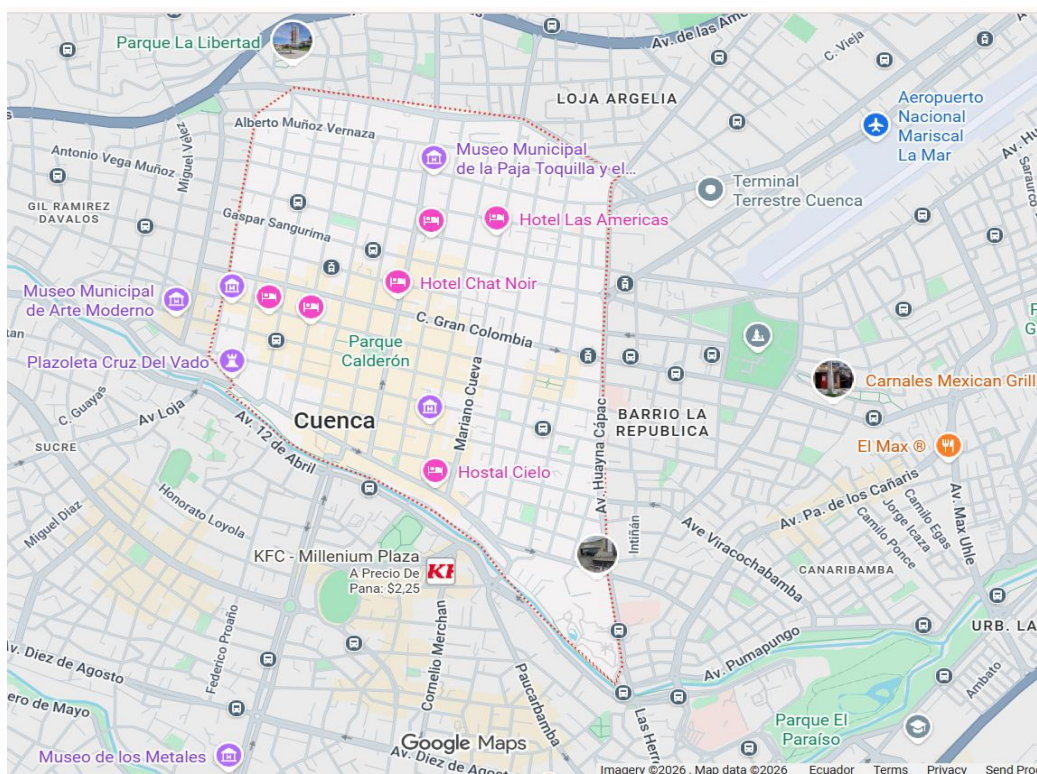
El área protegida reconocida bajo la declaración de Patrimonio Cultural por la UNESCO desde 1999 tiene una superficie total 224,14 hectáreas y abarca calles como Bolívar, Mariscar Lamar, Benigno Malo, Sangurima, Hermano Miguel, Gran Colombia, Huayna Cápac, Sucre, Mariano Vega y Todos los Santos, y las parroquias Gil Ramírez Dávalos y El Sagrario (GoRaymi, 2024).

La investigación se concentra específicamente en la parroquia urbana El Sagrario, la elección de este sector no es casual: representa el epicentro donde la presión inmobiliaria es más crítica. Se priorizaron las manzanas aledañas al Parque Calderón y el corredor de la Calle Larga, zonas donde la transición de viviendas familiares hacia servicios de hospedaje y consumo

turístico evidencia con mayor fuerza el desplazamiento de los comercios tradicionales y la identidad local.

Al trabajar sobre una unidad territorial oficial, se garantiza el acceso a datos demográficos actualizados del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) y de la Dirección de Áreas Históricas del GAD de Cuenca, lo que otorga validez estadística al cálculo de la muestra.

Imagen 5 Delimitación del Centro Histórico en Cuenca



Fuente: (Google Maps, 2026)

3.4. Población y Muestra

Para la determinación de la muestra en la presente investigación, se tomó como universo o población (N) al conjunto de habitantes y actores económicos de la parroquia El Sagrario. Si

bien inicialmente se contempló un cálculo para poblaciones finitas, la fase de recolección de datos se ajustó a la dinámica de respuesta del sector bajo un enfoque de muestreo aleatorio de tipo casual o por conveniencia.

De este modo, se alcanzó una muestra efectiva de 100 participantes ($n=100$), cifra que la tutoría académica ha validado como representativa y suficiente para el análisis de las tendencias de gentrificación y presión turística en el área de estudio. Este tamaño de muestra permite obtener una visión clara de las percepciones ciudadanas con un manejo estadístico simplificado y directo.

La aplicación del instrumento se realizó de manera digital, captando de forma aleatoria a residentes y propietarios de comercios tradicionales en los puntos de mayor criticidad identificados en la delimitación, tales como la Calle Larga, las inmediaciones del Parque Calderón y zonas circundantes.

Tabla 4 Parámetros para el cálculo de la muestra

Característica	Detalle
Población Objetivo	Residentes y propietarios de negocios de la Parroquia El Sagrario.
Ámbito Geográfico	Centro Histórico de Cuenca (Calle Larga, Parque Calderón y zonas aledañas).
Técnica de Muestreo	Muestreo aleatorio no probabilístico (por conveniencia).
Tamaño de la Muestra	100 encuestas válidas.
Instrumento	Cuestionario estructurado (Google Forms).
Fecha de Campo	Febrero 2026.

Elaborado por Jéssica Morales, 2026

Aunque la población total de la parroquia El Sagrario es bastante grande, el tamaño de la muestra aleatoria permite detectar con exactitud las tendencias y opiniones importantes sobre la gentrificación en el área.

Capítulo 4: Análisis de los Resultados

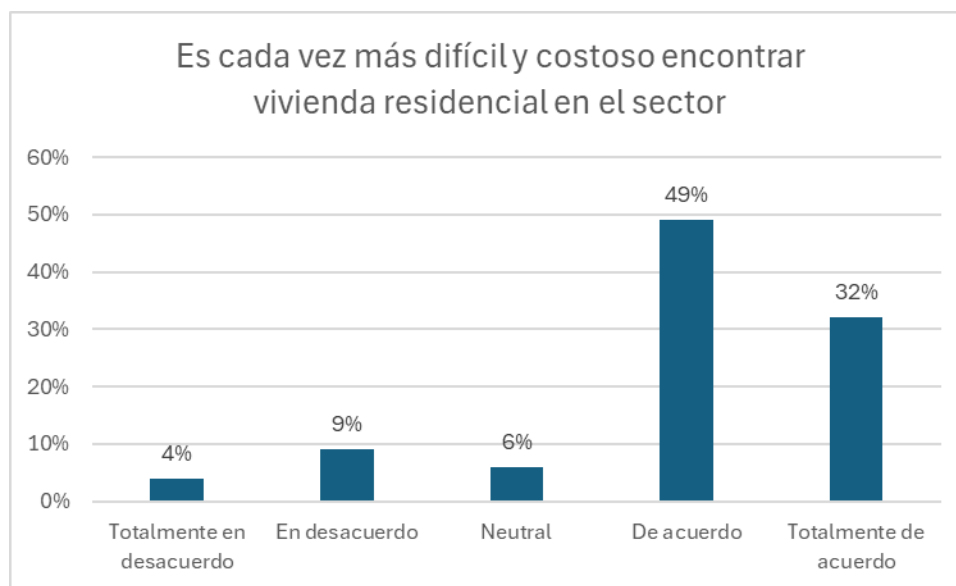
En esta sección se discuten los resultados obtenidos en la parroquia El Sagrario. El análisis de datos muestra que tiene un cambio muy fuerte en la dinámica urbana de la ciudad de Cuenca, donde la presión del mercado mundial parece estar modificando la vida diaria de sus habitantes.

4.1.Dimensión Espacial-Morfológica: Transformación del paisaje urbano

Esta dimensión analiza cómo los residentes perciben la transformación en el uso del suelo y la infraestructura del vecindario. En la figura No. 6 (en relación con dificultad para conseguir vivienda), se constata que el 49% de la población está "De acuerdo".

Este resultado permite suponer que para casi la mitad de la población local existe un impedimento económico y técnico para residir en el centro de forma permanente. Por otro lado, un 32% adicional manifestó estar "Totalmente de acuerdo", lo que suma una gran mayoría que valida la crisis de habitabilidad.

Imagen 4 Dificultad de acceso a la vivienda residencial

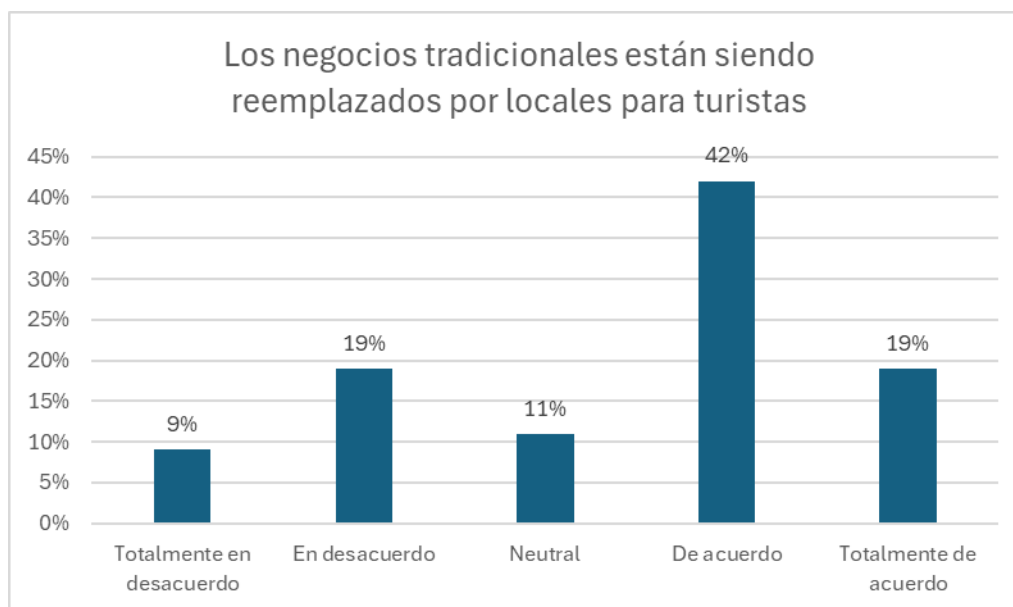


Elaborado por: Jéssica Morales, 2026

Asimismo, respecto a la mutación de la infraestructura comercial, en la imagen No. 7 se observa que el 42% de los encuestados está de acuerdo con que los negocios tradicionales están siendo desplazados por locales turísticos. Esta sustitución arquitectónica y funcional sugiere una homogenización del paisaje, donde el comercio de barrio pierde terreno frente a servicios diseñados para el consumo externo.

Cabe destacar que la opción "En desacuerdo" solo alcanzó un 19%, confirmando que la transformación morfológica es una realidad tangible para el vecino.

Imagen 5 Los negocios tradicionales están siendo reemplazados



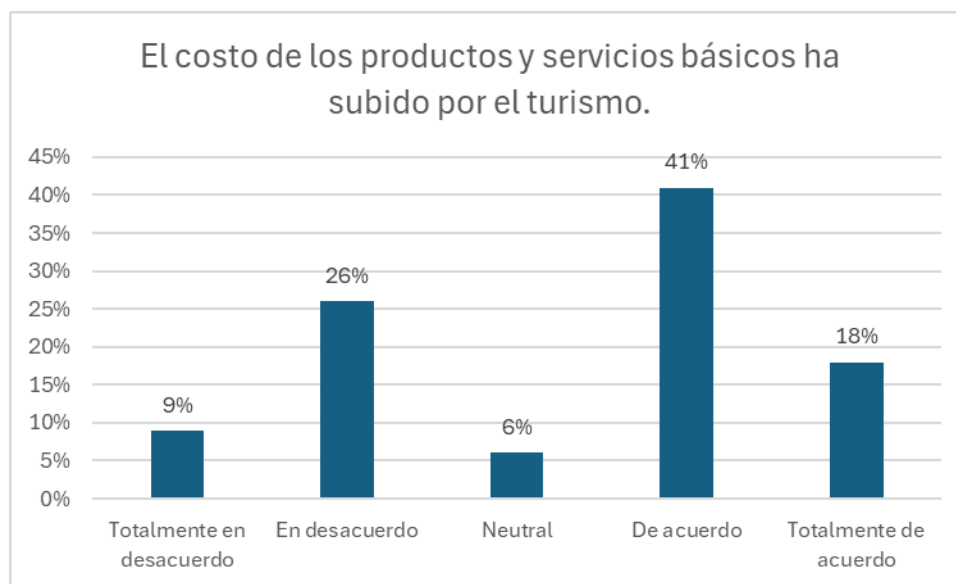
Elaborado por: Jéssica Morales, 2026

4.2.Dimensión Socioeconómica: Desplazamiento y costo de vida

El impacto económico es quizás el factor más crítico en el proceso de gentrificación de El Sagrario. En la imagen No. 3 (sobre el costo de productos y servicios básicos), destaca que el 41% de la muestra se encuentra de acuerdo con que el turismo ha inflado los precios de la canasta básica local.

Esta percepción se complementa con el 18% que está totalmente de acuerdo, evidenciando una presión financiera que afecta directamente la calidad de vida.

Imagen 6 Percepción sobre el costo de la vida

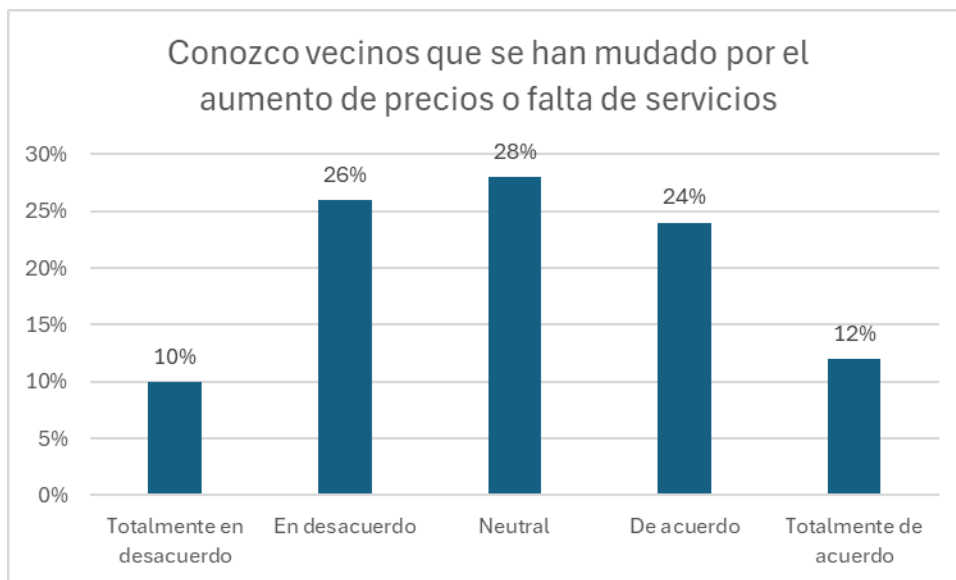


Elaborado por: Jéssica Morales, 2026

En cuanto a la dinámica de desplazamiento vecinal, en la imagen No. 9 se puede corroborar una tendencia preocupante: aunque la opción neutral tiene un peso del 28%, existe un 26% de la población que está en desacuerdo con la idea de que aún se mantiene una red vecinal estable, mientras que un 24% está de acuerdo en que ya conoce vecinos que se han mudado por la falta de servicios.

Este equilibrio precario indica que, si bien el desplazamiento no es total, la intención de mudanza ya es una posibilidad latente para el 29% de los residentes.

Imagen 7 Desplazamiento de residentes

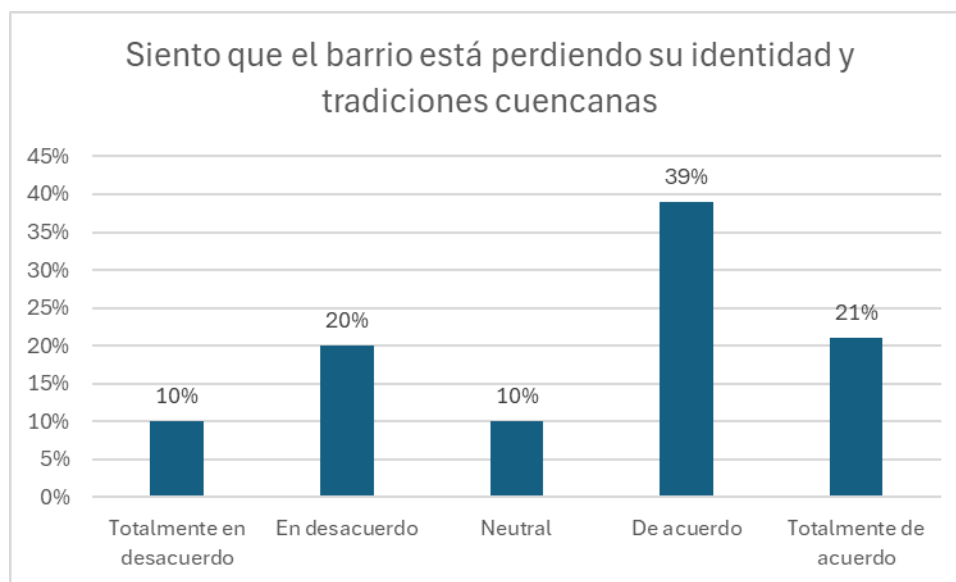


Elaborado por Jéssica Morales, 2026

4.3.Dimensión Cultural-Simbólica: Identidad y puesta en escena turística

La dimensión simbólica revela una tensión entre el patrimonio vivo y la "museificación" del centro. En la imagen No. 10 (referente a la pérdida de identidad), se corrobora que el 39% de los habitantes está de acuerdo con que el barrio está perdiendo sus tradiciones cuencanas frente a la folklorización turística. Este dato es alarmante, pues se complementa con un 21% que está totalmente de acuerdo, sugiriendo que más de la mitad de la población siente una desconexión con su entorno patrimonial.

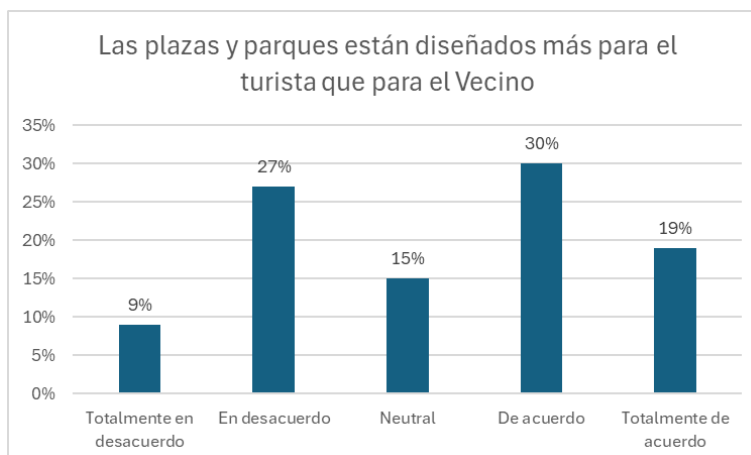
Imagen 8 Pérdida de identidad de tradiciones



Elaborado por Jéssica Morales, 2026

Finalmente, sobre el uso del espacio público, en la imagen No. 11 se puede ver que el 30% de los encuestados está de acuerdo en que las plazas y parques se diseñan con prioridad para el turista. No obstante, es relevante notar que un 27% se manifestó en desacuerdo, lo que indica una división de opiniones sobre la gestión urbana.

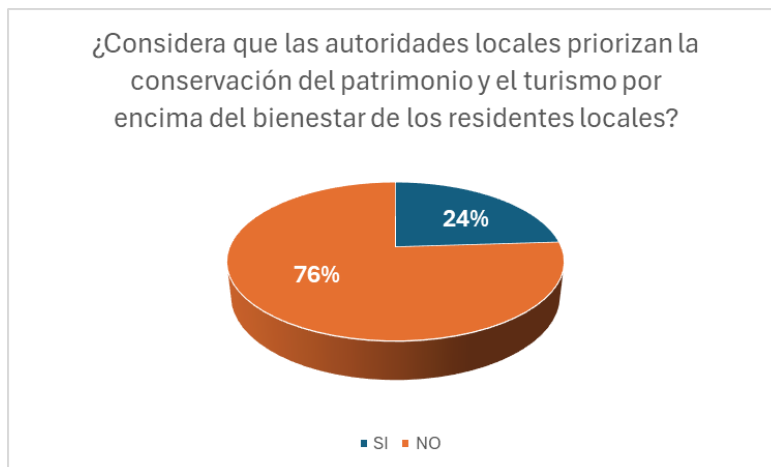
Imagen 9 Plazas y parques ambientados para turismo



Elaborado por Jéssica Morales, 2026

Esta ambivalencia se resuelve al constatar que un 76% de la población (imagen No. 12) opina que las autoridades locales anteponen el interés turístico al bienestar distrital, reforzando la idea de que el patrimonio se administra más como una mercancía que como un derecho ciudadano.

Imagen 10 Prioridades de las autoridades locales



Elaborado por Jéssica Morales, 2026

4.4.Perspectiva experta y validación cualitativa: El análisis del Dr. Pedro Jiménez Pacheco

Para la validación cualitativa se añade las opiniones del Arq. Pedro Jiménez Pacheco, PhD, (Jiménez Pacheco, 2025) quien desempeñó el cargo de director del Centro de Investigación de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Cuenca. En su análisis sobre la crisis habitacional en la ciudad, Jiménez sostiene que Cuenca ha cursado de un modelo de planificación urbana “ejemplar” a un modelo de mercantilización del suelo, donde la vivienda ya no es un bien social sino un producto para la inversión especulativa.

Se presentan a continuación los resultados de su intervención que confirman los datos cuantitativos obtenidos en este estudio:

La "Ciudad Hamburguesada" y el simulacro patrimonial: El experto introduce la metáfora de la "*ciudad Hamburguesada*" para describir cómo un centro histórico planificado originalmente para la vida ciudadana termina siendo consumido como un espectáculo de mercado. Según Jiménez, el patrimonio ya no se resguarda para fortalecer la identidad local, sino para funcionar como una "vitrina global" destinada a captar capitales transitorios, lo que genera una apropiación capitalista del espacio público.

El fenómeno del "Turista Fantasma": En concordancia con la percepción de inseguridad y pérdida de barrio reportada por los encuestados (ver Gráfico No. 4 y 6), Jiménez sostiene que el turista opera como un "*fantasma urbano*": un sujeto que transita por la ciudad, pero no la habita, desarticulando el tejido vecinal permanente.

La urgencia de superar el "Negacionismo": Un punto crítico en su análisis es el llamado a abandonar el negacionismo institucional sobre la gentrificación. El autor señala indicadores irrefutables: Cuenca registra la canasta básica más costosa del país y una oferta de más de 3,000 unidades en plataformas de alquiler temporal, lo que imposibilita la autonomía de las nuevas generaciones y fuerza un desplazamiento silencioso hacia las periferias.

Propuestas de Gestión Pospatrimonial: Finalmente, Jiménez propone la transición hacia una ciudad "pospatrimonial" que no dependa exclusivamente de las rentas del turismo. Sugiere que la solución radica en la acumulación de suelo público para implementar alquileres sociales y una ley de arriendos actualizada que actúe como contrapeso a la voracidad inmobiliaria que actualmente domina el sector de El Sagrario.

4.5. Resumen de hallazgos

En definitiva, los resultados obtenidos en las tres dimensiones analizadas confirman que el Centro Histórico de Cuenca atraviesa un proceso de gentrificación turística en fase de consolidación.

La evidencia recopilada permite concluir que la presión sobre la vivienda, la mutación del comercio tradicional y la percepción de una identidad cultural "en vitrina" no son eventos aislados, sino síntomas de un modelo urbano que prioriza la rentabilidad del visitante sobre la estabilidad del residente local.

Ante este panorama, donde la mayoría de los habitantes reconoce una pérdida de pertenencia y una exclusión económica creciente, resulta imperativo trascender el diagnóstico cuantitativo.

Por consiguiente, el siguiente capítulo se centra en la discusión y propuestas, donde se contrastarán estos hallazgos con la teoría urbana contemporánea para diseñar estrategias de política pública que rescaten la función social del patrimonio y garanticen la permanencia de la comunidad en El Sagrario.

Capítulo 5: Discusión de hallazgos

El análisis de los resultados obtenidos en El Sagrario revela una convergencia crítica con la teoría de la "desposesión" de (Cocola-Gant, A., 2020). Los datos muestran que el 81% de los encuestados percibe una dificultad extrema para acceder a vivienda residencial, lo que valida la tesis de que la industria del ocio coloniza el espacio habitable.

Al comparar este fenómeno con centros históricos de la región como Cusco o Cartagena de Indias, se observa un patrón común: la transformación del patrimonio en una "vitrina" donde la identidad local se vuelve un producto de consumo transitorio, mientras que en ciudades como Quito la gentrificación ha sido impulsada por la rehabilitación estatal, en Cuenca se identifica una "gentrificación silenciosa" liderada por la informalidad del mercado de alquiler temporal.

Esta realidad se alinea con lo que (Janoschka, M. & Sequera, J., 2021) denominan la "estetización de la pobreza". En El Sagrario, la percepción del 60% de los vecinos sobre la pérdida de tradiciones indica que el centro está sufriendo una "hamburguesación" o simulacro patrimonial. Como sostiene el experto (Jiménez Pacheco, 2025), Cuenca ha pasado de ser una ciudad con negocios en el espacio a convertir el espacio mismo en el negocio, operando bajo una lógica rentista y parasitaria que desplaza al residente tradicional y lo sustituye por un "turista fantasma" que transita, pero no habita.

Capítulo 6: Conclusiones

A partir del análisis integral realizado en esta investigación, se concluye que el sector de El Sagrario atraviesa una fase crítica de transfiguración urbana, donde la lógica del mercado inmobiliario ha supeditado la función social de la vivienda al valor de cambio del suelo patrimonial.

A través del análisis realizado, se evidencia la consolidación de un mercado de "doble velocidad" impulsado por la gentrificación transnacional y el auge de los alojamientos temporales, este fenómeno no sólo ha desplazado al residente tradicional hacia las periferias de Cuenca, sino que ha modificado la estructura misma del barrio, sustituyendo el comercio de proximidad y los espacios de reproducción social por una oferta de servicios de lujo orientada exclusivamente a una población flotante con alto poder adquisitivo.

En este contexto, se determina que el factor económico constituye la principal barrera de habitabilidad en el centro histórico. El contraste entre los ingresos locales y el elevado costo de la canasta básica en la ciudad, situado en USD 861,46, revela una brecha de desigualdad que el turismo masivo ha profundizado. La "inviolabilidad de la imagen urbana", promovida por las normativas de conservación, ha priorizado históricamente la estética de las fachadas sobre la calidad de vida de sus habitantes, generando un proceso de museificación donde el patrimonio se convierte en una vitrina inerte.

De este modo, la sostenibilidad de El Sagrario se encuentra en riesgo, pues la pérdida de la cotidianidad y el envejecimiento poblacional despojan al sector de la autenticidad que justifica su reconocimiento internacional.

Finalmente, se concluye que la normativa vigente, incluyendo la reciente Ley de Turismo, no ofrece mecanismos de protección suficientes para mitigar los efectos colaterales de la turistificación. Los hallazgos confirman la hipótesis de que, sin una intervención municipal que regule la densidad de las plataformas digitales y fomente activamente la vivienda social, el desplazamiento poblacional será irreversible.

Capítulo 7 Recomendaciones y propuestas

Tras el análisis de las tensiones entre la actividad turística y la habitabilidad en el sector de El Sagrario, se establecen las siguientes líneas estratégicas orientadas a la mitigación de la gentrificación y el fortalecimiento del derecho a la ciudad. Estas recomendaciones no pretenden frenar la dinámica económica, sino regularla bajo un enfoque de sostenibilidad humana y equidad urbana.

7.1. Regulación del mercado de alojamiento y blindaje residencial, Se recomienda que el GAD Municipal de Cuenca implemente un sistema de zonificación específico para las plataformas de alojamiento temporal (Airbnb y similares). Esta regulación debe establecer un límite máximo de unidades por bloque o edificación en áreas saturadas de El Sagrario, evitando que complejos habitacionales completos pierdan su función residencial. Asimismo, es imperativo aplicar la Ley de Turismo 2024 para garantizar que estos establecimientos contribuyan tributariamente de forma proporcional al impacto que generan en los servicios públicos locales, utilizando dicha recaudación para fondos de rehabilitación de vivienda social gestionados por la EMUVI.

7.2. Gestión tecnológica de flujos y capacidad de carga, Inspirado en modelos de éxito frente a la masificación, se propone la creación de un Observatorio Tecnológico de Turismo para el Centro Histórico. Este sistema debería utilizar herramientas de *big data* para monitorear en tiempo real la saturación de los espacios públicos y nodos patrimoniales. Mediante el uso de señalética digital y aplicaciones móviles, se recomienda orientar el flujo de visitantes hacia rutas alternativas o parroquias rurales cercanas, aliviando la presión sonora y ambiental sobre los residentes de las zonas núcleo de El Sagrario. Este manejo preventivo de la capacidad de carga es vital para evitar la "museificación" del sector.

7.3. Incentivos al comercio de proximidad y soberanía económica Para contrarrestar el impacto del elevado costo de la canasta básica, se recomienda el diseño de incentivos fiscales y reducción de tasas de habilitación para negocios de barrio (panaderías, farmacias, talleres artesanales). El objetivo es proteger la economía de proximidad frente al avance de franquicias o comercios de lujo que solo sirven a la población flotante. La protección del comercio local no es solo una medida económica, sino una estrategia de seguridad y cohesión social, ya que el tendero y el artesano son los principales custodios de la vida cotidiana en el patrimonio.

7.4. Activación de instrumentos de gestión del suelo Finalmente, se sugiere la aplicación rigurosa de los instrumentos de gestión de suelo previstos en la LOOTUGS, permitiendo que el Municipio intervenga en inmuebles abandonados o en procesos de especulación. Se recomienda la creación de programas de "Alquiler Protegido" en inmuebles patrimoniales recuperados, destinados específicamente a familias jóvenes o adultos mayores de Cuenca. Solo mediante el retorno de la población local al corazón de la ciudad se podrá garantizar que El Sagrario no sea una vitrina inerte para el consumo externo, sino un territorio vivo donde el patrimonio y la habitabilidad coexistan de manera armónica.

Bibliografía

- Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). *Ley Orgánica de Cultura*. Registro Oficial N. 913.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2021). *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)*. *Registro Oficial*.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2024). *Ley Orgánica para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas y Fomento del Empleo*. *Registro Oficial No. 525 (Tercer Suplemento)*.
- Bandarin, F. & Van Oers, R.;. (2019). *The historic urban landscape: Managing heritage in an urban century*. Wiley-Blackwell.
- Calle, M. & Ordóñez, P. (2023). *Espacio público y turistificación: El caso de los núcleos patrimoniales en el austro ecuatoriano*. Editorial Universitaria.
- Cheer et al. (2019). Tourism and community resilience in the 21st century: A critical perspectives. *Tourism Management Perspectives*, 31, 254-260.
- Cocola-Gant, A. (2020). *Gentrificación turística*. En: *Gentrification around the world*. Palgrave Macmillan.
- Cocola-Gant, A. (2020). *La ciudad mercancía: De la ciudad como derecho a la metrópolis como producto*. Icaria Editorial.
- Concejo Cantonal de Cuenca. (2024). *Actualización del Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca*. GAD Municipal de Cuenca.
- Creswell, J. W. (2014). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*. SAGE Publications.
- Cuenca.com.ec. (2025). Obtenido de Guía histórica y geográfica de la ciudad de Cuenca: <https://www.cuenca.com.ec/historia-geografia>
- Dodds, R. & Butler, R.;. (2019). *Overtourism: Issues, realities and solutions*. De Gruyter.
- El Mercurio. (10 de agosto de 2025). *Gentrificación en Cuenca: Una realidad que ya afecta a sus barrios patrimoniales*. <https://elmercurio.com.ec/principal/2025/08/10/gentrificacion-en-cuenca-una-realidad-que-ya-afecta-a-sus-barrios-patrimoniales/>.
- El Mercurio. (26 de enero de 2026). Obtenido de El impacto del «turismo desbordado» en Cuenca: <https://elmercurio.com.ec/cuenca/2026/01/26/impacto-turismo-centro-historico-cuenca/>
- Espinoza Figueroa, F. (2025). *Patrimonio y Capital: La transformación de las casonas del centro en activos financieros*. Universidad de Cuenca.

- Espinoza, F. & Farfán, G.;. (2026). *Impacto de las plataformas de alojamiento temporal en el mercado inmobiliario del Centro Histórico de Cuenca*. Cuenca: Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Cuenca.
- Expreso.ec*. (3 de noviembre de 2025). Obtenido de Cuenca atrae a miles de turistas por su fiesta de independencia y seguridad: <https://www.expreso.ec/cuenca/cuenca-atrae-miles-de-turistas-por-su-fieta-de-independencia-y-seguridad-263100.html>
- Fletcher et al. (2019). Overtourism: de las resistencias de los movimientos sociales a las respuestas de las políticas públicas. *Enrahonar: Anuari de Filosofia*, 62, 115-133.
- Fonseca, D. (5 de abril de 2025). *Radio Pichincha*. Obtenido de La canasta básica en Ecuador llegó a USD 800,60 en marzo, superando ingresos mínimos y afectando el poder adquisitivo familiar: <https://www.radiopichincha.com/canasta-basica-ecuador-800-dolares/>
- GAD Municipal de Cuenca. (2024). *Plan de Ordenamiento y Gestión del Centro Histórico de Cuenca: Diagnóstico de usos de suelo y vivienda*. Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.
- GAD Municipal de Cuenca. (2025). Obtenido de Plan de Ordenamiento Territorial y gestión del Centro Histórico. Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales: <https://www.cuenca.gob.ec/>
- Glass, R. (1964). *Londres: aspectos del cambio*. MacGibson & Kee.
- Google Maps. (2026). Obtenido de https://www.google.com/maps/place/Centro+hist%C3%B3rico+de+Cuenca,+Cuenca/@-2.8991914,-79.0014352,15z/data=!4m6!3m5!1s0x91cd181a05a1bad7:0x8e89131a3d24ec2b!8m2!3d-2.8960075!4d-79.0051685!16s%2Fg%2F120s1sjr?hl=en-US&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDIxMS4wIKXMDSoAS
- GoRaymi. (2024). Obtenido de Centro Histórico de Cuenca: <https://www.goraymi.com/es-ec/azuay/cuenca/calles-barrios/centro-historico-cuenca-a7c99d163>
- Gravari-Barbas, M. (2020). *Tourism and Heritage: The Great Tensions*. Routledge.
- Gretzel, U. et al. (2020). Smart tourism: Foundations and developments. *Electronic Markets*, 30(1), 1-4.
- Hayes, M. (2021). *The Global Middle Class: Lifestyle Migration, Asset-Based Welfare, and the Gentrification of Cuenca, Ecuador*. Routledge.
- Hernández-Sampieri R. & Mendoza, C. (2022). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGraw-Hill Education.

- INEC. (2025). Obtenido de Resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda 2022: Datos actualizados del Cantón Cuenca: <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/>
- INEC. (2025). *Reporte del Índice de Precios al Consumidor y Canasta Básica Analítica*. Instituto Nacional de Estadística y Censos del Ecuador.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural*. (2025). Obtenido de Ficha técnica y estado de conservación del Centro Histórico de Cuenca: <https://www.patrimoniocultural.gob.ec/>
- Janoschka, M. & Sequera, J. (2021). Gentrificación y derecho a la ciudad: Una visión crítica desde América Latina. *Revista de Geografía Norte Grande*, (79), 11-32.
- Janoschka, M. & Sequera, J.,. (2021). Gentrificación y desplazamiento en las ciudades latinoamericanas. *Revista INVI*, 36(101).
- Jiménez Pacheco, P. (10 de agosto de 2025). Gentrificación en Cuenca: Una realidad que ya afecta a sus barrios patrimoniales. (D. Montalvan , Entrevistador) Editorial Universitaria. Obtenido de <https://elmercurio.com.ec/principal/2025/08/10/gentrificacion-en-cuenca-una-realidad-que-ya-afecta-a-sus-barrios-patrimoniales/>
- Koens, K. et al. (2018). Is overtourism a distinctive city phenomenon? *World Leisure Journal*, 60(4), 258-264.
- Lees, L.; et al. (2016). Planetary Gentrification. *Polity Press*.
- López-López, A. et al. (2022). *Turismo y sostenibilidad en ciudades intermedias: Retos del siglo XXI*. McGraw-Hill.
- Mendes R. (2021). El derecho a la ciudad frente a la turistificación de los centros históricos: Una perspectiva comparada. *Revista de Estudios Urbanos y Regionales (EURE)*, págs. 47(142), 15-38.
- Mendes, R. & Hernández, L.,. (2023). Plataformización de la vivienda y turismo: Impactos en los mercados locales de arrendamiento. *Journal of Urban Studies*, 15(2), 45-67.
- Merchan Aguirre, A. (25 de septiembre de 2025). *FaceBook*. Obtenido de <https://www.facebook.com/100007484350630/posts/cuenca-antes-y-ahoraesquina-de-las-calles-presidente-borrero-y-sucre-cuenca-herm/4016999665226139/>
- Mihalic, T. (2020). Conceptualising overtourism: A sustainability approach. *Annals of Tourism Research*, 84, 103-125.
- Milano, C. et al. (2019). *Overtourism: Excesses, Discontents and Measures in Travel and Tourism*. CABI Publishing.
- Navarrete, D. (2020). Turismo cultural y gentrificación en centros históricos de América Latina. *Pasos: Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 18(4), 545-560.

- Pendlebury, J. et al. (2021). *Heritage as an Alternative to Gentrification*. University of Newcastle.
- Pendlebury, J.; Short, M. & While, A.; (2021). Urban heritage and the politics of conservation. *Planning Practice & Research*, 36(2), 127–145.
- primicias.ec*. (10 de abril de 2022). Obtenido de Viejas casonas se vuelven hoteles y atractivos turísticos de Cuenca: <https://www.primicias.ec/noticias/economia/casonas-cuenca-hoteles-atractivos-turisticos/>
- Seraphin, H. et al. (2020). *Overtourism and the sharing economy: An analysis of Airbnb in historical cities*. World Scientific Publishing.
- UIL UNESCO. (2025). Obtenido de Historic Centre of Santa Ana de los Ríos de Cuenca: World Heritage Profile: <https://whc.unesco.org/en/list/863>
- UNESCO. (2024). Culture for Sustainable Urban Development: Initiatives for historic centers in Latin America. *World Heritage Centre*.
- Visit Cuenca Ecuador*. (2025). Obtenido de Guía oficial de turismo: Cultura, gastronomía y experiencias en la ciudad: <https://visitcuencaecuador.com.ec/>
- World Food Travel Association*. (2024). Obtenido de Culinary Tourism and Heritage: The case of the Ecuadorian Highlands: <https://worldfoodtravel.org/>

ANEXOS

Anexo A. Instrumento de recolección de datos

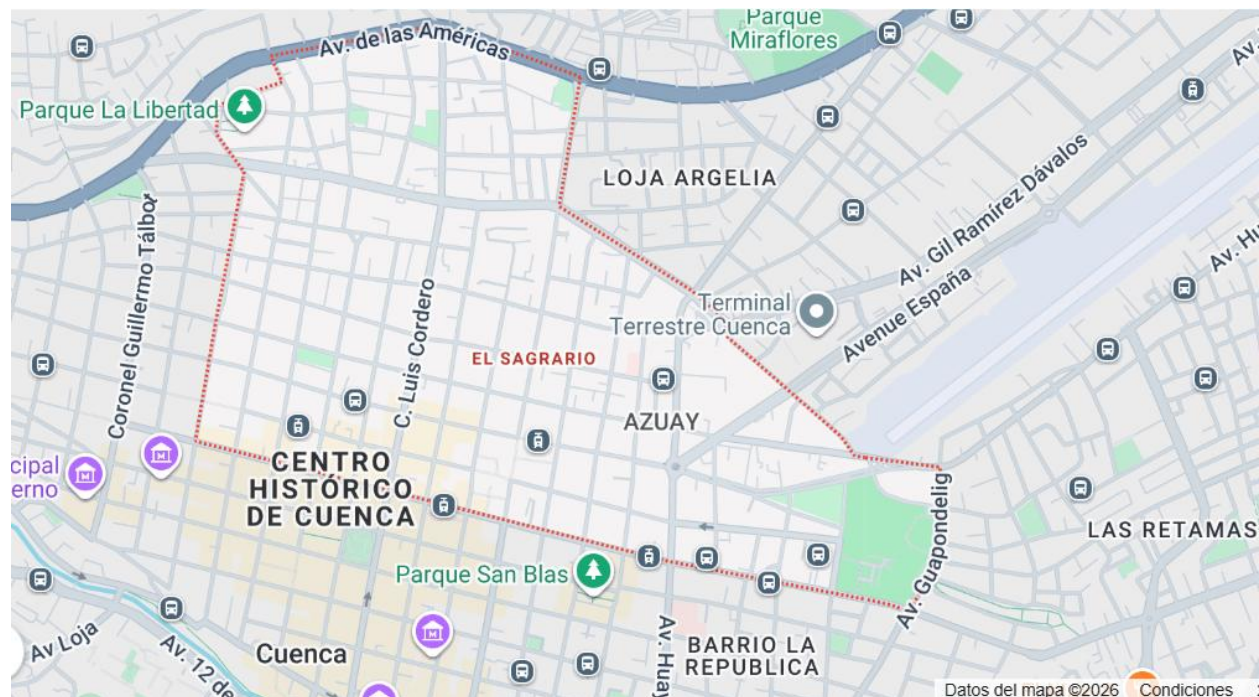
ENCUESTA DE PERCEPCIÓN CIUDADANA.

Proyecto de Investigación: *Impacto del turismo masivo y la gentrificación en el Centro Histórico de Cuenca.*

Pregunta	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Neutral	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
El costo de los productos y servicios básicos ha subido por el turismo.					
Los negocios tradicionales están siendo reemplazados por locales para turistas					
Siento que el barrio está perdiendo su identidad y tradiciones cuencanas					
Es cada vez más difícil y costoso encontrar vivienda residencial en el sector					
Las plazas y parques están diseñados más para el turista que para el Vecino					
El aumento del turismo ha incrementado el ruido y afectado la tranquilidad					
Conozco vecinos que se han mudado por el aumento de precios o falta de servicios					

Pregunta	SI	NO
¿Considera que las autoridades locales priorizan la conservación del patrimonio y el turismo por encima del bienestar de los residentes locales?		
¿Ha pensado usted en mudarse o cerrar su negocio del Centro Histórico en los últimos dos años debido a la situación actual del sector?		
¿Recibe usted algún beneficio económico directo derivado de la llegada masiva de turistas al centro?		

Anexo B, Mapa de delimitación del área de estudio: Sector El Sagrario y núcleo central de Cuenca



Anexo C, registro fotográfico



Edificio de la Corte Provincial de Justicia de Azuay, calle Mariscal Sucre.



Parque Calderón, punto icónico del Centro Histórico



Escalinata de la Calle Larga