
FINANCIARIZACIÓN Y GENTRIFICACIÓN TRANSNACIONAL: RAÍCES DE UN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN URBANA EN CUENCA, ECUADOR

Matthew Hayes

mhayes@stu.ca

St. Thomas University

<https://orcid.org/0000-0002-5324-6536>

Daniela Celleri

d.celleri@ish.uni-hannover.de

Leibniz-Universität Hannover, Instituto de Altos Estudios Nacionales-Ecuador

<https://orcid.org/0000-0002-0916-9588>

Recibido: 26 agosto 2022; Devuelto para correcciones: 14 marzo 2023; Aceptado: 14 mayo 2023

Financiarización y gentrificación transnacional: raíces de un proceso de transformación urbana en Cuenca, Ecuador

La financiarización de la vivienda es fundamental para entender el desarrollo urbano y los procesos de gentrificación transnacional en el Sur Global. La ciudad de Cuenca ofrece un caso emblemático, en donde la inversión transnacional ha impulsado nuevos procesos de urbanización, muchos de ellos destinados a captar consumidores de mayores ingresos del Norte Global. La transnacionalización de su mercado inmobiliario local está liderada en parte por la migración ecuatoriana hacia el Norte Global, pero también va acompañada de la migración Norte-Sur de migrantes en busca de nuevos estilos de vida. Ambos grupos han contribuido a impulsar la construcción inmobiliaria, especialmente de nuevos y densos condominios de gran altura. El artículo sostiene que el intento de impulsar el sector de la construcción y ampliar el crédito hipotecario en Ecuador, a través de la titulización de deudas, ha contribuido al incremento de fondos transnacionales en base a los ahorros de trabajadores migrantes destinados a la construcción de viviendas en sus ciudades, especialmente Cuenca. Sin embargo, los trabajadores con ingresos más bajos no se benefician de esta inversión en la vivienda urbana y continúan en búsqueda de viviendas asequibles.

Palabras clave: urbanización patrimonial; movilidades transnacionales; migración; política de vivienda; Ecuador.

Financialization and transnational gentrification: roots of an urban transformation process in Cuenca, Ecuador

The financialization of housing is central to understanding urban development and the processes of transnational gentrification occurring in the Global South. The city of Cuenca offers an emblematic case, in which transnational investment has induced new processes of urbanization, much of it intended to attract higher-income consumers from the Global North. The transformation of its real estate market from a local one into a transnational one is led partly by Ecuadorian migration to the Global North, but it is also accompanied by North-South lifestyle migration. Both groups have helped to propel real estate construction, especially of new, dense, high-rise condos. The article argues that Ecuador's attempt to boost its construction sector and expand mortgage credit through securitization of debts has helped to attract transnational pools of migrant workers' savings to the built environment of its cities—notably Cuenca. Yet the benefits of urban housing investment are not shared by lower-income workers there, who continue to lack access to affordable housing.

Key words: Heritage urbanization; transnational mobility; migration; housing policy; Ecuador.

En la ciudad de Cuenca, Ecuador, *Gringolandia* es el término utilizado para referirse a un barrio occidental densamente poblado, que ha crecido a lo largo de la Avenida Ordoñez-Lasso. Este barrio se extiende desde el borde del centro histórico hacia las afueras de la ciudad y rodea las montañas del Parque Nacional Cajas. La mayoría de los habitantes locales se refieren al barrio de esta forma especialmente desde 2010, debido a su alta concentración de “gringos” norteamericanos. La mayoría de estos inmigrantes son jubilados, pero entre ellos también se encuentran trabajadores digitales con visa ‘nómada’ u otros migrantes por estilo de vida. Muchos de ellos alquilan o compran un apartamento en esta ciudad declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, famosa además por ser una «típica ciudad de montaña española»¹. A principios de la década de 2010, el término también fue utilizado por los inmigrantes norteamericanos que vivían en este barrio, para referirse a una torre de condominios llamada Edificio Palermo, la más alta de la localidad. Otorgándole el término ‘Gringolandia’ a estos condominios se evidencia la forma en la que el sector inmobiliario ecuatoriano —y específicamente los propietarios cuencanos— globalizaron lo que hasta ese momento había sido un mercado inmobiliario local. Este desarrollo inmobiliario a lo largo del corredor de la Avenida Ordoñez-Lasso transformó la construcción y el urbanismo de Cuenca, aprovechando circuitos financieros globales, dominados por las entidades bancarias del Norte.

Este artículo explora las fuerzas sociales que han contribuido a la producción de un nuevo tipo de urbanismo andino (ver figura 1). Siguiendo a Aalbers (2016, 2017), este artículo ofrece un análisis sobre la economía política contemporánea de la vivienda ecuatoriana a través del prisma de la “financiarización” del sector inmobiliario en Ecuador. Los estudios de caso sobre este fenómeno en América Latina se han centrado en la transformación de la política de vivienda, de un derecho estatal hacia una mercancía, situando este cambio en la neoliberalización de la política social (Nascimento y Salinas 2020, Reyes y Basile 2022, Soederberg 2015). Mientras otros trabajos se han enfocado en el componente transnacional de la financiarización en América Latina, especialmente en el rol de las remesas (Zapata 2018). En cuanto a la gentrificación y las políticas de vivienda basadas en el mercado, varios autores exploran el acceso desigual a la vivienda y en general al espacio urbano que estas provocan (Betancur 2014, Janoschka 2016). Estos estudios sobre gentrificación en América Latina frecuentemente apuntan a la falta de clases medias capaces de emprender la gentrificación, y se enfocan en el rol del Estado. Si bien este enfoque es fructífero, una mayor atención a los procesos de financiarización puede mostrar el modo en que las fuerzas transnacionales contribuyen a reposicionar los espacios urbanos con la ayuda de inversores internacionales y de sectores sociales con movilidad transnacional. En base a este enfoque, y a diferencia de estudios anteriores, en este artículo analizamos de qué forma, tanto la política estatal como los promotores locales de Cuenca, captaron sobre todo las rentas más altas y los ahorros, tanto de

1 Véase la designación de la UNESCO: <https://whc.unesco.org/en/list/863/>, consultada el 6 de agosto de 2022.



Figura 1. Gringolandia a principio de los 2010.

Fuente: Matthew Hayes y Daniela Celleri.

especuladores, como de compradores de viviendas con movilidad transnacional, tales como emigrantes ecuatorianos e inquilinos de Norteamérica. A partir de ello, estos actores vincularon el desarrollo de *Gringolandia* al reposicionamiento del urbanismo patrimonial de la ciudad como destino internacional de turismo y estilo de vida.

Para esto, nos centramos en el mercado inmobiliario cuencano y su articulación tanto con los circuitos de financiarización transnacionales, como con los regímenes globales de acumulación inmobiliaria. Y adoptamos la perspectiva de financiarización de la vivienda (Aalbers 2017) para entender lo que se ha denominado “gentrificación transnacional”. Es decir, un tipo de proceso particular de urbanización que se produce cuando las poblaciones transnacionalmente ‘móviles’ se apropian de espacios urbanos y desplazan a los residentes locales de menores ingresos, que han poblado históricamente ciertas áreas urbanas y periurbanas del Sur Global (Hayes y Zaban 2020, Sigler y Wachsmuth 2016). Se argumenta que, además de la

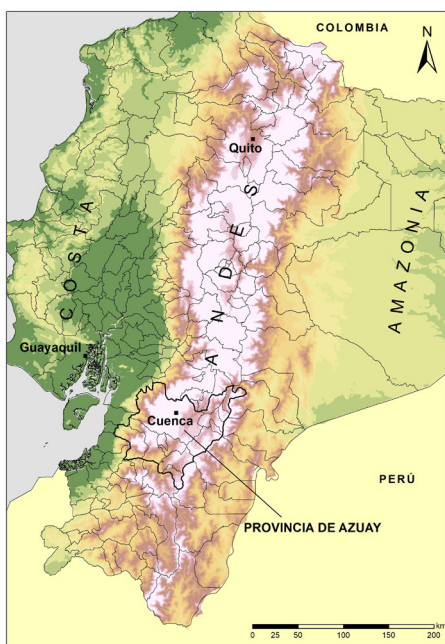


Figura 2. Situación de la ciudad de Cuenca en Ecuador.

Fuente: Cortesía de Joan Carles Membrado, Universidad de Valencia.

extracción de rentas (Rolnik et al 2023), la apropiación del espacio para el consumo transnacional de lugares y de mayores ingresos es también una parte importante de la “financiarización subordinada” (Fernandez y Aalbers 2020, Socoloff 2020). Cuenca representa un caso de estudio emblemático de urbanización patrimonial y gentrificación, las cuales aumentaron el valor de cambio de su entorno construido, y demuestra cómo la financiarización y los procesos transnacionales se entrelazan con las transformaciones urbanas actuales.

El artículo se desarrolla en cuatro secciones. En primer lugar, se hace un repaso de las reformas financieras y habitacionales ecuatorianas que facilitaron el desarrollo inmobiliario, en particular la “titulización”, que se utilizó como medio para aumentar la oferta de viviendas en un segmento desatendido del mercado de vivienda. La titulización se adoptó con el asesoramiento de instituciones financieras internacionales y bancos de inversión multilaterales, lo cual proporcionó un mecanismo para que los inversores internacionales captasen los ahorros ecuatorianos. La segunda sección analiza la transnacionalización del mercado inmobiliario ecuatoriano, centrándose en cómo el Estado, en particular, trató de canalizar las remesas hacia el sector inmobiliario, como iniciativa para la titulización. En la tercera sección se incorpora a la ecuación a los inmigrantes norteamericanos jubilados que residen en Cuenca y buscan otro estilo de vida, ampliando así la visión de la transnacionalización. El gobierno local utilizó su patrimonio urbano para impulsar una mayor demanda en el desarrollo de condominios a lo largo de la periferia de la ciudad, transformando su proceso de urbanización. La cuarta sección teoriza este proceso de urbanización abordando cómo la transnacionalización afecta al desarrollo urbano de Cuenca. Este proceso es arriesgado, dada la competitividad de los mercados inmobiliarios transnacionalizados y no todos asumen estos riesgos en igualdad de condiciones.

Política de vivienda en Ecuador

La transnacionalización del mercado inmobiliario ecuatoriano —es decir, su integración sostenida en los mercados transnacionales tanto de compradores como de inversores— está estrechamente relacionada con el proceso de urbanización del país. Ecuador experimentó una rápida urbanización y migración del campo a la ciudad en la década de 1970, especialmente como resultado de la reforma agraria y el inicio de las exportaciones de petróleo después de 1973, que estimularon el crecimiento económico urbano (Klaufus 2009, Larrea 1986). Esto también dio lugar a una importante escasez de viviendas en las zonas urbanas, lo que obligó a los grupos de menores ingresos a construirse sus propias viviendas en la periferia o, como en el caso de Cuenca, a instalarse en ‘conventillos’ abarrotados en el centro de las ciudades (Klaufus 2009, Pacheco y Sarmiento 2015). Aunque Cuenca tuvo una mejor planificación de su crecimiento urbano, también se evidencian los problemas de segregación social y desigualdad que tienen otras ciudades más grandes como Quito (Durán, Martí y Mérida 2016). La desigualdad en materia de vivienda

se agravó como consecuencia de las crisis de deuda en 1980 y financiera asiática de 1997-1998, que se extendió a Ecuador, hasta ese entonces uno de los países más endeudados de América Latina. La imposición de reformas de ajuste estructural para pagar a los acreedores extranjeros dejaron poco margen de maniobra para el gasto en política social (Acosta 1999). De igual modo, los proyectos de vivienda pública agravaron los enormes déficits de vivienda. En 1998, el gobierno ecuatoriano se desentendió de su responsabilidad en la construcción de vivienda social y la trasladó a través de subvenciones al sector privado (Klaufus 2009, 82; Carrión 1996). Además, la crisis presionó a la moneda nacional, aumentando las tasas de inflación y el coste de la vida de los trabajadores (Larrea 2004).

En este contexto, la eventual mejora de la economía tras la dolarización en el año 2000 permitió al Estado ecuatoriano adoptar estrategias financieras ‘innovadoras’ para intentar solucionar el déficit de vivienda mediante mecanismos de mercado. Para hacer frente a la falta de recursos en materia de vivienda, el Banco Mundial y otras instituciones financieras internacionales sugirieron la adopción de ‘finanzas estructuradas’ para estimular el comercio de la construcción, especialmente los bonos de titulización hipotecaria (también conocidos como *Mortgage-backed securities- MBS*). En América Latina, esto permitía a los promotores de vivienda acceder a los mercados internacionales de capitales a tipos de interés más bajos que a través de los sistemas financieros nacionales (Scatigna y Tovar 2007). Las Instituciones Financieras Internacionales (IFIs), como el Banco Mundial, el FMI y el Banco de Pagos Internacionales, animaron a los que denominaron ‘países en desarrollo’² a buscar financiamiento para las inversiones relacionadas con la vivienda en los mercados de crédito internacionales, que se habían interesado cada vez más por los proyectos relacionados con la vivienda desde las décadas de 1990 y 2000. Este es un elemento clave de la tesis de la ‘financiarización subordinada’ (*subordinate financialization*) para investigadores de la economía política de la vivienda (Fernández y Aalbers 2020). Las IFIs alentaron a los mercados subfinanciados a transnacionalizar los bienes inmuebles con el fin de acceder a los fondos de ahorro en el Norte Global. La financiación estructurada permitiría, supuestamente, que los prestatarios nacionales del Sur Global «rompieran el techo soberano» (Ketkar y Ratha 2001), y obtuvieran acceso a tipos de interés más bajos por parte de los acreedores internacionales interesados en invertir en los mercados hipotecarios privados de los países en desarrollo. Esto a pesar de que dichos mercados estaban históricamente limitados, por la falta de una demanda adecuada. Como señala Ratha (2002), la financiación estructurada ofrecía a las empresas nacionales la oportunidad de acceder a los mercados de crédito internacionales y de aprovechar los programas existentes en los países en desarrollo que, por ejemplo, titulizaban futuros créditos de exportación de combustibles, minerales y metales (Ratha 2002). Además, las “finanzas estructuradas” ofrecían mejores rendimientos para el floreciente sector del ahorro de pensiones de América Latina. Para los planes de pensiones, los títulos respaldados por las

2 Para una importante crítica de estos discursos del desarrollo, véase Arturo Escobar (2012).

hipotecas se convirtieron en una alternativa a los bonos del estado, debido a su alta calificación. Esto a su vez, permitió diversificar el creciente sector de las pensiones en América Latina (Cheikhrouhou et al 2007).

Este enfoque en la provisión de vivienda basado en el mercado internacional fue adaptado a las condiciones de Ecuador, por un gobierno ambicioso y anti-neoliberal, y una constitución con grandes expectativas para el desarrollo social del país. Tras la inestabilidad política y económica de la década de 1990, el sistema bancario privado ecuatoriano era relativamente pequeño en comparación con la economía nacional y carecía de la confianza de los beneficiarios. Como señaló Ospina (2012), los bancos privados ofrecían préstamos hipotecarios principalmente al segmento con más capacidad adquisitiva del mercado y a las tasas de interés más altas de América Latina. La dolarización devolvió la confianza en los créditos y estabilizó los precios, pero dejó importantes vacíos en la disposición del sector bancario privado para conceder préstamos para la construcción de infraestructura y vivienda, dos áreas que justamente el Banco Mundial destacó para la financiación estructurada. Ante la falta de crédito suficiente del sector privado y con el fin de estimular su propio sector de la construcción y cumplir los objetivos de incrementar la oferta de vivienda, el Estado ecuatoriano a través del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) se comprometió a utilizar su programa público de ahorro para pensiones. La Constitución de 2008 garantizó la provisión estatal de derechos de seguridad social, y —en el artículo 372— proyectó la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de la Seguridad Social (BIESS), con el fin de gestionar los fondos públicos de pensiones del sistema de seguridad social (King Mantilla 2019). La creación de este banco público pretendía apoyar los objetivos sociales de los trabajadores ecuatorianos, y la extensión de créditos para personas de menores ingresos con tasas subsidiadas, los cuales fueron producto de décadas de luchas sociales (Serrano Cueva y Naranjo 2014). El BIESS se constituyó en octubre de 2010 e inmediatamente comenzó a prestar fondos para hipotecas a tasas preferenciales, ampliando así la base de sus clientes y el acceso al crédito hipotecario.

Estos cambios ayudaron a impulsar la industria de la construcción (incluyendo infraestructura y vivienda) hasta convertirla en el tercer sector más importante de la economía ecuatoriana en 2013, representando casi el 11 % del PIB (Ordóñez 2014, Torres 2011). También provocó un aumento significativo del número de viviendas iniciadas, que se duplicó con creces desde 2008 hasta más de 100 000 unidades en 2012 (Ordóñez 2014,17). El BIESS, que funcionó sólo durante tres meses a finales de 2010, representó el 14 % de los préstamos hipotecarios de ese año, y se elevó al 67 % en 2013. Si bien esto significó que el sector estatal desplazó el financiamiento hipotecario del sector privado (aunque el valor de sus préstamos en promedio fue menor que el de los bancos privados), King Mantilla sostiene que también actuó como una forma alternativa de regulación del sector bancario privado, obligándolo a competir con el público. Esto permitió una mayor expansión del crédito hipotecario, especialmente después de 2017, cuando el sector privado volvió a incrementar

estos créditos gracias a la titularización de sus carteras de préstamos (King Mantilla 2019).

Las tasas de interés preferenciales y los plazos de amortización más largos (hasta 25 años, cuando 15 años había sido lo habitual en Ecuador hasta ese momento) permitieron al BIESS ocupar un lugar importante en el mercado hipotecario. Sobre todo, el plazo de amortización ampliado fue beneficioso para los intereses a largo plazo del sistema de seguridad social, y ofreció mejores rendimientos para la inversión que aquellos ofrecidos por los mercados de bonos, con una prima de hasta el 3 % (King Mantilla 2019). El BIESS pudo ofrecer préstamos a inicios de 2010, a tasas de interés que oscilaban entre el 7,9 % y el 8,69 % (Ordóñez 2014, 21-22). La Banca privada, más conservadora, no pudo competir con lo que otorgaba el BIESS: amortización prolongada, tasas de interés más bajas y criterios de calificación más laxos. Esto fue posible en este período, porque el BIESS perseguía agresivamente la financiación estructurada, vendiendo carteras de préstamos a empresas fiduciarias de propósito especial (fideicomisos) que empaquetaban los préstamos en MBS y los vendían a inversores, facilitando la iniciación de hipotecas adicionales. Por lo tanto, la contracción de las carteras de préstamos de los bancos privados, a principios de la década de 2010, se produjo junto con la expansión de su cartera titulizada. Al final del mandato de Correa en 2016, al enfrentarse a las crecientes tasas de morosidad como resultado de la desaceleración de la economía y el colapso del petróleo, el BIESS se vio obligado a restringir su concesión de hipotecas, al tiempo que el sector bancario privado pudo ampliar las suyas.

Si bien la implementación del BIESS empezó con fines sociales, este asumió gran parte del riesgo de la expansión de créditos hipotecarios y su impacto real en el déficit habitacional ecuatoriano fue decepcionante. Según King Mantilla (2019), el segundo y tercer quintil de ingresos fueron los más beneficiados por estos créditos hipotecarios. Es decir, se amplió el acceso de la clase media y media alta al financiamiento hipotecario. Estos sectores ya se beneficiaban del empleo formal y estaban adheridos al régimen del IESS. Los trabajadores informales del extremo inferior del espectro de ingresos se beneficiaron en menor medida. Esto se refleja en el tipo de vivienda que se promovió en lugares como Cuenca: la construcción de viviendas respondió fuertemente a la demanda de la clase media por apartamentos en condominio y casas suburbanas de lujo. También respondió fuertemente a la demanda de segundas viviendas, que además estaban cubiertas por el nuevo sistema de financiación hipotecaria que el BIESS había establecido, de manera que no se atendieron las necesidades primarias del conjunto de trabajadores más vulnerables.

Gran parte del debate público y académico en Ecuador se ha centrado en si la participación del Estado en este régimen de financiación creó una burbuja inmobiliaria. El consenso parece haberse centrado en lo que King Mantilla (2019) identifica como un fuerte incremento de la demanda de vivienda, relacionado con la participación del BIESS en los mercados hipotecarios. Pero estos debates, cuyo enfoque está en los agregados de la oferta y la demanda, pasan por alto el incremento sustan-

cial de los déficits de vivienda en los grupos con ingresos más bajos, especialmente cuando las condiciones económicas empeoraron tras el colapso de los precios del petróleo en 2014-2015. En Cuenca, las opciones de vivienda para personas de bajos ingresos se desplazaron hacia la periferia y se alejaron del centro histórico, el cual se estaba gentrificando con fines turísticos. Esto redujo efectivamente la oferta asequible y obligó a los grupos de bajos ingresos a fortalecer su dependencia del mercado privado, con el fin de fabricar nuevas viviendas sociales, cuya construcción también se centró en la titulización de las carteras hipotecarias. Además, esto provocó un aumento de las tasas de endeudamiento de los hogares, que se convirtió cada vez más en una preocupación para los gestores de un BIESS desbordado, que tuvo que hacer frente a los crecientes impagos de viviendas en la segunda mitad de la década de 2010 (por encima del 6 % en 2017 y 2018, véase King Mantilla 2019). En respuesta a estas pérdidas, el BIESS empezó a subir los tipos y las condiciones de calificación de las hipotecas.

Los gobiernos de austeridad de Lenin Moreno y Guillermo Lasso han intentado aplicar el rigor fiscal confiando aún más en la inversión privada para satisfacer las necesidades de vivienda del país, y disminuyendo la dependencia del sector de la vivienda de los préstamos hipotecarios del BIESS. En el Plan nacional de hábitat y vivienda 2021-2025 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, se pretendía hacer del sector habitacional ecuatoriano un «destino de la inversión inmobiliaria internacional», incluyendo la vivienda social. El plan del gobierno consistía en destinar 643 millones de dólares a la construcción de 112 000 viviendas en la primera fase de un plan multifacético que, en última instancia, permitiría fabricar algo menos de medio millón de nuevas unidades (Ministerio de Desarrollo y Vivienda 2021). Pero esta oferta no contribuirá a reducir los costes de la vivienda para los grupos de menores ingresos.

Parte del problema de los mercados hipotecarios ecuatorianos es que la configuración actual requiere que la industria de la construcción siga el ritmo de la demanda de los inversores, y no al revés, de modo que la demanda financiera “colateral de alta calidad” (*high quality collateral*, véase Aalbers 2017, 545) tiene prioridad sobre las necesidades de vivienda de la población. La rentabilidad de la concesión de hipotecas, incluso para un banco público como el BIESS, depende de la construcción de viviendas que satisfagan la demanda de las rentas medias y medias altas. Así, la inversión pública se desvía de las necesidades básicas de vivienda y, en cambio, aumenta el acceso al crédito y a la vivienda de los grupos de mayores ingresos (Deere y Catanzarite 2017). En este sentido, la transnacionalización de la demanda inmobiliaria también ha sido un pilar clave de la estrategia de construcción de viviendas de Ecuador, y ha marginado aún más el acceso de los grupos de menores ingresos a la vivienda, incluso cuando la oferta general de viviendas ha aumentado.

Al igual que otros países latinoamericanos, Ecuador carece de una amplia clase media con acceso a un empleo formal que normalmente reuniría los requisitos para obtener préstamos hipotecarios. Los que más se beneficiaron de los préstamos

del BIESS tendieron, como señaló King Mantilla (2019), a ser grupos de ingresos medios afiliados al programa público de pensiones. Si bien el gobierno amplió la administración pública durante el mandato de Correa, empleados formales con acceso a hipotecas, casi la mitad de la mano de obra del país —incluida la de Cuenca— procede de sectores informales del mercado laboral, lo que suele limitar su elegibilidad para la financiación hipotecaria. Por lo tanto, para que el estímulo a la vivienda del BIESS tenga pleno efecto, al menos una parte de la demanda de viviendas de clase media tendría que venir del extranjero, un patrón que también se ha observado en otros países en desarrollo. Por ejemplo, en Marruecos, los promotores trataron de comercializar la construcción de viviendas subvencionadas a sus emigrantes, en ferias inmobiliarias en París (Kutz y Lenhardt 2016). Al igual que en Marruecos, en Ecuador el primer objetivo de la demanda transnacional fueron sus trabajadores emigrantes. El gobierno ecuatoriano facilitó el vínculo entre las remesas de sus trabajadores en el extranjero y el sector inmobiliario, así como, también, promovió la compra de viviendas como una buena inversión para su futuro. La siguiente sección se centra en las remesas y la construcción de viviendas.

Incremento de las remesas y su relación con el sector de la construcción

El enfoque transnacional del gobierno ecuatoriano se evidencia en la reorientación de las remesas provenientes de los emigrantes en el exterior hacia la inversión en el sector de bienes raíces. Desde 1999, más de un millón de ecuatorianos salieron del país, debido al extremo empobrecimiento y la falta de empleo. Pero en consecuencia, la tasa de remesas aumentó con repercusiones importantes para el sector de bienes raíces. Las remesas ascendieron estrepitosamente de 200 millones de dólares en 1993 a 1 432 millones de dólares en 2002, y se convirtieron en la segunda fuente de divisas después de las exportaciones de petróleo (Acosta 2005, 3). Hasta el 2003, las remesas no solamente alcanzaron el 6 % del PIB, sino que incrementaron la disponibilidad de crédito para consumo, provocaron un crecimiento acelerado de las importaciones, estimularon las actividades comerciales, de negocios y microempresas de los familiares de emigrantes y parcialmente se invirtieron en la compra de propiedades (Acosta 2005, 18). En los años siguientes, el incremento de remesas coincide con un incremento del sector de la industria de la construcción. Esto se debería a que las remesas de los migrantes estimularon el consumo interno y la dolarización del país produjo la estabilización monetaria, lo cual generó condiciones atractivas para constructoras, inmobiliarias, entidades financieras, entre otras (Torres 2011, 1-2). Pero también gracias al apoyo activo por políticas que, no solo promocionaron al sector de la construcción, sino que fomentaron el financiamiento del sector de bienes raíces en Ecuador. De esta forma las ganancias de las rentas y las hipotecas provenientes de nuevas viviendas fueron acumuladas y vendidas a los inversionistas extranjeros como discutimos a continuación.

Bajo la premisa de “inclusión financiera”, entendida como “el acceso y utilización de los servicios financieros formales por parte de la población excluida” (Gue-

rrero, Espinosa y Focke 2013, 21) se desarrollaron varias iniciativas para facilitar la recepción de remesas a las familias de emigrantes y orientarlas hacia la inversión en bienes raíces. Esta expansión del sistema financiero en el mercado de viviendas es el resultado de las políticas en América Latina, las cuales desde 1990 hasta principios de 2000, se enfocaron en soluciones orientadas al mercado y en el énfasis en la tenencia de vivienda propia con el apoyo del sistema financiero como parte de las políticas de ajuste del Banco Mundial y el FMI (Grubbauer 2019).

Desde el 2009, el Banco Central del Ecuador generó varias acciones para canalizar las remesas de migrantes. Con el objetivo del «Fortalecimiento del Sistema Nacional de Pagos» se generó el proyecto *Canal Alternativo de Distribución de Remesas para pequeños financieros Ecuatorianos*, en el cual Las Cooperativas de Ahorro y Crédito (CACs) coordinadas por el Ministerio de Inclusión Social y Económica se incorporan a un sistema financiero unificado. Esta herramienta no solo permitió transferir las remesas con costos reducidos y a tiempo real con más cobertura en el ámbito urbano marginal y rural, sino que permitió integrar actores del sector financiero popular y solidario a la economía nacional (Guerrero et al. 2013, 36). Adicionalmente, en conjunto con la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, se consolidan Buros de Créditos y Centrales de Riesgo para extender el acceso al crédito (*idem*). La expansión de los créditos hipotecarios del BIESS, como mencionado anteriormente, también se habilitó para migrantes en el exterior.

Aunque los créditos del BIESS también son accesibles para migrantes que se encuentren afiliados 'voluntariamente' al Instituto de Seguridad Social, sus beneficiarios son personas con ingresos medios y altos, que se encuentran formalmente empleadas³. Por lo tanto, aquellos migrantes autoempleados o empleados informalmente, que no cumplen con los requerimientos para el otorgamiento de créditos, no pueden acceder a estos créditos. Estas personas prefieren optar por mutualistas o cooperativas de ahorro y crédito, que también se incluyen en el sistema financiero y, aunque en menor medida⁴, también otorgan créditos para la inversión en inmuebles.

En el caso de Cuenca, se evidencian también estas tendencias a nivel internacional: entre 2003-2007, el sector de la construcción se mantiene gracias a la gestión local, así como al incremento de obras por el sector privado de vivienda (Pineda 2013, 16). Entre 2000-2007, los permisos para construcción incrementan y el sector financiero nacional (mutualistas, cooperativas, banca privada y pública) cuadriplica la cartera bruta de vivienda (Ospina y Erazo Espinosa 2009, 39). En Cuenca, se cuadriplica el índice de metros cuadrados de construcción entre 1998 (549,1) y el

3 Por ejemplo, "para acceder a un crédito hipotecario de más de \$ 34.589, el BIESS determina que el sueldo reportado por el afiliado o por los cónyuges afiliados debe ser de \$ 700, monto que aún dividido para dos (\$ 350) da como resultado un valor por encima del salario básico unificado." (Luna 2015, 73).

4 Las Cooperativas de Ahorro y crédito incrementan su participación en el pago de remesas: de un 0,5 % en el 2016 al 3,7 % en el 2014, pero la participación de grandes bancos se mantiene en un 60,08 % en 2006 al 61,4 % en 2014 (Naranjo Trávez 2017, 56).

2007 (2 205,8) y coincide con el incremento de remesas en este periodo, en el cual un 4 % se invierte en la compra de propiedades en Ecuador (*idem*).

Paralelamente, las estrategias de atracción de remesas por parte del mercado financiero de bienes raíces se transnacionalizan. Así lo evidencian las ferias de vivienda con el eslogan «Mi casa en Ecuador», en ciudades con altas cifras de migrantes ecuatorianos como Nueva York, Madrid, Barcelona y Murcia. También se llevan a cabo asociaciones de la banca ecuatoriana con la española, para la generación de créditos en el sector de la construcción para inmigrantes en España (Ospina y Erazo Espinosa 2012, 37). Este redireccionamiento de las remesas hacia la inversión en bienes raíces, se realiza bajo la premisa del aporte de las remesas al ‘desarrollo social’, el cual se vincula frecuentemente a la reducción de la pobreza. Sin embargo, como Acosta indica para el 2003, si bien las remesas contribuyen a reducir la pobreza, el monto de remesas es superior al gasto social⁵ y es recibido de forma directa por los estratos medios y bajos, principalmente en Quito, Cuenca y Guayaquil (Acosta 2005, 16-19). Este enfoque en el consumo básico coincide con el interés de las instituciones financieras internacionales, en que las remesas son una fuente central para los ahorros y potenciales inversiones productivas. Es decir, la inversión de remesas en bienes raíces se fomenta como una forma productiva de ‘ahorro’, para contrarrestar la tendencia del uso de remesas para actividades de ‘consumo’ que ha sido problematizado por el estado (Cortés 2011). Una de las primeras iniciativas en este ámbito, fue la creación del *Programa de Ayuda, Ahorro e Inversión* para los migrantes ecuatorianos y sus familias por Decreto Ejecutivo 2378-B en el año 2002. Este buscó generar un sistema financiero y de ahorro para canalizar las remesas hacia inversiones productivas como los emprendimientos (Herrera Mosquera, Moncayo y Escobar García 2017, 80). Este objetivo se establece incluso en el artículo 338 de la Constitución de 2008⁶.

En este sentido, posteriormente se promueven créditos para vivienda social desde BAN-Ecuador y como política de retorno *Bienvenido a casa*. Por ejemplo, se otorgan líneas de crédito de hasta 7 000 dólares para las primeras inversiones en vivienda y en emprendimientos productivos (Moncayo 2011). Estos son los mecanismos de crédito fomentados por el Banco Mundial en América Latina, para titularizar y garantizar un sistema bancario supuestamente más moderno y competitivo. Otros ejemplos demuestran, que la inversión inmobiliaria no solo es un tema de interés social, sino que profesionales de clase media alta que abandonan el país, también invierten en vivienda propia⁷. El destino de las remesas también demuestra un creciente incremento en las inversiones en construcción y financieras: mientras en el

5 Esto significa que las remesas no sólo cubren el costo de la canasta familiar, sino que lo exceden en un 20% (Acosta 2005, 17).

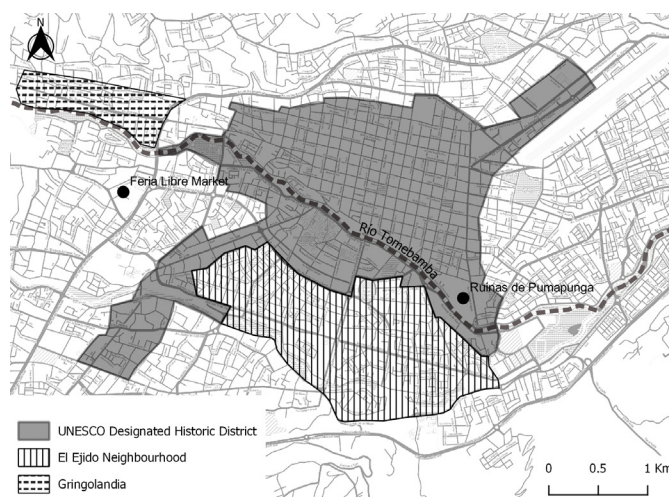
6 “El Estado promoverá y protegerá el ahorro interno como fuente de inversión productiva en el país. Asimismo, generará incentivos al retorno del ahorro y de los bienes de las personas migrantes, y para que el ahorro de las personas y de las diferentes unidades económicas se oriente hacia la inversión productiva de calidad.” (Tipanluisa 2011, 14).

7 Esto lo confirman proyectos de vivienda como “Diseño Hábitat”, quienes registraron por lo menos un 10% de sus ingresos de trabajadores en el exterior (Moncayo 2008, 27).

2003 se destinaron 3,1 % a inversiones en construcción y 0,5 % en productos financieros, crecen hasta llegar al 8 % y 7,6 % en 2014 (Banco Central del Ecuador 2014). Por lo tanto, los actores financieros de bienes raíces, se aprovecharon del transnacionalismo al asegurar su clientela entre emigrantes ecuatorianos, y contribuyeron a que Cuenca cuente con los costos más altos de vivienda a nivel nacional. Mientras tanto, los trabajadores locales compiten con dificultad para poder satisfacer su demanda de vivienda y confrontan el abandono del Estado para acceder a ella.

Los inmigrantes norteamericanos jubilados y el sector de la vivienda en Cuenca

La llegada de alrededor de 8 000 inmigrantes norteamericanos por jubilación agravó la falta de viviendas asequibles por varias razones. Estos inmigrantes y otros más jóvenes que llegaron a Cuenca para trabajar a distancia o crear empresas (muchas de ellas destinadas a los jubilados norteamericanos, incluso en el sector inmobiliario) aumentaron la demanda transnacional de inmuebles en Cuenca, y ampliaron el espectro de los alquileres que, de otro modo, habrían sido limitados a escala local. Mientras el gobierno trataba de incrementar la demanda de inversión inmobiliaria de sus trabajadores extranjeros, los inversores norteamericanos también se interesaron cada vez más por la campaña de revitalización urbana de Cuenca enfocada hacia el turismo. Esta última tenía el potencial de aumentar las rentas del suelo, especialmente a través de la venta o el alquiler de bienes inmuebles a grupos de mayores ingresos de los Estados Unidos, Canadá o Europa, convirtiendo a Cuenca en un destino de estilo de vida comparable a San Miguel de Allende en México (Navarrete 2021), o a la región de Ajijic/Chapala/Mezcala (Bastos 2016). Como señala Cabrera-Jara (2019), los inversores norteamericanos participaron en las rehabilitaciones de ‘conventillos’ en el centro histórico de la ciudad a principios de la década de 2000. Pero su principal contribución fue posicionar a Cuenca como un destino líder para la migración de jubilados, en un momento en que los planes de jubilación de los adultos mayores norteamericanos se vieron afectados por la crisis inmobiliaria de las hipotecas de alto riesgo de Estados Unidos en 2008 (Hayes 2020). Además,



Mapa 2. Mapa de Cuenca.
Fuente: Elaborado por Lola Arteaga Revert.

varios inversores norteamericanos generaron un incremento de precios debido a la alta demanda de viviendas en los suburbios de Cuenca.

Por su parte, las políticas turísticas del gobierno nacional potenciaron un fuerte incremento de ingresos procedentes del turismo, de manera que junto a los residentes extranjeros que se instalaron en Cuenca, otros miles de turistas circulaban por la urbe. Este aumento de la movilidad de personas hacia Cuenca también transformó el uso de muchos espacios urbanos, especialmente en el centro histórico. Fuera del centro, la construcción de condominios y apartamentos se disparó en la década de 2010, centrándose casi por completo en las necesidades de vivienda para personas extranjeras y/o de clase media-alta, lo cual agravó la escasez de vivienda para los trabajadores de menores ingresos.

Además, la rápida expansión de la industria del alquiler a corto plazo durante estos años eliminó cientos de viviendas de alquiler a largo plazo en el centro histórico. Ese barrio había sido ocupado más recientemente por las clases trabajadoras informales de la ciudad (Pauta Calle 2019). Según García, Osorio y Pastor (2017, 90-92), la formación de miles de nuevos hogares con mayores ingresos en Cuenca tuvo un impacto significativo en la asequibilidad de la vivienda, lo cual incrementó los precios de alquiler. También dejó menos unidades disponibles para los trabajadores de menores ingresos en el centro histórico. La creciente movilidad transnacional de los residentes y semi-residentes de mayores ingresos incrementó sobre todo los alquileres del suelo, maximizando los beneficios no sólo para los inversores inmobiliarios —muchos de ellos propietarios locales— sino también para el sector financiero transnacional, que se benefició de crecientes flujos de ingresos procedentes de los bienes inmuebles.

No solo aumentaron los alquileres. Como señaló Cabrera-Jara (2019), el *boom* de la construcción también produjo una especulación sobre el suelo duplicando su valor. Estos elevados valores también fueron de mayor interés para las instituciones financieras, ya que las hipotecas refinanciadas también podían ser unificadas y vendidas como MBS a los inversores, garantizando incluso mayores rendimientos, aunque a costa de la asequibilidad de la vivienda.

En este sentido, como señala De Mattos (2016), la integración de los flujos de efectivo procedentes de la titulización de las rentas de alquiler e hipotecas en los circuitos transnacionales de acumulación financiera, tiene un profundo impacto en la construcción de la ciudad. El proceso de urbanización de Cuenca representa un nuevo ciclo de acumulación construido sobre la integración de áreas urbanas anteriormente marginales y articuladas en una red global basada en nuevas formas de movilidad y nuevos tipos transnacionales de estilo de vida urbana. Además de la transformación del centro histórico en un paisaje para el consumo del espacio, el patrón de urbanización de Cuenca experimentó una profunda transformación entre mediados de la década de 2000 y el comienzo de la pandemia de COVID-19, transformación que parece haber continuado a buen ritmo incluso durante la misma. La ciudad ha experimentado un profundo auge de la construcción de torres de

apartamentos de gran altura, que han producido una densificación de los suburbios alrededor del centro histórico. Este incremento de la construcción resulta deseable desde el punto de vista de las finanzas, porque es fácil titularizar el flujo de caja de estas propiedades y promover la apreciación del valor del suelo. Sin embargo, como señaló Cabrera-Jara (2019), en Cuenca no existía una gran demanda de viviendas en altura antes de la llegada de los migrantes norteamericanos. Esta autora cita un estudio que afirmaba que el 70 % de los apartamentos en altura de la ciudad son de los migrantes norteamericanos y europeos jubilados. Los condominios y apartamentos parecen ser la preferencia de un gran número de migrantes norteamericanos (García, Osorio y Pastor 2017). Esta nueva urbanización vertical, más densa y de ladrillos rojos, resulta de particular utilidad para los bancos porque sus activos pueden titularizarse y venderse con facilidad, permitiendo nuevas rondas de creación de crédito en el sector bancario ecuatoriano. Sin embargo, su efecto inmediato ha sido acelerar aún más el alto costo de la vida en Cuenca, y hacer que la mayoría de los barrios centrales de la ciudad resulten inaccesibles y menos utilizados por las clases de menores ingresos.

Teorizar la urbanización, la gentrificación y la desposesión

En este nuevo tipo de urbanización, el centro histórico desempeña un rol nuevo y crucial. Por un lado, este deja de ser un valor de uso para los ciudadanos que viven en la ciudad, es decir, un espacio de incorporación rural a las redes urbanas (Hayes 2020, 151-194). Por otro, el centro histórico se ha convertido también en un 'objeto de deseo' (Carrión 2005), producto de un proceso destinado a insertar la ciudad en las redes transnacionales de circulación de altos ingresos y de migración de estilos de vida, mientras que la creciente demanda de vivienda asequible incrementa la brecha de los precios de alquiler. Esto hace que los grupos de menores ingresos queden excluidos de los barrios que experimentan crecimiento y reciben nuevas inversiones. Esto a su vez aumenta la segregación espacial a través del traslado de las economías informales a las afueras de la ciudad. En esta sección se reflexiona sobre la política de división de clases resultante del proceso de urbanización de Cuenca, como patrimonio urbano.

En las últimas décadas, una serie de ciudades con patrimonio urbano en América Central y del Sur se han convertido en objeto de una nueva forma de acumulación, centrada en proyectos de restauración destinados a incrementar las rentas del suelo, pero que a menudo conducen al desplazamiento forzado de los grupos de menores ingresos (Hidalgo, Borsdorf y San Martín 2013, Manrique Gómez 2013, Navarrete 2021, Sigler y Wachsmuth 2016). Como señala Janoschka (2016), este proceso de gentrificación latinoamericano tiene varias características únicas. Depende mucho más de la inversión pública (como fue el caso del proceso patrimonial de Cuenca) que de las fuerzas del mercado. Pero mientras que los procesos de urbanización en las ciudades latinoamericanas más grandes pueden contar con una masa crítica de grupos de ingresos medios y medios-altos, las ciudades más

pequeñas como Cuenca (que tiene una población urbana de solo unas 400 000 personas) también dependen de las conexiones y movilidades transnacionales para valorizar las mejoras en la infraestructura urbana. Como señala Betancur (2014), la gentrificación latinoamericana a menudo carece de grupos de “gentrificadores” que realmente generen una demanda de mercado para estas mejoras. Por el contrario, el ‘mejoramiento’ urbano se ha sometido a diferentes formas de desplazamiento forzado y acumulación por desposesión que a menudo dependen de la acción del Estado.

Betancur presta mucha atención a ciudades latinoamericanas como Quito, donde la gentrificación es el resultado de políticas de Estado junto a la Cooperación Internacional, a menudo con el financiamiento del Banco Mundial. Sin embargo, se ha considerado en menor medida a la transnacionalización de los mercados inmobiliarios, que están asociados al aumento de diferentes tipos de movilidades transnacionales, en particular entre el Norte Global y el Sur Global. Como señala Kurzac-Souali (2013) en su análisis de las ciudades patrimoniales de Marruecos, la instalación de migrantes europeos y la consiguiente transnacionalización de la vivienda local en barrios históricos desatendidos, produce un nuevo tipo de gentrificación, que depende tanto del capital extranjero como de la inversión estatal para mejoras en el patrimonio. En Cuenca, los gobiernos nacional y municipal absorbieron gran parte del coste de la renovación urbana y la preservación histórica, pero los consumidores de los espacios de mayores ingresos fueron clases sociales con movilidad global, con libertad para desplazarse a través de las fronteras. Como señalan Cocola-Gant y López-Gay (2020), estas formas de gentrificación transnacional protagonizan la transnacionalización de los grupos globalmente privilegiados: tanto quienes mantienen un estilo de vida propio de migrantes permanentes y semi-permanentes como los turistas de corta duración. Sin duda, ambos grupos también incluyen a muchos ecuatorianos de clase media que tienen poder adquisitivo para comprar propiedades de inversión y participar en movilidades turísticas. Pero la gentrificación impulsada por esas movilidades tiene el efecto de despojar a los grupos de menores ingresos de los beneficios de esta mejoría urbana (Janoschka 2016). Además, en muchos casos, nunca se tuvieron en cuenta las percepciones de los trabajadores informales sobre lo que podría significar el ‘proceso patrimonial’ (*heritage process*, Smith 2006), en especial considerando que en Cuenca, este fue producto de las clases sociales terratenientes y sus intereses económicos (Mancero 2012).

La urbanización del patrimonio depende en gran medida del aumento de las rentas del suelo, relacionadas con el turismo y, por lo tanto, con la atracción de las clases sociales de mayores ingresos, móviles y transnacionales hacia el espacio de la ciudad para practicar el “consumo del espacio” (*place consumption*, Novy 2018). Las estructuras de significado y emoción que los consumidores de lugares desarrollan en relación con los espacios en Cuenca son singularmente importantes para entender la creación de brechas de renta transnacionales, es decir, brechas de renta que se activan a través de las fronteras. Estas brechas de renta transnacionales tienen el

potencial de inflar las diferencias de riqueza e ingresos, ya que los bienes inmuebles ya no tienen que valorarse en relación con los ingresos de las clases medias locales, sino que pueden “reposicionarse” o moverse en el mercado hacia las clases medias de los países de mayor renta, con más ingresos disponibles y riqueza acumulada. Esta última suele ser a su vez producto de historias de explotación colonial, o de la dominación de ciertos Estados en el sistema económico internacional de las finanzas y el comercio. Estas fuerzas sociales se expresan de nuevas maneras a medida que los espacios urbanos se integran en redes más estrechas de turismo y acumulación basadas en la movilidad transnacional, a través de las cuales se generan mayores rendimientos financieros. Una de las principales manifestaciones de la desigualdad global en Cuenca es la construcción de densas comunidades de condominios y apartamentos de los que se han apropiado las clases transnacionales de consumidores de lugares urbanos, la mayoría del Norte Global.

Al mismo tiempo, la transnacionalización de la ‘brecha de renta’ no es un proceso meramente económico. Es profundamente cultural, e implica la movilización de los deseos y las emociones de los grupos con mayores ingresos en la economía global. Como señaló Zukin sobre Nueva York, el patrimonio urbano y las nociones de autenticidad suelen ser mercancías valiosas para los promotores inmobiliarios y los propietarios de terrenos (Zukin 2010). Del mismo modo, el proceso de patrimonialización de Cuenca ha transformado su urbanismo en una mercancía para el desarrollo de nuevos estilos de vida transnacionales, donde los protagonistas suelen ser jubilados norteamericanos, cuyos ingresos fijos no les permitirían realizar los mismos tipos de consumo en ciudades de Canadá y Estados Unidos (Hayes 2013, 2020). Los estilos de vida asociados al consumo del espacio urbano —especialmente comer y beber en bares, cafés y restaurantes, o participar en las compras de las calles principales en tiendas boutique únicas y ‘auténticas’ (en contraposición a las tiendas suburbanas de producción masiva)— son fundamentales para los proyectos de distinción social de la clase media y para los adultos mayores, ya que evidencian tanto el buen gusto como el éxito en el proceso de envejecimiento norteamericano (Hayes 2021). Esta coyuntura cultural ofrece a los inversores oportunidades para reposicionar las áreas urbanas históricas en ciudades como Cuenca, restaurando espacios y apropiándose de los ámbitos locales utilizados por los grupos de bajos ingresos (que, por ejemplo, vivían en conventillos en el centro histórico) para el consumo de las clases sociales con altos ingresos.

El efecto de este proceso supone la desvalorización de los espacios urbanos para los usos de los grupos de menores ingresos y el despojo de sus estilos de vida urbanos. Como señala Víctor Delgadillo con respecto a los vendedores informales de bajos ingresos en el centro turístico de la Ciudad de México, la “recuperación” urbana dirigida por el Estado a menudo tiene como objetivo desplazar las economías urbanas populares a otros espacios más periféricos (Delgadillo 2016, 2017). No solo se reposicionan los espacios urbanos centrales para usos de mayores ingresos, sino que estos afectan a sus posiciones como nodos en redes territoriales más amplias

que sirven a las personas de menores ingresos en las zonas suburbanas y rurales. Estas últimas son desplazadas de los barrios que reciben la mayor parte de las nuevas inversiones. En Cuenca, esto es evidente a través de la transformación de los mercados informales en lugares como la Plaza San Francisco o la Plaza Cívica (Hayes 2019; 2020, 151-194). El despojo de su derecho a la ciudad sigue una larga tradición colonial en Cuenca, que excluye a los grupos de menores ingresos y prioriza los gustos de las élites europeizantes. Aunque los vendedores informales también son ingeniosos e intentan cambiar sus negocios como reacción a las cambiantes economías urbanas, los proyectos de gentrificación, como los que han tenido lugar en el centro de Cuenca, transforman fundamentalmente las redes urbanas que vinculan esas plazas con las necesidades de compra de los pequeños propietarios y trabajadores rurales y periurbanos.

Conclusiones

Con un enfoque centrado en los procesos de financiarización y en las fuerzas transnacionales que contribuyen a reposicionar los espacios urbanos con la ayuda de inversores internacionales y de sectores sociales con movilidad transnacional, analizamos como el desarrollo de Gringolandia contribuye al reposicionamiento del urbanismo patrimonial de la ciudad de Cuenca, como destino internacional de turismo y de estilo de vida. En términos de un proceso de urbanización en curso, enfatizamos que la movilidad transnacional de las clases sociales de mayores ingresos marca un importante cambio en el espacio urbano de América Latina. Mientras a finales del siglo XX los estudios de urbanización se centraban principalmente en las migraciones internas y externas y en los cambios en la distribución espacial de la población, argumentamos que los procesos de urbanización en ciudades como Cuenca toman nuevos rumbos al integrarse en nuevos circuitos de acumulación que representan los intereses inmobiliarios del capital transnacional. La “financiarización subordinada” (Fernández y Aalbers 2020) influye en el tipo de construcción de viviendas y en la urbanización, pero también en las redes y nodos de los procesos urbanos, de manera que los territorios periféricos y los centros históricos devaluados están siendo comprados y reposicionados para nuevos tipos de economías basadas en la movilidad transnacional.

Pero ¿tendrá éxito el reposicionamiento urbano? En algunas ciudades, este patrón de desposesión urbana tendrá sin duda más éxito que en otras, pero las repercusiones son visibles y están presentes incluso cuando los proyectos de las élites urbanas de insertar el espacio de la ciudad en las redes transnacionales fracasan. Cuenca es una “ciudad desempoderada” (Çağlar y Glick Schiller 2018). Es una ciudad intermedia en un país cuyas cuestiones urbanas están dominadas por las ciudades mucho más grandes de Quito y Guayaquil. La economía urbana de Ecuador está sumergida en una serie de proyectos de reforma iniciados fuera del Estado-nación, en particular como resultado del paquete de rescate del FMI de 2019, pero también de los proyectos de inversión de los bancos transnacionales, las empresas estatales

chinas, la UNESCO y, por supuesto, el Banco Mundial. Si bien la urbanización de Cuenca, impulsada por el turismo y el patrimonio, tuvo cierto éxito en la década de 2010, la pandemia del COVID-19, la inestabilidad económica y las disputas políticas que comenzaron en octubre de 2019 (y que volvieron a estallar en junio de 2022) pueden tener efectos negativos en su potencial como ciudad de destino de migrantes de estilo de vida. Aunque no cabe duda de que habrá un aumento de la demanda de destinos internacionales para estos tipos de transnacionalismo, el mercado de destinos es muy competitivo y se satura fácilmente.

Nuestro caso de estudio, ofrece importantes perspectivas sobre la movilidad transnacional y los tipos de urbanismo que produce. En primer lugar, el desarrollo urbano de Cuenca (2000-2010) permitió albergar a las clases sociales con movilidad transnacional. De igual forma, la construcción de viviendas cumplió con las necesidades de los inversores y de los migrantes de estilo de vida, en contraste con el urbanismo que intentaba satisfacer las necesidades de los trabajadores de las generaciones pasadas en sus procesos de urbanización (migraciones campo-ciudad). Gringolandia representa una nueva economía urbana, basada en el consumo del espacio por parte de las clases sociales móviles transnacionales Norte-Sur. Desde el punto de vista de los inversores en títulos hipotecarios, existe un uso más eficiente del espacio, en el que se pueden obtener mayores ganancias, invirtiendo en la nueva economía urbana de la movilidad transnacional. Esto produce un crecimiento económico sostenido a partir de las rentas del suelo, ya que los precios de la tierra se revalorizan. Lo cual, no solo beneficia a los propietarios locales, sino también a los actores financieros transnacionales, porque genera mayores ingresos para los flujos de caja de las propiedades. Lo que se verifica mediante los pagos de hipotecas o alquileres, que los bancos se apropian como parte del proceso de titulación.

En segundo lugar, la otra cara de la moneda de la movilidad transnacional muestra que la construcción de proyectos de vivienda a gran escala para sectores sociales transnacionales no sólo conduce a un aumento de los alquileres y precios de la vivienda, si no que también aleja aún más la posibilidad de generar viviendas asequibles para los sectores populares de Cuenca. En paralelo, el uso de los espacios urbanos por los grupos con menores ingresos —siempre en disputa— permanece marginalizada, debido a su desplazamiento de los centros urbanos hacia la periferia (Hayes 2019).

Bibliografía

- Aalbers, Manuel. 2017. "The variegated financialization of housing." *International journal of urban and regional research* 41 (4): 542–554. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12522>
- Aalbers, Manuel. 2016. *The Financialization of Housing: A political economy approach*. London and New York: Routledge.
- Acosta, Alberto. 2005. "El aporte de las remesas para la economía ecuatoriana." En *Migration in the Global Political Economy*, editado por Expert group meeting on international migration and development in Latin America and the Caribbean,

- vol. 02, 167–190. Mexico DF: Population Division Department of Economic and Social Affairs United Nations Secretariat.
- Acosta, Alberto. 1999. “El tortuoso e interminable ajuste ecuatoriano.” *Nueva Sociedad* 161 (3): 57–69.
- Banco Central del Ecuador. 2014. *Evolución de las Remesas*. Quito. Recuperado de <https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorExterno/BalanzaPagos/Remesas/ere201405.pdf>
- Bastos, Santiago. 2016. “Mezcala: despojo territorial y rearticulación indígena por el turismo residencial en la Ribera de Chapala, México.” En *Turismo residencial y gentrificación rural*, coordinado por Gascón, Jordi y Ernest Cañada, 81–98. La Laguna (Tenerife): PASOS.
- Betancur, John. 2014. “Gentrification in Latin America: Overview and critical analysis.” *Urban Studies Research* 14: 1-14. <https://doi.org/10.1155/2014/986961>
- Cabrera-Jara, Natasha. 2019. “Mercado inmobiliario y metamorfosis urbana en ciudades intermedias. Gringolandia en Cuenca: la tierra prometida.” *Bitácora Urbano Territorial* 29 (1): 91–100. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.75223>
- Çağlar, Ayşe y Nina Glick Schiller. 2018. *Migrants and City-Making: Dispossession, Displacement, and Urban Regeneration*. Durham, NC: Duke University Press.
- Carrión, Fernando. 2005. “El centro histórico como proyecto y objeto de deseo.” *EURE* 31 (93): 89–100. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612005009300006>
- Carrión, Fernando. 1996. “La penuria de la vivienda en el Ecuador.” *Fe y Justicia: El pensamiento Cristiano en diálogo con la sociedad y la cultura*, 1: 111–120.
- Cheikhrouhou, Hela, W. Britt Gwinner, John Pollner, Emanuel Salinas, Sophie Sirtaine y Dimitri Vittas. 2007. *Structured Finance in Latin America: Channeling Pension Funds to Housing, Infrastructure, and Small Businesses*. Washington, DC: The World Bank.
- Cocola-Gant, Agustín y Antonio López-Gay. 2020. “Transnational gentrification, tourism and the formation of ‘foreign only’ enclaves in Barcelona.” *Urban Studies* 57 (15): 3025-3043. <https://doi.org/10.1177/0042098020916111>
- Cortés, Almudena. 2011. “Gobernando a distancia desde el Sur de Europa: La migración Ecuatoriana y el codesarrollo como campos sociales de acción transnacional.” *Oñati Socio-Legal Series* 1 (3).
- Deere, Carmen Diana y Zachary Catanzarite. 2017. “¿Quién recibe préstamos para acumular activos? Clase, género y endeudamiento en el mercado crediticio del Ecuador.” *Revista de la CEPAL* 116: 115–137. <https://doi.org/10.18356/bdb97c80-es>
- Delgadillo, Víctor. 2017. “Conflictos en áreas urbanas centrales de conservación patrimonial en la Ciudad de México.” En *Habitar la centralidad urbana. Reflexiones y debates en torno a un proyecto de investigación*, coordinado por Coulomb, René y Víctor Delgadillo, 89–115. México DF: UAM Azcapotzalco – CONACYT.
- Delgadillo, Víctor. 2016. “La disputa por los mercados de la Merced.” *Alteridades* 26 (51): 57–69.
- De Mattos, Carlos. 2016. “Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana.” *Sociología* 18 (42): 24–52. <http://dx.doi.org/10.1590/15174522-018004202>
- Durán, Gustavo, Marc Martí y Juan Mérida. 2016. “Crecimiento, segregación y mecanismos de desplazamiento en el periurbano de Quito.” *Íconos: Revista de Ciencia Sociales* 56: 123–146. <https://doi.org/10.17141/iconos.56.2016.2150>
- Escobar, Arturo. 2012. *La invención del desarrollo*. Editorial Universidad del Cauca.

- Fernandez, Rodrigo y Manuel B. Aalbers. 2020. "Housing financialization in the global South: in search of a comparative framework." *Housing Policy Debate* 30 (4): 680–701. <https://doi.org/10.1080/10511482.2019.1681491>
- Gago, Verónica y Sandro Mezzadra. 2017. "A critique of the extractive operations of capital: Toward an expanded concept of extractivism." *Rethinking Marxism* 29 (4): 574–591. <https://doi.org/10.1080/08935696.2017.1417087>
- García Álvarez, Milton, Pablo Osorio Guerrero y Luis Pastor Herrera. 2017. *Estudio sobre los impactos socio-económicos en Cuenca de la migración residencial de Norteamericanos y Europeos: Aportes para una convivencia armónica local*. Cuenca: Ilustrada Municipalidad de Cuenca, y PNUD.
- Grubbauer, Monika. 2019. "Housing microfinance and the financialisation of housing in Latin America and beyond: An agenda for future research." *International Journal of Housing Policy* 19 (3): 436–447. <https://doi.org/10.1080/19491247.2018.1448155>
- Guerrero, Rosa, Silvia Espinosa y Kurt Focke. 2013. "Aproximación a una Visión Integral de la Inclusión Financiera: Aspectos conceptuales y casos prácticos." En *Inclusión Financiera Aproximaciones teóricas y prácticas*, editado por Simón Cueva Armijos, Hernán Ramos Benalcazar y Narcisa Granja Maya. Quito: Banco Central del Ecuador, 19–51.
- Hayes, Matthew. 2021. "'Sometimes you gotta get out of your comfort zone': Active and Successful Aging in Retirement Migration." *Ageing and Society* 41 (6): 1221–1239. <https://doi.org/10.1017/S0144686X20001154>
- Hayes, Matthew. 2020. *Gringolandia: Migración Norte-Sur y Desigualdad Global*. Quito: Abya Yala.
- Hayes, Matthew y Hila Zaban. 2020. "Transnational Gentrification: the crossroads of mobility and urban research." *Urban Studies* 57 (15): 3009–3024. <https://doi.org/10.1177/0042098020945247>
- Hayes, Matthew. 2019. "Comercio informal y derecho a la ciudad: Revitalización urbana, desplazamiento informal, y justicia social." En *Comercio tradicional y ciudades contemporáneas*, editado por Mauricio Velasco Ávalos y David Navarrete Escobedo. Querétaro, México: Editorial Mandorla, 37–62.
- Hayes, Matthew. 2013. "Una nueva migración económica: el arbitraje geográfico de los jubilados estadounidenses hacia los países andinos." *AndinaMigrante* 15: 2-13.
- Herrera Mosquera, Gioconda, María Isabel Moncayo y Alexandra Escobar García. 2017. *Perfil Migratorio del Ecuador, 2011*. Quito: Organización Internacional para las Migraciones (OIM-Misión Ecuador).
- Hidalgo, Rodrigo, Axel Borsdorf y Gabriel San Martín. 2013. "Socio-spatial change in the world heritage site Valparaíso." *Die Erde* 144 (3): 105–116. <https://doi.org/10.12854/erde-1>
- Janoschka, Michael. 2016. "Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina." *Revista INVI* 31 (88): 27–71. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000300002>
- Ketkar, Suhas y Dilip Ratha. 2001. "Securitization of Future Flow Receivables: A Useful Tool for Developing Countries". *Finance and Development: A Quarterly Magazine of the IMF* 38(1): <https://www.imf.org/external/pubs/ft/fandd/2001/03/ketkar.htm>, consultado 10 agosto, 2022.
- King Mantilla, Katiuska. 2019. "Banca pública, seguridad social y acceso a

- financiamiento de vivienda en Ecuador." *Universitas-XXI: Revista de Ciencias Sociales y Humanas* 31: 119–139. <https://doi.org/10.17163/uni.n31.2019.06>
- Klaufus, Christien. 2009. *Construir la Ciudad Andina: Planificación y Autoconstrucción en Riobamba y Cuenca*. Quito: Abya Yala.
- Kurzac-Souali, Anne-Claire. 2013. "Les médinas marocaines: une nouvelle type de gentrification." En *Médinas inmuebles? Gentrification et changement dans les villes historiques marocaines, 1996-2010*, editado por Elsa Coslado, Justin McGuinness and Catherine Miller, 79–100. Rabat: Centre Jacques Berques.
- Kutz, William y Julia Lenhardt. 2016. "'Where to put the spare cash?' Subprime urbanization and the geographies of the financial crisis in the Global South." *Urban Geography* 37 (6): 926–948. <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1118989>
- Larrea, Carlos. 2004. "Dolarización y desarrollo humano en Ecuador." *Íconos: Revista de Ciencias Sociales* 19: 43–53. <https://doi.org/10.17141/iconos.19.2004.32>
- Larrea, Carlos. 1986. "Crecimiento urbano y dinámica de las ciudades intermedias en el Ecuador (1950-1982)." En *Ciudades en conflicto: poder local, participación popular y planificación en las ciudades intermedias de América Latina*, coordinado por Diego Carrión, Jorge Enrique Jarday, Hilde Herzer y Ana García. Quito: El Conejo, 89–126.
- Mancero Acosta, Mónica. 2012. *Nobles y cholos: Raza, género, y clase en Cuenca 1995–2005*. Quito: FLACSO Ecuador.
- Manrique Gómez, Adrián S. 2013. "Gentrificación de La Candelaria: reconfiguraciones de lugar de residencia y consumo de grupos de altos ingresos." *Cuadernos de Geografía* 22 (2): 211–234. <https://doi.org/10.15446/rcdg.v22n2.24940>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. 2021. "Gobierno del Encuentro inicia Fase 1 del Plan Nacional de Hábitat y Vivienda". <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/gobierno-del-encuentro-inicia-fase-1-del-plan-nacional-de-habitat-y-vivienda/>, consultado 1 agosto, 2022.
- Moncayo, María de los Ángeles. 2008. *Plan de Negocios TRIADA Apartamentos*. Tesis previa a la obtención del título de Máster en Dirección Inmobiliaria. Madrid: Universidad San Francisco de Quito/Universidad Politécnica de Madrid.
- Moncayo, María de los Ángeles. 2011. *El Plan "Bienvenid@s a Casa": Estudio Sobre La Experiencia Del Fondo "El Cucayo"*. Serie de Investigación: n° 51. Madrid: Flacso-Ecuador/ Fundación Carolina.
- Nascimento Neto, P. y Luis Salinas Arreortua. 2020. "Financialization of housing policies in Latin America: a comparative perspective of Brazil and Mexico". *Housing Studies*, 35(10), 1633-1660.
- Naranjo Trávez, Naomy Stephanie. 2017. *Análisis del efecto endógeno de las remesas familiares en el perfil microeconómico de los emigrantes y receptores en el periodo 2000–2014*. Tesis previa a la obtención del título de economía. Quito: Pontificia Universidad Católica del Ecuador.
- Navarrete, David. 2021. "Políticas urbanísticas y culturales en las desigualdades de los centros Patrimonio de la Humanidad. El caso de San Miguel de Allende, México." *Desacatos: Revista de Ciencias Sociales* 67: 66–81.
- Novy, Johannes. 2018. "Destination Berlin revisited. From (new) tourism towards a pentagon of mobility and place consumption." *Tourism Geographies* 20 (3): 418–442. <https://doi.org/10.1080/14616688.2017.1357142>.
- Ordóñez Luna, Michelle Carolina. 2015. *Impacto de la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) sobre la oferta de crédito de vivienda de*

- bancos privados y mutualistas y sobre el sector inmobiliario del Ecuador, período 2008-2012*. Tesis previa a la obtención del título de economía. Quito: Pontificia Universidad Católica del Ecuador.
- Ospina, Óscar R. y Jaime Erazo Espinosa. 2012. "Dolarización y generación de vivienda formal: Su lectura en Ecuador." *Revista Ecuador Debate* 76: 29–53.
- Pacheco, Damiana y Ximena Sarmiento. 2015. *El conventillo como tipología de vivienda en el centro histórico de Cuenca*. Tesis previa a la obtención del título de arquitecto. Cuenca: Universidad de Cuenca.
- Pauta Calle, Fernando Victor. 2019. "La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos: Un estudio de caso sobre Cuenca (Ecuador)". *ESTOA-Revista de la Facultad De Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca*, 8(15), 115–131. <https://doi.org/10.18537/est.v008.n015.a10>
- Pineda, Marco Antonio. 2013. *Análisis de la productividad y sus determinantes en el sector de la construcción del Ecuador en base al censo económico*. Tesis previa a la obtención del título de maestría en economía y gestión empresarial. Quito: Flacso-Ecuador.
- Ratha, Dilip. 2002. "Financing Development Through Future-Flow Securitization". *PREM Notes* No. 69. Washington, DC: World Bank, <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/11345>
- Reyes, A. y Patricia Basile. 2022. "The Distinctive Evolution Of Housing Financialization In Brazil And Mexico". *International Journal of Urban and Regional Research*, 46(6), 933-953.
- Rolnik, Raquel, Isadora Andrade Guerreiro y Adriana Marín-Toro. 2023. "Financialization of Housing in Latin America and the Caribbean: Rent Extraction, Flexibility and Illegalisms". In *The Routledge Handbook of Urban Studies in Latin America and the Caribbean*. Routledge, 383-403.
- Scatigna, Michela y Camilo Tovar. 2007. "Titulización en América Latina". *Informe Trimestral del Banco de Pagos Internacionales* (septiembre): https://www.bis.org/publ/qtrpdf/r_qt0709esp_h.htm, consultado 4 agosto, 2022.
- Serrano Cueva, Omar y María Paulina Naranjo Peñaherrera. 2014. *El Banco del IESS: crónica de su creación*. Quito: Abya-Yala.
- Sigler, Thomasy David Wachsmuth. 2016. "Transnational gentrification: Globalisation and neighbourhood change in Panama's Casco Antiguo." *Urban Studies* 53 (4): 705–722. <https://doi.org/10.1177/0042098014568070>
- Smith, Lorilee. 2006. *Uses of Heritage*. New York: Routledge.
- Socoloff, I. (2020). "Subordinate financialization and housing finance: The case of indexed mortgage loans' coalition in Argentina". *Housing Policy Debate*, 30(4), 585-605.
- Soederberg, Susanne. 2015. "Subprime housing goes south: Constructing securitized mortgages for the poor in Mexico". *Antipode*, 47(2): 481-499.
- Tipanluisa, S. Q. (2011). *Políticas públicas migratorias en el Ecuador*. Documentos de Trabajo, Enero 2011. Quito:FES-ILDIS. Recuperado de: <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/quito/07897.pdf>
- Torres Gutierrez, Tania. 2011. *El sector de la construcción: motor de la economía*. Instituto de Investigaciones Económicas-UTPL, Informe de Coyuntura Económica 6 (Junio). <https://docplayer.es/9860442-El-sector-de-la-construccion-motor-de-la-economia-informe-de-coyuntura-economica-no-6-msc-tania-torres-gutierrez.html>.

- Zapata, Gisela P. 2018. "Transnational migration, remittances and the financialization of housing in Colombia". *Housing Studies*, 33(3), 343-360.
- Zukin, Sharon. 2010. *Naked city: the death and life of authentic urban places*. New York: Oxford University Press.

© Copyright: Matthew Hayes, Daniela Celleri, 2023.

© Copyright de la edición: *Scripta Nova*, 2023.

Ficha bibliográfica:

HAYES Matthew, CELLERI, Daniela. Financiarización y gentrificación transnacional: raíces de un proceso de transformación urbana en Cuenca, Ecuador *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universitat de Barcelona, vol. 27, Núm. 2 (2023), p. 139-161 [ISSN: 1138-9788]

DOI: 10.1344/sn2023.27.40341

