





UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
NICARAGUA,  
MANAGUA  
UNAN - MANAGUA

Recinto Universitario Rubén Darío  
Facultad Educación e Idiomas  
Departamento de Francés  
Carrera Turismo Sostenible

## **Tesis monográfica para optar al título de licenciatura en Turismo Sostenible**

### **Tema:**

“Gentrificación Turística en el núcleo del centro histórico del municipio de Granada, Nicaragua 2017”.

### **Autores:**

- Br. Díaz Pérez Kimberly del Socorro 13015345
- Br. Lezama Pastran Maykeling Susana 13019217
- Br. Loaisiga Lara Jorge Alberto 13012595

### **Tutora:**

Licda. Flora Acevedo Oporta.

Marzo, 2018

## **Dedicatoria**

Dedico esta tesis monográfica a Dios por cada una de las bendiciones que me ha regalado durante todo este largo proceso, por haberme brindado la vida, salud, sabiduría y fortaleza para poder obtener un logro más en mí vida.

A mi madre Sara María Pérez, por ser un pilar fundamental en mi vida, por esforzarse en darme lo mejor, *por* los valores inculcados para mi formación integral, por motivarme constantemente a luchar por mis sueños, por confiar en mí y apoyarme incondicionalmente.

A la Licenciada Flora Acevedo por la asesoría brindada durante el transcurso de la elaboración del estudio, y por compartir con amor y paciencia sus conocimientos, de igual forma dedico este trabajo a cada uno de los docentes que aportaron significativamente en mi formación profesional, durante los 5 años que permanecí en esta Alma Mater.

Y finalmente, a cada uno de los familiares y personas especiales que me han apoyado en esta etapa tan importante de mi vida.

**Kimberly del Socorro Díaz Pérez**

## **Dedicatoria**

Dedico este logro primeramente a Dios quien me ha guiado y brindado la sabiduría necesaria para concluir con mis estudios.

A mis padres por su esfuerzo y dedicación, dándome su apoyo incondicional en todos estos años de lucha, por haberme permitido culminar esta etapa de mi vida donde hubo momentos tristes, pero también felices.

A mi amiga y compañeros quienes sin esperar nada a cambio compartieron sus alegrías, tristezas y conocimientos, así como a todas aquellas personas que durante estos cinco años estuvieron a mi lado apoyándome y lograron que este sueño se haga realidad.

Y finalmente agradezco a mis profesores y tutora por la buena enseñanza y asesoría impartida.

**Maykeling Susana Lezama Pastran**

## **Dedicatoria**

Primero y antes que nada me gustaría dedicar esta monografía a Dios por permitirme llegar hasta este momento tan especial de mi vida. Por la sabiduría que me ha dado para cumplir todos mis triunfos y por enseñarme a cómo lidiar con los momentos difíciles que se me han presentado en todo el transcurso y me permitieron valorar las cosas cada día más.

También quiero dedicar este trabajo a mis padres que han dado todo el esfuerzo para que yo ahora este culminando esta etapa de mi vida y darles las gracias por ayudarme a superar todos los momentos difíciles que se me presentaron en todo el transcurso de mi carrera universitaria, y gracias a ellos soy lo que ahora soy y con el esfuerzo de ellos y mi esfuerzo ahora puedo ser un gran profesional y seré un gran orgullo para ellos y para todos los que confiaron en mí.

Y por último quiero dedicarles esto a todos mis maestros ya que ellos me enseñaron a valorar los estudios y a superarme cada día, gracias a su apoyo y conocimientos hicieron que este trabajo sea uno de los más especiales para mi persona.

**Jorge Alberto Loaisiga Lara**



UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
NICARAGUA,  
MANAGUA  
UNAN - MANAGUA

FACULTAD DE EDUCACIÓN E IDIOMAS  
DEPARTAMENTO DE FRANCÉS

2018: "Año de la Internacionalización de la Universidad"

Managua, 26 de febrero de 2018

**MSc. Johana Darce**

Directora

Departamento de Francés

Carrera de Turismo Sostenible

UNAN-Managua.

Su Despacho

**Estimada Maestra Darce:**

Aprovecho la ocasión para saludarle y desearle éxitos en sus labores.

Por medio de la presente, me permito informarle que el trabajo monográfico titulado "**Gentrificación turística en el núcleo del centro histórico del municipio de Granada, Nicaragua 2017**", para optar al título de Licenciatura en Turismo Sostenible, fue elaborado por los bachilleres:

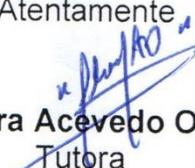
1. *Díaz Pérez, Kimberly del Socorro*
2. *Lezama Prastran, Mykeling Susana*
3. *Loaisiga Lara, Jorge Alberto*

Dicho trabajo cumple con los requisitos científico-metodológicos de la investigación científica, desde la elaboración del protocolo como del informe final de investigación.

Por tal razón, manifiesto que el presente trabajo está preparado para ser evaluado ante tribunal examinador que sea asignado, en la fecha y hora que estime conveniente.

Sin otro particular, me suscribo de Usted.

Atentamente

  
**Lic. Flora Acevedo Oporta**

Tutora

Trabajo Monográfico

Cc. Archivo

*¡A la libertad por la Universidad!*



## **Resumen ejecutivo**

La gentrificación consiste en el desplazamiento de un determinado grupo social hacia las periferias y la sustitución de éste por otros con mayor poder adquisitivo, este fenómeno se presenta por lo general en países reconocidos turísticamente a nivel internacional como: España, Londres, Venecia, New York y México.

En el caso de Nicaragua no se han realizado estudios en relación a la problemática, sin embargo, en el núcleo del centro histórico de Granada se percibe la gentrificación turística, es por esto que se elaboró este estudio sobre “Gentrificación Turística en el núcleo del centro histórico del municipio de Granada, Nicaragua 2017”, con el propósito de conocer y documentar a través del proceso investigativo la manifestación del fenómeno en el área de estudio, a fin de que se permita el desarrollo de un turismo más justo, equilibrado y respetuoso con la cultura local.

El enfoque metodológico utilizado para esta investigación ha sido el enfoque mixto (cuali-cuantitativo), a la vez la investigación es de carácter exploratorio y explicativo, y el método que se empleó fue el inductivo, sin embargo, también se hizo necesario hacer uso del método deductivo.

En los resultados del estudio se logró determinar la cantidad de propiedades pertenecientes a nicaragüenses y extranjeros, las edades de los mismos y las nacionalidades de los residentes. Por otra parte, se identificaron los tipos de negocios presentes en núcleo del centro histórico, los factores que influyen en la problemática, los efectos positivos y negativos que produce la gentrificación turística y por último se definieron ciertas acciones de mejora en base a cada uno de los factores que intervienen en el fenómeno en estudio.

Contenido	Pág.
<b>Capítulo I</b> .....	1
<b>1.1 Introducción</b> .....	1
<b>1.2 Planteamiento del problema</b> .....	3
<b>1.3 Justificación</b> .....	4
<b>1.4 Objetivos de investigación</b> .....	5
<b>Capítulo II</b> .....	6
<b>2.1 Marco Referencial</b> .....	6
<b>2.1.1 Antecedentes teóricos</b> .....	6
<b>2.1.2 Marco Teórico</b> .....	12
2.1.2.1 <i>Teorías de Neil Smith</i> .....	12
2.1.2.3 <i>Teoría de David Ley</i> .....	13
2.1.2.4 <i>Teoría de Brian Berry</i> .....	13
<b>2.1.3 Marco Conceptual</b> .....	14
2.1.3.1 <i>Gentrificación</i> .....	14
2.1.3.2 <i>Caracterización</i> .....	15
2.1.3.3 <i>Factores</i> .....	16
2.1.3.4 <i>Efectos</i> .....	18
2.1.3.4.1.1 <i>Efectos Positivos</i> .....	19
2.1.3.4.1.2 <i>Efectos Negativos</i> .....	19
2.1.3.4 <i>Acciones de mejora</i> .....	20
<b>2.1.4 Marco Legal</b> .....	21
2.1.4.1 <i>Decreto 1142 ley de patrimonio cultural de la nación</i> .....	21
2.1.4.2 <i>Ley de Ordenamiento territorial</i> .....	22
2.1.4.3 <i>Ordenanza municipal para las áreas de protección patrimonial de Granada</i> .....	23
<b>2.2 Preguntas directrices</b> .....	24
<b>Capítulo III Diseño Metodológico/ Marco Metodológico</b> .....	25
3.1 <i>Paradigma</i> .....	25
3.2 <i>Enfoque</i> .....	25
3.3 <i>Tipo de investigación</i> .....	25
3.4 <i>Método</i> .....	26
3.5 <i>Universo y Muestra</i> .....	26
3.6 <i>Técnicas, instrumentos y equipos</i> .....	27

3.7	<i>Análisis y procesamiento de datos .....</i>	27
3.8	<i>Matriz de descriptores .....</i>	28
<b>4.1</b>	<b><i>Caracterización demográfica y empresarial de las calles con mayor presencia del fenómeno de Gentrificación Turística .....</i></b>	<b>33</b>
4.1.1	<i>Caracterización demográfica .....</i>	33
4.1.2	<i>Caracterización empresarial del núcleo del centro histórico de Granada .....</i>	41
<b>4.2</b>	<b>Factores que provocan el fenómeno de Gentrificación Turística. ....</b>	<b>44</b>
4.2.1	<i>Crisis de modelo de desarrollo .....</i>	44
4.2.2	<i>Crecimiento de los servicios .....</i>	45
4.2.3	<i>Turistización .....</i>	46
4.2.4	<i>Políticas Públicas .....</i>	47
4.2.5	<i>Inversión de capital .....</i>	49
4.2.6	<i>Otros Factores .....</i>	50
<b>4.3</b>	<b>Efectos que produce el fenómeno de Gentrificación Turística .....</b>	<b>51</b>
4.3.1	<i>Efectos positivos .....</i>	52
4.3.2	<i>Efectos negativos .....</i>	54
<b>4.4</b>	<b><i>Acciones que aporten a la búsqueda de soluciones para la problemática. ....</i></b>	<b>59</b>
<b>Capítulo IV</b>	<b>.....</b>	<b>63</b>
<b>5.1.</b>	<b>Conclusiones .....</b>	<b>63</b>
<b>5.2.</b>	<b>Recomendaciones .....</b>	<b>64</b>
<b>5.3.</b>	<b>Referencias y bibliografía .....</b>	<b>65</b>
<b>Anexos</b>	<b>.....</b>	<b>67</b>

## **Capítulo I**

### **1.1 Introducción.**

El turismo es una de las actividades económicas más importantes a nivel mundial, ya que contribuye a mejorar las condiciones de vida de las personas que laboran en el sector. Según El Consejo Mundial del Viaje y el Turismo (WTTC, 2014), la actividad turística aportó significativamente el 9,8% al crecimiento del producto interno bruto en el año 2015, por otra parte, la OMT (Organización Mundial del Turismo) aseguró que el turismo representó a nivel internacional en el año 2016 el 10% del PIB (Producto Interno Bruto) y en Nicaragua según los últimos datos de la cuenta satélite de turismo publicada por el Banco Central, la actividad turística aportó 12,533.0 millones de córdobas, lo cual contribuyó de cierta manera en la mejora de la economía del país.

La problemática de Gentrificación Turística se ha presentado históricamente a nivel mundial en destinos con alto potencial turístico como es el caso de Barcelona, New York, Londres, París y Venecia. Un caso específico sobre esta problemática es el de Venecia, el cual se evidencia claramente a través de un documental publicado en el año (2012) que tiene por nombre “El Síndrome de Venecia”, presentado por el productor Valeriu B. Moser, en donde se explica cómo este país con gran desarrollo turístico priorizó el poder económico dándole mayor importancia a éste, que a las necesidades sociales, y provocando a su vez, un proceso de masificación turística que dio como resultado el desplazamiento de una parte considerable de la población veneciana.

El Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR) creó en el año 2004 el Plan Nacional de Ordenamiento Territorial Turístico (PNOTT) con el fin de establecer zonas de prioridad para el desarrollo turístico, destacando dentro de éstas la zona del pacífico, en la cual se ha trabajado durante más de una década con el fin de atribuir desarrollo turístico a la misma.

El departamento de Granada se encuentra ubicado dentro de esta zona de prioridad y es conocido como uno de los destinos más visitados a nivel nacional, puesto que posee gran riqueza en cuanto a recursos naturales e histórico culturales, además, cuenta con servicios básicos e infraestructura, lo que ha permitido que empresarios nacionales y extranjeros inviertan en la creación de distintos tipos de servicios turísticos. Es importante destacar que esto ha beneficiado a cierta parte de la población mediante la generación de empleos formales



## *Gentrificación Turística en el núcleo del centro histórico del municipio de Granada, Nicaragua 2017*



e informales y ha contribuido en el rescate del patrimonio cultural del municipio, aumentado el interés de la población en cuanto a formación profesional y mejorando la calidad de los servicios conexos e infraestructura de la ciudad. Sin embargo, es importante destacar que la actividad turística también ha generado una serie de efectos negativos que en términos teóricos pueden ser considerados como el fenómeno de gentrificación turística.

Granada ha sido objeto de una serie de proyectos financiados por la Cooperación Española que han promovido el desarrollo del turismo, los cuales se han venido ejecutando desde 1986 hasta la actualidad. Esto aunado a la formulación e implementación de políticas públicas favorables para la inversión en el sector turístico, dando lugar a que nacionales y extranjeros con poder adquisitivo llegaran a Granada a vivir e invertir en negocios turísticos en el centro histórico, provocando la movilidad de la población autóctona hacia las periferias de la ciudad.

Esto reflejó la necesidad de investigar acerca del tema de gentrificación turística a nivel territorial, por esta razón el grupo de investigadores se dispuso estudiar acerca del fenómeno de gentrificación turística en el núcleo del centro histórico del municipio de Granada, Nicaragua 2017, debido a que en Nicaragua se conoce muy poco acerca del término de gentrificación turística y la medida en que afecta a los destinos con mayor afluencia de turistas, sin embargo, es importante destacar que a finales del año 2016 la organización no gubernamental ALBA-SUD (asociación catalana especializada en investigación y comunicación para el desarrollo), realizó un estudio en relación a la temática en el centro histórico del municipio de San Juan del Sur, investigación de la cual aún no se conocen los resultados.

En el presente estudio se plantearon 4 objetivos fundamentales que de cierta manera dan respuesta a la problemática, en el primero se caracterizó empresarial y demográficamente el núcleo del centro histórico de la ciudad, determinando a través de éste el grado de afectación del fenómeno en estudio, el resultado del segundo objetivo fue la identificación de 6 factores que intervienen en el mismo, en el tercero se presentan una serie de efectos producidos en el destino y en el último se propusieron acciones de mejora a la problemática.



## **1.2 Planteamiento del problema.**

En el núcleo del centro histórico del municipio de Granada se percibe la problemática de gentrificación turística, la cual se evidencia a través de la presencia de residentes extranjeros y el desplazamiento de la población local, este fenómeno se ha presentado mediante un proceso lento en el cual la población local se ha desprendido de sus propiedades, traspasándolas en una relación de compra-venta a nuevos propietarios que en su mayoría son extranjeros. Si bien es cierto, esta problemática no se encuentra generalizada en todo el municipio, sino que es particularmente sensible en el área de estudio.

En este estudio se presentan los factores que inciden en la problemática y los efectos que genera la gentrificación turística en el centro histórico del municipio de Granada-Nicaragua 2017. Por lo cual surgen las siguientes preguntas de investigación:

¿Qué factores han incidido en el fenómeno de la gentrificación turística en el núcleo del centro histórico del municipio de Granada-Nicaragua?

¿Cuáles son los efectos que ha producido el fenómeno de la gentrificación turística en el núcleo del centro histórico del municipio de Granada-Nicaragua?



### **1.3 Justificación.**

La presente investigación tiene como objetivo principal conocer el fenómeno de gentrificación turística en el núcleo del centro histórico del municipio de Granada-Nicaragua, su importancia radica en conocer, comprobar y documentar a través del proceso investigativo la posible existencia de dicha problemática.

El estudio es pertinente porque permite resaltar la importancia del rol que desempeñan las instituciones correspondientes en cuanto a la sensibilización de la población sobre la conservación de los bienes patrimoniales inmuebles. Por otra parte, favorece la reflexión sobre la problemática para que de esta manera se reestructuren algunas políticas de sostenibilidad existentes, con el fin de que estas sean más objetivas y que se continúe en la búsqueda de un bienestar más integral de la población mediante el desarrollo de la actividad turística como un medio estratégico que contribuye a disminuir los niveles de pobreza, y por lo tanto a mejorar las condiciones de vida de la población, esto según los lineamientos basados en el Plan Nacional de Desarrollo Humano (PNDH).

Esta investigación puede ser utilizada como ejemplo a nivel nacional para dar pauta a nuevos estudios que faciliten el análisis con mayor profundidad sobre la problemática en el mismo u otros destinos turísticos, proporcionando a través de estos un nivel de conocimiento general para que los entendidos en la materia, las autoridades y la sociedad misma tomen conciencia de la situación y de las repercusiones que a mediano y largo plazo pueden generarse si no se toman decisiones para crear un cambio que revierta los efectos negativos que produce el fenómeno.



## **1.4 Objetivos de investigación**

### **Objetivo General:**

- Conocer el fenómeno de gentrificación turística en el núcleo del centro histórico del municipio de Granada-Nicaragua.

### **Objetivos específicos:**

- Caracterizar demográfica y empresarialmente las calles con mayor presencia del fenómeno de Gentrificación Turística en el núcleo del centro histórico del municipio de Granada-Nicaragua.
- Describir los factores que provocan el fenómeno de gentrificación turística en la zona de estudio.
- Presentar los efectos generados por la problemática de gentrificación en el área estudiada.
- Recomendar acciones que aporten a la búsqueda de soluciones para la problemática.

## Capítulo II

### 2.1 Marco Referencial

#### 2.1.1 Antecedentes teóricos

##### *2.1.1.1 Antecedentes teóricos a nivel nacional*

En el municipio de Granada-Nicaragua no se había realizado ningún tipo de estudio acerca del fenómeno de gentrificación turística, por lo tanto, esta es una problemática de la cual se desconocía específicamente los antecedentes, sin embargo, forma parte de una problemática real que se ha venido presentando durante el transcurso del tiempo en la ciudad de una forma lenta. Cabe mencionar que existe un estudio en proceso de publicación realizado en el municipio de San Juan del Sur por la organización no gubernamental ALBA SUD, la cual trabaja en temas de Investigación y Comunicación para el Desarrollo Turístico.

##### *2.1.1.2 Antecedentes teóricos en otros países*

A nivel internacional se han realizado una serie de estudio en países con mayor desarrollo turístico. A continuación, se presentan algunos trabajos realizados en donde se explican las distintas formas en las que se manifiesta la problemática, en países como: España, México, Estados Unidos, Colombia.

##### 2.1.1.2.1 Estudios sobre gentrificación

Con la finalidad de establecer un diálogo con los debates contemporáneos acerca de la gentrificación producidos en el mundo anglosajón (Sequera, 2015) elaboró un estudio en el cual plantea que: “la Gentrificación es la transformación de un área de clase trabajadora de la ciudad en una zona de clase media, para su uso residencial o comercial, que tiene lugar en áreas urbanas en las que una desinversión previa en infraestructuras ha generado vecindarios cuya renovación puede resultar muy lucrativa”. Concluye explicando que la gentrificación tiene 4 características fundamentales según los debates contemporáneos sobre gentrificación. Los aportes de este estudio son importantes en la investigación, ya que permiten definir el concepto de gentrificación y conocer algunas de las principales características propias del fenómeno.



A fin de analizar las principales transformaciones arquitectónicas y urbanas que se derivan de la gentrificación o elitización de las ciudades turísticas patrimoniales (Escobedo, 2017) realizó un análisis sobre los posibles indicadores de la gentrificación, específicamente aquellos relacionados con la arquitectura patrimonial, en el estudio se afirma que: la gentrificación plantea la sustitución masiva de clases obreras residentes en barrios centrales, por clases superiores y se concluye explicando que el turismo de élite se muestra como un factor transformador de la ciudad, puesto que los recursos culturales, patrimoniales y sociales, de los que depende el prestigio del destino pueden verse amenazados por la explotación turística. Para el presente estudio, esta investigación permite comprender el fenómeno de la gentrificación desde la perspectiva de transformación urbana.

#### 2.1.1.2.2 Estudios sobre Factores de la gentrificación

Con la finalidad de establecer un diálogo con los debates contemporáneos acerca de la gentrificación (Sequera, 2015) creó un estudio en el que menciona algunos factores de la gentrificación, destacando dentro de éstos la revalorización de capital, el desplazamiento de la población debido al crecimiento del turismo urbano y la promoción de sitios turísticos como estrategia fundamental de desarrollo económico. Finalmente, el autor presenta en su investigación una aproximación epistemológica del concepto de gentrificación. En relación al presente estudio el aporte del autor proporciona elementos que facilitaron la identificación y comprensión de factores que intervienen en la problemática.

Con el propósito de explicar los factores de la gentrificación, (Hackworth, 2012) ha decidido apostar por el estudio de los individuos y grupos sociales que deciden entrar a los barrios en proceso de rehabilitación o rehabilitados y afirma que: “Las causas estructurales, tales como los cambios de nivel en la inversión de capital o las políticas públicas sobre los centros urbanos mediante el viraje de clase dentro de un barrio y la expulsión de sectores sociales vulnerables”. De este modo se cree que la gentrificación es uno de los principales mecanismos de gestión urbana del urbanismo neoliberal, que se oculta bajo conceptos tan ambiguos como regeneración o revitalización.

### 2.1.1.2.3 Estudios sobre efectos de la gentrificación

Con el objetivo de analizar la posible existencia del fenómeno de gentrificación en nuevas ciudades y la importancia de teorías y conceptos para la comprensión de los procesos de reestructuración de áreas urbanas centrales y la revaloración de los centros históricos latinoamericanos, (Delgadillo, 2010) elaboró una investigación en la que presenta una serie de efectos positivos y negativos del fenómeno de la gentrificación, tomando en consideración estudios de otros autores sobre esta problemática destaca que: entre los aspectos positivos de la gentrificación se destaca la reducción de la expansión urbana y de la subutilización de edificios vacantes, la estabilización de áreas decadentes, la rehabilitación de inmuebles, el incremento de valor en la propiedad privada, el aumento de ingresos fiscales y quizá una mayor mezcla social. Entre los aspectos negativos destacan el desalojo paulatino de la población de bajos ingresos por el incremento de las rentas urbanas, el desplazamiento de comercios y servicios populares, la pérdida de vivienda asequible, la generación de gente sin techo, el resentimiento en los desplazados, la especulación inmobiliaria y en general la pérdida de la diversidad social por la formación de guetos de ricos. Concluye presentando un consolidado de efectos positivos y negativos que se presentan en el fenómeno de gentrificación. Los aportes de este estudio para la investigación contribuyeron a identificar algunos de los posibles efectos positivos y negativos del fenómeno de gentrificación en el área de estudio en específico.

Con el objetivo de reunir las discusiones de España y América Latina sobre el fenómeno de Gentrificación y conocer sus efectos (Janoschka & Sequera, 2014) realizaron un estudio sobre los efectos de este fenómeno donde plantean que el rol decisivo que las administraciones públicas intervienen en los procesos de gentrificación en América Latina, especialmente en relación a los efectos violentos que ocurren a partir de la creación de nuevos mercados inmobiliarios. Finalizan expresando que las ciudades latinoamericanas están padeciendo una expulsión masiva de las actividades económicas que habitan sus ciudades, tanto de las actividades informales o de las formas de uso informales de la ciudad, como de sus economías de subsistencia. La información que se obtiene de este estudio es de gran importancia, ya que facilitó el análisis del estudio, puesto que en esta se presentan algunos efectos de la gentrificación, lo cual permitió comparar la información de dicho estudio con



los resultados obtenidos durante la fase de campo a través de la aplicación de los instrumentos.

Con el fin de identificar los efectos de la gentrificación en la movilidad urbana (Awad Núñez, 2014) realizo un estudio sobre un conflicto producido en San Francisco por la gentrificación. Este termina concluyendo que planificar la ciudad de forma que se aumente la complejidad de cada barrio, aumentando la diversidad, rentas y funciones urbanas suele ser un síntoma de madurez del territorio que, en muchos casos, se da de forma natural. De este modo, se consigue una mayor cercanía a las actividades y los servicios básicos, generando un mayor número de desplazamientos que pueden realizarse a pie, en bicicleta y concentrando los desplazamientos que pueden ser cubiertos por los diferentes modos de transporte público fuera de esta área.

#### 2.1.1.2.4 Estudio sobre análisis referente al proceso de gentrificación

Con la finalidad de elaborar un análisis referente a un conglomerado de dinámicas que confluyen en un proceso de gentrificación y definir la relación entre las dinámicas turísticas, la globalización y las consecuencias de las mismas en las comunidades nativas, y la socavación de las políticas neoliberales en busca del progreso y el desarrollo (Serrano, 2005) elaboró un estudio en uno de los barrios tradicionales de la ciudad de Cartagena; Getsemaní, que se encuentra en medio de una vorágine de fenómenos sociales a partir de las dinámicas de turismo relacionadas y basadas con la declaratoria de la Unesco y los procesos de globalización, como factores determinantes en el proceso de gentrificación normal, ligados inherentemente a la situación económica de los habitantes nativos del barrio Getsemaní. Concluye preguntándose, qué es lo que realmente se pretende preservar cuando se declara algún bien cultural como patrimonio. La información anteriormente expuesta por el autor facilitó la comprensión de la manifestación del fenómeno en otros países y los factores que influyen en la misma, permitiendo a la vez identificar las distintas formas en las que se puede presentar la problemática según la particularidad de cada destino.



Uno de los procesos clásicos según (Smith, 2017) es rent gap “alquiler de espacio”, “que consiste en la desinversión de los propietarios, abnegarse a hacer las reparaciones y pagar solo lo necesario. El objetivo de esta acción no es más que la desvalorización y la depreciación del capital invertido en estos barrios, que posteriormente, cuando se produzcan las condiciones económicas objetivas, provocará la revalorización del capital inmobiliario, como respuesta dentro de la lógica del mercado capitalista”. Es por esto que este proceso produce una disparidad entre la posible renta del suelo y la renta real en el uso actual. En definitiva, la gentrificación se produce cuando la diferencia es lo suficientemente amplia para que los promotores puedan comprar a bajo precio, pagar los costos del constructor y cuando sea beneficioso realizar una rehabilitación, para vender el producto final por un precio que deja una importante plusvalía. Y así comenzar un nuevo ciclo de uso o, lo que es lo mismo, un nuevo ciclo de acumulación y reproducción de capital.

#### 2.1.1.2.5 Estudio sobre panorama sintético de la gentrificación en América latina

La razón de ser de la investigación radica en presentar un panorama sintético de la gentrificación en América Latina (Vergara, 2013) en esta se presenta una reflexión teórica sobre las relaciones entre gentrificación y renovación urbana con foco en América Latina. Con la reestructuración productiva a escala global como contexto, se indican los lineamientos primarios entre gentrificación y renovación urbana; luego se abordan los principales enfoques teóricos de la gentrificación residencial; se continúa con una breve exposición de un concepto emergente. Como parte de las conclusiones se reconoce la existencia de cuatro grandes dimensiones que, en su integralidad y capacidad de inter relación, son atingentes para el estudio de la gentrificación, a propósito de los planes de renovación urbana en determinadas zonas de la ciudad.

#### 2.1.1.2.6 Gentrificación en el mundo anglosajón

El presente artículo establece un diálogo con los debates contemporáneos acerca de la gentrificación producidos en el mundo anglosajón, a través de cuatro características que se consideran fundamentales para comprender este fenómeno (Sequera, 2015) en donde se toman en cuenta determinados aspectos tales como la entrada de grupos sociales, el desplazamiento directo o indirecto de grupos sociales de ingresos bajos, cambios en el paisaje urbano y la entrada de grupos sociales de más altos ingresos. A modo de conclusión se expone que: la expulsión de pobladores y prácticas sociales autóctonas de los barrios gentrificadores es el mayor efecto negativo de la gentrificación, ya que ocasiona una auténtica dislocación social y profundas secuelas psicológicas, físicas y emocionales a sus vecinos, por lo que es contrario al derecho a la ciudad, a la vivienda y a la defensa de los derechos humanos. Los aspectos que se explican en este estudio tienen gran relevancia con los que se plantean en la investigación, y no solo eso, sino que de igual forma definen los impactos negativos y sus principales repercusiones en la sociedad.

#### 2.1.1.2.7 Relación entre el turismo urbano y la gentrificación

A fin de orientar a una teorización del turismo desde diversas perspectivas conceptuales y analizar la relación entre el turismo urbano y la gentrificación (Hiernaux & Gonzalez, 2014), establecen que la gentrificación producida por el turismo no es solamente un cambio en las actividades o los residentes (vistos como grupo, o sea, genéricamente, los “turistas”) sino también la producción de un conjunto de interacciones entre turistas y residentes permanentes que opera no solo en el plano material sino también y quizás sobre todo, en el plano simbólico y que los centros históricos de América Latina se debe más a su “turistificación” y a las políticas urbanas de los gobiernos locales. Concluyen reafirmando la relación entre las nuevas modalidades de turismo urbano y la gentrificación. Los aportes de este estudio permitieron conocer la relación existente entre el turismo urbano y la gentrificación, así como las perspectivas conceptuales sobre el turismo.



## **2.1.2 Marco Teórico**

Existen algunas teorías sobre la problemática de la Gentrificación Turística que explican la manifestación del fenómeno de forma concisa, coherente, sistemática y predictiva. Dentro de las cuales destacan la teoría de la gentrificación de Neil Smith, David Ley, Víctor Delgadillo y Brian Berry.

### *2.1.2.1 Teorías de Neil Smith*

Neil Smith plantea la teoría de la gentrificación desde 3 distintos enfoques que son: la teoría de gentrificación, ciclo de desvalorización y teoría del Rent Gap.

#### ➤ *Teorías sobre gentrificación*

La teoría de la gentrificación planteada por Neil Smith sostiene que: “la gentrificación está ante todo ligada a una reinversión (de capitales) en el centro por parte de los poderes públicos y los actores inmobiliarios privados, produciendo una nueva oferta de alojamientos de lujo en los antiguos barrios populares”. Según lo antes expresado se deduce que las políticas públicas en búsqueda de desarrollo tienen repercusión en la problemática de gentrificación.

#### ➤ *Teoría sobre el ciclo de desvalorización*

De acuerdo a la teoría de Neil Smith sobre el ciclo de la desvalorización y la relación entre renta fija y renta variable, la comparación pre y post aplicación de planes de renovación urbana del precio de suelo de ciertos barrios, o bien localización de zonas con precios de suelos más altos que la media o mediana de la ciudad, pueden ser vías de acceso para la identificación de barrios en proceso de gentrificación residencial o productiva.

#### ➤ *Teoría de rent gap*

Neil Smith ha creado la teoría del rent gap para la explicación de la gentrificación, en donde el fundamento principal radica en la diferencia de la renta potencial del suelo y la renta capitalizada de suelo. En este sentido “la primera se genera cuando un sitio o barrio, dado el actual uso de la tierra es capaz de producir una cierta cantidad de renta de suelo. Sin embargo, por su localización, esa zona podría generar aun mayor renta si tuviese un uso de suelo diferente”



### *2.1.2.3 Teoría de David Ley*

Ha creado una teoría sobre gentrificación en la cual explica que: “la problemática de gentrificación se da por las elecciones individuales de las familias gentrificadoras, salidas de una nueva clase media que se caracteriza por nuevas elecciones residenciales”. En cuanto a lo mencionado anteriormente se concluye en que la teoría de David afirma que la gentrificación se da por la toma de decisiones de la población de forma voluntaria y no de manera forzada.

### *2.1.2.4 Teoría de Brian Berry*

Brian Berry creó la teoría de la diferencia potencial de renta, en la cual pone de manifiesto la relación entre las parcelas, los edificios individuales y las dinámicas a escala de vecindario en los mercados de vivienda y suelo; esta teoría supone un conocimiento de los actores específicos de estos mercados y se refiere a la historia de la inversión y la desinversión a escala de barrio, pero además de estas dinámicas locales, indica que la gentrificación representa una importante transformación histórica y geográfica de los patrones asumidos de crecimiento urbano, que está íntimamente vinculada a un contexto de cambio político y económico más amplio. La gentrificación tiene lugar en ciudades de al menos tres continentes, y está estrechamente conectada con lo que en la década de 1980 comenzó como “globalización”

### **2.1.3 Marco Conceptual.**

#### *2.1.3.1 Gentrificación*

“La Gentrificación o turistificación se define como la transformación de barrios en enclaves destinados fundamental o exclusivamente para turistas, a menudo con una oferta de entretenimiento corporativo Según (Delgadillo V. , 2015), la vivienda obrera o popular se sustituye por alojamientos, restaurantes, tiendas y otros servicios para el consumo del turista. Una variante de este proceso es la gentrificación de ciudades costeras: aquí los pueblos de pescadores y aldeas pequeñas se transforman en centros de veraneo y descanso para el consumo de la clase media local e internacional. En estos procesos hay una fuerte participación de las autoridades locales, quienes ven en el turismo una fuente de divisas económicas”. De lo anteriormente expresado se deduce que el fenómeno consiste en el conjunto de cambios que ocurren en un barrio o ciudad producto del crecimiento de la actividad turística, en donde las autoridades tienen cierto grado de participación como elementos gentrificadores, es por esto que para definir la gentrificación en este estudio se tomará como referencia el concepto creado por Víctor Delgadillo en el año 2015.

Otra de las definiciones de (Delgadillo, 2010) plantea que: “la gentrificación es un fenómeno económico, cultural, político y social que básicamente consiste en la revaloración de barrios centrales deteriorados y habitados por población de bajos ingresos, que una vez rehabilitados se destinan a la residencia de clases medias. Evidentemente no se trata de un proceso armónico, sino más bien conflictivo. En este proceso subyace la idea de la distinción de estatus y clase social entre los viejos y los nuevos residentes”.

((Glass & Clark) Definen “La gentrificación como reestructuración espacial de una determinada área urbana, lo cual implica el desplazamiento de los residentes de bajos ingresos que habían vivido en estos espacios”



### *2.1.3.2 Caracterización*

El Centro de Desarrollo Virtual, (CEDEVI) define el concepto de caracterización desde una perspectiva investigativa como un tipo de descripción cualitativa que puede recurrir a datos o a lo cuantitativo con el fin de profundizar el conocimiento sobre algo. Para cualificar ese algo previamente se deben de identificar y organizar los datos; y a partir de ellos, describir de forma estructurada; y posteriormente, establecer su significado.

#### *2.1.3.2.1 Caracterización empresarial*

Una empresa es un tipo de organización social que ha sido creada para la consecución de ciertos objetivos que por lo general tiene que ver con la consecución de ganancias o cualquier otro tipo de lucro económico mediante su participación en un mercado en el cual existen transacciones de bienes y servicios.

Para el presente estudio entiéndase caracterización empresarial como los tipos de establecimientos, negocios o servicios turísticos que se ofrecen en área de estudio.

#### *2.1.3.2.2 Caracterización demográfica*

Según la ONU “La demografía es la ciencia que tiene por objeto el estudio de las poblaciones humanas tratando, desde un punto de vista principalmente cuantitativo, su dimensión, su estructura, su evolución y sus características generales” (2002). En el turismo la demografía es importante ya que estudia los fenómenos de la población relacionados con la actividad turística obteniendo resultados cuantitativos.

Según el diccionario Multilingüe La demografía trabaja a partir de información estadística, agregada, con especial atención a una serie de variables que afectan el comportamiento de los fenómenos demográficos: el sexo, la edad, el estado civil, la actividad económica, el grado de formación, el lugar de residencia, la nacionalidad, el grupo étnico o la composición en los hogares, entre otros (2014).

### *2.1.3.3 Factores*

Se entiende por factores a aquellos elementos que puede condicionar una situación, volviéndose los causantes de la evolución o transformación de los hechos, contribuyendo a que se obtengan determinados resultados, recayendo sobre éste la responsabilidad de la variación o de los cambios.

Los factores que provocan la gentrificación se pueden definir, según Ramón Qu, en su artículo “¿Qué es esa cosa llamada Gentrificación?”, publicado en febrero de 2017 como: El crecimiento desmedido del sector financiero con su demanda de trabajadores de cuello blanco; la creciente importancia del sector servicios con su necesidad de profesionales; la jerarquización, precarización y feminización de la clase trabajadora; la búsqueda de sectores de inversión y reproducción de capital con tasas de ganancias rentables frente a la saturación de la determinadas ofertas en el mercado; la «turistización» de los centros urbanos y su conversión en parques temáticos burgueses y franquicias, que dibujaban una nueva geografía humana en nuestras sociedades que, como no podía ser de otra manera, tenía su repercusión en la geografía de las ciudades.

#### *2.2.1.3.3.1 Tipos de factores que provoca la problemática de gentrificación turística.*

A continuación se definen los factores identificados en los antecedentes teóricos que influyen en el fenómeno de gentrificación turística.

##### ➤ Crisis de modelo de desarrollo

El ABC define modelo de desarrollo como una propuesta teórica de una estrategia aplicada a la organización de un sector de la sociedad: una nación, una región o una localidad concreta. El modelo de desarrollo sería una referencia general de lo que se pretende concretar en una realidad.



➤ Crecimiento del sector servicios

Según CIDEAD (Centro para la Innovación y Desarrollo de la Educación a Distancia) El sector servicios, también conocido como sector terciario, es uno de los tres grandes sectores en los que se dividen las actividades económicas. En general, podemos definirlo como el sector que no produce bienes materiales, sino que provee a la población de servicios necesarios para satisfacer sus necesidades. Este sector es muy variado y engloba una amplia gama de actividades: comercio, transporte, comunicaciones, servicios financieros, servicios sociales (educación, sanidad), turismo y un largo etcétera.

➤ Reproducción del capital

La calidad del turismo implica analizar no sólo la satisfacción de los turistas con los distintos servicios, total sino también la contribución del turismo al desarrollo regional. Ambos componentes constituyen la calidad global. La contribución al desarrollo que deben tener como objetivo final elevar el bienestar de la población anfitriona ha de medirse por la contribución al enriquecimiento de los distintos campos y subsistemas que forman la estructura social, con sus respectivos capitales: capital social, capital simbólico, capital humano, capital financiero, capital infraestructural, capital patrimonial y capital medioambiental.

➤ Turistización

Según Fundéu (Fundación del español urgente) turistización es un término con el que se alude al impacto que tiene la masificación turística en el tejido comercial y social de determinados barrios o ciudades, este sustantivo proviene del verbo turistificar que se emplea para referirse al impacto que tiene para el residente el hecho de que los servicios, instalaciones y comercios pasen a orientarse y concebirse pensando más en el turista que en el ciudadano que vive permanentemente en este barrio o ciudad.

➤ Políticas publicas

(Ruíz López) Define Las Políticas Públicas como “el conjunto de actividades de las instituciones de gobierno, actuando directamente o a través de agentes, y que van dirigidas a tener una influencia determinada sobre la vida de los ciudadanos”. Pallares señala que: las Políticas Públicas deben ser consideradas como un “proceso decisional”, un conjunto de decisiones que se llevan a cabo a lo largo de un plazo de tiempo. Pallares, al mencionar esa repercusión sobre la población no comenta si es de índole positiva o negativa, pero podemos decir que en ocasiones el bienestar se ve cuestionado en una política restrictiva o de imposición fiscal, por ejemplo, logrando ciertamente esa modificación conductual. Aunque la mayoría de las Políticas Públicas tienen un impacto directo en el bienestar de la población.

➤ Inversión de capital

Una inversión de capital es la adquisición de un activo fijo que se prevé que tendrá una larga vida de uso antes de que tenga que ser reemplazado o reparado. Dos de los ejemplos más fácilmente reconocibles de las inversiones de capital son terrenos y construcciones.

*2.1.3.4 Efectos*

Según el Diccionario de la Real Academia española (DRAE) efecto es aquello que sigue por virtud de una causa, en síntesis, se puede resumir como el resultado de una causa.

Con origen en el término latino effectus, la palabra efecto presenta una amplia variedad de significados y usos, muchos de ellos vinculados a la experimentación de carácter social. Pero para Doppler el efecto es aquello que se consigue como consecuencia de una causa.

Los dos conceptos expuestos anteriormente coinciden en cuanto a que los efectos son el resultado o la consecuencia de determinados factores que pueden afectar en una determinada problemática.

Para la presente investigación interesa la búsqueda de efectos positivos y negativos, por lo tanto, a continuación, se presentan algunos de los tipos de efectos para este estudio planteados por Martínez.

#### *2.1.3.4.1 Tipos de efectos producidos por la problemática de gentrificación turística.*

##### 2.1.3.4.1.1 Efectos Positivos

(Martínez, 2009) en su estudio sobre “Problemas de Gentrificación en la Ciudad Actual” menciona que algunos efectos positivos y negativos de la gentrificación son:

- Aumento del beneficio por parte de los dueños que poseen propiedades.
- Al aumentar el precio de los alquileres, muchos edificios abandonados son rehabilitados.
- Al haber mayor poder adquisitivo entre la población, aparecen nuevos negocios que emplean a la población de la zona.
- Conservación de edificios históricos, en muchas zonas económicamente deprimidas o de bajos ingresos, los edificios más antiguos a menudo se dejan de deteriorarse debido a la obsolescencia o falta de fondos.

##### 2.1.3.4.1.2 Efectos Negativos

Destaca dentro de los efectos negativos de la gentrificación los siguientes:

- El coste de alquilar una vivienda se dispara, y muchos residentes tienen que abandonar el lugar al no ser asequible a su economía.
- Mucha población de clases bajas, se traslada a otras zonas más asequibles, provocando presión sobre algunas zonas del territorio.
- Con el desarrollo del proceso, algunos sectores de población son “expulsados” de sus viviendas.



#### *2.1.3.4 Acciones de mejora*

La palabra acción indica que una persona animal o cosa esta haciendo algo, y está actuando, lo que normalmente implica movimiento o cambio de estado de una situación que afecta o influye sobre los sujetos. Además, es considerada como un hecho, acto u operación que implica actividad movimiento o cambio y proviene normalmente de un agente que actúa voluntariamente.

(Lean, 2015) Considera acciones de mejora toda acción que incrementa la capacidad de la organización para cumplir los requisitos y que actúa sobre problemas reales o potenciales y sobre sus causas.

Según (Gean, 2015) una acción de mejora puede originarse como consecuencia de recurrencia de incumplimientos detectados en los procesos, reclamaciones de personas usuarias y partes interesadas, seguimiento de objetivos vigentes, seguimiento, medición procesos y servicios.

Para el presente estudio se entenderá el término de acción como el acto de desarrollar actividades que permitan proporcionar cambios a favor de reducir los impactos negativos que produce el fenómeno de gentrificación.



#### **2.1.4 Marco Legal.**

En el marco legal del fenómeno de la gentrificación turística existen algunas leyes que sustentan de cierta manera las bases legales de los factores que inciden en el problema. Algunas de estas son: Decreto 1142 ley de protección al patrimonio cultural de la nación, ley de ordenamiento territorial, ordenanza municipal para las áreas de protección patrimonial de Granada.

##### *2.1.4.1 Decreto 1142 ley de patrimonio cultural de la nación*

El Decreto 1142 de la ley de protección al patrimonio cultural de la nación define los bienes culturales en los cual se encuentran los arqueológicos e históricos estos estarán bajo la salvaguarda y protección del estado de igual forma los propietarios de viviendas históricas al hacer cambios deberán ser reguladas por las disposiciones establecidas en el decreto. (1980)

Entre los artículos que más se relacionan se encuentra el artículo 1 en donde se expresa que, para los efectos de esta Ley se consideran bienes culturales: los inmuebles históricos, artísticos y los conjuntos urbanos o rurales del país.

El artículo 7 del presente decreto establece que para efecto de esta ley se considera prioritaria la conservación de todos aquellos bienes culturales de reconocido valor histórico, para el proceso de liberación del pueblo nicaragüense. Es decir que ciertos lugares determinados por el registro de patrimonio cultural serán declarados como bienes con alto valor histórico los que hace que cada uno de estos inmuebles tenga unas prioridades sobre algún otro tipo de edificación todo esto con el único fin de preservar cada uno de estos bienes.

En el artículo 31 de este decreto se menciona que no podrán destruirse o alterarse parcial o totalmente los bienes que forman parte del Patrimonio Cultural de la Nación.



#### *2.1.4.2 Ley de Ordenamiento territorial*

La Ley general de ordenamiento y desarrollo territorial de la república de Nicaragua establece un sistema nacional para el ordenamiento y desarrollo territorial de forma participativa, que articule las disposiciones, normas y actuaciones de los actores públicos privados y los planes de ordenamiento y desarrollo territorial en los diferentes niveles (2012) . Esta ley relacionada con el fenómeno de gentrificación en el Capítulo II del Art. 3 promueve el desarrollo territorial sostenible a la diversidad cultural ayudando de esta manera a la conservación de estos.

Otro de los capítulos del proyecto de ley general de ordenamiento territorial de más interés en la investigación es el Capítulo V en el Art. 7 donde se presentan los criterios que se deben de cumplir, que consisten en hacer un buen manejo de los suelos respetando la zonificación territorial establecida en un lugar determinado. También el Capítulo VI Art. 14 se formula el subsistema Nacional de esta ley que en la sesión 1, punto 6, El Plan Nacional de Ordenamiento Territorial PNODT se constituye para desarrollar una serie de procesos los cuales ayuden a planificar de una manera concreta un determinado territorio.



## *Gentrificación Turística en el núcleo del centro histórico del municipio de Granada, Nicaragua 2017*



### *2.1.4.3 Ordenanza municipal para las áreas de protección patrimonial de Granada*

La municipalidad de Granada creó en el año 2002, la ordenanza municipal para las áreas de protección patrimonial de Granada, tomando en consideración que el desarrollo urbanístico y constructivo de la ciudad requiere de reglas, normas y orientaciones para preservar, mejorar sus edificaciones y trazos patrimoniales, y sobre todo con el objetivo primordial de preservar, conservar y limitar al máximo el deterioro del patrimonio y evitar la sustitución de estructuras de mayor inversión que la rehabilitación de los inmuebles, a fin de que se preserven los sistemas constructivos tradicionales.



## **2.2 Preguntas directrices**

- ¿Qué características demográficas y empresariales predominan en las calles con mayor presencia del fenómeno de Gentrificación Turística en la zona de estudio?
- ¿Cuáles son los factores que han provocado el fenómeno de gentrificación turística en el centro histórico del municipio de Granada?
- ¿Cuáles son los efectos generados por la problemática de gentrificación turística en el área de estudio?
- ¿Qué acciones de mejora contribuirían a disminuir la problemática de Gentrificación en el núcleo del centro histórico de Granada?

## **Capítulo III Diseño Metodológico/ Marco Metodológico**

### *3.1 Paradigma*

Esta investigación pertenece al paradigma constructivista, el cual plantea la construcción propia del conocimiento producto de las comprensiones logradas a partir de los fenómenos que se desean conocer, en este caso se hizo en base a la realidad que se vive en el núcleo centro histórico del municipio Granada, construyendo un nuevo conocimiento referente a la situación de la gentrificación turística.

### *3.2 Enfoque*

La investigación presenta un enfoque filosófico mixto (cuali-cuantitativo). Es cualitativo puesto que se estudió la realidad en su contexto natural, tal y como sucede, tratando de interpretar el fenómeno de acuerdo con las personas implicadas, a través del análisis de los factores que intervienen o inciden directa e indirectamente en la problemática de la gentrificación turística, mediante un proceso exhaustivo de indagación, con el fin de obtener información real sobre dicho fenómeno. Por otra parte, posee un enfoque cuantitativo porque determina numéricamente aspectos demográficos del fenómeno de gentrificación y se hizo uso de un instrumento característico de este enfoque, como lo es el censo. Finalmente es importante destacar que por la naturaleza de la investigación el enfoque predominante es el cualitativo.

### *3.3 Tipo de investigación*

Este estudio es de carácter exploratorio ya que es un tema muy poco estudiado tanto a nivel nacional como a nivel local, lo cual define las bases para futuras investigaciones en torno a la problemática y permite la familiarización con un fenómeno relativamente desconocido. Además, es de carácter explicativo porque mediante este se da a conocer por qué ocurre el fenómeno, es decir, los factores que lo generan y las consecuencias sociales que produce en un espacio físico determinado. De igual forma es de carácter descriptivo, puesto que permitió identificar características, propiedades, dimensiones y regularidades del fenómeno en estudio.



### *3.4 Método*

Según el método, el estudio realizado es inductivo, porque partiendo de los hechos observados, en base a la realidad de un sitio se analizó una problemática en específico, sin embargo, es importante destacar que también se hizo necesario el uso del método deductivo, ya que para la elaboración de la investigación se tomaron en cuenta las teorías, conceptos y estudios ya existentes, que permitieron comprender a grandes rasgos cómo se manifiesta el fenómeno de forma global en otros países.

### *3.5 Universo y Muestra*

#### 3.5.1 Universo

En este aspecto se define el conjunto de elementos que tienen una característica común que puede ser observable y medible, es por esto que en este caso la investigación se llevó a cabo en el núcleo centro histórico del municipio Granada, ya que es en esta parte de la ciudad se identificaron lugares donde se presenta con mayor incidencia este fenómeno.

#### 3.5.2 Muestra

La muestra está comprendida por 5 calles (Calle Santa Lucía, Corrales, El Arsenal, La libertad, y La Calzada) que se encuentran dentro del núcleo del centro histórico del municipio de Granada y que representan un total de 662 inmuebles dentro del mismo. Cabe destacar que la muestra fue seleccionada por conveniencia, tomando en consideración que en esa zona se evidencia mayor presencia de prestadores de servicios turísticos, la construcción de nuevas edificaciones y rehabilitación de inmuebles, presencia de residentes extranjeros e informantes claves que aportaron a identificar el por qué y cómo se manifiesta la problemática, es decir, personas que fueron o están siendo afectadas por la misma, propietarios de inmuebles y negocios presentes en el área estudiada, población en general y representantes de instituciones estatales relacionadas al sector turístico. Es importante hacer mención que, por solicitud expresa de los distintos representantes de instituciones estatales que brindaron información referente a la temática en estudio, se mantendrán en el anonimato sus nombres y entidades en las que laboran.



### *3.6 Técnicas, instrumentos y equipos*

Técnicas	Instrumentos	Equipos y Medios
Observación directa	Guía de observación directa	Libreta, lapiceros
Entrevistas	Entrevista semi-estructurada	Cámara fotográfica, grabadoras.
Censo	Formulario de censo	

### *3.7 Análisis y procesamiento de datos*

Para el análisis y procesamiento de la información se hizo uso de los programas informáticos Word y Excel, los cuales sirvieron para organizar, categorizar y clasificar la información de una manera sencilla.

*3.8 Matriz de descriptores.*

**Objetivo General:** Conocer el fenómeno de gentrificación turística en el núcleo del centro histórico del municipio de Granada-Nicaragua, permitiendo la reflexión y transformación del desarrollo turístico en el territorio.

Objetivo Especifico	Preguntas Directrices	Descriptores	Sub - Descriptores	Informantes Claves	Instrumentos a Utilizar
1. Caracterizar demográfica y empresarialmente las calles con mayor presencia del fenómeno de Gentrificación Turística en el núcleo del centro histórico del municipio de Granada-Nicaragua.	¿Qué características demográficas y empresariales predominan en las calles con mayor presencia del fenómeno de Gentrificación Turística en la zona de estudio?	Características demográficas	<u>Nacionalidad</u> Nicaragua EEUU Canadá España Italia Holanda Argentina Otra (especificar)  <u>Edad</u> Menos de 25 Entre las edades de 25-40 Entre las edades de 40-60 Mayores de 60	Población que habita en el centro histórico	Formulario de Censo

		Características empresariales	Tipos de negocios turístico:  – Alojamiento – Tour operadoras – Restaurante/ Bar – Bienes raíces – Otro tipo de negocio (especificar) – Ninguno	Población local  Instituciones gubernamentales (Alcaldía, INTUR, INC, Oficinas de Centro Histórico)	Formulario de Censo
Describir los factores que provocan el fenómeno de gentrificación turística en la zona de estudio.	¿Cuáles son los factores que han provocado el fenómeno de gentrificación turística en el centro histórico del municipio de Granada?	Factores	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Crisis de modelo de desarrollo</li> <li>2. Crecimiento del sector servicios</li> <li>3. Reproducción del capital</li> <li>4. Turistización</li> <li>5. Políticas públicas</li> <li>6. Inversión de capital</li> </ol>	Población local  Instituciones gubernamentales (Alcaldía, INTUR, INC, Oficinas de Centro Histórico)	

<p>Presentar los efectos generados por la problemática de gentrificación en el área de estudiada.</p>	<p>¿Cuáles son los efectos generados por la problemática de gentrificación turística en el área de estudio?</p>	<p>Efectos</p>	<p>Tipos de Efectos          1. Positivos          2. Negativos</p>	<p>Población local          Instituciones gubernamentales (Alcaldía, INTUR, INC, Oficinas de Centro Histórico)</p>	<p>Entrevista semiestructura</p>
<p>Recomendar acciones que aporten a la búsqueda de soluciones para la problemática.</p>	<p>¿Qué alternativas contribuirían a disminuir la problemática de Gentrificación en el centro Histórico de Granada?</p>	<p>Acciones de mejora</p>	<p>Políticas Económicas Sociales</p>	<p>Población Local          Instituciones gubernamentales (Alcaldía, INTUR, INC, Oficinas de Centro Histórico)</p>	<p>Entrevista semiestructura</p>



## **Capítulo IV Análisis y discusión de resultados**

El centro histórico de Granada es un espacio urbano que comprende una superficie de 105 hectáreas, este representa el 10.29% del total de la ciudad, en el cual se encuentra el mayor número de inmuebles y espacios públicos de carácter patrimonial, concentrándose a su vez las principales actividades económicas y de servicios.

Es importante destacar que existe un núcleo dentro del centro histórico, es por esto que para la elaboración de la investigación se han tomado como referencia 5 calles pertenecientes al mismo, debido a factores como: tiempo, disponibilidad de informantes claves y principalmente porque son las calles con mayor desarrollo turístico.

En el siguiente mapa se presentan las calles que se delimitaron para la realización del estudio, las cuales son: Santa Lucía, Corrales, El arsenal, La libertad y La Calzada.

## 4.1 Caracterización demográfica y empresarial de las calles con mayor presencia del fenómeno Gentrificación Turística



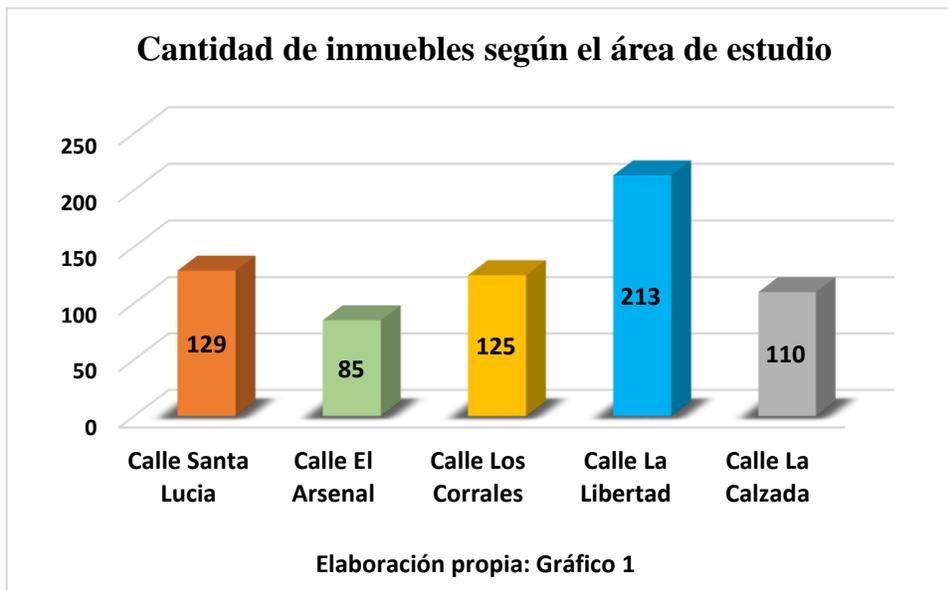
#### *4.1 Caracterización demográfica y empresarial de las calles con mayor presencia del fenómeno de Gentrificación Turística*

##### *4.1.1 Caracterización demográfica*

La caracterización demográfica de esta investigación comprende el estudio de las nacionalidades y edades de los propietarios de inmuebles correspondientes al núcleo del centro histórico de Granada. El área de estudio posee un total de 662 inmuebles que se dividen en 129 propiedades en la calle Santa Lucía, 125 en Corrales, 85 El arsenal, 213 La Libertad y 110 La calzada.

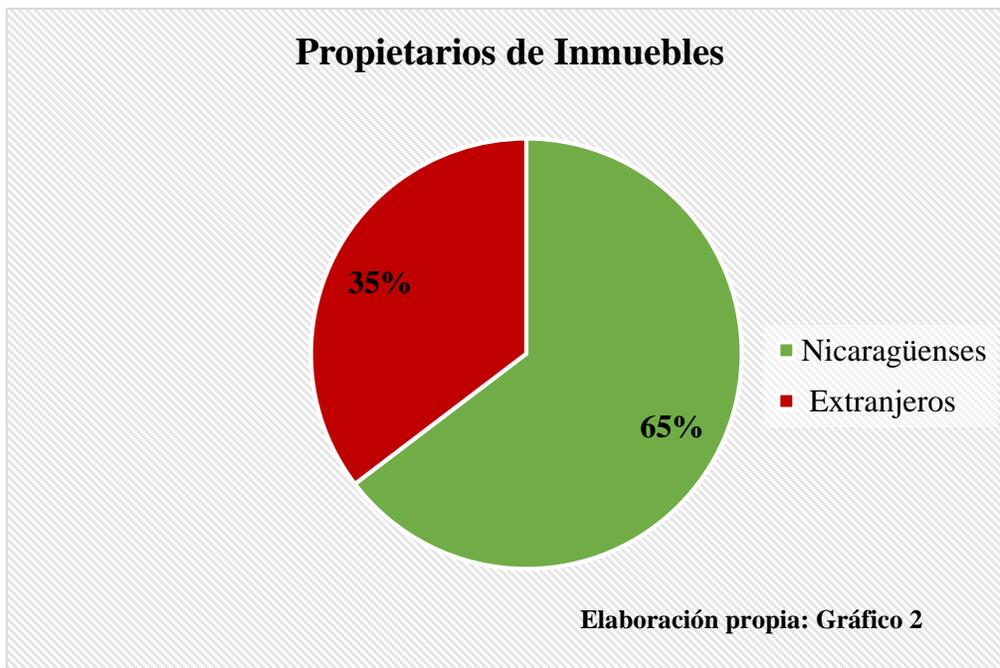
A continuación en el gráfico 1, se presentan los resultados del censo que permitieron identificar la cantidad de propiedades correspondientes a cada una de las calles en estudio, realizado con las coordenadas geográficas de Este a Oeste, en el cual se destaca que la calle La Libertad es la que posee mayor número de inmuebles por su extensión territorial.

##### 4.1.1.1 Cantidad de inmuebles según el área de estudio



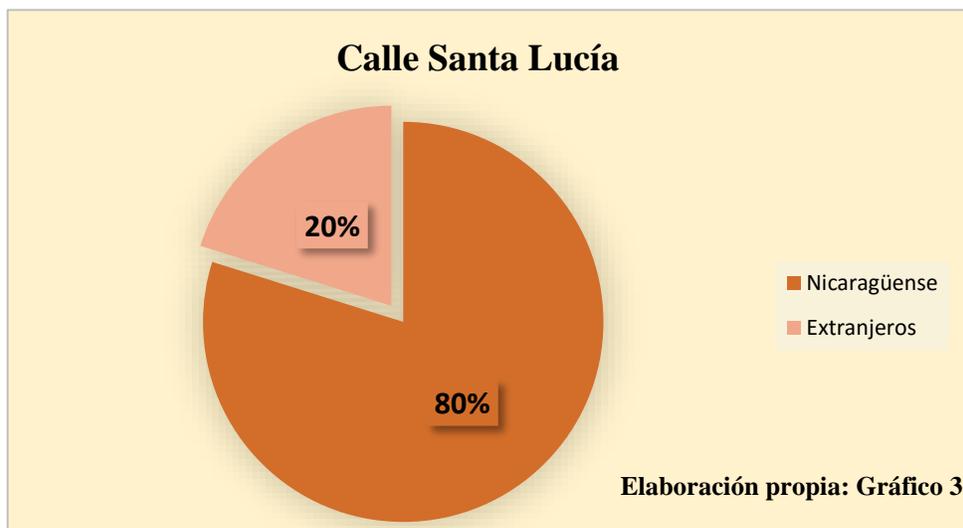
#### 4.1.1.1.1. Propietarios de inmuebles

En el siguiente gráfico se reflejan los resultados de la cantidad de inmuebles pertenecientes a nicaragüense y extranjeros, en los cuales se evidencia que el mayor porcentaje de propiedades en el núcleo del centro histórico del municipio de Granada pertenecen a nacionales, sin embargo, el total de propietarios nacionales no residen en los inmuebles, ya que cierta parte de estos se han desplazado hacia el extranjero y la capital, generando como consecuencia espacios de alquiler en sus propiedades, permitiendo la presencia de foráneos en la zona de estudio, lo que hace ver que aparentemente exista mayor presencia de extranjeros que de población local en el área estudiada.

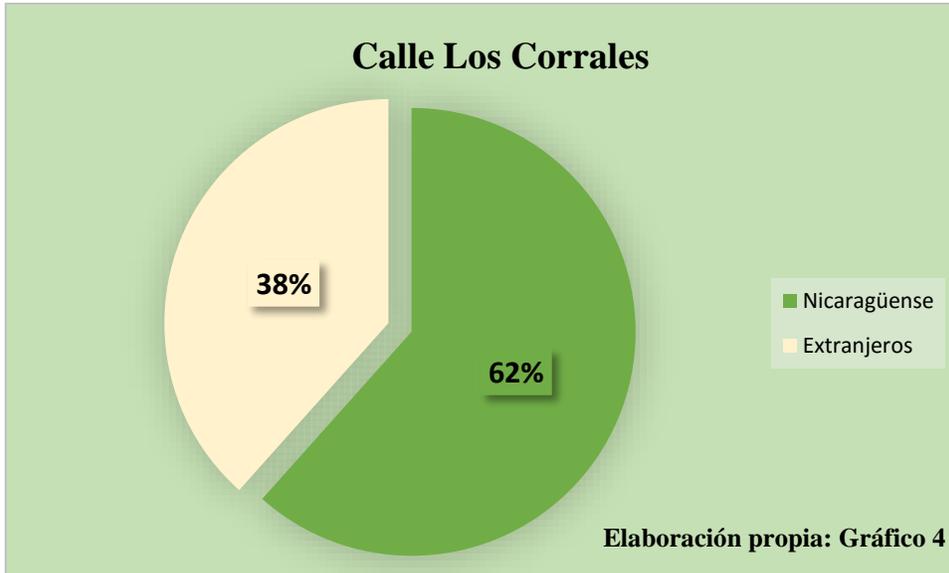


En los siguientes gráficos se presentan detalladamente los resultados del censo que comprueban la cantidad de propietarios de inmuebles según las calles en estudio, de modo que se logra identificar que las calles más afectadas con el fenómeno de gentrificación son: La calzada y Corrales, sin embargo, se presenta afectación de forma particular en La Libertad por obtener mayor extensión territorial. Cabe destacar que los gráficos que verá a continuación se muestran en el orden en el que se elaboró el levantamiento de la información.

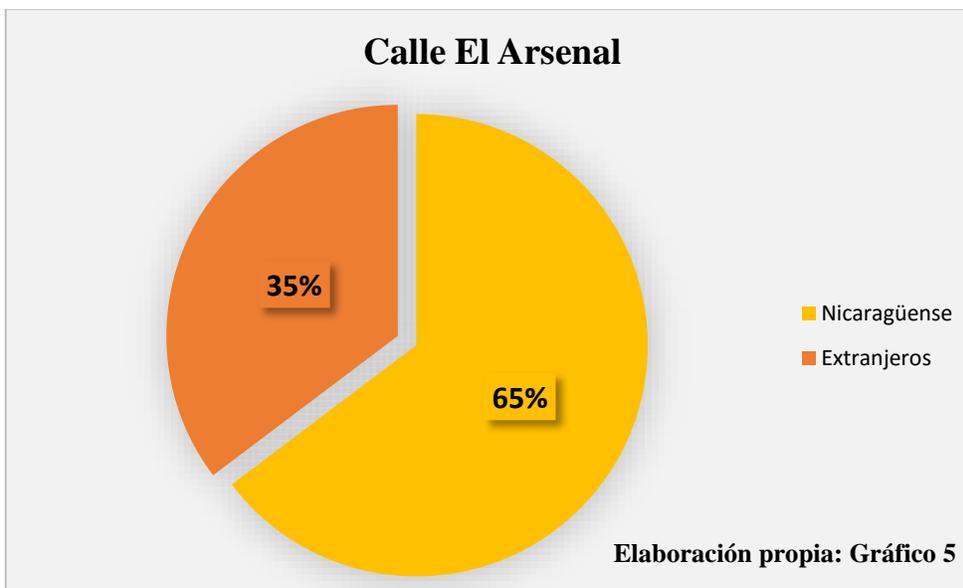
➤ Calle Santa Lucía



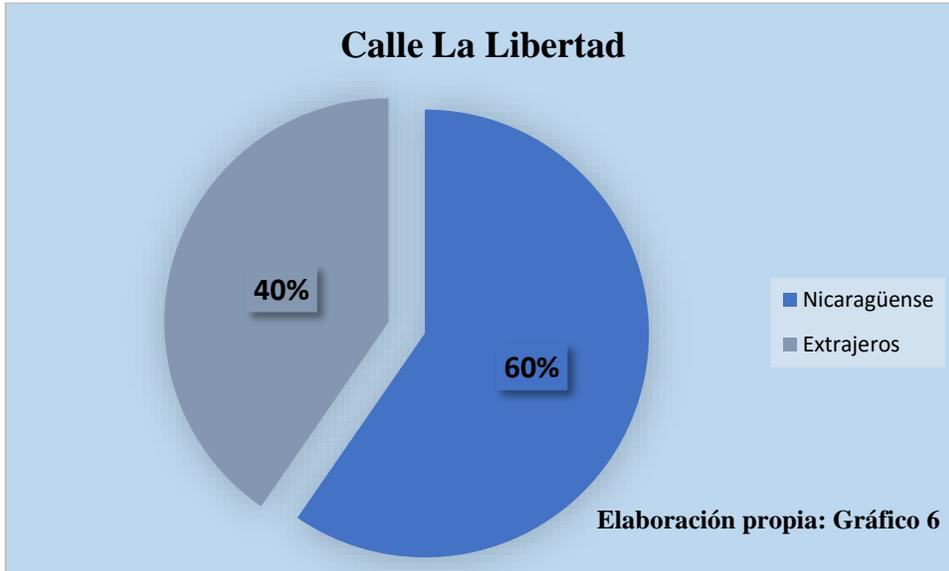
➤ Calle Corrales



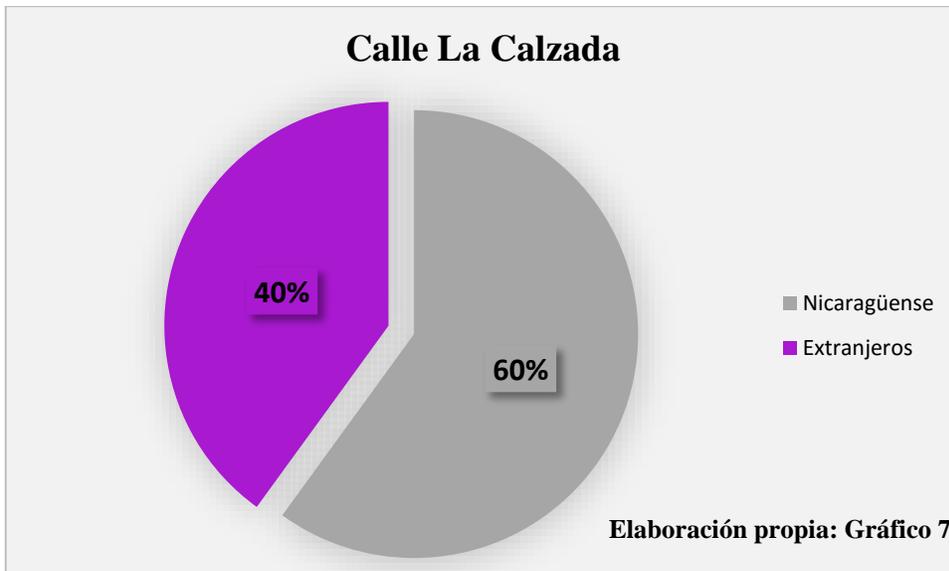
➤ Calle El Arsenal



➤ Calle La Libertad



➤ Calle La Calzada

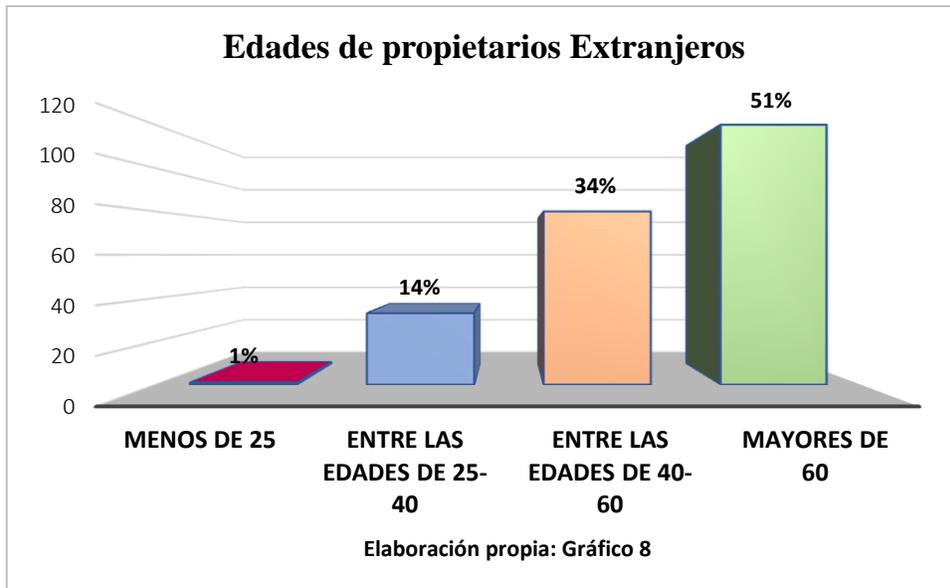


#### 4.1.1.2 Edades de los propietarios

##### 4.1.1.2.1 Propietarios extranjeros

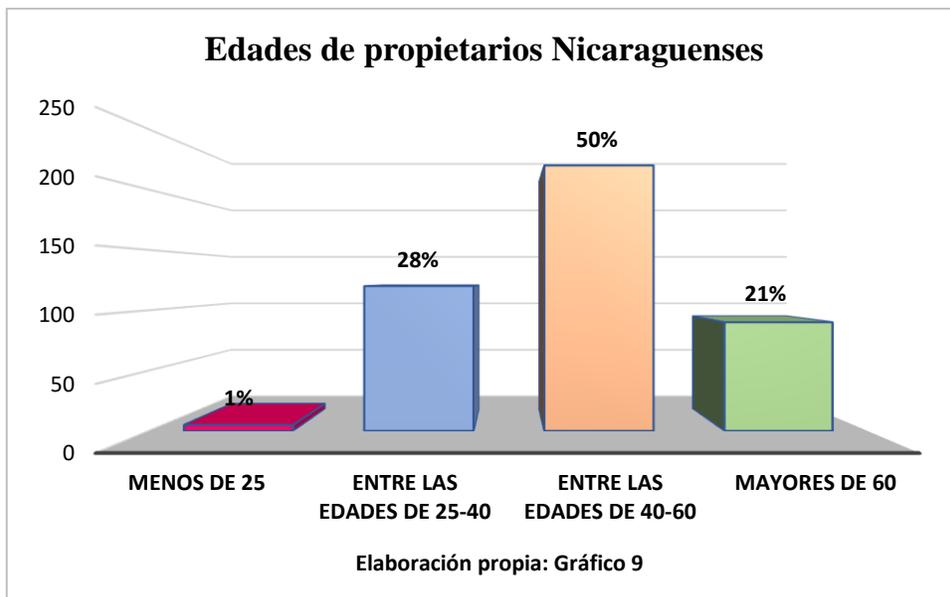
En el esquema elaborado para representar las edades de los propietarios de inmuebles pertenecientes a extranjeros, se puede determinar que la mayor cantidad de residentes son habitantes que superan los 60 años, siendo estos por lo general personas jubiladas y/o retiradas que en algunos casos toman la decisión de venir a vivir a Nicaragua por fines de ocio, no obstante, uno de los principales motivos por los que migran es la inflación económica existente en sus lugares de origen y las ventajas que ofrece este país en cuanto a la accesibilidad de los precios para la obtención de bienes y servicios en relación a sus países.

Por otra parte, se identifica un porcentaje considerable de habitantes entre las edades de 40 y 60 años, que a diferencia de los mencionados en el párrafo anterior vienen con el propósito de invertir en algún tipo de negocio, lo que representa un factor influyente en el fenómeno de gentrificación, dado que normalmente las personas que llegan a adquirir propiedades son extranjeros con un mayor poder adquisitivo.



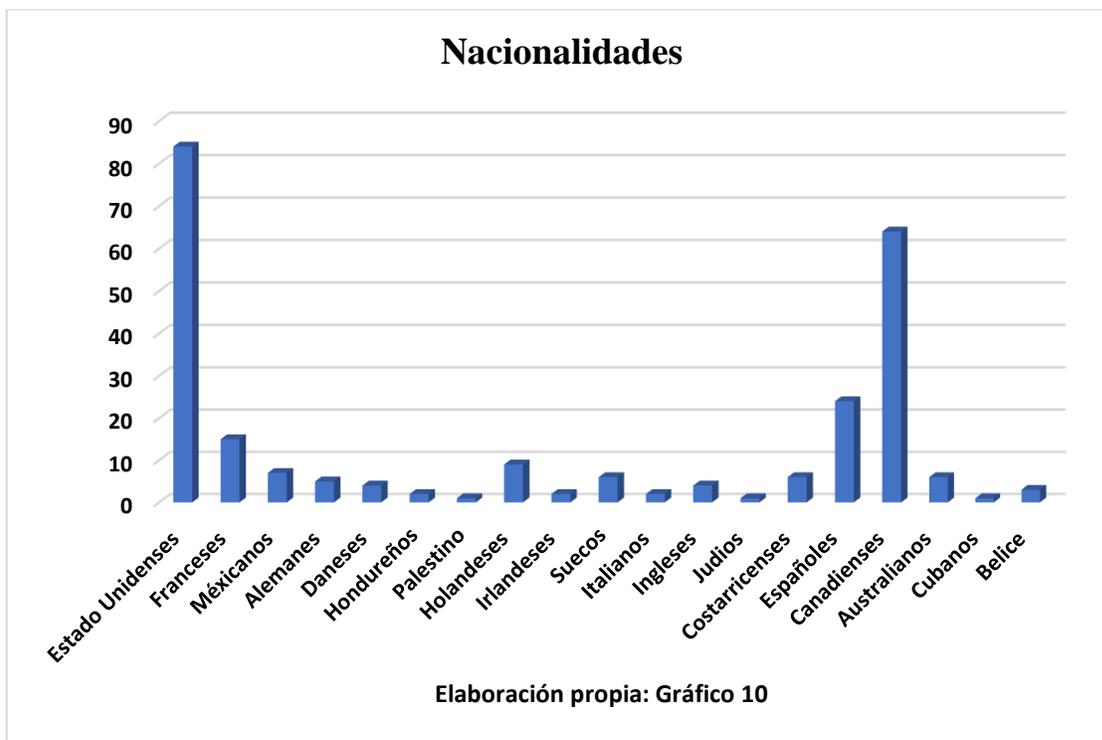
#### 4.1.1.2.2 Propietarios Nicaragüenses

En la próxima ilustración se observa que la mayor parte de las propiedades pertenecientes a nicaragüenses corresponden a personas entre las edades de 40 a 60 años y de 25 a 40 años, lo que justifica el traspaso que se ha dado de los inmuebles a nuevas generaciones, esto asociado al hecho de que cierta parte de la población tuvo que migrar producto de los conflictos políticos que se presentaron en el país y regresaron años después con la visión de vender o alquilar sus viviendas, ya que algunos de estos rehicieron sus vidas en los destinos a los que se desplazaron.



#### 4.1.1.3 Nacionalidades de los propietarios de inmuebles

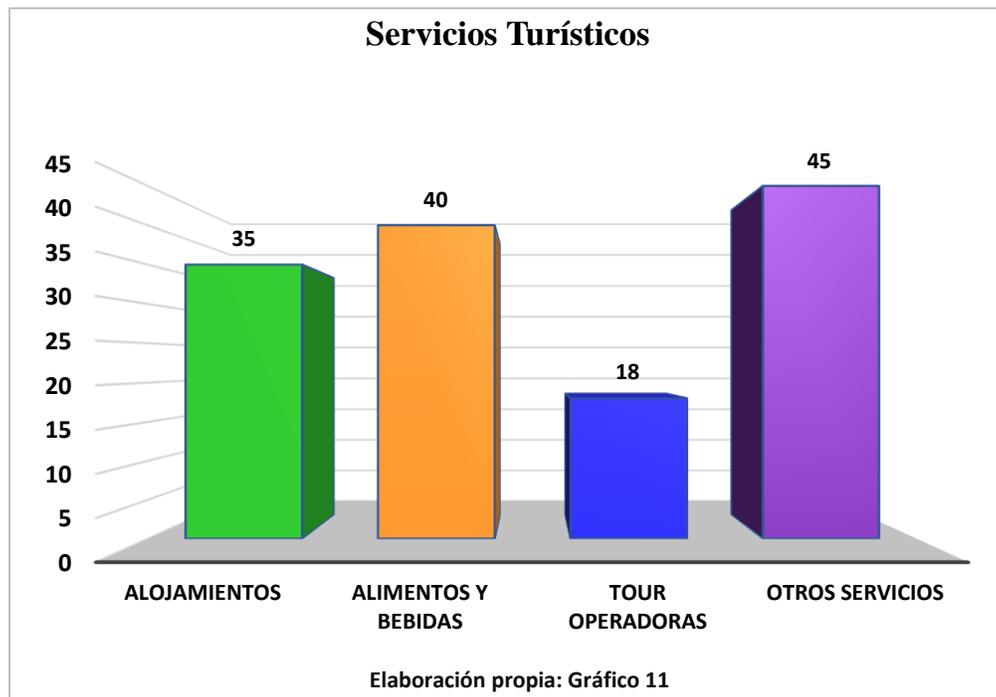
Con respecto a las nacionalidades de los residentes en el núcleo del centro histórico las que más predominan son las de: estadounidenses, canadienses, españolas, francesas y holandesas, teniendo estas como característica en común un clima templado, lo que de cierta manera influye en el desplazamiento de personas mayores, quienes en algunos casos poseen problemas de salud causados por las bajas temperaturas a las que son expuestos en sus lugares de procedencia, y al ser Granada una ciudad con un clima agradable, con riquezas naturales, culturales, históricas y habitantes hospitalarios, los extranjeros se ven motivados a desplazarse hacia la misma.



#### 4.1.2 Caracterización empresarial del núcleo del centro histórico de Granada

La caracterización empresarial de este estudio comprende la identificación de las principales tipologías de servicios turísticos presentes en el núcleo del centro histórico, espacio en donde se registraron un total de 662 inmuebles de los cuales 138 pertenecen a negocios entre los que se destacan los alojamientos, servicios de alimentos y bebidas, tour operadoras y otros servicios conexos en el turismo, lo que destaca que los servicios turísticos son otro factor más relacionado al fenómeno de gentrificación.

##### 4.1.2.1 Servicios turísticos del núcleo del centro histórico



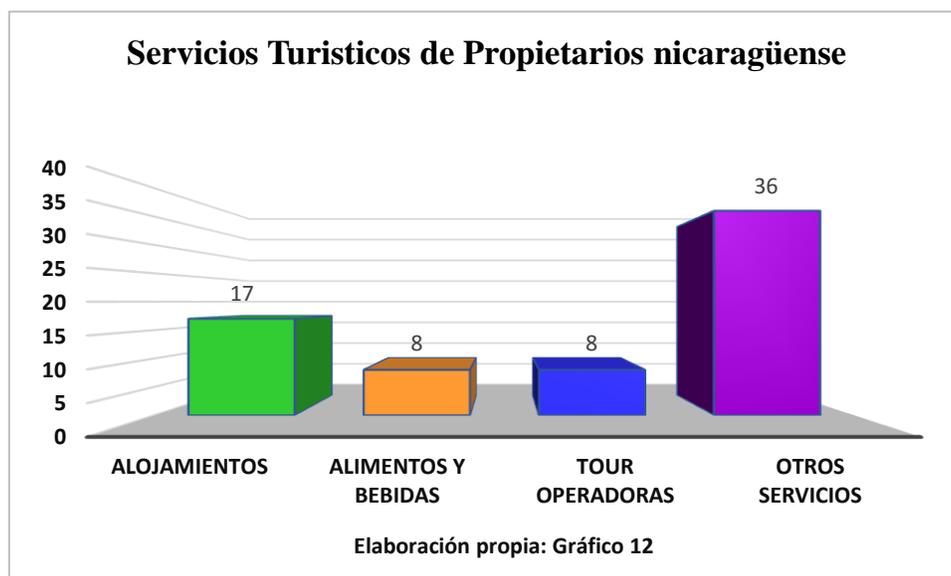
En relación al gráfico de servicios turísticos se logró determinar que de 138 inmuebles 45 corresponden a otros servicios como: agencias de bienes raíces, clínicas privadas, spa, bancos, tiendas de suvenires y demás, así mismo 40 conciernen a alimentos y bebidas dentro de las cuales destacan restaurantes de cocina internacional y 35 alojamientos que varían en dependencia de la calidad de sus servicios, y 18 Tour Operadoras, transformando de esta

manera el ambiente tradicional de los pobladores locales con la presencia de nuevos negocios, lo que produce cambios en la vida cotidiana de los granadinos, propiciando el deseo de desplazamiento de estos. Identificándose en estos resultados los cambios que ha habido en cuanto a las actividades económicas tradicionales de la ciudad, así lo expresa Cristina, pobladora del núcleo del centro histórico, quien manifestó que: “Granada antes era una ciudad industrial, tenía a los Prego, a los Chamorro, habían empresas en Granada, era una ciudad en la que se vivía de la empresa, era una ciudad industrial.” (17/11/17)

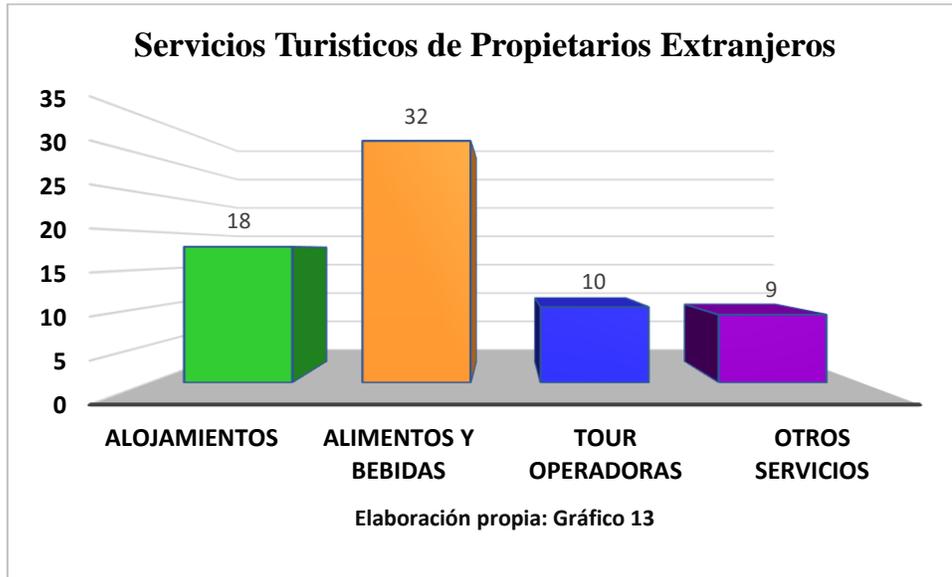
#### 4.1.2.2 Servicios turísticos del centro histórico según los propietarios del inmueble.

De los 138 servicios turístico presentes en el centro histórico, 69 pertenecen a propietarios nicaragüenses y 69 pertenecen a extranjeros, es decir, que existen un equilibrio entre la inversión económica o empresarial en el área de estudio. Es importante destacar que la mayor parte de la inversión nicaragüense se enfoca en servicios que no están dirigidos específicamente a turistas, no obstante, son necesarios para que se lleve a cabo el desarrollo de la actividad turística. Por el contrario, los servicios que ofrecen los propietarios extranjeros están enfocados en un mercado turístico, por lo cual se destacan dentro de estos, los restaurantes, alojamientos y tour operadoras, esto debido a características culturales como: su idioma, sus saberes y su espíritu emprendedor.

#### ➤ Propietarios Nicaragüenses



➤ Propietarios extranjeros



## 4.2 Factores que provocan el fenómeno de Gentrificación Turística





#### *4.2.2 Crecimiento de los servicios*

Uno de los factores que ha incidido en el desplazamiento de la población local ha sido el cambio de las actividades económicas que ha tenido Granada, puesto que al sustituirse la mayor parte de sus actividades industriales por nuevos servicios relacionados principalmente con el sector turismo, se ha despertado el interés de extranjeros y nicaragüenses de obtener un espacio en el centro histórico, ya sea para vivir o invertir en algún tipo de negocio, lo que ha producido el incremento de la venta de propiedades tradicionales que se han convertido en prestadores de servicios dirigidos a turistas y público en general, desde los años 90 con el surgimiento de la actividad turística a nivel nacional, aumentando el desarrollo de Granada como una zona comercial en donde se han creado servicios diferentes a los que se ofertaban en años anteriores, un ejemplo claro de esto es el surgimiento de negocios tales como: agencias de bienes raíces, spas, restaurantes de cocina internacional, hoteles, tour operadoras y tiendas de souvenirs, contabilizándose un total de 138 establecimientos solamente en el área de estudio.

Es importante destacar que, luego de haberse ejecutado una serie de proyectos que se han venido realizando desde finales de los años 90 y los cuales estaban enfocados en la rehabilitación del centro histórico, se generó el fenómeno de la plusvalía en los inmuebles, despertando el interés de la población local por vender sus propiedades al recibir ofertas con cuantiosos precios. Tal como lo expresa el sociólogo e historiador Mariano Marín, en su entrevista: “este fenómeno dio inicio a finales de los 90 y ha ido incrementado a gran velocidad en los últimos 3 o 4 años”, quien además expresó que: “en ese entonces las casas estaban en mal estado y no las podían reparar porque ha sido demasiado caro, la situación económica estaba mala y la cantidad de dinero que les ofrecían en el momento era la que ellos necesitaban, por lo que la gente vendió y se fue a Miami y a Managua”. (06/01/18)



Por otra parte, uno de los pobladores afectados por la problemática comentó que: “entre los años 1994 a 1996 la gente vendió sus casas por motivos económicos, los extranjeros les ofrecían de 10,000 a 20,000 dólares por sus propiedades, precios que eran absurdamente ridículos”, así mismo indicó que: “en ocasiones las personas que vendían eran poseedores de dos propiedades y lo que hacían era que vendían una de las dos propiedades y se quedaban con la otra. Estas personas nunca se imaginaron que estas propiedades iban a llegar a costar hasta 1 millón de córdobas”. (13/12/17)

Desde otra perspectiva Cristina, pobladora del núcleo del centro histórico opina que: “la gente busca vender las casas dentro del centro histórico porque conocen del interés de los extranjeros y los altos precios de estos inmuebles y al venderlos algunos se trasladan a vivir a los barrios”. (27/11/17)

#### *4.2.3 Turistización*

La turistización ha sido uno de los factores menos sobresalientes en el caso específico de la problemática en estudio, pero no menos importantes, porque al ser Granada uno de los principales destinos turísticos a visitar en Nicaragua recibe una considerable cantidad de turistas cada año, que incrementan sobre todo en temporadas altas, creando como consecuencias un estrés social sobre los habitantes y en algunos casos turismo fobia, esto aporta en los cambios de la forma de pensar de la población, contribuyendo a la vez a reforzar la decisión de traspasar sus bienes en una relación de compra-venta a nuevos propietarios, y al existir potencial turístico también se motiva el interés de los inversionistas por generar servicios que demandan los turistas, sobre todo en el centro histórico donde se desplazan los mismos, y con ello se genera presión de compra de las propiedades, aportando de cierta manera al fenómeno de gentrificación .

Es importante hacer mención que, con respecto a la masificación turística que se presenta en temporadas altas en la ciudad, un elemento importante a tomar en consideración es el tipo de turistas que visitan este destino, quienes por lo general no generan muchos ingresos, al ser un porcentaje de estos excursionistas provenientes de cruceros que arriban de San Juan del Sur y los llamados “mochileros”.



En relación al tema de la turistización el señor Mariano Marín mencionaba lo siguiente: “se ha perdido la tranquilidad, ha incrementado la delincuencia en La Calzada y hay un momento en el que tú identidad nacional y ciudadana te hacen pensar porqué voy a aguantar tanto a este gringo. Ya no queremos tantos extranjeros, estamos cansado de tanto chelerio, y de turistas mochileros, ya estamos al borde, estamos igual que en el video de bye bye Barcelona”. (06/01/18)

Otro punto de vista a resaltar es el de Nidia, pobladora del núcleo del centro histórico, quien comentó sobre un percance que tuvo con un residente, expresando que: “un día yo estaba sentada de espalda en la acera, él no hablaba español y había una muchacha que llegaba a su casa y si lo hablaba, y entonces se arrimó el señor este y me dijo que qué estaba haciendo frente a su casa, y yo le dije: estoy sentada y ella me dijo: pero es que a él no le gusta, y entonces le dije yo: a mí no me interesa, y ella dijo: pero es que a él no le gusta y dice que se vaya para su lugar, y yo le dije: que no venga a mandar en tierra ajena, que viene de afuera a querer mandar en tierra ajena, y le saqué mi caja de lustrar”. (13/12/17)

Uno de los informantes de carácter anónimo daba a conocer su inconformidad con respecto a la presencia de extranjeros, expresando las indiferencias sociales dijo lo siguiente: “me enoja que los gringos pueden andar en short y en camisa, y por qué los nica no, es una de las cosas que a mí me molesta porque, si vos vas a un país respetas su cultura, respetas sus leyes, por qué si aquí nadie anda desnudo, ellos van a andar desnudos”. (13/12/17)

#### *4.2.4 Políticas Públicas*

Entendiendo que las políticas públicas son acciones de gobierno que tienen objetivos de interés público y surgen de decisiones sustentadas en un proceso de diagnóstico y análisis de factibilidad, se ha determinado que son uno de los factores que inciden en el fenómeno de la gentrificación en el núcleo del centro histórico, puesto que estas están relacionadas con la toma de decisiones para la creación de planes orientados en la búsqueda de alternativas, a fin de mejorar determinadas problemáticas de carácter público, los cuales actualmente no se han desarrollado entorno a la temática, pues según algunas de las personas que han vendido sus propiedades y se han trasladado fuera de la ciudad, algunas de las causas que han aportado al desplazamiento han sido los altos precios de mantenimiento que requieren los inmuebles coloniales y la carencia de proyectos o apoyo de parte de las instituciones locales.



Por otra parte, otro factor que con lleva a los pobladores a vender sus propiedades es el temor a su seguridad, debido al riesgo al que están expuestos por al estado de deterioro que presentan cierta parte de los inmuebles.

Además, es necesario destacar que a como se plantea con anterioridad en el marco legal, la ciudad posee una ordenanza municipal que restringe o limita ciertos aspectos entorno a las modificaciones que se pueden realizar en el centro histórico, con el fin de limitar al máximo el deterioro y destrucción del patrimonio, y evitar la sustitución por estructuras de mayor inversión que la rehabilitación de los mismos, sin embargo, no se cumplen las normas establecidas dentro de la misma.

En una de las entrevistas realizadas, con respecto a lo dicho anteriormente, un representante de una institución estatal expresó que: “no importa que el propietario sea nacional o extranjero, obviamente se va a procurar que, aunque traspase de 5 a 6 dueños la propiedad, ésta sea un bien patrimonial de la ciudad...”. (27/12/17)

Otro factor ha sido el deterioro causado por las nuevas construcciones, debido al desconocimiento de las normativas por parte de los residentes, el incumplimiento de las mismas por quienes tienen conocimiento de la ordenanza municipal y los cohechos que han permitido la aprobación de modificaciones en las viviendas para la construcción de nuevos servicios, todo esto, ha ocasionado en algunos casos severas afectaciones a los inmuebles aledaños, producidas en su mayoría por la edificación de muros sin fundamentos y la construcción ilegal de piscinas en hoteles y casas de residentes, las cuales producen microfiltraciones, generando humedad y de esta forma afectando las paredes de adobe, lo que crea conflictos legales entre ambas partes e imposibilita que algunos locales puedan reparar los daños ocasionados en sus propiedades por los altos costos de los mismos, dando lugar a que surja la necesidad de vender las propiedades o se presente el deseo de querer abandonar el espacio que les genera un conflicto vecinal.



Un caso específico de este factor es la situación que vive desde hace 8 años el señor Mariano Marín, un poblador al que se le derrumbó su pared luego de que se construyera contiguo a su propiedad un hotel, que, como producto del peso de los materiales utilizados para la construcción del mismo, produjo repercusiones en su inmueble a través del efecto de bolsón de presión. Durante la entrevista realizada relató lo siguiente: “yo no tengo plata para darle el mantenimiento que yo quiero a mi casa, pero no la quiero vender, yo me quiero morir aquí, pero no sé cuánto tiempo voy a seguir pensando así, porque después de ese desastre que me sucedió yo me he vuelto un poco más débil en mi forma de pensar”. (06/01/18)

#### *4.2.5 Inversión de capital*

En el área en estudio es notable el incremento de la inversión de capital sobre todo en el tema de construcciones y compra de terrenos, que en este caso se han facilitado por la particularidad de que algunas familias poseían o poseen más de una propiedad en el sitio, lo que he permitido la existencia de dicha realidad. Un aspecto importante que ha influido en este factor es el hecho de que los problemas políticos que se presentaron en el país durante el periodo de la revolución dieron pautas a la migración de muchas personas granadinas hacia el extranjero, las cuales dejaron sus propiedades en manos de familiares y conocidos, y una vez que terminaron los conflictos políticos en el país, algunos han regresado a vender sus propiedades, otros alquilarlas a extranjeros o emprender en algún tipo de negocio, influyendo de igual forma en el incremento de la inversión de capital.

Un poblador anónimo que habita en el núcleo del centro histórico comentaba que: “habían personas que tenían 2 propiedades, entonces decían: voy a vender ésta y me quedo con la otra, pero el precio que les dieron fue ridículo, nunca se imaginaron que una casa en el centro histórico iba a valer más de medio millón o un millón de córdobas, entonces me imagino que ahora que vendieron ellos están arrepentidos” (13/12/17)

Es importante destacar que, durante el trabajo de campo se lograron observar nuevas obras de construcción, inmuebles reconstruidos y negocios como agencias bienes raíces relacionados al sector servicio.



#### *4.2.6 Otros Factores.*

**La sucesión de bienes inmuebles familiares**, ocasiona la división de la propiedad entre el número de beneficiados, puesto que algunos de los herederos carecen de recursos económicos, lo que en determinadas ocasiones con lleva a la venta de las viviendas para suplir necesidades personales, por lo tanto, al no llegar a un acuerdo mutuo toman la decisión de poner en venta el patrimonio, favoreciendo a su vez el crecimiento del fenómeno de gentrificación en el destino.

Una de las afectadas por este factor en el centro histórico fue Martha Correa, quien expresó con sentimiento de tristeza que: “La situación se estaba poniendo difícil, no había trabajo, y vendimos porque la otra parte de mis hermanos querían el dinero, también porque no tenía dinero para sobrevivir y tomamos la decisión de venderla”. (27/11/17)

## 4.3 Efectos que produce el fenómeno de Gentrificación Turística





En los estudios presentados sobre gentrificación en el marco referencial, se evidencian los tipos de efectos que ha producido este fenómeno en otros países, resaltándose en estos un mayor número de efectos positivos que negativos, los cuales se han tomado en consideración para la identificación de los mismos en el centro histórico del municipio de Granada. Cabe destacar que, en el caso específico de la problemática en estudio, se identificaron ambos tipos de efectos, predominando en este caso los impactos negativos.

#### *4.3.1 Efectos positivos*

A continuación, se presentan los efectos planteados en la teoría que se relacionan a los del área de estudio y otros que no necesariamente se encuentran en los antecedentes teóricos, pero que se manifiestan en el destino por la naturaleza y particularidades del sitio.

1. **La plusvalía** en bienes inmuebles es uno de efectos positivos que ha producido la problemática en estudio, ya que, al aumentar el valor de las propiedades, y demanda de las mismas, repercutiendo en la generación de mayores ingresos fiscales y municipales que han permitido el desarrollo de proyectos sociales como: la renovación de las vías de acceso, el fortalecimiento de la seguridad ciudadana, la ampliación de los servicios básicos, el ascenso de la apertura sociocultural, y la mejora en los parques y espacios de carácter público, que permiten la restitución de los derechos a la recreación de la población.
2. **Aumento del beneficio de los propietarios**, el incremento de los precios de los inmuebles en el núcleo del centro histórico ha permitido que los propietarios de estos vendan sus viviendas en muy buenos precios mediante agencias de bienes raíces, esto producto de los distintos procesos de rehabilitación que se han dado para mejorar la imagen paisajística de la ciudad y contribuir a la mejora de la actividad turística en el sitio, originando de cierta manera un aumento en los beneficios de quienes poseen propiedades en el sitio como producto de la plusvalía que se ha generado en sus inmuebles y el alza en los precios de los espacios de alquileres, que generan un ingreso extra a la economía de las personas que prestan estos servicios.

Un ejemplo de este efecto positivo es el de un poblador granadino que habitaba en la Calle la Calzada, quien compartía la estrategia que utilizó para evitar vender su



## *Gentrificación Turística en el núcleo del centro histórico del municipio de Granada, Nicaragua 2017*



propiedad y generar ingreso con la misma, expresando lo siguiente: “Nosotros decidimos alquilar la propiedad porque no podíamos mantenerla, yo soy el que trabajo... ahora vivimos por la calle San Juan del Sur, estamos alquilando una propiedad más barata. Por la propiedad de nosotros nos ofrecieron una cierta cantidad alta y nosotros alquilamos una más barata, y con lo que me dan del alquiler de mi casa le doy mantenimiento a la misma, o sea, se hace un arreglo con el que está alquilando y ellos reparan, y ellos se descalfan, ya entonces ellos reparan la propiedad y esto me permite a mi seguir siendo dueño de mi casa” (13/12/17)

3. **La creación de oportunidades de empleo**, que ha generado el surgimiento de nuevos servicios turísticos pertenecientes a nicaragüense y extranjeros, ha motivado a muchos jóvenes a aprender un segundo idioma y mejorar la calidad de los servicios que se prestan en la ciudad.
4. **Rehabilitación de los inmuebles**, el núcleo del centro histórico ha logrado mantener su imagen de ciudad colonial, incidiendo de cierto modo la venta o el traspaso de los bienes a personas con mayor poder adquisitivo que han evitado el detrimento o deterioro de las viviendas, quienes generalmente son extranjeros y nacionales con condiciones económicas favorables.



#### *4.3.2 Efectos negativos*

Entre los efectos negativos de la teoría expuesta con anterioridad, resaltan 2 efectos que se relacionan y se resumen básicamente en el incremento de los alquileres de la vivienda y el desplazamiento de la población de su lugar de origen hacia otros destinos más económicos, sin embargo, en el presente estudio se determinaron otros efectos, los que se describirán seguidamente.

1. **Deterioro de las viviendas**, producto del incumplimiento de ordenanza municipal en cuanto a las modificaciones de los inmuebles, y como resultado de las nuevas construcciones de piscinas en las propiedades de los residentes u propietarios de hoteles, ha surgido una nueva problemática que consiste en el deterioro de las paredes de las viviendas de adobe aledañas o continuas a las de los nuevos propietarios, las cuales se ven seriamente afectadas al producirse humedad como resultado de las microfiltraciones de las piscinas.

Por otra parte, en algunos casos las nuevas construcciones interiores de los inmuebles están hechas a base de materiales pesados y sin fundamentos sólidos, lo que provoca el efecto de bolsón de presión sobre los sistemas constructivos de taquezales, convirtiendo aún más vulnerables estas edificaciones y creando conflictos sociales y/o legales entre los pobladores y residentes.

El señor Mariano Marín, uno de los pobladores afectado en su vivienda por el deterioro de nuevas construcciones explicaba que: “La construcción en contra de las ordenanzas de edificios sin fundamentación produce el bolso de presión, lo que sucede es que el peso de la construcción produce el efecto del bolsón de presión y la construcción de piscinas que producen microfiltraciones y humedad afecta las construcciones de adobe.”

(06/01/18)

2. **Desplazamiento de la población local**, algunos pobladores han tenido que vender sus propiedades debido a los escasos recursos económicos que les impiden realizar el mantenimiento a sus inmuebles, lo que ha traído como consecuencia que en ocasiones se produzca el desplazamiento de los mismos hacia nuevos asentamientos ubicados fuera de la ciudad, por otra parte, hay quienes han migrado hacia la capital y otros se han ido fuera del país, sobre todo a Costa Rica y Miami.

Martha Bermúdez, habitante del núcleo del centro histórico comentaba respecto a desplazamiento de la población que: “Se van algunos, a países como costa rica es lo más, para ir a trabajar, se van y les parece que allá tienen trabajo y los riales no los van a terminar como aquí, que aquí ya vendieron y no tienen ni oficio ni beneficio, dicen que van para allá y así tienen su dinero y tienen trabajo” (27/11/17)

3. **Acceso a la vivienda**, como producto de los altos costos de los alquileres en el área de estudio, en algunos casos los pobladores consideran inaccesible los precios de las rentas de inmuebles en el centro de la ciudad.

Un representante de una organización no gubernamental mencionó al respecto del tema de los alquileres lo siguiente: “El precio de los alquileres es súper caro, en los barrios también ahora. Mira hay gente que gracias a Dios ya comenzó a tener algunos trabajos buenos y se da el lujo de alquilar casas de 200-250 dólares con dos cuartos, pero esto se da solo en los barrios”. (06/12/17)

4. **Impactos sociales negativos del incremento de la actividad turística**, el consumo de alcohol, drogas, la prostitución y la vulnerabilidad en los niños y adolescentes en riesgo expuesto a la pedofilia, son algunos de los efectos más notables y que se presentan en la zona en estudio, como resultado de la llegada de turistas y residentes.

Así lo refleja un representante de una institución no gubernamental, quien comenta que: “Ha incrementado la prostitución, a veces hay chavalas nuevas, hay gringos que son pedófilos, después ya sale en las noticias que estaban filmando algo así como a una niña y todas esas cosas...” (06/12/17)

Por otra parte, el historiador Jorge Díaz explica lo siguiente: “El turismo no solo lo que vemos, puede ser un turismo sexual, que es un problema que en Granada se está viviendo...” (13/12/17)

5. **Pérdida de la identidad local**, se han generado cambios drásticos en la vida los habitantes que han sido desplazados, producto de la escases de recursos o la división en la sucesión de bienes, al pasar de una ciudad colonial e histórica a un nuevo sitio, perdiéndose en la ciudad valores culturales y sociales.

Con respecto a este efecto, Jorge Díaz manifestó que: “Se pierde la identidad nacional y local, se deja de percibir la ciudadanía como antes, ya el granadino no es granadino ahora vive a fuera, la pérdida de la raíz sociocultural es algo negativo a nivel de relatividad.” Así mismo expresó que: “Es una lucha que sentís, porque además de que las casas vinieron sufriendo transformaciones, también vienen sufriendo tus comidas porque, ya tu enchilada viene a ser una hamburguesa, ya tu taco pasa a ser un sándwich, ya tu gallo pinto pasa a ser otro tipo de comida, por ejemplo, la paella, ya te comienzan a meter otro tipo de comida, que ya no son las tuyas...” (13/12/17)

6. **Estrés social en los habitantes**, las temporadas altas del turismo y la arribada de nuevos extranjeros que llegan a vivir o invertir en la ciudad e incumplen las leyes o irrespetan los derechos de los pobladores, ha creado en cierta manera estrés social en algunos habitantes.

Un poblador de identidad anónima dijo al respecto lo siguiente: “ahora todo mundo se estaciona en todas partes en las calles no hay lugar ni nada, por lo menos en semana santa se vienen todos, se vienen en carros, en camiones, en buses y se parquean por todas partes” (06/12/17)

7. **Contaminación acústica**, los pobladores manifiestan como uno de los efectos negativos la contaminación acústica, debido a la cantidad de negocios de turismo y casas comerciales presentes en el centro histórico.

En relación al tema de los efectos, el señor Jorge Díaz comentó lo siguiente: “Otros vendieron, y cuando esa gente compró empezaron a darle otro contenido ya no el de una vivienda, sino de restaurante, hotel y la bulla, y tal vez ellos no estaban acostumbrados, podía ser que la bulla a ellos les estorbaba en algún momento, pero luego ellos no aguantaron y tuvieron que vender también de 1990-2000, cuando ya la bulla les estorbaba. Ya el ambiente no es igual, ya no era la ciudad dormida, la ciudad pacífica, no violenta, pero la bulla ya te estorbaba y lo digo porque a nosotros nos pasó, nosotros vivíamos en la calle del cementerio y ahí todas las calles están inundadas.”

De igual forma expresó que: “Ahora los grandes sonidos a quien se eche más, el verdugo con la tropigás, con el gallo más gallo, con la otra tienda, y las promociones, hasta las farmacias se promocionan y eso perjudica, y esto también es otro factor contaminante para el ser humano, el audio te perjudica tus oídos, estar oyendo eso, si vos te vas a la calzada ahí ya no viven gente propia, todos vendieron por el ambiente” (13/12/17)

8. **Sustitución de actividades económicas**, han cambiado las actividades tradicionales y al mismo tiempo se ha desvalorizado la moneda local y dolarizado los precios, sobre todo de los servicios turísticos, convirtiéndolos en algunos casos inaccesibles a la población local, además ha incrementado el comercio informal.

Doña Cristina, pobladora local expresó que: “la vida es más cara, o sea, es más cara la vida aquí, desde la comida es más cara, todo es más caro, ¿Por qué? Porque como es una ciudad turística entonces qué pasa, viene y le suben a todo, fíjate en el valor de las casas comencemos por ahí, te dicen, tanto o su equivalente en dólares, si nosotros en Nicaragua no ganamos dólares... deberían de respetar nuestra moneda porque para mí es una falta de respeto que yo llegue a una tienda y me digan que tengo que pagar en dólares” (27/11/17)



9. **Relaciones de interés**, en busca de oportunidades de mejora algunos jóvenes han creado vínculos amorosos con residentes jubilados de diferentes nacionalidades. Así lo manifestó un colaborador de una ONG “Hubo un tiempo en que todas las chavalas dejaban de estudiar, comenzaban a arreglarse y comenzaban a ir de cacería, mi vecina tiene dos hijos con un extranjero” (06/12/17)
  
10. **Turismo fobia**, algunos pobladores que habitan en el centro histórico han desarrollado en ocasiones sentimientos de enojo hacia los extranjeros por distintas inconformidades, y cierta parte de quienes han vendido sus propiedades han expresado sentimiento de tristeza y arrepentimiento en algunas ocasiones.
  
11. **Daños psicológicos**, algunas personas que han vendido sus propiedades por falta de recursos económicos o por división en la sucesión de bienes familiares, han sufrido afectaciones emocionales que les producen sentimiento de tristeza con tan solo recordar el tema, un caso particular de esto es el de la doña Martha Correa, quien conversando con lágrimas en los ojos expresó lo siguiente: “Ay imagínese que duro, y todavía. Ya ahora tengo seis años de vivir aquí y no me he podido adaptar, viví prácticamente toda mi vida allá y cuando paso por ahí me dan ganas de llorar, yo mejor ni paso” (27/11/17)

## 4.4 Acciones que aportan a la búsqueda de soluciones



A partir de los factores identificados en el sitio en estudio y los principales efectos que producen los mismos, se proponen a continuación una serie de acciones por cada uno de las causas que intervienen en la problemática y que de cierta manera pueden contribuir a la mejorar del fenómeno de la gentrificación turística.

<b>Factores</b>	<b>Acciones</b>	<b>Tiempo</b>	<b>Responsable</b>
<b><i>Crisis de modelo de desarrollo</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tomando en consideración que el fenómeno en estudio es evidente en la ciudad, se recomienda valorar las posibles repercusiones que se pueden presentar a mediano o largo plazo en caso de no intervenir a tiempo en la problemática.</li> <li>• Crear un comité que incluya a miembros de la empresa privada, gobierno local, población y la academia para la revisión del plan de desarrollo turístico municipal, a fin de modificar o incluir estrategias de desarrollo turístico que mejoren la situación actual, considerando la pertinencia de la temática al momento de planificar el desarrollo de la actividad turística.</li> </ul>	Mediano y/o largo plazo.	-Instituciones estatales.
<b><i>Crecimiento turístico</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diseñar estrategias que permitan mayor regulación, control y eficiencia en cuanto al aumento de los prestadores de servicios, a fin de que se cumplan las normas establecidas para el cuidado y preservación de los inmuebles.</li> <li>• Motivar a la población local que habitan en la zona de estudio a desarrollar algún tipo de servicio económico relacionado al rescate de sus actividades tradicionales o similar a lo que existe en la actualidad, para generar más ingresos a los pobladores locales, evitar la pérdida de la identidad cultural, y propiciar la existencia de mayor número de negocios en manos de locales.</li> <li>• Crear alianzas con universidades para la elaboración de diagnósticos en los inmuebles, a fin de determinar las potencialidades de estos, y que a través de los mismos se permita identificar las posibilidades de ejecutar algún tipo de negocio y de esta manera conservar los espacios.</li> </ul>	Mediano plazo	Instituciones estatales.

<p><b>Turistización</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover en temporadas altas los atractivos turísticos menos visitados en la ciudad, con el objetivo de descongestionar el centro histórico de Granada, y de esta forma disminuir la presión social que produce la masificación turística en los habitantes locales.</li> <li>• Acompañar a tour operadores en la creación de nuevos productos turísticos, a través de campañas publicitarias que promuevan los destinos con potencial turístico menos visitados en la ciudad, mediante el apoyo de los oferentes en el sector y las instituciones relacionadas al sector, a fin de disminuir los impactos negativos que genera la masificación en el área de estudio.</li> </ul>	<p>Corto plazo</p>	<p>Instituciones Estatales</p>
<p><b>Políticas publicas</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconocer la existencia del fenómeno en el área en estudio para la búsqueda de posibles soluciones.</li> <li>• Elaborar un diagnóstico que permita actualizar el inventario de bienes patrimoniales de la ciudad, su importancia dentro de la dinámica cultural, la ocupación y el estado físico de estos, a fin de diseñar políticas orientadas al desarrollo sostenible de los recursos patrimoniales.</li> <li>• Crear propuestas de reformas para la ordenanza municipal con la participación de distintos expertos de materias relacionadas a la problemática, con el objetivo de que se agreguen aspectos importantes a tomar en consideración, que no están contemplados dentro del reglamento, como lo son: el tema de la construcción de piscinas que perjudican el estado de los muros patrimoniales, la regulación de la venta de inmuebles en el centro histórico analizando los derechos fundamentales de los propietarios de los mismos, las sanciones por incumplimiento, entre otros aspectos.</li> <li>• Proponer en la reforma de la ordenanza municipal la aprobación de incentivos fiscales en la compra de materiales de sistemas constructivos tradicionales para que les sean exentos de impuestos sobre el valor agregado (IVA), a quienes demuestren mediante presupuesto y</li> </ul>	<p>Mediano y/o largo plazo</p>	<p>Instituciones estatales.</p>

	<p>documentación que ha realizado esfuerzos por conservar sus bienes inmuebles y a la vez, solicitar una iniciativa de ley en la que los propietarios pueden tener un porcentaje de descuento en cuanto a la declaración de bienes e inmuebles (IBI).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestionar programas de financiamientos con bajas tasas de interés o bonos con el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) para el mantenimiento de viviendas del centro histórico que se encuentran en estado de deterioro.</li> <li>• Conformar desde las instituciones locales comisiones encargadas de gestionar fondos de inversión con organismos internacionales para la creación de programas o proyectos sociales relacionados con brindar apoyo a las familias que demuestren la necesidad de rehabilitar sus viviendas, priorizando los casos de mayor urgencia.</li> <li>• Crear estrategias que permitan mayor regulación, control y eficiencia en cuanto al cumplimiento de las normas establecidas para el cuidado y preservación de los inmuebles.</li> <li>• Establecer convenios con las escuelas talleres municipales que enseñan oficios relacionados a los diferentes sistemas constructivos tradicionales, con el propósito de que a través de estas alianzas se realicen programas de apoyo comunitario, en los cuales los estudiantes puedan realizar sus prácticas profesionales aportando a la mejora de las viviendas ubicadas en el centro histórico.</li> </ul>		
<b><i>Inversión de capital</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diseñar programas de sensibilización dirigidos a los titulares de propiedades con el propósito de concientizarlos y empoderarlos sobre la importancia de preservar el patrimonio inmueble en manos de nicaragüenses y hacerles ver la oportunidad que tienen de emprender con el recurso que poseen.</li> </ul>	Corto y/o mediano plazo	Instituciones estatales.

## **Capítulo IV**

### **5.1. Conclusiones**

1. A pesar de que en el área estudiada la mayor parte de las propiedades pertenecen a población local, es importante tomar en consideración que esto no garantiza que la problemática no se desarrolle aún más en el sitio, por el contrario, debido el crecimiento de la actividad turística en el destino existe la tendencia que incremente el fenómeno de gentrificación.
2. El incremento de la actividad turística en el sitio, la sucesión de bienes inmuebles y la carencia de políticas públicas enfocadas en dar respuestas a la problemática son algunos de los principales factores que intervienen en el fenómeno en estudio, por lo tanto, es donde se deben de orientar el mayor número de acciones de mejoras.
3. En el caso de Granada un factor que destaca a diferencia de estudios realizados en otros países es la sucesión de bienes inmuebles.
4. La generación de empleo y la plusvalía son los principales efectos positivos de la gentrificación en el área de estudio.
5. El desplazamiento de la población local, el deterioro producido en los bienes inmuebles tradicionales y el incremento de los precios en las propiedades son los efectos negativos más relevantes de la problemática.
6. La turistización no ha sido uno de los principales factores del desplazamiento de la población local, sin embargo, actualmente es una de las causas que genera mayores efectos negativos, lo que puede convertirse a futuro en un detonante que provoque el desplazamiento de las personas en el núcleo del centro histórico.
7. En la zona de estudio se percibe el desaprovechamiento de la potencialidad en relación al uso de los inmuebles por la falta de emprendimiento por parte de los habitantes locales.
8. El tipo de turismo que se desarrolla en la ciudad influye en el hecho de que la problemática no se presente de la misma manera que sucede en países reconocidos turísticamente a nivel internacional.
9. El hermetismo de parte los colaboradores de las distintas instituciones estatales de la ciudad, generó mayor trabajo en el proceso de investigación



## **5.2. Recomendaciones**

1. Dar continuidad al presente estudio, con el fin de profundizar más en el mismo territorio y determinar la evolución que puede llegar a tener la problemática en algunos años.
2. Realizar estudios relacionados con la misma problemática en otros destinos, para tener un panorama más amplio de la gentrificación turística a nivel nacional.
3. Que se brinde mayor apertura al acceso de información para facilitar la elaboración de nuevos estudios en relación al fenómeno.
4. Tomar en consideración las acciones propuestas en el capítulo de análisis y discusión de resultados, al momento de buscar alternativas de solución a la problemática.
5. Al ser de la gentrificación un fenómeno transdisciplinario, se recomienda la intervención de universidades que motiven a los estudiantes de: turismo sostenible derecho, psicología, antropología, sociología, arquitectura y carreras afines a la problemática, a realizar nuevas investigaciones que permitan comprender de forma más amplia el fenómeno en estudio, trabajando en base a los efectos negativos identificados en el presente documento.

### 5.3. Referencias y bibliografía.

#### Bibliografía

- Awad Núñez, S. (6 de Enero de 2014). Las consecuencias de la gentrificación en la movilidad urbana. Obtenido de <https://ecomovilidad.net/global/las-consecuencias-de-la-gentrificacion-en-la-movilidad-urbana/>
- Delgadillo. (2010). Obtenido de file:///F:/gentrificacion\_igg.pdf
- Delgadillo, V. (2015). Obtenido de file:///F:/gentrificacion\_igg.pdf
- Escobedo, D. N. (2017). turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México. Obtenido de <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/1019/1321#fn5>
- Gean. (2015). Obtenido de [https://www.supersociedades.gov.co/superintendencia/oficina-asesora-deplaneacion/polinemanu/sgi/Documents/Documentos%20Calidad/DOCUMENTO S/GC-PR-002%20ACCIONES%20CTVAS.pdf](https://www.supersociedades.gov.co/superintendencia/oficina-asesora-deplaneacion/polinemanu/sgi/Documents/Documentos%20Calidad/DOCUMENTO%20S/GC-PR-002%20ACCIONES%20CTVAS.pdf)
- Glass, I., & Clark, J. (s.f.). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. Obtenido de Antecedentes conceptuales y empíricos de la gentrificación : <http://www.scielo.br/pdf/cm/v18n37/2236-9996-cm-18-37-0697.pdf>
- Hackworth. (25 de Julio de 2012). A 50 años del nacimiento del concepto 'gentrificación'. La mirada anglosajona. Obtenido de [https://www.academia.edu/14547174/A\\_50\\_a%C3%B1os\\_del\\_nacimiento\\_del\\_concepto\\_gentrificaci%C3%B3n.\\_La\\_mirada\\_anglosajona](https://www.academia.edu/14547174/A_50_a%C3%B1os_del_nacimiento_del_concepto_gentrificaci%C3%B3n._La_mirada_anglosajona)
- Harvey. (2007). Obtenido de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1127.pdf>
- Hiernaux, D., & Gonzalez, C. H. (Agosto de 2014). Revista de Geografía Norte Grande. Obtenido de file:///G://20.pdf
- Inversión de Capital: conceptos básicos. (s.f.). Obtenido de <http://actualidad.notizalia.com/mejor-compra-2017/inversion-de-capital-conceptos-basicos/>
- Janoschka, M., & Sequera, J. (2014). Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico. Obtenido de [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-34022014000200002](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022014000200002)
- Lean. (9 de 07 de 2015). Protocolo de situaciones de no conformidad y acciones de mejora. Obtenido de [http://www.imserso.es/InterPresent2/groups/imserso/documents/binario/im\\_089268.pdf](http://www.imserso.es/InterPresent2/groups/imserso/documents/binario/im_089268.pdf)



- Martinez. (2010). Obtenido de file:///F:/INFO%20MONOGRA2/MARTINRZ.pdf
- Martínez, J. (2009). Problemas de gentrificación en la ciudad actual. Obtenido de <https://es.slideshare.net/javivi408/problemas-de-gentrificacin-en-la-ciudad-actual>
- ONU. (s.f.). Obtenido de <https://refugeesmigrants.un.org/es/definitions>
- Qu, R. (20 de febrero de 2017). Amberes. Obtenido de Revista Cultural : <http://amberesrevista.com/que-es-esa-cosa-llamada-gentrificacion/>
- Ruíz López, D. (s.f.). Definición muy ligera pero comprensible de lo que son las Políticas Públicas. Obtenido de ¿QUÉ ES UNA POLÍTICA PÚBLICA?: <http://www.unla.mx/iusunla18/reflexion/QUE%20ES%20UNA%20POLITICA%20PUBLICA%20web.htm>
- Sequera, J. (2015). A 50 años del concepto de gentrificación . Obtenido de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1127.pdf>
- Sequera, J. (25 de Julio de 2015). A 50 años del nacimiento del concepto "gentrificación" la mirada anglosajona. Obtenido de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1127.pdf>
- Sequera, J. (10 de junio de 2015). REVISTA BIBLIOGRÁFICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES. Obtenido de [file:///F://A\\_50\\_anos\\_del\\_nacimiento\\_del\\_concepto\\_ge.pdf](file:///F://A_50_anos_del_nacimiento_del_concepto_ge.pdf)
- Sequera, J., & Janoschka, M. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina-una perspectiva comparativista. Obtenido de Contested cities: [http://contested-cities.net/wp-content/uploads/2014/07/2014CC\\_Janoschka\\_Sequera\\_Desplazamiento\\_AL.pdf](http://contested-cities.net/wp-content/uploads/2014/07/2014CC_Janoschka_Sequera_Desplazamiento_AL.pdf)
- Serrano, A. (2005). Obtenido de file:///F:/gentri.pdf
- Smith, N. (16 de Marzo de 2017). GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA Agustín Cocola, Universidad de Lisboa.
- Vergara. (2013). Turismo genTrificador en ciudades paTrimoniales. exclusión y Transformaciones urbano-arquiTecTónicas del paTrimonio en guanajuaTo, méxic. Obtenido de file:///G://Turismo%20gentrificador%20.pdf



# Anexos

❖ Formulario de censo

<b>CALLE:</b>	<b>CASA N°:</b>
---------------	-----------------

<p><b>TIPO DE USO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vivienda Familiar</li> <li>- Negocio</li> <li>- Mixto</li> <li>- Vacía</li> </ul>	<p><b>REGIMEN DE USO DE LA VIVIENDA O NEGOCIO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Propia</li> <li>- Alquilada</li> </ul>
<p><b>TIPO DE NEGOCIO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alojamiento</li> <li>- Restaurante</li> <li>- Bar / Cafetería</li> <li>- Tienda souvenirs</li> <li>- Escuela de idiomas</li> <li>- Oficina</li> <li>- Otro tipo de negocio (especificar)</li> <li>- Ninguno</li> <li>- Bienes raíces</li> </ul>	<p><b>NACIONALIDAD DEL OCUPANTE O PROPIETARIO DEL NEGOCIO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicaragua</li> <li>- EEUU</li> <li>- Canadá</li> <li>- España</li> <li>- Italia</li> <li>- Holanda</li> <li>- Argentina</li> <li>- Otra (especificar)</li> </ul>
<p><b>TIEMPO DE LA APERTURA DEL NEGOCIO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menos de 1 año</li> <li>- De 1 a 2 años</li> <li>- De 2 a 4 años</li> <li>- Más de 5 años</li> </ul>	<p><b>NACIONALIDAD DEL DUEÑO DE LA PROPIEDAD:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicaragua</li> <li>- EEUU</li> <li>- Canadá</li> <li>- España</li> <li>- Italia</li> <li>- Holanda</li> <li>- Argentina</li> <li>- Otra (especificar)</li> </ul>
<p><b>EDAD DEL PROPIETARIO DEL NEGOCIO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Menos de 25</li> <li>- Entre las edades de 25-40</li> <li>- Entre las edades de 40-60</li> <li>- Mayores de 60</li> </ul>	<p><b>SEXO DEL PROPIETARIO DEL NEGOCIO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Femenino</li> <li>- Masculino</li> </ul>

Recinto Universitario Rubén Darío  
Facultad de Educación e Idiomas  
Departamento de Francés  
Carrea Turismo Sostenible

El presente instrumento fue creado por estudiantes del V año de la carrera de Turismo Sostenible de la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN-Managua) con el fin de obtener información para la elaboración de un estudio que servirá como modalidad de graduación, el cual tiene por nombre “Gentrificación Turística en el centro histórico del municipio de Granada, Nicaragua 2017”

### **Datos generales**

Nombre y apellidos:

Edad:

Ocupación:

Lugar de residencia:

### **Guía de entrevista dirigida a Instituciones relacionadas con turismo**

1. ¿Existe algún registro de la cantidad de Inmigrantes que han llegado a vivir en el centro histórico del municipio de Granada?
2. Según el último censo de cuánto es la población total de Granada ¿Cuántos habitantes son nacionales y cuántos extranjeros?
3. ¿Cuántos prestadores de servicios turísticos existen entre hoteles, bares, restaurantes, discotecas entre otros?
4. ¿Quiénes son los principales inversionistas en el ámbito turístico en Granada?
5. ¿Cuáles son los principales cambios sociales que se perciben en la población local con el desarrollo del turismo en el centro de Granada? ¿Cuales son los positivos y los negativos?
6. ¿Qué propondría usted para disminuir los efectos negativos que genera la actividad turística?

Recinto Universitario Rubén Darío  
Facultad de Educación e Idiomas  
Departamento de Francés  
Carrera Turismo Sostenible

El presente instrumento fue creado por estudiantes del V año de la carrera de Turismo Sostenible de la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN-Managua) con el fin de obtener información para la elaboración de un estudio que servirá como modalidad de graduación, el cual tiene por nombre “Gentrificación Turística en el centro histórico del municipio de Granada, Nicaragua 2017”

### **Datos generales**

Nombre y apellidos:

Edad:

Ocupación:

Lugar de residencia:

### **Guía de entrevista dirigida a la población local**

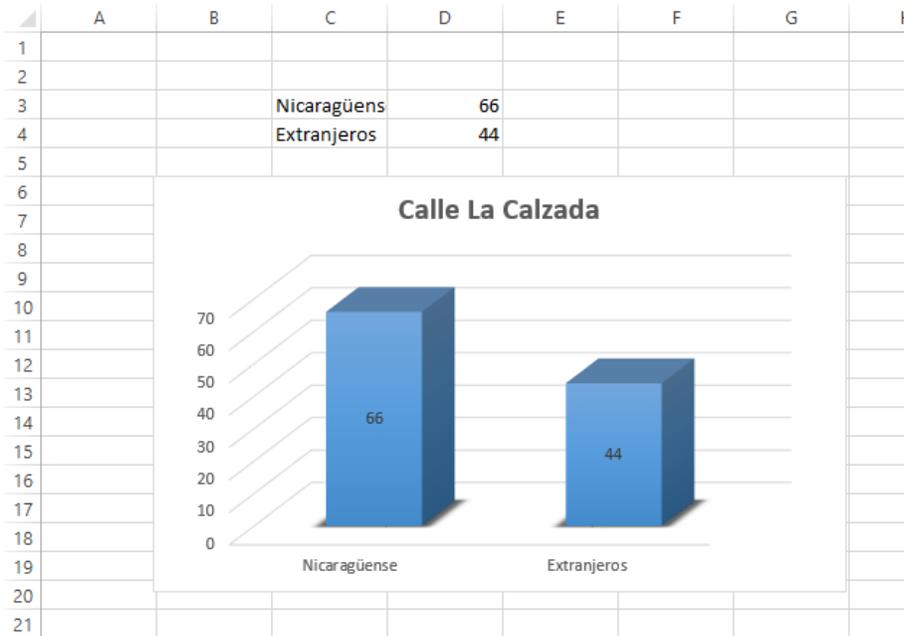
1. ¿Cómo era antes el centro histórico del municipio de Granada?
2. ¿Cómo ha cambiado la vida en Granada desde que empezó el turismo?
3. ¿Qué opina usted acerca del turismo?
4. ¿Qué efectos positivos y negativos ha generado el turismo?
5. ¿Cuáles cree usted han sido las razones por las cuales los habitantes han vendido sus propiedades?
6. ¿De qué forma le ha afectado a usted la cantidad de negocios que hay en el centro histórico o en las calles del municipio de Granada?
7. ¿Qué propondría usted para disminuir los efectos negativos que genera la actividad turística?
8. ¿Cómo se imagina usted el futuro de Granada con el desarrollo turístico que se está dando actualmente?



❖ Matriz de procesamiento de información

<b>Nombre:</b> <b>Fecha de la entrevista:</b> <b>Contacto:</b> <b>Oficio:</b>		
<b>Variables u objetivos</b>	<b>Tiempo (Minuto)</b>	<b>Resultados</b>
<i>Factores</i>		1.
<i>Efectos</i>		Efectos Positivos: 1.
		Efectos Negativos:  1.
<i>Propuestas o recomendaciones</i>		1.
<i>Otra información relevante</i>		1.

❖ Procesamiento de información



❖ Galería de fotos



Propiedad en renta



Propiedad en venta



Deterioro de inmueble



*Gentrificación Turística en el núcleo del centro histórico del municipio de Granada,  
Nicaragua 2017*

