

## Gentrificación en zonas turísticas: ¿cómo avanza la revitalización del Centro Histórico de São Luís/Maranhão, Brasil?

**Andressa Mayra Sousa Costa\* David Leonardo Bouças da Silva\*\***  
Universidad Federal do Maranhão (Brasil)

**Wilmara Aparecida Silva Figueiredo\*\*\***  
Universidad Federal do Pará (Brasil)

**Argemiro Cesar do Vale Verde de Lima e Silva\*\*\*\***  
**Davi Alysson da Cruz Andrade\*\*\*\*\***  
Universidad Federal do Maranhão (Brasil)

**Resumen:** Este estudio tuvo como objetivo comprender los impactos del programa “Nosso Centro” desde la perspectiva de actores vinculados al Centro Histórico de São Luís (CHSLZ), Maranhão, Brasil, además de identificar si las iniciativas de revitalización han favorecido la gentrificación en este territorio. Este estudio cualitativo se basó en entrevistas en profundidad con personas que residen, trabajan y/o tienen conocimiento del proceso de revitalización del CHSLZ. Los resultados demuestran que los impactos positivos del Programa se reflejan en las inversiones público-privadas, el mayor interés del público y el aumento de la visibilidad para el CHSLZ. Sin embargo, también se identificaron efectos negativos, como: la imposibilidad de algunos trabajadores de continuar operando en la localidad; la revitalización centrada en el turismo; la especulación inmobiliaria; la ineficacia de las políticas sociales; la falta de reconocimiento del derecho de uso/ocupación de los edificios por parte de antiguos residentes, entre otros. Se concluye que la revitalización del CHSLZ presenta indicios de procesos similares a la gentrificación observada en otras realidades.

**Palabras clave:** Revitalización; Centro Histórico; Gentrificación; Turismo; São Luís/Maranhão.

### Gentrification in Tourist Areas: How Is the Revitalisation of the Historical City Centre of São Luís, Maranhão, Brazil progressing?

**Abstract:** This study aims at facilitating comprehension of the impacts of the “Nosso Centro” program from the perspective of stakeholders associated with the Historical Centre of São Luís/Maranhão (CHSLZ), as well as to identify whether these revitalisation initiatives have contributed towards gentrification in the area. This qualitative work used in-depth interviews with individuals who reside and /or work in the area and/ or have knowledge of the CHSLZ revitalisation process. The results show that the positive impacts of the programme are reflected in public-private investments, increased public interest and greater visibility for the CHSLZ. However, the negative effects are diverse: the inability of some workers to continue operating in the area; revitalisation focused on tourism; real estate speculation; the inefficiency of social policies; the lack of recognition of the right of use/occupation of buildings by former residents, among others. It is concluded that there are signs here of situations similar to those observed in gentrification processes in other contexts.

**Keywords:** Revitalization; Historic Center; Gentrification; Tourism; São Luís/Maranhão.

\* <https://orcid.org/0009-0009-4465-0068>; E-mail: [andressa.mayra@discente.ufma.br](mailto:andressa.mayra@discente.ufma.br)

\*\* <https://orcid.org/0000-0002-4562-5421>; E-mail: [david.boucas@ufma.br](mailto:david.boucas@ufma.br)

\*\*\* <https://orcid.org/0000-0003-4153-9371> E-mail: [wilmara.figueiredo@gmail.com](mailto:wilmara.figueiredo@gmail.com)

\*\*\*\* <https://orcid.org/0000-0003-1333-992X>; E-mail: [argemiro.vale@gmail.com](mailto:argemiro.vale@gmail.com)

\*\*\*\*\* <https://orcid.org/0000-0002-1718-9116>; E-mail: [davi.andrade@ufma.br](mailto:davi.andrade@ufma.br)

**Cite:** Costa, A.M.S.; Silva, D.L.B.; Figueiredo, W.A.S.; Silva, A.C.V.V.L.; Andrade, D.A.C. (2026). Gentrificación en zonas turísticas: ¿cómo avanza la revitalización del Centro Histórico de São Luís/Maranhão, Brasil? *Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 24(2), 569-584. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2026.24.036>.

## 1. Introducción

La gentrificación ha sido, desde hace algún tiempo, un tema de investigación en diversas áreas (Yeom y Mikelbank, 2019) y en distintas regiones del mundo (Andrade y Góes, 2023; Ellis, 2014; Hidalgo y Janoschka, 2014), con especial atención a los cambios que este proceso genera en zonas urbanas centrales (Mourad, 2011). Estas áreas, convertidas en espacios de capital, se transforman en el foco de políticas públicas y en objetivos de inversión inmobiliaria, lo que provoca desigualdades sociales (Falcão y Farias, 2018).

Cabe destacar que la revitalización urbana no solo persigue fines estéticos, sino también la reestructuración socioeconómica y la integración de áreas degradadas (Silva, 2002). Sin embargo, uno de los efectos adversos de estos procesos ha sido la gentrificación (Mourad, 2011). Las transformaciones en infraestructura y economía derivadas de estas iniciativas pueden ocasionar la expulsión de poblaciones vulnerables debido al aumento del costo de vida, el encarecimiento de los alquileres y la elevación de los estándares de consumo (Ribeiro, 2018).

Como consecuencia de la gentrificación, se produce la salida de las clases populares de los centros urbanos (Smith, 2006), mientras que, de manera simultánea, ingresan residentes con mayor poder adquisitivo y nuevas inversiones (Yeom y Mikelbank, 2019). En este sentido, se configuran como temas correlatos a la gentrificación: revitalización urbana, desplazamientos, nuevas edificaciones, políticas urbanas, agentes gentrificadores, entre otros (Mendonza, 2016).

En este escenario, el presente estudio se centra en el Centro Histórico de São Luís (CHSLZ), en el estado de Maranhão, Brasil, reconocido como Patrimonio Cultural Mundial por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) desde 1997 (Silva, 2009). Desde hace más de dos décadas, investigaciones han señalado que los programas de revitalización implementados en el CHSLZ han priorizado intervenciones físicas, por encima de iniciativas de carácter social, en beneficio de trabajadores y residentes de la zona (Mendes, 2020a). Actualmente, se destaca el programa “Nosso Centro” desarrollado por el Gobierno del Estado de Maranhão, pero que, según Oliveira (2020), aún se requieren más estudios para comprender los verdaderos impactos de esta iniciativa.

A partir de este contexto, se plantea la siguiente pregunta de investigación: ¿cómo han percibido las comunidades las iniciativas de revitalización del CHSLZ? Con base en ello, el presente estudio tiene como objetivo comprender los impactos del programa “Nosso Centro” desde la perspectiva de los actores sociales vinculados al CHSLZ. Adicionalmente, se pretende identificar en qué medida las iniciativas de revitalización en esta área han favorecido procesos de gentrificación.

Esta investigación se justifica en la recomendación de Ribeiro (2018) de profundizar el análisis de las políticas de revitalización de centros históricos. Además, contribuye al debate al ampliar el enfoque de estudios previos, los cuales han tendido a centrarse exclusivamente en los factores que desencadenan la gentrificación (Yeom y Mikelbank, 2019). Desde una perspectiva gerencial, este estudio también tiene la intención de proponer sugerencias para mitigar los impactos negativos de la gentrificación en comunidades afectadas, principalmente en aquellas ubicadas en áreas históricas.

Este trabajo se organiza en varias secciones. Además de esta Introducción, se presenta una revisión conceptual sobre la gentrificación y los hallazgos de investigaciones previas en contextos nacionales e internacionales. Las secciones 3 y 4 están destinadas, respectivamente, a describir los aspectos metodológicos y a exponer los resultados y la discusión del estudio, incluyendo sus implicaciones prácticas y teóricas. Finalmente, la última sección presenta las principales conclusiones, las contribuciones gerenciales, las limitaciones del estudio y una agenda para futuras investigaciones.

## 2. Gentrificación de Zonas Históricas y Turísticas

El término “gentrificación”, acuñado por Glass en 1964 (Andrade y Góes, 2023), describe las transformaciones de un territorio con el objetivo de aumentar su valor, lo que implica la expulsión de la población que originalmente habitaba esta área y la llegada de grupos de mayores ingresos, garantizando así una mayor rentabilidad para los inversionistas inmobiliarios (Ribeiro, 2018). En otras palabras, la gentrificación genera cambios profundos en la dinámica de un barrio y/o región (Mourad, 2011), especialmente en su infraestructura, en los hábitos introducidos por nuevos empresarios que buscan atraer visitantes y en el perfil socioeconómico de los nuevos residentes, generalmente de alto poder adquisitivo (Yeom y Mikelbank, 2019).

Como resultado, los residentes de bajos ingresos son desplazados debido a la presión inmobiliaria y al encarecimiento del costo de vida, ya que carecen de los recursos financieros necesarios para permanecer en la localidad (Santos, 2014). Además, se observa una transformación en los hábitos locales impulsada por los recién llegados, lo que puede hacer que los antiguos residentes se sientan excluidos o inadecuados frente a nuevas normas de convivencia, mayor presencia policial, entre otros factores. En este sentido, se entiende que la llegada de grupos con mayores ingresos y nuevas demandas de consumo promueve procesos gentrificadores con mayor claridad que las dinámicas propias del mercado inmobiliario (López, 2018).

Smith (2006) planteó que la gentrificación ocurre en fases secuenciales. La primera etapa es impulsada por artistas y jóvenes profesionales atraídos por los bajos precios de alquiler, quienes buscan un estilo de vida más alternativo e invierten en la restauración de viviendas por cuenta propia. En la segunda fase, la gentrificación se consolida con la llegada de grandes inversionistas inmobiliarios, lo que incrementa el valor de los inmuebles y eleva los precios locales. En la tercera fase, se implementan políticas de regeneración urbana que fomentan el asentamiento de personas más acomodadas.

Es importante señalar que la gentrificación no debe confundirse con la renovación o revitalización de áreas degradadas (Ribeiro, 2018), ya que estas últimas suelen utilizarse como un eufemismo para justificar procesos de regeneración urbana (Smith, 2007). En este sentido, Smith (2006, p.32) advirtió que:

Aunque hace treinta años no era más que un proceso marginal, iniciado por algunos actores privados, la gentrificación se ha convertido hoy en la forma dominante del urbanismo contemporáneo [...] articulando asociaciones financieras público/privadas. También comienza a ganar adeptos en otros contextos urbanos, incluso en las ciudades de los países emergentes. Los programas urbanos de gentrificación ahora se expanden a escala mundial y están ampliamente vinculados a las economías nacionales y globales. Tienen también, generalmente, la particularidad de ocultarse bajo el lenguaje eufemístico de la “regeneración” urbana.

Cabe resaltar que la gentrificación representa una disputa entre diversos actores por la ocupación del territorio: quienes llegan en busca de mejores condiciones de vida en un entorno revitalizado, aquellos que lucran proporcionando dichas condiciones (vivienda, servicios, etc.) y los antiguos residentes, muchos de ellos de bajos ingresos. Generalmente, los dos primeros grupos prevalecen, mientras que los más pobres son desplazados, como si estas partes no pudieran coexistir en un mismo espacio, debido a sus realidades socioeconómicas tan distintas (Yeom y Mikelbank, 2019).

En este contexto, Mendonza (2016) identificó a los principales agentes gentrificadores: el poder público, la iniciativa privada y los nuevos propietarios. Esto demuestra que la gentrificación puede ser impulsada tanto por empresarios (Yeom y Mikelbank, 2019) como por el propio Estado, como ocurrió en el proceso de reurbanización surcoreano (Ha, 2015). Complementariamente, Cocola-Gant y Lopez-Gay (2020) señalaron que, en regiones turísticas, incluso los inmigrantes interesados en el estilo de vida local pueden convertirse en agentes gentrificadores, como ha sucedido en Barcelona (España). En este mismo destino, López (2018) identificó que, en Poblenou, un antiguo barrio obrero, las dinámicas de desplazamiento socioespacial no se deben exclusivamente al turismo, sino a una serie de proyectos de transformación urbanística desarrollados en la zona durante décadas.

Se reconoce que la gentrificación no es un fenómeno exclusivo de las grandes metrópolis de países desarrollados, sino que también ocurre en economías menos imponentes, donde el poder público suele promover iniciativas de revitalización que terminan generando procesos gentrificadores (Oliveira y Marquesan, 2019). En esta línea, Andrade y Góes (2023) expusieron que la gentrificación en el Sur global tiene un carácter higienista y presenta una particularidad: enormes desigualdades socioespaciales y altos niveles de informalidad, lo que conlleva la estigmatización de los sectores más vulnerables. Así, las presiones para sustituir a la población en áreas valorizadas por el capital provienen del propio Estado, cuyas políticas urbanas legitiman los desalojos y criminalizan las prácticas socioculturales, restringiendo el acceso de los más pobres a los espacios urbanos. Ribeiro (2018) añadió que la gentrificación no solo transforma la infraestructura y el perfil de los habitantes, sino que también selecciona a los visitantes, configurando lo que denomina “gentrificación de los espacios públicos”, impulsada por alianzas público-privadas.

En relación con el sector turístico, Gotham (2005) introdujo el concepto de “gentrificación turística”, que implica la transformación de un territorio de clase media en un enclave exclusivo y relativamente adinerado, caracterizado por la proliferación de actividades recreativas y sitios turísticos. Sin embargo, se sostiene que la gentrificación turística también puede ocurrir en áreas populares y no centrales (Dürr y Jaffe, 2012), a partir de su valorización e incorporación al mercado inmobiliario del turismo.

La condición para ello es la existencia de un potencial para el desarrollo de actividades turísticas, como ocurre en zonas naturales y costeras (Andrade y Góes, 2023; Cocola-Gant, 2018), así como en áreas con alto valor histórico que se convierten en objetivos de revitalización (Santos, 2014), muchas de las cuales cuentan con la intervención de agentes transnacionales, como la UNESCO (Ribeiro, 2018). De esta manera, el turismo abre posibilidades para la inversión inmobiliaria, introduce nuevos estilos de vida y, al mismo tiempo, pone en riesgo la permanencia de las comunidades locales, por lo que se considera un motor de la gentrificación (Cocola-Gant, 2018).

Respecto a los efectos de la gentrificación, se destacan inicialmente los impactos negativos: la expulsión de residentes de bajos ingresos debido al aumento del costo de vida local; la pérdida de identidad cultural; la especulación inmobiliaria y el consecuente incremento en los precios de la vivienda y el alquiler, lo que profundiza las desigualdades sociales. Estos cambios también presionan a los antiguos comerciantes a cerrar sus negocios, provocando la desaparición del comercio local (Campos, 2013; Oliveira y Marquesan, 2019). Por otro lado, entre los efectos positivos de la gentrificación se encuentran: la rehabilitación y el embellecimiento de áreas degradadas, especialmente inmuebles y espacios públicos; la mejora de la infraestructura urbana, que contribuye a una mayor calidad de vida; el aumento de la seguridad pública; y el fortalecimiento de la economía local, con la aparición de nuevos negocios en sectores como Alimentos y Bebidas (A&B), hospedaje, entre otros (Campos, 2013).

Desde esta perspectiva, la atracción de inversiones y turistas beneficia a diversos actores, como promotores inmobiliarios y grandes empresas, pero a costa de la expulsión de residentes y negocios menos cualificados, que quedan atrapados en un proceso de exclusión y marginalización socioespacial (Mendes et al., 2018). Así, la gentrificación favorece a grupos con mayor poder adquisitivo mientras debilita a los más desfavorecidos, dificultando su permanencia en el espacio revitalizado (Andrade y Góes, 2023). En efecto, el problema central de la gentrificación es el desplazamiento de la población de bajos ingresos (Yeom y Mikelbank, 2019).

A continuación, se presentan los resultados de investigaciones empíricas sobre la gentrificación. A nivel internacional, Ellis (2014) analizó el caso del *Meatpacking District* en Manhattan, Nueva York, donde la declaración del barrio como “sitio histórico” por parte de las autoridades estadounidenses atrajo restaurantes, bares y boutiques exclusivas. Esto generó un aumento en los costos de vida y los alquileres, lo que provocó la gentrificación y el desplazamiento de los residentes originales. Por su parte, Weissheimer (2022) estudió la gentrificación en el barrio de Marais, en París, y concluyó que la planificación urbana no puede descuidar la singularidad de las ciudades, sus transformaciones y los cambios en el comportamiento de la sociedad.

Santos (2020) constató la presencia de gentrificación turística en Quebra Costas, una de las calles más populares del centro histórico de Coímbra (Portugal). Según los antiguos residentes, las intervenciones locales priorizan el bienestar y la satisfacción de los turistas, lo que debilita las características originales del lugar y el sentido de pertenencia de quienes vivían allí. En Lisboa, la reconfiguración de barrios populares e históricos en espacios de consumo turístico, impulsada por actividades como el ocio y la oferta de hospedaje de corta duración, ha provocado la sustitución gradual de la función residencial tradicional (ocupación permanente y alquiler a largo plazo), el desplazamiento de residentes y la segregación socioespacial, reproduciendo así la gentrificación turística (Mendes, 2020b).

En Barcelona, la llegada de inmigrantes motivados por el estilo de vida de este destino mundialmente famoso ha ejercido presión económica sobre el mercado de la vivienda, desplazando a los antiguos residentes. Como resultado, estos últimos se ven obligados a vivir en zonas turísticas e interactuar con poblaciones móviles, como otros extranjeros y turistas, quienes suelen estar mejor posicionados en la estructura socioeconómica. Esto contribuye a que los locales se sientan cada vez más excluidos de su propio entorno (Cocola-Gant; Lopez-Gay, 2020). En Cartagena de Indias (Colombia), Andrade y Góes (2023) identificaron que el desplazamiento de la población tradicionalmente residente (como los pescadores) ocurre debido al desarrollo de proyectos turísticos en áreas costeras. Su estudio concluyó que la gentrificación, en este caso, tiene un marcado carácter étnico/racial, vinculado a procesos de “higienización” urbana.

En el contexto brasileño, diversas investigaciones han aportado elementos clave para comprender el fenómeno. Nobre (2003) analizó las intervenciones urbanas en el Pelourinho, en Salvador (BA), y concluyó que, bajo la dirección del Estado, se realizó una gran inversión pública en la región en beneficio de empresarios y turistas, sin priorizar iniciativas de fortalecimiento y/o inclusión de las poblaciones locales. Como consecuencia, muchos residentes tuvieron que abandonar sus hogares y migrar a zonas periféricas, lo que inició una posible gentrificación del territorio. Santos (2014) examinó la revitalización del centro histórico de Santos (SP) y señaló que este proceso condujo a la elitización y gentrificación del

área, ya que las políticas públicas de vivienda e inclusión social para los residentes de bajos ingresos fueron insuficientes.

Nascimento (2019) investigó la reestructuración espacial de la Zona Portuaria de Rio de Janeiro (RJ) y evidenció que este proceso provocó desplazamientos habitacionales y un aumento desproporcionado en los precios del suelo. Su análisis concluyó que el proyecto “Porto Maravilha” fue diseñado exclusivamente para la clase media y, aunque se justificó en términos de generación de empleo y valorización inmobiliaria, sus efectos favorecieron principalmente el turismo y los intereses mediáticos. Más recientemente, Trombetta (2020) examinó los cambios en Ouro Preto (MG), impulsados por la patrimonialización y el marketing urbano asociado a la imagen de la ciudad. Su estudio evidenció que la gentrificación, en curso desde hace décadas, ha debilitado la relación entre los residentes y los actores gentrificadores, entre ellos empresarios y el propio Estado.

El análisis de estos casos revela que la exclusión es un fenómeno estrechamente vinculado a la cultura, cuando en realidad esta debería ser un motor de inclusión social, como señaló Ellis (2014). Ante la evidencia de acciones gentrificadoras derivadas de la revitalización de zonas históricas y/o de interés turístico, tanto en el ámbito nacional como internacional, este estudio se propone a comprender, de manera preliminar, la realidad del CHSLZ y los posibles impactos de las iniciativas de revitalización en curso en este territorio.

### 3. Metodología

Antes de detallar los procedimientos metodológicos, es importante aclarar que el CHSLZ es un extenso territorio con diversas demarcaciones bajo la jurisdicción del gobierno federal, así como de los gobiernos estatal y municipal, en lo que respecta a la gestión de políticas de intervención en el patrimonio edificado (Figura 1).

**Figura 1: Mapa del CHSLZ con indicación de las jurisdicciones federal y estatal**



Fuente: Prado (2024).

Bajo la tutela del Instituto del Patrimonio Histórico y Artístico Nacional (IPHAN) de Brasil, organismo responsable de la gestión y fiscalización de iniciativas de revitalización, se encuentra la zona protegida por el gobierno federal desde 1974. Esta área se superpone con la reconocida como Patrimonio Cultural Mundial desde 1997, la cual abarca un conjunto arquitectónico de 1.357 inmuebles. La zona de protección estatal, por su parte, comprende 4.620 inmuebles. Sin embargo, el conjunto general del CHSLZ, que trasciende estas delimitaciones, abarca aproximadamente 220 hectáreas, distribuidas entre los barrios de Praia Grande, Desterro, Ribeirão, Santo Antônio, Apicum, Remédios y Centro, extendiéndose hasta el Canto da Fabril (Prado, 2024).

Este estudio es de naturaleza cualitativa, exploratoria, transversal y descriptiva, con la participación de distintos actores sociales que interactúan con el CHSLZ, centrándose en un segmento específico del área reconocida como Patrimonio Cultural Mundial (Silva, 2009). La elección de esta sección responde a su alta concentración de zonas de interés turístico y a los impactos generados por las recientes acciones del programa “Nosso Centro”, particularmente en la Calle Portugal y sus alrededores. Asimismo, la investigación examina las intervenciones del programa “Nosso Centro” en ciertos inmuebles, propiedad del gobierno del estado de Maranhão, ubicados en el área de Patrimonio Mundial. La selección de estos edificios responde a su relevancia socioeconómica en la región, ya que forman parte de una estrategia de concesión a la iniciativa privada.

Para la recolección de datos, se empleó un guion semiestructurado basado en la literatura especializada, el cual sirvió de guía en la realización de entrevistas en profundidad. Esta técnica combina preguntas previamente definidas con la flexibilidad necesaria para profundizar en aspectos emergentes a partir de las respuestas de los participantes, lo que permite una comprensión más detallada del fenómeno estudiado. Como resultado, se identificaron dos categorías principales de análisis (Tabla 1).

**Tabla 1: Categorías y cuestionamientos de la investigación**

Categorías	Cuestionamientos	Referencias
Impactos de las iniciativas de revitalización	1. ¿Cuáles son las principales acciones desarrolladas actualmente por el Programa “Nosso Centro”?	López (2018)
	2. ¿Cuáles son los impactos positivos y negativos del Programa en los diferentes grupos sociales involucrados en el CHSLZ?	Oliveira y Marquesan (2019)
	3. ¿El Programa está considerando las diferentes necesidades existentes en el territorio?	Ribeiro (2018)
Mejoras para la revitalización del CHSLZ	4. ¿Cuáles son los principales desafíos para el desarrollo del Programa?	Santos (2014)
	5. ¿Cuáles son las posibles mejoras para el Programa?	

**Fuente:** Elaboración propia a partir de la literatura específica.

Las entrevistas en profundidad se llevaron a cabo entre junio y octubre de 2023 con seis individuos que mantenían una relación directa con el CHSLZ, ya sea por residencia, trabajo y/o conocimiento del proceso de revitalización (Tabla 2). Para la selección de los respondientes, se empleó la técnica de bola de nieve. La dificultad para acceder a una muestra mayor se debió a la sensibilidad del tema y a la dinámica propia del proceso de gentrificación en el CHSLZ, lo que hizo que algunos actores se mostraran reacios a participar. En varios casos, los posibles entrevistados expresaron temor e inseguridad al hablar sobre el tema debido a experiencias previas de presión o represalias relacionadas con su permanencia en el territorio. Por esta razón, los testimonios presentados no incluyen la identificación de los investigados.

**Tabla 2: Caracterización de la muestra**

Entrevistado	Edad (años)	Género	Escolaridad	Ocupación/cargo	Relación con CHSLZ
A	51	M	Educación secundaria	Director cultural	Reside y trabaja
B	51	M	Educación superior	Artista Plástico Profesional autónomo	Trabaja
C	68	M	Educación secundaria	Artista	Trabaja
D	29	F	Educación superior	Administradora Profesional autónoma	Trabaja
E	29	F	Educación superior	Arquitecta (sector privado)	Trabaja
F	62	M	Educación superior	Artista y educador (sector público)	Reside y trabaja

**Fuente:** Elaboración propia a partir de la literatura específica.

Aunque el número de entrevistas realizadas no permite afirmar que se haya alcanzado la saturación teórica, la profundidad de las respuestas y la convergencia de los relatos en torno a los principales ejes de análisis aportaron información sustancial para comprender el fenómeno estudiado. Asimismo, las entrevistas en profundidad facilitaron una exploración detallada de los temas de interés, permitiendo identificar patrones y perspectivas clave sobre el impacto del programa en el CHSLZ, incluso con un número reducido de participantes (Duarte, 2005).

Las entrevistas fueron grabadas con la autorización de los respondientes. Cinco de ellas se realizaron de forma presencial, de acuerdo con las preferencias de los participantes, mientras que una se llevó a cabo en línea, a través de *Google Meet*. Posteriormente, los audios de las grabaciones fueron transcritos para aplicar el análisis de contenido (Hsieh y Shannon, 2005), siguiendo un enfoque dirigido en el que las categorías de análisis fueron definidas previamente con base en la literatura y ajustadas a partir de la información emergente en las entrevistas. Este procedimiento garantizó una interpretación sistemática y estructurada de los datos recopilados. El *corpus textual* resultante de la transcripción alcanzó un total de 21.791 palabras, con un promedio de 35 minutos por entrevista.

Las principales iniciativas de revitalización del CHSLZ se remontan a la década de 1980, con la implementación del “Proyecto Reviver”. Sin embargo, a lo largo de las décadas siguientes, estas acciones fueron insuficientes para asegurar la preservación del vasto conjunto de viviendas históricas que le valieron al CHSLZ el reconocimiento de la UNESCO como Patrimonio Cultural Mundial (Silva, 2009). Más recientemente, a finales de 2019, se lanzó el programa “Nosso Centro” (Nuestro Centro), que engloba subproyectos enfocados en la ocupación social y el desarrollo económico del área del CHSLZ (Oliveira, 2020).

En particular, el programa “Nosso Centro” busca reducir los espacios urbanos ociosos mediante obras de infraestructura tanto públicas como privadas, promoviendo el comercio, la vivienda, las actividades culturales y la captación de inversiones para la recuperación del patrimonio histórico edificado, a través de asociaciones con la iniciativa privada. Entre los proyectos asociados al “Nosso Centro” destacan:

- 1) “Adote um Casarão” (Adopta una Vivienda), que fomenta la concesión de inmuebles del Gobierno de Maranhão ubicados en el CHSLZ, a personas físicas y jurídicas, con el objetivo de restaurarlos y darles un nuevo uso;
- 2) “Habitar no Centro” (Habitar en el Centro), cuyo propósito es promover el uso habitacional de los inmuebles en las zonas históricas, incentivar la permanencia de los residentes en el Centro y atraer nuevos habitantes, así como actividades comerciales;
- 3) “Cheque Minha Casa” (Cheque Mi Casa), destinado a familias de bajos ingresos, con el objetivo de brindarles apoyo financiero para la reforma, ampliación o mejora de sus viviendas (SECIDMA, 2019).

#### 4. Resultados y Discusiones

Las percepciones iniciales presentadas por los entrevistados sobre los programas de revitalización se centran en sus impactos (Tabla 3). En primer lugar, los testimonios destacan, de manera positiva, las *inversiones público-privadas* dirigidas a reducir los espacios desocupados mediante obras de infraestructura, tal como se pretende en el programa “Nosso Centro” (SECIDMA, 2019). Como consecuencia, los investigados han observado un *mayor interés del público y una mayor visibilidad para el CHSLZ*. Según Campos (2013), estos incentivos para la recuperación de zonas históricas de alto interés económico y turístico tienden a mejorar áreas degradadas y fomentar actividades de ocio.

Tabla 3: Impactos de las iniciativas de revitalización para el CHSLZ

Categorías	Subcategorías	Testimonios
Positivos	Inversiones público-privadas	Cuando los empresarios ingresan al Centro Histórico <b>para invertir, ¿qué pasa? Ellos traerán más gente.</b>
	Mayor interés por parte del público local y de los visitantes	Se nota un <b>aumento en el movimiento y el flujo de personas.</b> Cuantas más atracciones haya aquí, <b>más gente vendrá y, en consecuencia, habrá más oportunidades de venta</b> [...] El Centro Histórico se está promocionando con mayor intensidad [...] Gracias a las iniciativas de “Nosso Centro”, cada vez más personas de São Luís e incluso de otras partes de Maranhão tienen interés en visitarlo [...] <b>Ha mejorado considerablemente el flujo turístico y las visitas, incluso desde el interior del estado y de estados vecinos.</b> La presencia de estas personas en el Centro Histórico es positiva. Sin embargo, hay mucho por mejorar.
	Mayor visibilidad para el CHSLZ	El impacto es positivo porque estamos en un centro que <b>todo el mundo</b> quiere ver [...] Para quienes llegan por primera vez, es una maravilla, fascinante [...] <b>las galerías aquí tienen más visibilidad</b> [...] he tenido talleres en otros lugares y noto que, <b>en el Centro Histórico, la gente me encuentra más fácilmente.</b>
Negativos	La imposibilidad de algunos trabajadores de continuar operando en el CHSLZ	Creo que hay residentes y trabajadores del Centro Histórico que sienten este impacto [...] <b>Algunos trabajos dependen mucho de estar, vivir aquí.</b>
		La “blitz” urbana a veces es complicada [...] <b>Tenemos que sacar permisos y eso ya es un costo extra para nosotros.</b> Sé que existe el programa “Más Renda” [...] pero no todos los trabajadores informales pueden acceder a él.
		Podríamos hablar de gentrificación en la plaza, frente a la “Casa de Maranhão” [...] <b>Antes había bares sencillos, una tienda de segunda mano,</b> lugares más modestos, pero poco a poco los <b>reemplazaron con restaurantes elegantes</b> [...] El último bar que quedaba allí [...] también fue presionado para cerrar.
	La revitalización de los edificios enfocada en segmentos específicos del turismo y centros administrativos	Veo que muchas de estas iniciativas van dirigidas a un nicho específico y sector empresarial concreto [...] <b>no hay espacio para otras actividades</b> [...] Abrir un restaurante en el Centro Histórico trae público [...] Sin embargo, <b>no debería limitarse a eso.</b> Podría haber, junto con el restaurante, una galería, un espacio para presentaciones, un horario para manifestaciones culturales [...] Algunas actividades están perdiendo esa continuidad.
		El mayor desafío del Centro Histórico [...] es que haya gente viviendo aquí porque <b>las políticas gubernamentales, en su mayoría, están más enfocadas en emprendimientos, incluso en la revitalización de edificios históricos, pero para usarlos como edificaciones administrativas.</b> Los edificios quedan hermosos y entre semana hay movimiento, pero los fines de semana se vuelven desiertos, lo que crea un vacío de vida dentro del Centro Histórico [...] <b>No hay una política humanista que busque dar refugio a quienes viven en la calle</b> [...] Me preocupa mucho esa idea de higienización.
	La especulación inmobiliaria	<b>He notado que cada vez hay más letreros de “se vende” y “se alquila”</b> [...] a medida que <b>avanzan estas políticas, las propiedades se reforman,</b> se ven más bonitas. Entonces, eso llama la atención, se calienta el mercado, los precios suben de los inmuebles. <b>El alquiler de mi casa [...] se volvió carísimo.</b> Es una casa pequeña, pero el precio es alto solo por estarnos ubicados en el Centro.
	La falta de apoyo a los hacedores de cultura en el CHSLZ	<b>Me gustaría que el gobierno impulsara una política cultural para el Centro Histórico</b> [...] los artistas siguen activos, pero falta algo que los reúna y los muestre al público [...] <b>Se han desmantelado organismos culturales</b> [...] La gestión pública no respeta la cultura. Solo tenemos pocos eventos como política pública: <b>Navidad, San Juan y Carnaval.</b> Es como si eso fuera la política cultural, y ya [...] no hay convocatorias para investigación, producción, circulación de arte [...] Antes había eventos muy significativos como Guarnicé [...] los festivales de poesía, de música [...] <b>pero fueron desapareciendo</b> [...] Estamos pasando por un momento muy difícil en lo artístico.
	La ineficacia de las políticas sociales	<b>El programa de vivienda es demasiado lento</b> [...] hay muchos edificios que <b>podrían rehabilitarse en el Centro Histórico</b> [...] Se habla mucho del tema, pero en la práctica no hay políticas reales.
	El abandono de los espacios culturales	<b>Muchas galerías han cerrado. No ha habido inversión para mejorarlas</b> [...] el Centro de Arte de Japiça, que formaba artesanos, también cerró [...] el Odylo Costa Filho, que era un centro de creatividad vibrante [...] de responsabilidad pública [...] con teatro, sala de danza, cine, talleres [...] está en ruinas.
La falta de reconocimiento del derecho de uso/ ocupación de las edificaciones por antiguos residentes	<b>Este espacio que ocupamos durante casi dos décadas</b> [...] de repente <b>dijeron que estaba completamente desocupado,</b> pero no lo estaba [...] dijeron que habíamos invadido el edificio [...] ya me notificaron, y en cualquier momento la policía puede venir con un oficial de justicia a desalojarnos [...] Quienes ocupamos estos espacios estamos en tensión <b>porque las casas están siendo recuperadas.</b>	
La ausencia de diálogo del poder público con la comunidad local	Ni el Gobierno del estado ni el municipal [...] nos llaman para dialogar. Como siempre, el Estado solo impone [...] y no hay conversación [...] <b>no nos convocan a discutir</b> [...] las políticas, ni en la fase de implementación ni en ninguna otra.	

Fuente: Elaboración propia basada en los datos de la investigación.

Inicialmente, como efecto negativo, los testimonios recogidos evidencian un patrón de exclusión en la zona histórica, manifestado en la *imposibilidad de algunos trabajadores de continuar operando en el CHSLZ*, especialmente pequeños comerciantes y vendedores ambulantes. La falta de medidas inclusivas, como el apoyo financiero gubernamental, ha generado la marginación de estos trabajadores, favoreciendo a los grandes empresarios y limitando el acceso de sectores más vulnerables a los beneficios de la revitalización.

Estos hallazgos coinciden con lo señalado por Mendes et al. (2018), quienes identificaron que los procesos de renovación urbana suelen beneficiar a grupos económicamente más fuertes, en detrimento de los trabajadores de bajos ingresos. Asimismo, Andrade y Góes (2023) destacaron que la gentrificación en América Latina reproduce desigualdades socioespaciales y refuerza la informalidad, afectando principalmente a las poblaciones más empobrecidas. En este sentido, la revitalización de los espacios tiende a responder a intereses empresariales y turísticos, restringiendo el uso y la permanencia de los antiguos residentes en estas áreas.

Los entrevistados también mencionaron, de manera crítica, que la *revitalización de los edificios es enfocada en segmentos específicos del turismo y centros administrativos*. En otras palabras, las iniciativas de revitalización en el CHSLZ tienden a concentrarse en el sector de A&B, sin considerar la diversidad de actividades que podrían enriquecer la vida urbana. Además, destacaron que la recuperación de los edificios históricos se ha orientado más hacia la instalación de centros administrativos que al fomento del uso habitacional del área. En este contexto, la *especulación inmobiliaria* emerge como un efecto colateral de estas transformaciones. Uno de los entrevistados señaló que, con las políticas de revitalización y las mejoras en la infraestructura urbana, se ha observado un incremento en la cantidad de inmuebles en venta o alquiler, así como un alza considerable en los precios. Esto genera un proceso de valorización que, si bien puede atraer inversiones, también dificulta la permanencia de los residentes más vulnerables, reforzando dinámicas de exclusión socioespacial.

Los resultados de las entrevistas coinciden con lo señalado por diversos estudios sobre los efectos de la gentrificación en espacios históricos. De esa manera, Gotham (2005) advirtió sobre la transformación de estos lugares en entornos exclusivamente turísticos, lo que puede limitar su diversidad funcional. Santos (2014) también resaltó que la sustitución de emprendimientos de mayor envergadura por negocios más simples puede alterar las dinámicas culturales características de una localidad, reflejando un proceso de gentrificación. Por otro lado, Oliveira y Marquesan (2019) explicaron que la especulación inmobiliaria influye en el aumento de los precios, dificultando la permanencia de personas de menores ingresos en la zona. Además, la gentrificación suele contar con la participación activa del Estado (Ribeiro, 2018), lo que se evidencia en las regulaciones del IPHAN. Dichas normativas, al exigir altos costos de restauración, restringen el acceso a la vivienda para ciudadanos de clase media y asalariados. Estas dinámicas complejas subrayan la necesidad de un enfoque más equitativo en las acciones de revitalización, considerando sus impactos socioculturales en la comunidad local y promoviendo la ocupación diversificada del espacio para evitar su desertificación en ciertos períodos.

Otro aspecto señalado por los respondientes fue la percepción de un proceso de “higienización” en el CHSLZ. Según uno de ellos, las políticas de revitalización no están dirigidas a las personas más necesitadas ni incluyen estrategias que favorezcan su permanencia y desarrollo socioeconómico a través de acciones de capacitación e inserción productiva. Esta exclusión de ciertos grupos sociales en los procesos de revitalización no es un fenómeno aislado, sino que ha sido documentado en otros contextos urbanos. En este sentido, Andrade y Góes (2023) destacaron que el desplazamiento de poblaciones en zonas turísticas, vinculado a factores étnico y raciales, ha sido observado en otro importante destino sudamericano con características similares a São Luís. Cartagena de Indias, una ciudad histórica y costera declarada patrimonio cultural mundial, experimentó un proceso de revitalización que implicó la concesión de edificios históricos a la iniciativa privada. El “Plan de Desarrollo del Clúster de Turismo de São Luís” recomienda explícitamente que la ciudad tome como referencia este modelo colombiano de revitalización con enfoque en el turismo (SPI, 2012). No obstante, la literatura ya ha detectado un intenso proceso de gentrificación en Cartagena (Andrade y Góes, 2023; Piñeros, 2017), lo que constituye una advertencia para el CHSLZ.

Otro efecto negativo observado es *la falta de apoyo a los hacedores de cultura*. Algunos entrevistados expresaron sus dificultades para acceder al respaldo gubernamental a través de convocatorias y otros mecanismos de financiamiento, para su producción artístico-cultural. Además, percibieron una priorización de festividades más alineadas con el turismo, como San Juan y Carnaval, en detrimento de otras manifestaciones culturales locales. Esta falta de incentivo no solo debilita el desarrollo artístico, sino que también resulta en la exclusión de estos agentes creativos de las dinámicas económicas y sociales

de la ciudad. Asimismo, las acciones de revitalización implementadas han generado barreras para la permanencia de los trabajadores culturales, quienes enfrentan un proceso de desplazamiento ante la transformación del espacio urbano y la llegada de nuevos públicos con mayor capacidad de consumo, considerados más rentables para los inversores.

Este fenómeno se inscribe en un proceso más amplio de mercantilización de la cultura, ampliamente discutido en la literatura. Rosa (2016) criticó que la conversión de expresiones culturales en productos comerciales desvirtúa su autenticidad y las somete a las lógicas del mercado turístico. En esta misma línea, Cocola-Gant (2018) dijo que el turismo puede actuar como un factor de presión sobre las comunidades locales, dificultando su permanencia y propiciando dinámicas de gentrificación en destinos. La falta de apoyo financiero agrava esta situación, ya que limita la sostenibilidad de las expresiones culturales y restringe las oportunidades de los artistas y productores locales (Campos, 2013; Oliveira y Marquesan, 2019), perjudicando el desarrollo artístico y cultural local (Falcão y Farias, 2018; Ribeiro, 2018; Yeom y Mikelbank, 2019). Además, estudios previos han evidenciado que los procesos de revitalización urbana suelen generar la expulsión de públicos menos favorecidos, incluidos los hacedores de cultura, debido al encarecimiento del costo de vida y la reconfiguración del entorno para atraer a consumidores de mayor poder adquisitivo (Falcão y Farias, 2018; Ribeiro, 2018; Yeom y Mikelbank, 2019).

La *ineficacia de las políticas sociales* también fue destacada como un problema en las opiniones recogidas, especialmente en lo referente a la vivienda en el CHSLZ. La falta de avances concretos en este ámbito fue puesta en evidencia por uno de los entrevistados, quien subrayó la lentitud del programa de vivienda y la ausencia de acciones efectivas para la recuperación de edificaciones en el CHSLZ. Estos hallazgos refuerzan las conclusiones de Carvalho y Simões (2012), quienes ya advertían que la problemática habitacional en la localidad no había sido resuelta, con una gran cantidad de personas sin hogar en situaciones de riesgo. Las deficiencias en las políticas públicas y la demora en la implementación de los programas de vivienda evidencian un problema estructural que trasciende el discurso gubernamental. Este escenario coincide con lo señalado en estudios previos (Nobre, 2003; Santos, 2014), que han documentado la ineficacia de las acciones gubernamentales en materia de vivienda e inclusión de poblaciones vulnerables en contextos similares. La persistencia de este problema subraya la necesidad urgente de revisar y ajustar las estrategias adoptadas, garantizando no solo una planificación adecuada, sino también su efectiva aplicación en beneficio de la población en situación de vulnerabilidad. Los actores vinculados al CHSLZ expresaron, con desánimo, su crítica al *abandono de los espacios culturales* en la zona histórica, como el “Centro de Creatividad Odylo Costa Filho”, uno de los puntos culturales más importantes de São Luís, que recientemente ha sido objeto de vandalismo (G1 Maranhão, 2024). Cabe recordar que el “Centro de Cultura Popular Domingos Vieira Filho” enfrenta una problemática similar, con su edificio de exposiciones cerrado. Como se ha señalado en estudios previos (Silva, 2009), diversas áreas del CHSLZ han permanecido abandonadas durante décadas, sufriendo el deterioro de edificaciones de gran valor histórico, a pesar de los múltiples intentos de revitalización emprendidos desde la década de 1970.

Según los testimonios, la priorización del turismo ha relegado a un segundo plano los espacios culturales y sus creadores, como si no fueran parte esencial de la identidad y el atractivo local. Esta omisión resalta la necesidad urgente de una gestión urbana más integradora, que no solo impulse el turismo, sino que también garantice la continuidad y el fortalecimiento de la cultura local como pilar del desarrollo económico. Además, se advirtió sobre la preocupante pérdida de identidad histórico-cultural del CHSLZ, un aspecto que no debería sacrificarse en favor de los intereses de ciertos actores del sector turístico. Considerando lo anterior, Campos (2013) sostiene que la desconfiguración de los elementos identitarios del territorio como consecuencia del turismo puede ser interpretada como un efecto gentrificador en este espacio patrimonial.

Finalmente, se identificaron dos impactos adicionales: *la falta de reconocimiento del derecho de uso/ ocupación de las edificaciones por parte de los antiguos residentes* y *la ausencia de diálogo del gobierno con la comunidad local*. En el primer caso, algunos residentes que han ocupado edificaciones durante décadas han visto sus derechos ignorados, siendo considerados invasores por el poder público. La incertidumbre sobre su permanencia ha generado un estado de tensión constante entre los ocupantes, quienes temen ser desalojados sin previo aviso ni alternativas habitacionales. La literatura sobre gentrificación señala que, en contextos de transformación urbana, los antiguos residentes con menor poder adquisitivo suelen ser desplazados por poblaciones más adineradas que responden mejor a los nuevos intereses económicos del área (Campos, 2013; Oliveira y Marquesan, 2019; Ribeiro, 2018). Estos procesos tienden a generar una presión sistemática sobre los grupos más vulnerables que confirman una dinámica de exclusión y marginalidad socioespacial mencionada por Mendes et al. (2018). Adicionalmente, se destaca que en

sítios gentrificados también se producen cambios en el perfil de los visitantes (López, 2018; Ribeiro, 2018), en parte debido a la llegada de nuevos usos y costumbres, así como a la preferencia por servicios o productos vinculados a un estatus social más elevado.

En el segundo caso, sobre la dificultad para dialogar con el poder público, los relatos evidencian la ausencia de consulta que refuerza la percepción de exclusión de los habitantes, quienes se sienten marginados en los procesos de transformación urbana. Asimismo, la exclusión de los residentes en los procesos de toma de decisiones se alinea con el análisis de Carvalho y Simões (2012), quienes afirmaron que la falta de diálogo con los gobiernos es un rasgo característico de la gentrificación en ciudades históricas. Trombeta (2020) reforzó esta idea al verificar que, en Ouro Preto, Brasil, la transformación urbana debilitó la relación entre los residentes históricos y el Estado, generando una pérdida progresiva del control comunitario sobre el territorio.

En la Tabla 4 se presentan las sugerencias de mejora para el CHSLZ. La primera categoría, relacionada con *el fortalecimiento de la seguridad y la limpieza en el CHSLZ*, responde a un aspecto previsible en los procesos de recuperación urbana de áreas degradadas, según lo expuesto por Silva (2002). No obstante, estos avances pueden verse comprometidos cuando los gobiernos no dan continuidad a las acciones planificadas por administraciones anteriores, lo que resulta en la ineficacia de las políticas públicas dirigidas al mantenimiento de la ciudad y al bienestar de sus residentes. Otra recomendación se centra en la *promoción de actividades culturales en el CHSLZ*, una estrategia que Brusadin (2012) sugirió para las ciudades turísticas, destacando la importancia de aprovechar su potencial sin descuidar la preservación cultural como parte del patrimonio histórico. Además, los participantes resaltaron la importancia de diversificar y garantizar de manera continua la oferta de actividades culturales en la zona, como forma de evitar la estacionalidad en el uso de los espacios culturales y fortalecer la identidad local frente a los procesos de transformación urbana.

**Tabla 4: Sugerencias de mejoras para la revitalización del CHSLZ**

Categorías	Testimonios
El fortalecimiento de la seguridad y la limpieza en el CHSLZ	<p>[...] <b>Seguridad</b> [...] Las oficinas cierran los sábados, y entonces todo queda [...] cerrado, vacío. Es un incentivo para <b>robos, hurtos, asaltos, no hay nadie en las calles, ¿verdad? Se convierte en un desierto</b> [...] no hay gente en las puertas conversando, como en otros barrios [...] veo mucho <b>este problema del vandalismo</b>.</p> <p>Muchos eventos <b>no traen baños químicos y terminanos con desechos humanos esparcidos por la ciudad</b> [...] creo que la empresa de limpieza hace su trabajo, <b>pero también se necesita conciencia por quienes frecuentan el Centro Histórico</b> [...] <b>La basura se acumula aquí a diario</b>.</p>
La promoción de actividades culturales en el CHSLZ	<p>Hace falta una gestión que <b>dinamice</b> un poco más, que aproveche mejor el Centro Histórico [...] una política permanente <b>que dé visibilidad a los artistas con ferias, exposiciones, espectáculos regulares</b> [...] que el Centro se convierta en un polo cultural con bienales, muestras de cine, conciertos, cultura popular, artesanía, y que esto sea algo continuo [...] que crezca, que desborde [...] <b>se podría ocupar las plazas con grupos de cuerdas tocando música instrumental, teatro callejero y títeres, artistas circenses</b>.</p>
La concesión de espacios para los artistas locales	<p><b>Que haya más espacios para estas manifestaciones</b> [...] <b>aprovechar mejor los espacios fijos</b> [...] que el Centro Histórico sea un lugar de encuentros para quienes producen cultura, literatura [...] Los caserones deberían estar más habitados [...] <b>hay poblaciones que necesitan vivienda, artistas que necesitan talleres. Y al mismo tiempo, tenemos un conjunto arquitectónico con muchos edificios ociosos</b> [...] no hay un encuentro entre la voluntad política y la necesidad real de la gente de utilizar estos espacio [...] <b>Quienes realmente necesitan estos lugares no pueden acceder a ellos</b> [...] hay demasiadas casas abandonadas.</p>
El diálogo entre el gobierno y la población residente	<p>Un Estado civilizado y respetuoso, lo primero que debe hacer es <b>dialogar con su población</b> [...] <b>¿Qué puede haber más democrático que los consejos?</b> Consejos de residentes que puedan dar su opinión [...] si no insistimos en que aquí debe haber una población, la gentrificación va a seguir avanzando. <b>Si la gente que vive aquí no es vista, no es valorada, no es atendida como ciudadana, como alguien con derechos</b> [...] <b>la expulsión será inevitable</b>.</p>

**Fuente:** Elaboración propia basada en los datos de la investigación.

Se plantea, además, la sugerencia de *conceder espacios a los artistas locales*., aprovechando las numerosas edificaciones ociosas del CHSLZ. La revitalización del área podría orientarse hacia la creación de espacios de encuentro para creadores, promoviendo una ocupación más dinámica y funcional de los caserones históricos. Esta propuesta contrasta con lo señalado en la literatura sobre gentrificación, donde se observa que las políticas de vivienda e inclusión social suelen ser ineficaces para garantizar la permanencia de las poblaciones más vulnerables en zonas en proceso de revitalización (Santos, 2014; Yeom y Mikelbank, 2019). En estos contextos, es común que los intereses económicos prevalezcan sobre las necesidades sociales, lo que genera desplazamientos y limita el acceso de los grupos culturales a espacios esenciales para su desarrollo.

Por último, los entrevistados enfatizaron la importancia del *diálogo entre el gobierno y la población residente*, considerándolo un factor clave para asegurar que sus necesidades sean atendidas y sus derechos protegidos. Ellos destacaron la necesidad de espacios de participación más efectivos que permitan a la población expresar sus opiniones y ser escuchada en la toma de decisiones. En síntesis, el análisis de los impactos derivados de las iniciativas de revitalización del CHSLZ sugiere una tendencia hacia la gentrificación, lo que indica que este proceso podría estar contribuyendo a una transformación socioeconómica desigual en la región. Esto demanda una mayor atención por parte del poder público en la implementación del programa “Nosso Centro”.

#### 4.1. Implicaciones prácticas y/o teóricas

Ante las recomendaciones de Ribeiro (2018) en relación a la necesidad de profundizar en la discusión sobre la revitalización de centros históricos, y de Oliveira (2020) respecto a la comprensión de los impactos reales del programa “Nosso Centro”, así como la observación de que la mayoría de los estudios se centran únicamente en los factores causales de la gentrificación (Yeom y Mikelbank, 2019), este trabajo aporta nuevos elementos para la comprensión del proceso de revitalización del CHSLZ y su relación con la gentrificación en esta zona histórica.

El análisis revela que la recuperación del CHSLZ comparte elementos presentes en la literatura sobre gentrificación: revitalización urbana, desplazamientos, políticas urbanas, agentes gentrificadores (Mendonza, 2016). En este sentido, este estudio constituye una advertencia sobre los rumbos que las iniciativas de revitalización del patrimonio cultural mundial de São Luís han tomado. Así, algunas evidencias se destacan a continuación:

- i) En países periféricos, la gentrificación suele ser impulsada por el poder público en colaboración con la iniciativa privada (Ha, 2015; Oliveira y Marquesan, 2019);
- ii) La revitalización del CHSLZ ha intensificado las desigualdades socioespaciales y la informalidad, un fenómeno común en zonas gentrificadas (Andrade y Góes, 2023);
- iii) Las políticas públicas de revitalización ejercen presiones sobre los antiguos residentes en situación de vulnerabilidad económica, generando desalojos forzosos hacia zonas periféricas (Nobre, 2003);
- iv) Existen disputas reales entre los antiguos residentes, especialmente creadores de cultura, y el poder público, que en muchos casos actúa como un agente gentrificador (Mendonza, 2016);
- v) La revitalización del CHSLZ ha mostrado indicios de favorecer a públicos con mayor poder adquisitivo, en detrimento de políticas de inclusión para los residentes más empobrecidos (López, 2018; Mendes et al., 2018; Santos, 2014; Yeom y Mikelbank, 2019);
- vi) En ciudades con alto valor histórico reconocido, el interés turístico impulsa inversiones inmobiliarias que amenazan la permanencia de las comunidades locales y, consecuentemente, fomentan la gentrificación (Cocola-Gant, 2018).

Desde una perspectiva gerencial, con el fin de mejorar la posible revitalización en curso, y con base en la opinión de los participantes de la investigación, se sugiere: reforzar las políticas de seguridad pública y limpieza urbana; promover actividades culturales de manera amplia, diversa y continua; fomentar el uso y ocupación de edificaciones históricas por parte de artistas locales, con apoyo financiero para su recuperación y mantenimiento; establecer un diálogo efectivo entre el poder público y los distintos actores involucrados en el CHSLZ para el desarrollo de las acciones del programa “Nosso Centro”. Adicionalmente, se recomienda: ampliar y mejorar las políticas habitacionales; garantizar que la comunidad se beneficie del turismo; brindar apoyo a los artistas locales; proporcionar espacios adecuados para vendedores informales; y revitalizar edificaciones culturales.

## 5. Conclusiones

Este trabajo tuvo como objetivo comprender los impactos del programa “Nosso Centro” desde la perspectiva de los actores sociales vinculados al CHSLZ, además de identificar en qué medida las iniciativas de revitalización del CHSLZ favorecen la gentrificación del territorio. Entre los impactos positivos percibidos por los entrevistados se destacaron las inversiones público-privadas, el aumento del interés y visibilidad del CHSLZ. Por otro lado, los efectos negativos identificados incluyeron: la imposibilidad de algunos trabajadores de continuar operando en el CHSLZ; la revitalización de los edificios enfocada en determinados segmentos del turismo y centros administrativos; la especulación inmobiliaria; la falta de apoyo a los creadores de cultura; la ineficacia de las políticas sociales; el abandono de espacios culturales; la falta de reconocimiento del derecho de uso/ocupación de los edificios por parte de antiguos residentes; y la ausencia de diálogo entre el gobierno y la población local.

Se observa que la dificultad en conciliar políticas públicas de preservación del patrimonio con una mayor participación de los residentes de bajos ingresos en las decisiones sobre la revitalización del CHSLZ, sumada a la ineficacia en la restauración y mantenimiento del acervo arquitectónico, han contribuido directamente a los desafíos urbanos enfrentados. La crítica situación de las edificaciones históricas y de los espacios culturales refuerza la urgencia de una acción más eficaz por parte de las autoridades competentes. Es imperativo que las políticas públicas y la gestión urbana consideren como prioridad los elementos culturales característicos del CHSLZ, con el objetivo de conciliarlos con el desarrollo socioeconómico esperado para la localidad.

Asimismo, los impactos de la revitalización en el CHSLZ presentan evidentes contradicciones. Por un lado, se mencionan de manera positiva las inversiones público-privadas destinadas a reducir los espacios desocupados mediante obras de infraestructura, en consonancia con los lineamientos del programa “Nosso Centro”. Este enfoque sugiere una intención de rehabilitar áreas abandonadas, promoviendo el desarrollo urbano y atrayendo a un mayor número de visitantes a la zona histórica.

Sin embargo, desde otra perspectiva, surge una contradicción cuando se consideran las presiones para que ciertos grupos de residentes abandonen el CHSLZ, especialmente aquellos de bajos ingresos, como pequeños comerciantes y creadores de cultura, en favor de públicos empresariales más alineados con grandes inversores. Así, se evidencia un conflicto entre las acciones de revitalización y los intereses de los sectores con menor poder adquisitivo. Esto plantea interrogantes sobre la verdadera intención detrás de las iniciativas del “Nosso Centro”, sugiriendo que, a pesar de los esfuerzos por mejorar la región, persisten desafíos significativos para promover la inclusión social y preservar la identidad cultural local. El análisis de estas contradicciones resulta esencial para una comprensión más amplia y crítica de los efectos de la revitalización en el CHSLZ, cuyos impactos reflejan características comúnmente asociadas a procesos de gentrificación, según la literatura especializada.

Cabe aclarar que este estudio no afirma categóricamente que el CHSLZ esté atravesando un proceso gentrificador. No obstante, tampoco se pueden ignorar los indicios que señalan similitudes con dinámicas gentrificadoras identificadas en otras realidades, tanto de Brasil como en el exterior. Esto debe servir de alerta para el poder público y demás autoridades competentes, quienes deben considerar con cautela las acciones en curso y futuras relacionadas con la recuperación urbana y económica del CHSLZ. Es fundamental diseñar estrategias que incluyan activamente la participación de la población directamente afectada en la formulación e implementación de estas políticas. Del mismo modo, se debe fortalecer el desarrollo de políticas de vivienda e inclusión social, que favorezcan que los grupos más vulnerables accedan a condiciones de vida dignas y en equilibrio con los diversos públicos que habitan la zona. Adicionalmente, se refuerza que la revitalización de áreas históricas constituye una pieza clave en el fortalecimiento de destinos turísticos, como es el caso de la ciudad investigada en este estudio.

Finalmente, se deben señalar algunas limitaciones de este trabajo. Dada la sensibilidad del tema, se presentaron dificultades para ampliar el número de entrevistados, ya que muchos mostraron reticencia o no disponían de tiempo para participar en la investigación. Esta limitación afectó la posibilidad de captar una mayor diversidad de perspectivas. Sin embargo, la profundidad de las entrevistas realizadas permitió recopilar información valiosa y detectar patrones significativos en las narrativas de los participantes. Además, el estudio abarcó un público poco heterogéneo y, en algunos casos, con conocimiento limitado sobre el programa “Nosso Centro” en su totalidad, lo que posiblemente refleje la escasa aproximación entre estos actores, los agentes gentrificadores y las entidades públicas responsables de la formulación de dichas políticas. Por otro lado, al tratarse de una investigación transversal, se reconoce que el proceso de revitalización es un fenómeno que se desarrolla a lo largo de varios años y que requiere un

seguimiento longitudinal para su adecuada comprensión. Asimismo, la investigación se centró en una realidad específica: el CHSLZ, dentro del contexto particular del destino São Luís, Maranhão.

Ante lo expuesto, como agenda de investigación futura, se recomienda: ampliar el número de entrevistados y explorar metodologías complementarias que permitan profundizar en la comprensión del fenómeno; expandir el estudio a más organizaciones y/o personas vinculadas al proceso de revitalización del CHSLZ, o incluso abordarlo desde otros enfoques de investigación; realizar estudios sobre gentrificación en diferentes contextos nacionales e/o internacionales; y desarrollar investigaciones longitudinales para examinar la evolución del proceso de revitalización en áreas históricas en otros escenarios.

## Bibliografía

- Andrade, R.C., y Góes, E.M. 2023. “Gentrificação em Cartagena de Índias-Colômbia: O caso de La Boquilla”. *Ateliê Geográfico*, 17(2), 76-97. <https://doi.org/10.5216/ag.v17i2.74558>.
- Brusadin, L.B. 2012. “A educação e a interpretação do patrimônio cultural na atividade turística”. *Revista OLAM*, XII(1-2), 88-116, jan./dez. <https://www.repositorio.ufop.br/handle/123456789/4291>
- Campos, H.R. 2013. “Gentrificação na área central de Tiradentes/MG”. *Mercator*, Fortaleza, 12, 29, 69-87. <http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/996>
- Carvalho, K.D., y Simões, M.L.N. 2012. “Análise do modelo de preservação do Centro Histórico de São Luís do Maranhão: uso social e uso turístico”. *Turismo Visão e Ação*, 14(2), 196-213, mai./ago. <https://www.each.usp.br/turismo/publicacoesdeturismo/ref.php?id=15123>
- Cocola-Gant, A. 2018. “Tourism gentrification”. En: *Handbook of gentrification studies*. Edward Elgar Publishing. (pp.281-293). <https://doi.org/10.4337/9781785361746.00028>.
- Cocola-Gant, A., y Lopez-Gay, A. 2020. “Transnational gentrification, tourism and the formation of ‘foreign only’ enclaves in Barcelona”. *Urban studies*, 57(15), (pp.3025-3043). <https://doi.org/10.1177/0042098020916111>
- Duarte, J. 2005. *Entrevista em profundidade. Métodos e técnicas de pesquisa em comunicação*. São Paulo: Atlas, 1, 62-83.
- Dürr, E., y Jaffe, R. 2012. “Theorizing Slum Tourism: Performing, Negotiating and Transforming Inequality”. *Revista Europea de Estudios Latinoamericanos y del Caribe*, 93, 113-123. <https://doi.org/10.18352/erlacs.8367>
- Ellis, A.L.D. 2014. “¿Cómo pueden funcionar la cultura y el patrimonio como mecanismos de exclusión?”. *PASOS Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 12(1), 137–143. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2014.12.010>
- Falcão, A.V., y Farias, T.Q. 2018. “Gentrificação de Áreas Históricas: Desenvolvimento Urbano e Patrimônio Cultural”. *Revista Direito e Liberdade*, 20(2), 31-52. [https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/125382/gentrificacao\\_areas\\_historicas\\_falcao.pdf](https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/125382/gentrificacao_areas_historicas_falcao.pdf)
- Gotham, K.F. 2005. “Tourism Gentrification: The Case of New Orleans’s Vieux Carre (French Quarter)”. *Urban Studies*, 42(7), 1099-1121. <https://doi.org/10.1080/00420980500120881>
- G1 Maranhão. 2024. “Vândalos arrombam Centro Odylo Costa Filho em São Luís; este é o segundo caso em 10 dias”. 11.abr.2024. <https://g1.globo.com/ma/maranhao/noticia/2024/04/11/vandalos-arrombam-centro-odylo-costa-filho-em-sao-luis-este-e-o-segundo-caso-em-10-dias.ghtml>
- Ha, S.-K. 2015. “The endogenous dynamics of urban renewal and gentrification in Seoul”. En: *Global gentrifications*. Policy Press, 165-180. <https://doi.org/10.1332/policypress/9781447313472.003.0009>
- Hidalgo, R., y Janoschka, M. 2014. “La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid”. Chile: GeoLibros/Instituto de Geografía Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Hsieh, H.F., y Shannon, S.E. 2005. “Three approaches to qualitative content analysis”. *Qualitative Health Research*, 15(9), 1277-1288. <https://doi.org/10.1177/1049732305276687>
- López, J.A.M. 2018. “Vecinos en peligro de extinción. Turismo urbano, movimientos sociales y exclusión socioespacial en Barcelona”. *PASOS Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 16(2), 279–296. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2018.16.020>
- Marques, W.R., Silva, V.P., Sousa, Â.R.C.N., Viana, M.C.V., Sousa, A.R.C.N., Santos, E.C.L., ... y Dutra, S.T.D.J.P. 2021. “O patrimônio cultural e as políticas públicas para o centro histórico de São Luís do Maranhão”. *Brazilian Journal of Development*, 7(3), 29853-29870. <https://doi.org/10.34117/bjdv7n3-619>

- Mendes, C.S. 2020a. “Centro histórico da cidade de São Luís do Maranhão: da degradação a patrimônio cultural da humanidade”. *Brazilian Journal of Development*, 6(3), 12537-12556. <https://doi.org/10.34117/bjdv6n3-207>
- Mendes, L. 2020b. “Da gentrificação turística em Lisboa”. En: Cury, Raquel Balli, Pereira, Fernanda (Org.). *Interconexões: saberes e práticas da geografia*, 2 (cap.14, pp.173-185), Atena. <http://doi.org/10.22533/at.ed.119202611>
- Mendes, L., Salinas, L., Valença, M.M., y Martinez-Rigol, S. 2018. “Apresentação do Dossiê: As novas fronteiras da gentrificação no mundo ibero-americano”. *Sociabilidades Urbanas – Revista de Antropologia e Sociologia*, 2(6). [https://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/39190/1/Mendes\\_Lu%C3%ADs%5Bet%20al.%5D\\_2018.pdf](https://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/39190/1/Mendes_Lu%C3%ADs%5Bet%20al.%5D_2018.pdf)
- Mendonza, F.R. 2016. “La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades”. *Cadernos Metrópole*, 18(37), São Paulo, set./dez. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3704>
- Mourad, L.N. 2011. “O processo de gentrificação do centro antigo de Salvador 2000 a 2010”. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, UFBA, Salvador. <https://repositorio.ufba.br/handle/ri/30971>
- Nascimento, B.P. 2019. “Gentrificação na zona portuária do Rio de Janeiro: deslocamentos habitacionais e hiper precificação da terra urbana”. *Caderno Prudentino de Geografia*, 1(41), 45–64. <https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/view/5716>
- Nobre, E.A.C. 2003. “Intervenções urbanas em Salvador: turismo e “gentrificação” no processo de renovação urbana do Pelourinho”. *Anais do X Encontro Nacional da Anpur*. Belo Horizonte, Anpur.
- Oliveira, D.P., y Marquesan, F.F.S. 2019. “Gentrificação em Fernando de Noronha”. *Caderno Virtual de Turismo*, 19(1), 1-17. <https://doi.org/10.18472/cvt.19n1.2019.1334>
- Oliveira, T.T. 2020. “Programa “Nosso Centro”: um incentivo à cultura ludovicense e aos empreendedores de São Luís”. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Administração) – UNDB, São Luís. <http://repositorio.undb.edu.br/handle/areas/171>
- Piñeros, S.T. 2017. “Tourism gentrification in the cities of Latin America: The socio-economic trajectory of Cartagena de Indias, Colombia”. En: *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises*. Routledge, (pp. 75-103).
- Prado, L. 2024. “Manual do Centro Histórico: São Luís, um patrimônio do mundo”. Coordenação geral: Prado, L.; Pesquisa/texto: Gouthier, D.; Fotos: Ramos, A. São Paulo: Quereres edições.
- Ribeiro, T.F. 2018. “Gentrificação: aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil”. *Revista de Direito da Cidade*, Rio de Janeiro, 10(3), 07-20. <https://doi.org/10.12957/rdc.2018.31328>
- Rosa, N.F.Q.D. 2016. “As implicações teórico-metodológicas e a concepção de turismo de massa na obra “Sociologia do Turismo” de Jost Krippendorff”. 169f. Dissertação (Mestrado Profissional em Turismo) - UnB, Brasília. <http://www.realp.unb.br/jspui/handle/10482/21696>
- Santos, A.R. 2014 “Revitalização para quem? Política urbana e gentrificação no Centro de Santos”. *Cadernos Metrópole*, 16, 587-607, nov. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3213>
- Santos, J.E.M. 2020. “Gentrificação Turística e a Renovação do Centro Histórico de Coimbra: O caso do Quebra Costas”. Dissertação (Mestrado em Sociologia), Universidade de Coimbra, Coimbra. <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/94671>
- Secretaria das Cidades e Desenvolvimento Urbano do Estado do Maranhão (SECIDMA). (2019). “Nosso Centro”. São Luís. <https://bit.ly/2TJf7jO>
- Secretaria das Cidades e Desenvolvimento Urbano do Estado do Maranhão (SECIDMA). 2020. “Adote um casarão”. São Luís. <https://bit.ly/34HmheC>
- Silva, H.A. 2002. “Revitalização urbana de centros históricos: uma revisão de contextos e propostas: a Ribeira como estudo de caso”. Dissertação de Mestrado - UFRN, Natal, RN. <https://repositorio.ufrn.br/handle/123456789/12313>
- Silva, J.R.C. 2009. “Políticas públicas no Centro Histórico de São Luís: as etapas do processo de intervenções urbanísticas”. *Anais da IV Jornada Internacional de Políticas Públicas*, São Luís.
- Smith, N. 2006. “A gentrificação generalizada: De uma anomalia local à ‘regeneração’ urbana como estratégia urbana global”. Bidou-Zachariasen, C. (Ed.). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, (pp.59-87).
- Smith, N. 2007. “Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano”. *GEOUSP Espaço e Tempo* (Online), 11(1), 15-31. <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74046>
- Sociedade Portuguesa de Inovação [SPI]. 2012. “Plano de Desenvolvimento do Cluster de Turismo de São Luís”. SPI, Porto.

- Trombeta, T.P. 2020. "Sobre espaços urbanos patrimonializados e processos de gentrificação: estudo de caso sobre a Rua Direita em Ouro Preto/MG". 91f. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo), UFOP, Ouro Preto. <https://monografias.ufop.br/handle/35400000/2866>
- Weissheimer, M.R. 2022. "Patrimonialização e gentrificação: causa e consequência? O bairro do Marais, em Paris". *Anais do Museu Paulista: História e Cultura Material*, 30. <https://doi.org/10.1590/1982-02672022v30e46>.
- Yeom, M., y Mikelbank, B. 2019. "Gentrification: An introduction, overview, and application". *The 21st century American city: Race, ethnicity, and multicultural urban life*. (pp.79-96). [https://www.researchgate.net/profile/Minkyu-Yeom/publication/337200128\\_Gentrification\\_An\\_Introduction\\_Overview\\_and\\_Application/links/5dcb37cd458515143506c78c/Gentrification-An-Introduction-Overview-and-Application.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Minkyu-Yeom/publication/337200128_Gentrification_An_Introduction_Overview_and_Application/links/5dcb37cd458515143506c78c/Gentrification-An-Introduction-Overview-and-Application.pdf)

*Recibido:* 21/11/2024  
*Reenviado:* 18/03/2025  
*Aceptado:* 07/05/2025  
*Sometido a evaluación por pares anónimos*