

Los procesos de gentrificación como renovadores de los espacios urbanos

Por Sergio R. Torassa

Profesor de Dirección Financiera del IDE Business School, Ecuador.

Es frecuente oír en Guayaquil expresiones tales como “me cansé, me marché a vivir a *pelucolandia*”. De hecho, con unas 150 urbanizaciones, Samborombón es el cantón más atractivo, el de mayor calidad de vida y uno de los sectores con mayor plusvalía en la costa de nuestro país. Además de viviendas seguras, con diseños y acabados arquitectónicos modernos, el área cuenta con centros comerciales, espacios de diversión, instituciones educativas de calidad y restaurantes para casi todos los gustos. Un fenómeno similar se produce en Quito respecto a Cumbayá y sus alrededores.

Los procesos de gentrificación como renovadores de los espacios urbanos

Mientras tanto, el centro de nuestras grandes ciudades languidece. La contaminación, el limitado mantenimiento de sus edificaciones, la suciedad, la venta ambulante, la reducción de las rentas y la delincuencia son características que ahuyentan a las familias con posibilidades, empujándolas hacia zonas con un estatus más elevado. Un estudio reciente apuntaba que la densidad poblacional del centro de nuestra capital decrece a un ritmo del 2,2% anual.

No obstante, este no es un problema exclusivo de los grandes centros urbanos del Ecuador, en la medida que bastantes ciudades del mundo comparten o compartieron fenómenos parecidos. Así, por ejemplo, Seúl –capital de Corea del Sur– perdió más de la mitad de la población de su zona céntrica entre 1975 y 1995, quedando éste solamente ocupado por ilegales y arrendatarios de vivienda precaria.

A inicios de la década de los noventa, la sostenibilidad de Buenos Aires estuvo en serio riesgo, consecuencia de una expansión urbana que “daba la espalda” al centro, dejando vacante o subutilizado suelo *premium* en la costanera, donde existía un importante patrimonio arquitectónico e industrial. Su vecina, Santiago de Chile, perdió casi el 50 % de su población y el 33 % de su parque de viviendas entre 1950 y 1990.

¿Cómo recuperar el atractivo?

Por fortuna, todas ellas superaron el bache. Pero para ello debieron reinventarse, evolucionar. No debe sorprendernos, en la medida que las ciudades son espacios vivos y, por lo tanto, abiertos al cambio. Los vecinos de los barrios que las componen pueden cambiar, de forma tal que

los moradores tradicionales vayan siendo sustituidos por otros, que dotan a la zona de una nueva identidad. Este proceso urbano se conoce como gentrificación¹, neologismo que puede ser traducido como aburguesamiento y que describe el fenómeno mediante el cual un barrio céntrico se torna atractivo para un grupo de personas de rentas más elevadas, quienes lo comienzan a rehabilitar y a mudarse a sus edificios. Proyectos como el de Cheonggyecheon en Seúl, la transformación del antiguo puerto sobre el río, en Singapur, o Puerto Madero, en la capital argentina, constituyen referencias exitosas de esta evolución.

Culturalidad, infraestructura, tecnología, turismo

Las transformaciones asociadas a cualquier proceso de gentrificación son tres: cambia el ambiente construido, se incrementa sustancialmente el valor de las propiedades y en el barrio suele surgir un nuevo estilo de vida. Con frecuencia, la renovación se inicia con un *boom* “cultural”, esto es, con la llegada de jóvenes artistas e intelectuales que buscan alejarse de los circuitos habituales. De este modo, barrios degradados, muy poblados, con mucha pobreza y criminalidad, acaban convertidos en polos de referencia de la moda, la bohemia, el arte y el diseño. Ejemplos de esta transformación son el Soho, Nolita, Tribeca o Village en Nueva York, el East End en Londres, el Poblenou en Barcelona, Chueca en Madrid o San Telmo, en Buenos Aires.

Los cambios generacionales suelen ser otro de los *drivers* que impulsan fenómenos como el de gentrificación.

La irrupción de los *millennials*, con su gusto por lo práctico, desplaza las zonas con estatus en pos de localizaciones convenientes. Ellos prefieren hacer las gestiones diarias caminando o en bicicleta, por lo que están listos para sacrificar metros cuadrados de espacio por vivir en zonas próximas a sus lugares de trabajo. A pesar de tratarse de individuos nacidos bajo el influjo de lo digital, buscan la interrelación con los otros en el centro de las ciudades.

Además de las personas, una infraestructura de mayor calidad también favorece los procesos de gentrificación. Es el caso de la ciudad sueca de Malmö, donde su zona portuaria se ha reconvertido en barrio residencial, alrededor de un edificio icónico como es el “Turning Torso”, diseñado por el arquitecto español Santiago Calatrava. A su vez, el nuevo puente que une Malmö con Copenhague ha acortado sustancialmente las distancias (16 kilómetros) y el tiempo de viaje entre ambas ciudades, por lo que muchos daneses están aprovechando las mejores condiciones habitacionales presentes en Malmö para fijar allí su residencia, manteniendo su trabajo en la capital de Dinamarca.

Adicionalmente, la tecnología y el turismo pueden actuar como impulsores de la transformación de los barrios. El ejemplo de Ciutat Vella, en Barcelona, es notorio. A pesar de los esfuerzos desplegados por el municipio por mejorar el distrito, la inmigración –mucho ilegal– bloqueaba todas las iniciativas. Sus calles, de aspecto bohemio, aglutinan diversidad de nacionalidades. Pero lo que no consiguieron las autoridades, lo logró el turismo, a través de plataformas como Airbnb. En la actualidad, familias de

¹Término derivado de *gentry* -burgués, clase acomodada, en español-, que fue acuñado a mediados de la década de los setenta por Ruth Glass para referirse a la llegada masiva de individuos de clase media a los barrios obreros próximos al centro de Londres.

Los procesos de gentrificación como renovadores de los espacios urbanos

toda la vida están mudándose fuera del barrio, dejando espacio a los operadores inmobiliarios del segmento de viviendas turísticas en alquiler.

¿Quiénes generan el cambio?

La gentrificación no es un proceso espontáneo, sino que suele ser fruto de iniciativas público-privadas, en las que los municipios actúan en coordinación con los grandes promotores inmobiliarios y las entidades financieras, al amparo de un plan estratégico a medio-largo plazo.

Corresponde al sector público la realización de las obras de mejora del espacio urbano y movilidad, las modificaciones legales que permiten cambios de uso del suelo y arbitrar las regulaciones que permitan una justa transición entre los antiguos y nuevos residentes en la zona. A su vez, el rol reservado al sector privado incluye la búsqueda de promotores que lideren los proyectos, inversores que les financien, empresarios que abran los negocios que brindarán servicios a los nuevos vecinos, tales como tiendas, restaurantes, salud, etc.

No hay una única receta de éxito, sino que la misma dependerá del entorno en el que ha de trabajarse. Por su dimensión y alcance, vale la pena revisar el contenido de los modelos de colaboración puestos en práctica en tres capitales latinoamericanas, como son ciudad de México, Santiago de Chile y Buenos Aires.

En el caso de la primera –ciudad de México–, los esfuerzos estuvieron enfocados en el “rescate” del centro histórico –se buscaba poner en valor su patrimonio arquitectónico– y fue impulsado por coaliciones creadas entre diferentes actores públicos y privados en el mercado inmobiliario, entre los que deben destacarse las estrategias

de inversión selectiva del magnate Carlos Slim y el papel clave que jugaron las instituciones públicas locales. Los resultados son auspiciosos, en la medida que gran parte de los edificios monumentales de la zona fueron rehabilitados, más de 35.000 viviendas privadas construidas y mejoró la seguridad del centro, con el retorno de abundantes flujos de turistas.

Otro modelo diferente fue el aplicado en Santiago de Chile, donde –a través de un complejo sistema de subsidios– se construyeron decenas de miles de viviendas para las clases medias, que, con su llegada, revitalizaron el maltraído centro de la ciudad. El gobierno central otorgó diferentes subvenciones cuyo objetivo era promover la rehabilitación de áreas urbanas céntricas. Adicionalmente, los compradores de propiedades residenciales recibían financiación complementaria si la vivienda se encontraba dentro de los límites de las áreas de renovación urbana. Esta política facilitó la creación de nuevos nichos de consumidores que, de otra manera, no habrían podido acceder a una vivienda en esa zona. Los principales beneficiarios de esta política y sus acciones de implementación fueron estudiantes universitarios, jóvenes profesionales

de clase media y los trabajadores que valoran la accesibilidad y la cercanía a la economía de servicios.

Diferente es la experiencia de Buenos Aires, donde el proceso de cambio se articuló en torno a un elemento inmaterial, como es la cultura del tango, que fue declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, en 2009. Barrios como San Telmo pueden ser considerados como ejemplos paradigmáticos de los procesos de valorización del patrimonio cultural y arquitectónico, la renovación urbana y la reestructuración comercial para estimular el desarrollo de actividades turísticas. En este caso, de turistas a largo plazo, que se instalan en el barrio y alquilan o compran bienes inmuebles: retirados europeos o americanos que hacen de la capital porteña su nueva residencia, profesores universitarios en periodos sabáticos, profesionales que pueden tomarse varios meses de vacaciones con el ánimo de impregnarse de la cultura del tango, escritores y artistas extranjeros, profesores de lenguas extranjeras que trabajan en otras partes de la ciudad, etc. En Buenos Aires la referencia a la “cultura” es un activo omnipresente para conseguir la revalorización de los barrios “obsoletos”

EL AUTOR



Sergio Torassa es MBA por IESE Business School de España y Máster en Dirección de Empresas Turísticas por la Universidad Autónoma de Madrid/La Salle International Graduate School. Es Economista y Chartered Accountant. Fue Profesor de Finanzas Internacionales de la Universitat Pompeu Fabra, Barcelona-España. Tiene más de 25 años de experiencia en el sector financiero y empresarial, adquirida en posiciones de alta dirección en instituciones en Reino Unido, España, Latinoamérica y Ecuador. Actualmente es socio de Diagnóstico & Soluciones, consultora especializada en reestructuraciones empresariales, con sede en Barcelona, España.