



UNIVERSIDAD
DE LA REPÚBLICA
URUGUAY



Sociología
Facultad de Ciencias Sociales

Licenciatura en Sociología
Tesis de grado

“¿Qué está pasando en Ciudad Vieja?”

*Reconfiguración urbana del barrio Ciudad Vieja en
el período 1996 - 2018*

Joaquín Alonso Hauser

Tutor: Prof. Sebastián Aguiar

Montevideo, julio 2021

ÍNDICE

RESUMEN.....	1
PRESENTACIÓN.....	2
MARCO TEÓRICO.....	5
OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.....	14
ESTADO DEL ARTE.....	16
METODOLOGÍA.....	21
ANÁLISIS.....	23
CIUDAD VIEJA: CARACTERIZACIÓN Y BREVE RESEÑA HISTÓRICA.....	23
REINVERSIÓN DE CAPITAL.....	26
MERCADO INMOBILIARIO.....	28
PRECIO DEL METRO CUADRADO.....	30
COSTO DE LOS ALQUILERES.....	33
EVOLUCIÓN DE LA COMPOSICIÓN SOCIODEMOGRÁFICA.....	35
OCUPACIÓN.....	35
EDUCACIÓN.....	37
ASCENDENCIA ÉTNICO RACIAL.....	39
LOS NUEVOS HABITANTES.....	41
DESPLAZAMIENTO DIRECTO O INDIRECTO DE INDIVIDUOS DE INGRESOS BAJOS.....	47
LOS HABITANTES NATIVOS.....	47
CAMBIOS EN EL PAISAJE URBANO.....	52
LOS NUEVOS BANCOS ENTORNO A LA PLAZA ZABALA.....	52
CONCLUSIONES.....	56
BIBLIOGRAFÍA.....	61
ANEXOS.....	65

RESUMEN

La investigación tiene como objetivo general estudiar las características del proceso de reconfiguración urbana del barrio Ciudad Vieja de Montevideo entre los años 1996 y 2018 para analizar en qué medida y bajo qué características podemos afirmar la ocurrencia de un proceso de gentrificación.

Se utilizó una metodología mixta que incluyó métodos cuantitativos y cualitativos. Se analiza la evolución sociodemográfica de la población a partir de la comparación de los datos del Censo 1996, Censo 2011 y las ECH de 2017 y 2018. También se examina la evolución del precio del metro cuadrado y de los alquileres. En el caso de las técnicas cualitativas, se realizó grupos de discusión, tanto con vecinos “nativos” como con “nuevos”, y entrevistas semi-estructuradas a agentes calificados y vecinos.

Se analizan específicamente cuatro dimensiones configuradoras de gentrificación: (1) reinversión de capital, (2) llegada de individuos de ingresos altos, (3) desplazamiento de habitantes de ingresos bajos y (4) cambios en el paisaje urbano. La llegada y el desplazamiento de estratos sociales se analiza con las variables Ocupación, Nivel educativo y Ascendencia étnico racial. Cualitativamente, se indagan los motivos detrás de la llegada de nuevos residentes y la presión de desplazamiento que genera en los que ya están. Para los cambios en el paisaje urbano se presenta el estudio de caso de los nuevos bancos entorno a la Plaza Zabala. Allí se evidencia cambios en el uso y sentido del espacio público.

Se concluye que Ciudad Vieja se encuentra atravesando un proceso de larga duración de reconfiguración urbana que presenta características de gentrificación y en la actualidad se caracteriza por estar en una fase de turistificación.

El presente trabajo se realizó en una primera etapa entre 2019 y 2020 en el marco del taller de investigación socio(lógicas) urbanas, parte del cursado de la Licenciatura en Sociología en la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de la Republica. Allí se construyó el diseño de investigación, el trabajo de campo y una primera presentación del trabajo. En una segunda etapa (2020-2021) se profundizó y reestructuró la investigación para constituir la tesis de grado que aquí se presenta.

PRESENTACIÓN

Desde que en 1964 la socióloga inglesa Ruth Glass acuñó el término “*gentrificación*” para referirse al proceso de “*elitización*” o recambio de clases de un barrio de Londres, el mismo ha ido adquiriendo mayor trascendencia debido a la forma en que la inversión inmobiliaria se ha ido constituyendo como una de las principales alternativas para solucionar el problema de excedente de capital que manifiesta el sistema capitalista en el mundo globalizado postindustrial actual. Con la configuración de este nuevo contexto, el estudio de los procesos de gentrificación desde la óptica de la sociología se ha vuelto relevante pues el fenómeno pone de relieve la expresión territorial de la desigualdad y el cada vez más interpellante “derecho a la ciudad”.

El concepto *gentrificación* hace referencia al proceso mediante el cual áreas urbanas deterioradas y deprimidas son transformadas por el accionar del capital inmobiliario principalmente, pero también del Estado, derivando en el arribo de residentes de clase media y media-alta. Consecuentemente, la permanencia a largo plazo de los habitantes originales de clase baja se ve amenazada, ya que la apreciación del valor del suelo y la vivienda los desplaza, despojándolos de su hábitat e identidad. Para los hacedores de políticas públicas, el fenómeno de la gentrificación pone de relieve el dilema entre el beneficio de la transformación urbana y el costo social del desplazamiento.

Las teorías clásicas de sociología urbana, que explican desde un enfoque biologicista a la ciudad, de manera funcional y ordenada, se ven desafiadas por éste fenómeno. Hasta la década de 1970 era generalmente aceptado el modelo de ciudad establecido por la escuela de Chicago, pioneros de la sociología urbana, como representativo de la estructura urbana. Park, Burgess y McKenzie (1925) explican la ciudad como una concatenación de círculos concéntricos donde el movimiento de expansión y “sucesión” se da de tal forma que los hogares de mayor nivel socioeconómico se mueven hacia las afueras y sus antiguos hogares son reocupados por residentes de menor nivel socioeconómico que llegan a la ciudad. La gentrificación muestra lo inverso.

Una mirada crítica sobre este fenómeno urbano constituye una necesidad imperante para el quehacer sociológico de nuestra época ya que representa la cara oculta del neoliberalismo

urbano actual: procesos de reconfiguración urbana que suelen presentarse por agentes inmobiliarios y gubernamentales con términos neutrales o netamente positivos como “revitalización”, “recuperación” o “renacimiento” de un área o barrio pero que esconden un trasfondo de conflicto de clases y segregación.

Si bien hoy en día es un fenómeno global que surge en diversos escenarios, incluso no sólo urbanos (como son los casos de gentrificación rural), las áreas centrales de las ciudades y los cascos históricos en particular son lugares característicos de gestación de procesos de gentrificación. El barrio Ciudad Vieja de Montevideo no es ajeno a ésta realidad.

En la antesala de sus 300 años de existencia, Ciudad Vieja vive un presente de cambio y transformación. La ciudad residencial, el puerto, la ciudad administrativa y la cada vez más consolidada ciudad turística, conviven dándole al barrio un notable dinamismo. Lugar que dio origen primero a la ciudad y luego al país, es un barrio que se caracteriza también por el fuerte sentimiento de identidad y arraigo de sus habitantes.

En el último tiempo, el notable desarrollo del turismo ha ido transformando aceleradamente el paisaje de este popular barrio de Montevideo. Dichas transformaciones han sido catalizadas por una fuerte inversión tanto pública como privada. La magnitud de los cambios ha puesto sobre la mesa el problema de la gentrificación. Grupos de activismo de vecinos en defensa del derecho a la ciudad se han constituido, tal es el caso de la “Comisión Plaza 1”. Es bajo esta coyuntura que el estudio del proceso de reconfiguración urbana que atraviesa Ciudad Vieja se vuelve relevante, ya que las particularidades del contexto local hacen de cada proceso de gentrificación un fenómeno único.

La gentrificación plantea un problema de justicia social cuyo estudio es de gran relevancia para el bienestar social pues nos interpela sobre nuestra manera de construir y vivir la ciudad como sociedad. ¿Son nuestras ciudades espacios de ejercicio y garantía de los derechos?, ¿aseguran la distribución y el beneficio equitativo, universal, justo, democrático y sostenible de los recursos, riquezas, servicios, bienes y oportunidades que disponemos? ¿o son espacios de dominación, dónde se recodifica la desigualdad socioeconómica en una dimensión territorial, afectando el modo en que los sujetos viven las dimensiones espacio y tiempo?; ¿son el acceso a los servicios y el transporte, al ocio y el tiempo libre, al mar, la rambla y la

cultura, parte de un estilo de vida privilegiado o una característica democratizada de la vida urbana de todos?

En términos académicos la investigación significa un aporte al conocimiento pues estudia un fenómeno de gran relevancia y actualidad cuyo abordaje en el caso de Ciudad Vieja es exiguo. Es necesario construir conocimiento acerca de la naturaleza de la reconfiguración urbana que está atravesando el casco histórico de Montevideo para proveer herramientas que orienten la acción de ciudadanos y hacedores de política pública.

La adaptación de este concepto acuñado en el mundo anglosajón a la realidad latinoamericana no ha estado exenta de polémica. Esta investigación tiene un factor de interés académico en este sentido ya que es una oportunidad de evaluar la pertinencia de su utilización.

Posee trascendencia social al poner de relieve la amenaza del desplazamiento con el subsecuente drama de despojo de hábitat y crisis de identidad que conlleva. A su vez, la potencial pérdida del “capital espacial” que representan los lazos de vecindad en el caso de la población de bajos recurso implicaría una agudización de su situación de vulnerabilidad.

En paralelo, el estudio de la subjetividad de las elecciones habitacionales y el estilo de vida de las clases pudientes es una ventana para entender la época en la que vivimos. Es relevante entender el “sentido de época”, la subjetividad del ciudadano urbano actual y sus decisiones racionales como un insumo más a la hora de pensar la ciudad y sus mutaciones.

Vivimos una época vertiginosa y cambiante, de revolución tecnológica e informacional, de ampliación de libertades e intensificación de desigualdades; de globalización y ofensiva neoliberal en los escenarios urbanos; es en este contexto que el estudio del fenómeno de la gentrificación nos provee un valioso lente a través del cual examinar una variedad de fenómenos que se entrecruzan en el diario vivir y construir de la ciudad.

MARCO TEÓRICO

El concepto “gentrificación” tiene su origen en el neologismo inglés “*gentrification*” acuñado por la socióloga británica Ruth Glass (1964a) para referirse al proceso de “*aburguesamiento*” o “*elitización*” (García, 2001) de los barrios centrales de Londres durante la década del sesenta. Glass (1964a) describió el fenómeno de la siguiente manera:

“Uno por uno, muchos de los barrios de la clase trabajadora de Londres han sido invadidos por las clases medias, tanto media-alta como media-baja. Las casas modestas y en mal estado, dos habitaciones arriba y dos abajo, han sido tomadas cuando sus arrendamientos han expirado y se han convertido en elegantes y costosas residencias. Las casas victorianas más grandes, degradadas en un período anterior o reciente, que estaban siendo utilizadas como pensiones o en alguna forma de ocupación múltiple, se han transformado una vez más. Hoy en día, muchas de estas casas se han subdividido en costosos pisos o "houselets" (en términos de la nueva jerga inmobiliaria). El status social actual y el valor de tales viviendas están frecuentemente en relación inversa con su estado, y en cualquier caso inflados enormemente en comparación con los niveles previos. Una vez que este proceso de "gentrificación" comienza, continúa rápidamente hasta que todos o la mayoría de los ocupantes originales de clase trabajadora son desplazados y el carácter social del distrito ha cambiado” (1964, pág.18).

Durante las décadas siguientes el debate sobre la gentrificación se convirtió en uno de los principales campos de conflicto entre estructura y agencia en el contexto académico de la geografía humana anglosajona. Por un lado, las teorías que explicaban el fenómeno desde el marxismo estructuralista, ponían el énfasis en el rol estructurante del capital, la oferta y la producción; y por otro las que lo explicaban desde la agencia de las personas, poniendo en el centro las decisiones individuales; la demanda, el consumo y la cultura (Hamnett, 1991).

Dentro de estas últimas, David Ley (1980) sobresale como uno de sus principales exponentes. Plantea la existencia de una nueva clase media cuyas decisiones de consumo han catalizado el regreso a las áreas centrales de la ciudad. Explica la gentrificación como un fenómeno propio de la sociedad post-industrial, donde el crecimiento del sector terciario de la economía

genera un aumento en el número de “*white collars*”. Ellos emergen como una nueva clase media caracterizada por su individualismo, fuerte valoración de lo estético; configuradora de los cánones del buen gusto, cuya concepción de la autorrealización se basa en el consumo y el logro de status social.

Por otro lado, Smith (1979) argumenta que “la gentrificación es un movimiento de regreso a la ciudad, pero del capital más que las personas” (p.547). Argumenta que no se puede explicar la gentrificación desde las acciones de los gentrificadores únicamente, ignorando el papel de los constructores, desarrolladores, prestamistas hipotecarios, agencias gubernamentales y agentes inmobiliarios. Asevera que la necesidad de producir, “particularmente la necesidad de generar ganancia, es la iniciativa más decisiva detrás de la gentrificación” (p.540).

Smith entiende al fenómeno como un producto estructural del mercado inmobiliario. Lo explica a través de la teoría de la “*brecha de renta*” (*rent gap*) que ubica a la gentrificación como parte de un proceso de larga duración que implica períodos deliberados de abandono y otros de reinversión en el mercado de suelo urbano. La “*brecha de renta*” está dada por la diferencia entre la renta que da el derecho al uso del suelo en tiempo presente (*renta del suelo capitalizada*) y la renta potencial que podría dar ese suelo en “su mejor uso”. Cuando la brecha es lo suficientemente grande para garantizar márgenes de ganancia es cuando el capital retorna dando inicio a un proceso de gentrificación.

Desde ésta lógica, la “*brecha de renta*” se amplía mediante largos períodos de abandono de las estructuras existentes, con la consecuente depreciación de su valor, y la ampliación de la *renta potencial del suelo*, que muchas veces la impulsa el Estado a través de exoneraciones tributarias, modificaciones de las normas, segurificación de barrios, etc.

En el planteo de Smith (1979) se vislumbran las ideas de Schumpeter (1976) quién sintetiza al capitalismo como un “proceso de destrucción creativa” y afirma que el capitalismo revoluciona su propia estructura económica desde adentro, en un proceso permanente de creación de lo nuevo y destrucción de lo viejo. El capitalismo destruye y reemplaza tanto el capital fijo como los medios de producción y la infraestructura física y social de acuerdo al desarrollo de nuevos avances tecnológicos que lo permiten. De acuerdo a Lees (2016) esto es precisamente la lógica que sustenta a la ciudad capitalista como una fuerza de producción y competitividad, y a la gentrificación como una manera de abrir nuevos espacios para nuevos

ciclos de generación de ganancia y acumulación, “especialmente cuando la escala de gentrificación involucra políticas estatales integrales para la transformación de la ciudad con la participación de agentes constructores y financieros a gran escala” (pág. 57).

Lefebvre (2003) plantea “es necesario subrayar el rol que juega el urbanismo y el sector inmobiliario (especulación, construcción) en la sociedad neocapitalista (...) La especulación (con suelo urbano) se convierte en la fuente principal, casi exclusiva, del campo de formación y realización de la plusvalía. Por lo tanto, el segundo circuito del capital suplanta el primer circuito [producción industrial] y se convierte en “esencial” (p.160). David Harvey (1978) refuerza esta tesis al sostener que el proceso urbano capitalista se entiende en gran medida como consecuencia de las crisis de sobreacumulación en el circuito primario de producción industrial desde dónde fluye el excedente de capital hacia el circuito secundario, constituyendo activos fijos inmobiliarios en los espacios urbanos.

Hoy en día es ampliamente aceptado que oferta y demanda, economía y cultura, y estructura y agencia, son todos parte del “elefante de la gentrificación” (Hamnnet, 1991). Ningún lado es comprensible sin el otro y todas las teorías contemporáneas sobre gentrificación se paran en una relación lógica de complementariedad (Clarck, 2005).

En la búsqueda por hermanar ambos enfoques, Hamnett (1991) crítica por un lado la tesis de Smith (1979; 1986; 1987) al plantear que los consumidores gentrificadores no pueden ser considerados “doncellas pasivas” de los requerimientos del capital y, por otro lado, sostiene que la tesis de Ley (1980; 1981) ha sido a veces malinterpretada ya que no explica el fenómeno de la gentrificación como consecuencia de meras decisiones individuales, sino de cambios profundos en la naturaleza de la estructura económica, como la cambiante división del trabajo y el crecimiento de una clase social vinculada al sector servicios que se aglutina en determinadas áreas de la ciudad.

Lo anterior se asocia con el crecimiento de la clase de profesionales y gerentes y la concentración de funciones financieras, legales y administrativas en un espacio reducido. La consolidación de una nueva clase media asociadas a las ocupaciones del sector terciario de la economía que tiene preferencia por vivir en las áreas centrales de la ciudad, cerca del trabajo y las instalaciones culturales y sociales. De acuerdo a Mullins (1982), esto respondería tanto al crecimiento de las oportunidades de trabajo para la clase de servicios

como a los cambios demográficos y de estilo de vida que se manifiestan en la enorme cantidad de mujeres ingresando en el mercado de trabajo y el crecimiento de los hogares unipersonales y de parejas sin hijos. Para este grupo de personas que disponen de buenos ingresos, las locaciones centrales de la ciudad le ofrecen proximidad tanto al trabajo como a restaurantes, las artes y demás instalaciones culturales y de ocio: “mientras la clase trabajadora vivió al interior de las ciudades por razones de empleo, centradas en la industria manufacturera, la “mano de obra educada” está viniendo a residir al interior de las ciudades por razones de consumo” (1982, p.45).

En la misma línea Beauregard (1986) plantea que entre los “profesionales urbanos y fracción gerencial es que los gentrificadores están situados” (p.41). Según estos autores, se establece un nuevo régimen de acumulación post-fordista asociado ya no con la producción y el consumo en masa sino diferenciado. La gentrificación se explica en estos términos como el resultado del deseo de los gentrificadores de diferenciarse de otros grupos sociales. En palabras de Smith “la gentrificación y el modo de consumo que genera son partes integrales de la constitución de clase; son parte de los medios empleados por una nueva clase media para distinguirse de la burguesía de arriba y la clase trabajadora de abajo” (1987, p. 167).

Loretta Lees (2008) sostiene que esta “nueva clase media” que analizó David Ley (1980) tiene mucho en común con la “clase creativa” definida por Florida (2003). En oposición a la clase media tradicional, que prefiere vivir en suburbios afuera de la ciudad ya que la disponibilidad de espacio y las bajas densidades son elementos mucho más valorados que la accesibilidad al centro urbano, la clase creativa (o “Bobos” – “bohemos burgueses” o una “mezcla de hippie y yuppy”) valora de otra forma las áreas centrales de la ciudad. Busca en el espacio urbano la tolerancia y la celebración de la diversidad, la practicidad, el patrimonio arquitectónico y cultural, y la oferta de servicios.

Florida (2003) defiende la idea de que la membresía de clase se deriva fundamentalmente de las funciones económicas de las personas. De ahí derivan luego tanto las identidades sociales como las preferencias culturales, valores, estilos de vida y los hábitos de consumo y compra. Mientras que los miembros de la clase obrera trabajan principalmente con sus cuerpos físicos, los miembros de la clase creativa trabajan con su intelecto. Florida plantea que la clase creativa es una categoría analítica pues si bien sus miembros comparten gustos, deseos y

preferencias, no se visualizan a sí mismos como parte de una clase o grupo social particular. Lo que buscan los creativos son abundantes servicios y experiencias de alta calidad, una apertura a la diversidad en todas sus formas, y sobre todo la oportunidad de validar sus identidades como personas creativas.

Jóvenes, gays, intelectuales, artistas, científicos, diseñadores, profesores, diseñadores, emprendedores, son algunas de las características y ocupaciones de ésta nueva clase según Florida (Lees, 2008, pág. 19), que “conjuga una ética de trabajo burguesa con un estilo de vida o cultura bohemia” (pág.20).

Lo planteado hasta ahora pone en evidencia un claro predominio de la perspectiva anglosajona en los estudios sobre gentrificación. La adopción del concepto para el análisis de la ciudad latinoamericana no ha estado exenta de polémica. Para algunos, representa una limitación porque amolda la realidad latinoamericana a un cuerpo conceptual foráneo (Jaramillo, 2006). Posturas más radicales llegan a posicionarlo como un aspecto neocolonial del conocimiento (Delgadillo, 2013).

El discurso sobre la gentrificación en las ciudades latinoamericanas se introdujo por primera vez por Jones y Varley (1999) cuando investigaron los procesos de conservación en el centro colonial de Puebla (México). Afirman que la gentrificación constituye la "reconquista simbólica de un espacio sobre el cual las clases medias locales habían perdido la autoridad moral" (p.1547).

Janoschka, Sequera y Salinas (2013) realizan una exhaustiva revisión de investigaciones latinoamericanas de las cuales se desprende una característica fundamental que diferencia a la gentrificación en América Latina del mundo anglosajón: el rol decisivo que juega el Estado. Afirman que son tres los mecanismos mediante los cuales estos procesos son generado por el impulso estatal: (1) “Gentrificación simbólica - transformaciones sociales en la imagen urbana”: políticas de expulsión de vendedores ambulantes e informales del espacio público, así como personas en situación de calle, segurificación de barrios y establecimiento de videovigilancia; (2) “Políticas neoliberales de gentrificación - patrimonialización y reescenificación del patrimonio histórico”: políticas que reescenifican y ponen en valor el patrimonio arquitectónico de los centros históricos. En muchos casos, la implementación de los correspondientes programas de intervención y gobernanza se despliega en cooperación

con la Organización de las Ciudades del Patrimonio Mundial de la UNESCO. Y muchas veces implica una coalición tácita entre inversores privados y autoridades públicas. (3) “Producción de nuevos mercados inmobiliarios”: el estímulo desde el Estado a la inversión privada inmobiliaria mediante la liberalización de las normativas de la construcción, exoneración de impuestos, otorgamiento de subsidios, etc.

Varios autores enfatizan que las implicancias y singularidades del contexto local hacen de cada proceso de gentrificación un fenómeno único. Van Weesep (1994) plantea: “Los signos, efectos y trayectorias están en gran medida determinados por su contexto local: las características físicas y sociales de los barrios en cuestión, las posiciones y los objetivos de los actores implicados, las funciones dominantes de la ciudad, la naturaleza y los cambios en la estructura económica, la política del gobierno local. El estudio de la ciudad debe prestar atención a esta complejidad ... Al final, el "por qué" de la gentrificación es menos importante que el "cómo" y las repercusiones del proceso” (p.80).

Lees (2016) también subraya la indigeneidad de los fenómenos de gentrificación. Plantea que debe de ser entendida de manera orgánica, como procesos singulares y no copias de lo acontecido en la realidad occidental y anglosajona. Alerta sobre la primacía de la utilización acrítica de conceptos que se han estirado de manera ingenua asumiendo que el fenómeno desarrolla trayectorias similares en otros espacios urbanos del planeta. No obstante, plantea que la gentrificación es hoy en día un proceso global, entrelazado con el proceso de globalización. Plantea también que es mutante, por lo que existen diferentes tipos de gentrificación en los escenarios más variados, como la gentrificación rural, la “gentrificación de nueva construcción”, la gentrificación transnacional y la “supergentrificación”.

En un esfuerzo por lograr una conceptualización que sea lo suficientemente elástica para poder abarcar al fenómeno de manera amplia, sin descuidar el hecho de que es un fenómeno fuertemente determinado por el contexto local, Davidson y Lees (2005) identifican cuatro elementos medulares que a su entender configuran la existencia o no de un proceso de gentrificación:

“Las características definitorias de la gentrificación contemporánea deben incluir en el sentido más amplio:

1) la reinversión de capital

2) la entrada de grupos sociales de más altos ingresos

3) cambios en el paisaje urbano

4) el desplazamiento directo o indirecto de grupos sociales de ingresos bajos”

(Davidson & Lees, 2005, p.1170)

La presente investigación se erigirá entorno al análisis de estas cuatro dimensiones.

Para el estudio de la *reinversión de capital* examinaremos tanto la acción estatal, siguiendo las conclusiones de Janoschka, Sequera y Salinas (2013), como la del sector privado. También analizaremos la evolución de datos inmobiliarios para examinar indicios de *brecha de renta* (Smith, 1979).

Para el análisis de *la entrada de grupos sociales de más altos ingresos* analizaremos cómo ha cambiado la ocupación, el nivel educativo y la ascendencia étnico racial de la población. Como vimos en los párrafos precedentes son varios los autores (Ley, 1980, 1981; Mullins 1982; Bauregard 1986; Florida 2003; Lees, 2008) que entienden la función económica como un elemento clave para ubicar a los individuos en posiciones de clase. También se analizará el nivel educativo como otro indicador relevante de clase. Wright (1995) afirma que la posesión de cualificaciones constituye una de las dimensiones fundamentales para diferenciar posiciones de la clase. En la misma línea, Bourdieu (1973) plantea la adquisición de capital cultural institucionalizado como un instrumento de legitimación y afirmación de las clases privilegiadas, es decir de reproducción de la estructura social y sus desigualdades. Por último, analizaremos la ascendencia étnico racial. Uruguay presenta mayores niveles de pobreza en el segmento de población afrodescendiente. Por lo tanto, se vuelve relevante la puesta en consideración del componente racial ya que Ciudad Vieja es un barrio con un peso significativo de la identidad afro.

Para el análisis del *desplazamiento directo o indirecto de grupos sociales de ingresos bajos* utilizaremos la categorización de Tom Slater (2009) quien propone, basado en aportes

previos de Marcuse (1985), cuatro formas de desplazamiento: a) “*Desplazamiento directo*: cuando los propietarios arrendadores suspenden el suministro de servicios y obligan a los ocupantes a desalojar, cuando se aumenta el valor de alquiler o impuestos territoriales haciéndolos insostenibles para los habitantes, o cuando el Estado expropia o desaloja. b) *Cadena de desplazamiento*: proceso generado por el deterioro urbano, en el que ya existen residentes desplazados con anterioridad. c) *Desplazamiento excluyente*: Se produce cuando las nuevas ofertas de suelo, viviendas o propiedades, generadas en zonas que experimentan procesos de gentrificación son inaccesibles para la población de nivel socioeconómico bajo, reduciéndose sus oportunidades de localización y/o de encontrar vivienda en el mismo lugar o espacio equivalente. d) *Presión de desplazamiento*: proceso de desposesión que sufren grupos de bajos ingresos a causa del encarecimiento de los costos de vida en el barrio, o acciones de devaluación de su propiedad a transar en el mercado” (pág.303)

Por último, el análisis de los *cambios en el paisaje urbano* se realizará mediante el estudio de caso de los nuevos bancos entorno a la Plaza Zabala. La instalación de éste espacio urbano ocurrió durante el trabajo de campo de la investigación. Derivó en un conflicto barrial de gran trascendencia luego de que un grupo de vecinos comenzara una movilización mediática buscando la remoción del espacio urbano. La discusión emergió naturalmente en los grupos de discusión y entrevistas reflejando con gran claridad el antagonismo de posturas entre nuevos residentes y vecinos nativos. Esta situación nos remitió a los aportes de Elias y Scotson (1965) y Pierre Bourdieu (1988).

El concepto dicotómico de “*establecidos y outsiders*” fue formulado por Elias y Scotson a mediados de la década de 1950 cuando estudiaron distintas dinámicas urbanas en un suburbio de Leicester. Allí distinguieron grupos que se diferenciaban por un factor determinante: la duración de su residencia en el lugar. “Era posible observar que la “*vejez*” de la asociación, con todas sus implicaciones, era capaz de crear por sí misma el grado de cohesión grupal, la identificación colectiva, el carácter compartido de las normas, que pueden inducir la gratificante euforia que se relaciona con la conciencia de pertenecer a un grupo con un valor más elevado y con el desprecio complementario hacia otros grupos” (p. 30). Mientras el primer y segundo grupo hacían varias generaciones que se encontraba viviendo allí, el tercero estaba conformado por familias nuevas provenientes de distintos lugares de Inglaterra. Al ser

moradores recientes, su prestigio era menor, lo mismo que su grado de cohesión, por lo que eran vistas como familias inferiores, extranjeras y por lo tanto eran estigmatizadas.

Elías pone de relieve la potencialidad que tiene encontrar un ajeno para poder resaltar rasgos distintivos de la identidad. La dicotomía establecido /outsider no es concebida en un aspecto sincrónico, sino que es vista como un juego dinámico y continuo entre ambas partes. Si nos centráramos únicamente en analizar individuos o grupos aislados, no se lograría visualizar plenamente los repartos de poder, las tensiones, los diálogos y la interdependencia de los dos principales grupos

En el caso de nuestro barrio objeto de estudio la antigüedad de residencia en el lugar tiene un claro componente de clase. Las visiones antagónicas respecto a los nuevos bancos manifiestan diferencias que, de acuerdo al pensamiento de Bourdieu (1988), son expresiones de clase social, ya que el gusto de acuerdo a este autor es consecuencia de las “condiciones de existencia”:

“El gusto une y separa. Al ser el producto de unos condicionamientos asociados a una clase particular de condiciones de existencia, une a todos los que son producto de condiciones semejante, pero distinguiéndolos de todos los demás y en lo que tienen de más esencial, ya que el gusto es el principio de todo lo que se tiene y lo que se es para los otros (...) La disposición estética es una dimensión de una relación distante y segura con el mundo y con los otros, que a su vez supone la seguridad y la distancia objetivas; una manifestación del sistema de disposiciones que producen los condicionamientos sociales asociados con una clase particular de las condiciones de existencia (...) Cada gusto se siente fundado por naturaleza, y casi lo está, al ser habitus, lo que equivale a arrojar a los otros en el escándalo de lo antinatural” (Bourdieu, 1988, p. 63:64).

Estos aportes proporcionan una valiosa herramienta para analizar el antagonismo de posturas entre vecinos nuevos y nativos y así poder revelar cambios profundos en el paisaje urbano, en el uso y sentido del espacio público; lo que manifiesta a su vez cambios en la composición de clases sociales del barrio.

OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

Objetivo general

- Estudiar las características del proceso de reconfiguración urbana del barrio Ciudad Vieja de Montevideo en el período 1996-2018 para analizar en qué medida y bajo qué características podemos afirmar la ocurrencia de un proceso de gentrificación.

Objetivos específicos

- Analizar las características de la reinversión de capital, los cambios en el valor del suelo urbano y el mercado de alquileres.
- Investigar la evolución de la composición sociodemográfica del barrio. Revelar la magnitud de la llegada y el desplazamiento de distintos estratos sociales.
- Identificar las motivaciones e intereses que conducen a individuos de estrato social medio y medio alto a optar por Ciudad Vieja como barrio para residir.
- Dimensionar la presión de desplazamiento en la perspectiva de los habitantes nativos. Indagar su sentir frente a las transformaciones del barrio.
- Analizar cómo los cambios en la estratificación del barrio se traducen en el paisaje urbano a través del uso y sentido que los habitantes le dan al espacio público.

Las principales interrogantes que se buscan responder con la presente investigación son:

¿Cómo ha cambiado la estructura de clases sociales que vive en el barrio Ciudad Vieja entre 1996 y 2018?, ¿Las transformaciones en la composición sociodemográfica se corresponden con cambios en el costo de la vivienda?

¿Qué sectores han reinvertido capital?, ¿qué papel ha jugado la acción del Estado en el proceso de reconfiguración urbana del barrio?

¿Cuáles son las motivaciones de los nuevos residentes de estrato social medio y alto que los llevan a elegir Ciudad Vieja como su nuevo barrio de residencia?, ¿Qué características tienen?, ¿qué sentido le dan al espacio público?

¿Es posible afirmar que los habitantes tradicionales de Ciudad Vieja están siendo desplazados y despojados de su hábitat?, ¿cuáles son las características y formas que adopta ese desplazamiento?

¿Cómo ha cambiado el paisaje urbano? ¿Los cambios sociodemográficos se manifiestan en el habitar urbano de los habitantes?

ESTADO DEL ARTE

A continuación, presentaremos una selección de 13 investigaciones internacionales, regionales y nacionales, agrupadas de acuerdo a las cuatro dimensiones de gentrificación.

Para el estudio del componente *reinversión de capital*, se destaca el paper de López Morales (2013) que operacionaliza el concepto de “*brecha de renta*” en Santiago de Chile. El investigador analizó más de 900 transacciones de compraventa de terrenos y predios entre 2000 y 2010, posteriormente explotados a través de edificación en altura. La renta potencial se calculó comparando del total de ganancia por ventas en los edificios residenciales producidos, descontando costos de producción. López Morales revela como a mayor demanda de suelo ejercida por agentes inmobiliarios oligopólicos, el precio de oferta del suelo se mantiene constante, ensanchando la brecha de la renta. En paralelo, la renta potencial aumenta de forma constante, influenciada por acciones estatales, impidiendo que quienes vendieron una pequeña propiedad tengan poder de compra en el nuevo mercado de vivienda.

El paper de Sigler y Wachsmuth (2015) revela como el casco antiguo de Panamá se ha constituido en un caso paradigmático de gentrificación transnacional por la abundancia de extranjeros que adquieren propiedades como inversión o segunda residencia. Metodológicamente, se analiza la evolución de la naturaleza de la tenencia del suelo urbano a través del análisis del registro catastral de una muestra de 86 propiedades durante el período 1990-2010 observando particularmente la transferencia de títulos y el valor de hipotecas. Los autores concluyen que la gentrificación no es una consecuencia de la globalización sino un vector a través del cual ésta se materializa. Revelan cómo una combinación de desinversión localizada con un mercado inmobiliario globalizado y la constitución de un circuito de estilo de vida cosmopolita fueron suficiente para generar una brecha de renta transnacional y abastecer la demanda de consumidores transnacionales.

El artículo de los mexicanos Hiernaux y González (2015) plantea cómo la gentrificación en los centros históricos de América Latina se debe en gran medida a la reinversión de capital de parte del sector turístico y a las políticas urbanas de los gobiernos locales. Ponen de relieve como la “turistificación” de los cascos históricos latinoamericanos facilitan, definen y perenniza los mecanismos de gentrificación. Afirman que el proceso de “gentrificación

criollo” no es iniciado por las clases pudientes locales sino por los turistas. No obstante, observan que puede derivar en un proceso de gentrificación tradicional sustentado en el cambio de giros comerciales operados por los propios residentes o en la inserción progresiva de segundas residencias de extranjeros, o gentrificadores locales.

En las investigaciones de ésta dimensión vemos como es importante el análisis cuantitativo de datos inmobiliarios referentes al suelo urbano, la tenencia de la vivienda y el mercado de alquileres para indagar aumentos significativos de los mismos y buscar indicios de existencia de *brecha de renta*. También es relevante estudiar las características de la reinversión de capital determinando desde que sectores de actividad se genera: ¿Es un proceso netamente inmobiliario o es catalizado por otras actividades como el turismo?, ¿qué impacto tiene la inversión pública en este proceso?

Para el estudio de *la entrada de grupos sociales de más altos ingresos* se destaca Contreras (2011) que concluye para Santiago de Chile la existencia de una movilidad residencial centrípeta hacia las áreas centrales de la ciudad consolidada. Caracteriza a los nuevos habitantes como integrantes de clases medias con movilidad social en "ascenso", específicamente jóvenes profesionales y técnicos que recientemente dejaron la casa de sus padres (a menudo primeras generaciones universitarias). Suelen ser personas solas o parejas sin hijos, pertenecientes a minorías sexuales e incluso inmigrantes latinoamericanos relativamente ricos, entre otros grupos. A nivel metodológico se utilizó el análisis de los cambios en la variable “ocupación” entre los censos de 1992 y 2002 y entrevistas en profundidad. Sus preferencias residenciales se basan en las ventajas de la proximidad al trabajo, servicios y bienes públicos, al igual que a amigos y familiares.

Coincidiendo con estos hallazgos, el paper de Inzulza (2016) es un estudio de caso del barrio histórico de Bellavista y de El Llano (Santiago de Chile) que investiga cómo la introducción de nuevas tipologías habitacionales, como los edificios de gran altura y con sistemas de vigilancia cerrados, han cambiado radicalmente el tejido físico y la naturaleza social de los barrios con la subsecuente pérdida de identidad barrial y sentimiento de comunidad existente. Como metodología utilizó técnicas cuantitativas como el análisis intercensal 1992-2002-2012, entrevistas a agentes calificados y micro-etnografía. Las variables que analizó son edad, composición del hogar, nivel educativo y tenencia de la vivienda. Al igual que

Contreras (2011), Inzulza identifica a los gentrificadores contemporáneos como “jóvenes profesionales urbanos” caracterizados por su nivel educativo (grado universitario o posgrado) y ocupaciones vinculadas al sector terciario.

El paper de Bélanger (2008) implicó una treintena de entrevistas semi-estructuradas a los hogares profesionales con el fin de explorar sus percepciones (y a veces sus imaginarios) sobre el centro histórico de Puebla como lugar de residencia. Puso de relieve como el área reúne ventajas suficientes para estimular el deseo de vivir allí, entre ellas la proximidad de todo, su bella arquitectura, las infraestructuras culturales y de entretenimiento, y abundancia de comercios y servicios.

A nivel anglosajón, la investigación de Hamnett (2003) analiza cuantitativamente el cambio en la estructura de clases ocupacionales como indicador de cambio de clases sociales en áreas urbanas de Londres. Su investigación muestra el enorme crecimiento del porcentaje de la categoría “profesionales y gerentes” paralelo a un significativo y consistente declive en el tamaño y la proporción de “trabajadores manuales calificados”, “semi calificados” y “no calificados”.

Por otra parte, el trabajo de doctorado de Jaime Guzmán (2018) centro su foco en el componente racial. Afirma que la gentrificación en el caso de Los Ángeles debe entenderse como un proceso que se hace efectivo mediante la “limpieza de los cuerpos de color”. Mediante las técnicas metodológicas de cartografía retórica crítica y análisis de prensa el investigador analiza tres elementos que contextualizan la comunicación urbana: la materialidad, los cuerpos y el movimiento, buscando echar luz sobre las formas en las que el poder, la subjetividad y la “construcción del espacio” son negociadas. Concluye que la gentrificación es un proceso con implicaciones tanto de clase como raciales.

Para el caso de Montevideo, existe la tesis de grado de Castello (2015) que compara los niveles socioeconómicos de los residentes de los barrios Ciudad Vieja y Barrio Sur entre los años 1996 y 2011, con respecto a Montevideo, teniendo en cuenta educación, condición de actividad y Necesidades Básicas Insatisfechas. La investigadora concluye la existencia de un “proceso de al menos revitalización, que seguramente desemboque en gentrificación”.

De las investigaciones revisadas se desprende una evidente sintonía con lo extraído del marco teórico en cuanto a que la forma más legitimada de operacionalizar el recambio de clases sociales es a través del análisis de las variables “ocupación” y “nivel educativo”. Para nuestro trabajo, la variable raza también adquiere relevancia dadas las características de Ciudad Vieja y la fuerte incidencia del componente racial en la pobreza en Uruguay.

En cuanto a la dimensión *desplazamiento directo o indirecto de grupos sociales de ingresos bajos*, se destaca la investigación de Atkinson (2000), quien realiza un análisis transversal y longitudinal de los censos de 1981 y 1991 en cuatro áreas de Londres. Se toman como variables proxy de desplazamiento el porcentaje de clase trabajadora, trabajadores no calificados, adultos mayores, etnicidad, desempleo y parejas sin hijos. A nivel longitudinal se pudo analizar los cambios a nivel de ubicación geográfica y en la naturaleza de la tenencia de la propiedad de una muestra de población. La investigación concluye que un aumento de 20% en la cantidad de profesionales en las áreas designadas como gentrificadas se corresponde con una disminución de 38% de la cantidad de personas de clase trabajadora, de 46% de los económicamente inactivos y de 18 % en el caso de adultos mayores.

El artículo académico de Delgadillo (2016) revela la centralidad que tiene la acción estatal en la promoción de la gentrificación en el centro histórico de ciudad de México, con acciones como las exoneraciones impositivas a los emprendimientos inmobiliarios o la prohibición de los vendedores ambulantes e informales en el espacio público. El investigador utiliza tanto métodos cuantitativos como cualitativos: análisis de datos estadísticos, monitoreo de la oferta del mercado inmobiliario y de los conflictos urbanos en la prensa, y entrevistas. Indaga en qué medida el redesarrollo del centro histórico implica el desplazamiento de los habitantes originales de bajos recursos ya que, al igual que en el caso del centro histórico de Montevideo, es un área históricamente despoblada. Concluye que existe “desplazamiento excluyente” (Slater, 2009) que no sucede previo a la llegada de nuevos habitantes de ingresos altos, ya que hay mucho suelo urbano abandonado, sino después, cuando el paisaje urbano ha sido radicalmente modificado, los servicios del barrio pasan a estar destinados a un público de mayor nivel adquisitivo y los precios de la vivienda tienden al alza.

Para el caso de Uruguay, el paper de Díaz y Rabasco (2013) investiga el rol de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua en la Ciudad Vieja de Montevideo. Metodológicamente, el estudio implicó entrevistas en profundidad con informantes clave y observación directa de la vida en las cooperativas (incluyendo la estancia de uno de los investigadores) y de los entornos urbanos en los que se localizan. Concluyen que estas iniciativas reducen el desplazamiento de las clases populares.

En las investigaciones observadas se reafirma la relevancia del análisis de la variable ocupación para revelar cambios en la composición de clases sociales. También vemos el valor que adquiere la tipología de Slater (2009) en el análisis del desplazamiento en la ciudad latinoamericana y se resalta el rol mitigante del cooperativismo.

En cuanto a las investigaciones que indagan *cambios en el paisaje urbano*, el paper de Matus (2017) analiza como las nuevas generaciones de residentes construyen cultura urbana y estilos de vida a partir de nuevas prácticas, representaciones e imaginarios sobre el barrio y lo patrimonial. Integró técnicas cualitativas, de corte etnográfico, observación participante, entrevistas semiestructuradas a informantes claves, focus groups, entrevistas en profundidad, registro fotográfico, revisión de fuentes secundarias, y análisis intercensal. El investigador puso de relieve cómo un proceso de gentrificación también implica cambios en el sentido y la forma de vivir el barrio de los habitantes.

Para el caso de Uruguay, la tesis de grado de Luzardo (2016) analiza al Barrio Sur no como un mero espacio físico, sino como un espacio social de producción simbólica. Busca comprender las identidades barriales en un continuo de negociación y revocación, reconocer la dinámica barrial bajo la dicotomía establecido-outsider e indagar los cambios en el espacio urbano barrial a partir del concepto de gentrificación.

Son varios los investigadores que han investigado el vínculo entre inmigración y gentrificación. El paper de Arbaci y Malheiros (2010) pone de relieve como ambos fenómenos coexisten. Los investigadores analizan las posibilidades de acceso a la vivienda y las distintas características socioeconómicas de los inmigrantes en 6 metrópolis europeas para concluir que existe una dispersión espacial de los inmigrantes lo que no quiere decir que

no haya exclusión social y residencial, tradicionalmente asociada con la concentración espacial. En este proceso, ponen de relieve la discontinuidad de la gentrificación, un proceso que no transgrede barrios enteros ya que los barrios históricos centrales representan áreas no homogéneas de revalorización y fragmentación territorial en continua reapropiación.

En base a lo examinado, consideramos que la investigación del uso y sentido que tiene el espacio público para los habitantes del barrio es un medio útil para analizar los cambios en el paisaje urbano en un sentido profundo, desde el vivir cotidiano de la ciudad. Para ello, el conflicto barrial sobre los nuevos bancos entorno a la Plaza Zabala proporciona un caso de estudio interesante en el cual la categorización dicotómica de establecidos y outsiders será pertinente.

METODOLOGÍA

Se utilizó una metodología mixta que incluyó tanto métodos cuantitativos como cualitativos. En el caso de las técnicas cuantitativas, se analizó la evolución de la composición sociodemográfica de los habitantes del barrio a partir de la comparación de los datos del censo 1996, censo 2011 y la Encuesta Continua de Hogares de los años 2017 y 2018, para las cuales se unió las bases de datos. Para dar cuenta de la clase social de la población se analizó las variables “ocupación” (a partir de la clasificación CIOU88) y “máximo nivel educativo alcanzado”. A su vez, se analizó la evolución de la variable “ascendencia étnico racial”. Por otra parte, para analizar los cambios en el costo y acceso a la vivienda se analizó la tenencia de la vivienda de los hogares, la variación del precio del metro cuadrado y la variación del precio de los alquileres a partir de los datos proporcionados por los informes anuales de actividad inmobiliaria del INE.

En el caso de las técnicas cualitativas, se realizaron grupos de discusión con vecinos y entrevistas semi-estructuradas tanto a vecinos como a agentes calificados (ver pautas en Anexo 1). Parte del análisis del discurso, se realizó utilizando la herramienta de “análisis de verosimilitud” de Jesús Ibañez (1979). Se seleccionaron dos grupos de vecinos que cumplieran de manera excluyente con las siguientes características: el primero de ellos

denominado “vecinos nativos”, nacidos en Ciudad Vieja que hubieran vivido toda su vida en el barrio, mayores de 30 años; y “vecinos nuevos”, comprendido por personas no nacidas en Ciudad Vieja que se hayan mudado al barrio por primera vez en los últimos 5 años con la compra de una propiedad o un contrato formal de alquiler.

Los vecinos fueron contactados mediante cartas, avisos difundidos en las redes sociales y contacto directo puerta a puerta. Ésta última fue la manera más eficaz. En el caso del grupo de discusión de vecinos nativos (duración 1 hora y 23 minutos), participaron 6 vecinos en total, a los cuales se les otorgó una remuneración de \$200 por participar. A su vez, se realizó una entrevista grupal a otros 3 vecinos con las mismas características (duración 1 hora y 44 minutos). En el caso de los nuevos vecinos, se realizó un grupo de discusión no remunerado del que participaron 5 personas (duración 40 minutos). En paralelo, se realizaron 3 entrevistas semi estructuradas a nuevos residentes, dos de ellas individuales y una a una pareja.

Por otra parte, se realizaron diversas entrevistas semi estructuradas a agentes calificados para interiorizarnos en distintas dimensiones del barrio. Se entrevistó a Carlos Varela, alcalde del Municipio B; Camilo Zino, antropólogo, vecino y activista del grupo de vecinos Comisión Plaza 1; Caterina Bonan, empresaria hotelera, propietaria del hotel boutique Alma Histórica y Álvaro Echaider, operador inmobiliario y rematador, directivo de la Cámara uruguaya de inmobiliarias. También se realizó una entrevista no estructurada con Miguel Fascioli, arquitecto y docente de la Udelar.

Consideramos que la metodología cuantitativa es el medio más adecuado para investigar el recambio de clases sociales en el barrio, es decir el segundo objetivo específico. Por otra parte, consideramos que la metodología cualitativa provee las herramientas más eficaces para indagar los motivos que llevan a individuos de clase media-alta a elegir mudarse a Ciudad Vieja, el sentir de los habitantes nativos frente a los cambios y las características de la reinversión en el barrio. Para este último punto también se realizó observación directa, de la cual se incluye registros fotográficos a modo de anexo.

Por último, para dar cuenta de los cambios en el paisaje urbano se presenta el estudio de caso de los nuevos bancos entorno a la Plaza Zabala. A ambos grupos de vecinos se le preguntó su opinión sobre éste nuevo espacio público para contrastar el uso y sentido que le dan al espacio público.

ANÁLISIS

CIUDAD VIEJA: CARACTERIZACIÓN Y BREVE RESEÑA HISTÓRICA

El origen del barrio Ciudad Vieja es el origen de Montevideo. Sus primeros habitantes fueron colonos traídos por el Reino de España en 1726. Ciudad antes que barrio, su historia es la de una constante metamorfosis. Coexisten hoy el barrio en cuanto a sus habitantes, el puerto, *la city* administrativa y la cada vez más consolidada ciudad turística.

El barrio limita con rambla Francia y rambla Gran Bretaña al Sur; con la rambla 25 de Agosto al norte, y con la rambla Franklin D. Roosevelt al norte, donde se ubica el puerto de Montevideo; y con las calles Juncal, Liniers y Ciudadela al este (ver Mapa 1). El barrio está subdividido en zonas con identidades bien diferentes en la subjetividad de sus habitantes, como el Guruyú y la Aduana.

Mapa 1



Extraído de: <https://www.google.com/maps/place/Cd+Vieja,+11000+Montevideo/@-34.9066979,-56.2120628,16z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x959f7f81386face9:0x1f573a9cbda191d9!8m2!3d-34.9080259!4d-56.2063312> ACCESO 11/12/2018

Entre sus principales características sociodemográficas, Ciudad Vieja tiene 12.555 habitantes según el Censo 2011, de los cuales el 31,36% posee al menos una Necesidad Básica Insatisfecha. A los residentes fijos se le suma la población flotante de trabajadores y turistas, que supera brutalmente a la fija en términos numéricos.

Entre 1963 y 2018 la población del barrio descendió 65% de acuerdo a los datos del INE (ver tabla 1).

Tabla 1. EVOLUCIÓN DE LA POLACIÓN DE CIUDAD VIEJA ENTRE 1963 Y 2018				
	CENSO 1963	CENSO 1996	CENSO 2011	ECH 2018
POBLACIÓN	39.365	15.805	12.555	13.730

*Elaboración propia a partir de datos del INE.

El despoblamiento a lo largo de la segunda mitad del siglo XX tiene que ver con el devenir histórico del país. En la década del 50, la actividad portuaria e industrial que se desarrollaba empleaba mucha mano de obra. Los talleres de producción textil eran parte importante del paisaje urbano, reflejo del modelo de sustitución de importaciones vigente en el Uruguay. Hacia 1960 el país ingresa en una profunda crisis económica que va deteriorando todos los aspectos de la vida nacional hasta desembocar en la dictadura cívico militar (1973-1985) y la consumación de un modelo liberal.

Aquí comienza un período muy traumático para el barrio de expulsión de habitantes y destrucción edilicia. De acuerdo al antropólogo Camilo Zino, *“desde la década del 60’ se comienza un proceso de desalojo de conventillos y casas de inquilinato en Barrio Sur, Palermo y Ciudad Vieja con una justificación sanitaria que en realidad encubre una movida de especulación inmobiliaria”*. Las expulsiones eran acompañadas habitualmente por la demolición de los edificios para dar lugar al creciente desarrollo de la actividad financiera, la construcción de bancos y estacionamientos. El Grupo de Estudios Urbanos, liderado por Mariano Arana, fue un duro opositor introduciendo el concepto de patrimonio y exigiendo la protección del capital arquitectónico.

Luego de la recuperación democrática, con la Ley de Puertos de 1992 el puerto se automatiza y separa de la ciudad¹ poniendo punto final a la estrecha simbiosis que había existido a lo largo del siglo entre los miles de obreros que trabajaban en el puerto y vivían en el barrio. A su vez, durante los 90 se da una lógica de vaciamiento residencial y comercial de las áreas

¹ La cantidad de funcionarios portuarios disminuyó de casi 6.000 en 1992 a 809 en 2006 según el “Informe Sectorial del sector portuario en Uruguay”, INEFOP, http://www.inefop.org.uy/docs/Sector_portuario.pdf ACCESO 02/02/2020

centrales. La mancha urbana se expande con patrones claros de asentamiento de los pobres en la periferia y las clases pudientes hacia el este en la ciudad de la costa. Ciudad Vieja transitó este período con una situación de virtual abandono físico y de debilitamiento del tejido social (Zino, 2017), acogiendo en su abandonado stock edilicio a numerosas familias pobres y vulneradas en sus derechos. Ciudad Vieja es durante esta época una zona de gran marginalidad. Según el arquitecto Gonzalo Bustillo² en Ciudad Vieja en 2018 se registraron 124 inmuebles abandonados (comunicación personal, 30 de setiembre de 2019), reflejo material del despoblamiento.

Ya entrado el siglo XXI, los servicios se consolidan como el principal sector de la economía uruguaya. Las oficinas son parte sustancial del paisaje urbano actual que se ratifica en los cambios radicales de movimiento que hay según el día de la semana o momento del día. Se estima que 30.000 personas se desplazan a diario a Ciudad Vieja para trabajar. El barrio conglomeraba un importante número de oficinas gubernamentales, comerciales y financieras. Aquí se encuentran todas las casas centrales de los bancos que operan en el país, a excepción del BHU. El alcalde Carlos Varela destaca éste aspecto: *“Ciudad Vieja siempre tuvo esa característica de centralidad institucional; el Maciel, los Ministerios, el CODICEN, la ANEP, las iglesias, clubes deportivos, la city financiera y el puerto”*. Según el operador inmobiliario Alvaro Echaider, *“Ciudad Vieja es una pequeña ciudad, amurallada primero, que después se fue extendiendo, pero le quedó el germen de todo y lo sigue teniendo”*.

En los últimos años ha sido muy significativo el crecimiento de la actividad turística catalizando un giro comercial importante hacia esta actividad. Numerosos locales gastronómicos, boutiques y hoteles se han instalado dándole una nueva impronta al barrio.

En 2018 se visualiza un cambio de tendencia demográfica luego de varias décadas de despoblamiento. Son varios los investigadores que concluyen que la cercanía al trabajo y a los servicios son un atributo urbano atractivo, catalizador de gentrificación en la actualidad (Bélanger, (2008); Inzulza (2016); Contreras (2011); Hamnett (2003))

A continuación, dilucidaremos si es posible enmarcar este cambio de tendencia dentro de un proceso de gentrificación a través del análisis de sus cuatro componentes definitorios.

² Autor de la investigación “Relevamiento, conceptualización y caracterización de Inmuebles Visiblemente Abandonados en los Municipios B y C de Montevideo” (2014).

REINVERSIÓN DE CAPITAL

Los signos de reinversión de capital, tanto pública como privada, desarrolladas entre 1996 y 2018 son evidentes desde cualquier ubicación de Ciudad Vieja. Dentro de las principales inversiones públicas podemos enumerar en orden cronológico: las sucesivas peatonalizaciones de tramos de la calle Sarandí hasta alcanzar la totalidad de la misma, la peatonalización de Pérez Castellano, la renovación del Teatro Solís (2004), la inauguración de la Torre Ejecutiva (2008) y sucesivos programas de reacondicionamiento urbano como el Plan Especial Ciudad Vieja (2003), el proyecto Ciudad Vieja Renueva (2003), Programa de Revitalización de Ciudad Vieja (2015), el Plan Ciudad Vieja a escala humana (2016) y el Programa fincas abandonadas. Consecuentemente, la totalidad de las veredas y luminarias se encuentran renovadas, al igual que las plazas, espacios públicos y un número significativo de fachadas.

Una de las inversiones públicas más trascendentes del último tiempo fue el establecimiento de cámaras de videovigilancia policial. Durante la década del 90 y hasta ya entrado el siglo XX, Ciudad Vieja se caracterizó por ser una zona con altos niveles de criminalidad. Desde 2013 el barrio cuenta con un total de 600 cámaras distribuidas de forma tal que la capacidad de vigilancia en el barrio es total y no se encuentren puntos ciegos³. Al ser un barrio rodeado por agua y permeado por un sistema de videovigilancia en todas sus esquinas, el control policial sobre el barrio se estableció de manera rápida y eficaz⁴.

De este modo, se visualiza que el caso de Ciudad Vieja se enmarca en lo observado por Janoschka, Sequera y Salinas (2013) en cuanto al papel decisivo del Estado en la reescificación y segurificación del espacio urbano como elemento catalizador de gentrificación en Latinoamérica (ver registros fotográficos en Anexo 2).

En cuanto a las inversiones privadas, se destaca la construcción de la torre norte del Radisson Victoria Plaza Hotel (1996), el establecimiento de organismos internacionales como las

³ Cavallero, Victoria (2020) "Una aproximación a la implementación de la videovigilancia en Montevideo", Facultad de Ciencias Sociales UDELAR, Montevideo

⁴ Entre 2013 y 2018 las denuncias de rapiña descendieron un 33% y de hurtos 23%, mientras que para ambos casos aumentaron en Montevideo.

oficinas del BID en el ex hotel Colón (2003), la nueva sede de la CAF (2018) y el Centro Cultural de España (2003). Aparte del conglomerado de oficinas gubernamentales, comerciales y financieras, se ha ido configurando un circuito comercial con múltiples tiendas y boutiques a lo largo de la peatonal Sarandí, impulsadas por la afluencia de oficinistas y turistas. Algunas de ellas son: Tits, Daniel Cassin, Legacy, Starbucks, Rotunda, Lolita, New Balance, Lemon, Benson & Thomas y La Opera. Rosario, nueva residente de Ciudad Vieja lo resalta: *“si quiero compra, por Sarandí tenemos casi todas las casas que están en los shoppings..., si tengo que comprar un regalo o algo salgo a buscar (...) acá compro mucho más contenta y caminando...”*.

Ya entrado el siglo XXI comienza a ser cada vez más visible el desarrollo de servicios y comercios asociados a la actividad turística. Esta actividad económica se ha consolidado como la principal generadora de divisas del país, superando a los tradicionales rubros de exportación⁵. Según lo informado por el alcalde del municipio B, el 90% del más de millón de extranjeros que visita anualmente Montevideo circula por el centro histórico, lo que lo ha consolidado como el epicentro turístico de la ciudad. En 2006 el puerto de Montevideo se consolida como puerto receptor de cruceros. Es muy significativo el impacto de esta actividad turística que opera entre los meses de octubre y abril. Entre 2006 y 2018 un promedio anual de 99 cruceros arribó al puerto⁶.

La afluencia masiva de turistas a derivado en transformaciones del paisaje urbano. Muchos de los comercios y servicios del barrio han pasado a estar destinados a un público de mayor nivel adquisitivo. Entre los empresarios que han invertido en este rubro, se encuentra Caterina Bonan, empresaria italiana propietaria del Hotel Boutique Alma Histórica inaugurado en 2014. Su llegada a Ciudad Vieja se ubica en 2011: *“se compró el edificio del hotel pensando que la Ciudad Vieja era un lugar lleno de historia donde de hecho fue fundada la ciudad (...) Para nosotros era impensable que no se metieran manos a estos edificios antiguos. Lo vimos como una oportunidad. Le vimos un inevitable futuro de crecimiento (...) el proyecto original*

⁵ Informe Sector Turismo, AGENCIA URUGUAY XXI, Marzo 2017
https://www.uruguayxxi.gub.uy/uploads/informacion/Informe%20Turismo%20Marzo%20-%202017%20-%20Uruguay%20XXI_ES-4.pdf ACCESO 04/04/2020

⁶ Temporada de cruceros 2018-2019, Departamento de Estadística, Ministerio de Turismo,
<file:///C:/Users/usuario/Downloads/Cruceros2018.pdf> ACCESO 04/04/202

era restaurar la casona y hacer oficinas, pero ya toda la Ciudad Vieja estaba saturada de oficinas. Ahí hicimos un estudio de mercado para ver cuál oportunidad de negocio podía resultar. Y resultó en la decisión de hacer un hotel boutique de lujo dedicado a la historia y la cultura de Uruguay". El caso de Bonan ilustra como la "ciudad turística" va adquiriendo más relevancia y se yuxtapone cada vez más a la "ciudad administrativa".

Asociado a este cambio, la empresaria observa: *"en los últimos 3 años lo que explotó fue todo un centro gastronómico en Ciudad Vieja. Explotó un núcleo gastronómico que no tenés en ningún otro lugar de Montevideo"*. Ciertamente, son muchos los restaurantes que se han establecido, entre ellos Es Mercat, Jacinto, La Fonda, Lucca, Duetto, Álvarez, Rosemary, Culto Café, La Pasionaria, Café Ganache, Toledo, La Farmacia, Federación y Maki Sushi. En el largo plazo estos giros comerciales presionan los precios de la vivienda al alza, tal como lo demuestra el aporte de Delgadillo (2016).

A nivel residencial, se constata un número importante de casas que han sido re recicladas, subdivididas y comercializadas en forma de propiedad horizontal, en unidades tipo loft (ver registros fotográficos de reinversión privada en Anexo 3).

En base a lo planteado, podemos afirmar que los signos de reinversión de capital en el período 1996 – 2018 son muy significativos, tanto desde el ámbito público como del privado. La conjunción de caudales de oficinistas y turistas ha derivado en un gran impulso comercial y gastronómico durante el período, catalizado a su vez por la inversión pública de embellecimiento y segurificación del barrio. Por otra parte, se observa que en la actualidad adquiere relevancia la reinversión vinculada con la actividad turística, especialmente de la rama gastronómica.

MERCADO INMOBILIARIO

Para consultar la situación del mercado inmobiliario consultamos a Álvaro Echaider, directivo de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya, quien afirma que *"está estable*

principalmente y dinámico en algunas zonas, dependiendo de la zona dentro del barrio". Plantea que *"quienes invierten en términos estructurales son más bien extranjeros, que están acostumbrados a ver que las ciudades viejas en las principales ciudades del mundo son lugares de potencia inmobiliaria y entonces ven perspectivas que de repente un local no ve con tanto optimismo; después los compradores o inquilinos como consumidor final son tanto uruguayos como crecientemente extranjeros que se afincan en Uruguay"*. Aquí encontramos cierto paralelismo con los hallazgos de Sigler y Wachsmuth (2015) en el casco histórico de Panamá.

No obstante, la visión sobre la posible *"potencia inmobiliaria"* del arquitecto y docente de la Udelar Miguel Fascioli difiere de lo planteado: subraya que la Ciudad Vieja no es *"tan vieja, o mejor dicho no es tan valiosa en términos históricos, a los ojos del capital internacional"*. Fascioli puntualiza que *"muchas de sus construcciones, si bien pueden tener más de un siglo, pertenecen al modernismo (...) El capital busca la patrimonialización de áreas urbanas, como pasó en Quito o Colonia del Sacramento, que se declararon patrimonio histórico de la humanidad por UNESCO. Esto en Ciudad Vieja nunca podría pasar"*.

Siguiendo con el planteo de Echaider, los inversores extranjeros *"no pueden creer los precios relativamente bajos que pueden encontrar en algunos de los lugares de Ciudad Vieja en relación a las calidades que tiene el lugar. Estás en el centro, tenés todos los servicios, rambla, espacios públicos, etc. Visto con un ojo no prejuicioso; la Ciudad Vieja en algún momento tuvo un estigma de muy insegura y hoy debe ser el barrio más seguro de la ciudad; visto con un ojo que recién llega el lugar es fantástico"*. Lo planteado por Echaider, da cuenta de la existencia de una *"brecha de renta"* (Smith, 1979) atractiva para los inversores inmobiliarios.

No obstante, el Prof. Fascioli argumenta: *"no ha sido fácil para el capital incidir en el devenir del espacio urbano de Ciudad Vieja porque hay muchos intereses que se entrecruzan en el territorio y no van en el mismo sentido"*. Por ejemplo, el arquitecto subraya cómo la Ciudad Vieja como espacio turístico no le sirve al puerto, ya que el movimiento de cruceros impacta en el espacio de playa de contenedores y en la frecuencia de barcos cargueros. En este sentido afirma que *"la presencia del puerto es clave en el hecho de que la Ciudad Vieja no se haya sustituido toda"*.

También plantea cómo la toma de decisiones sobre el devenir de la trama urbana de Ciudad Vieja es compleja y abarca varios actores. El Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo de 1996 establece Comisiones Especiales Permanentes en barrios de interés, ellos fueron Prado, Ciudad Vieja y Carrasco. Este es otro actor relevante, con potestades particulares. También en paralelo funciona la Comisión de Patrimonio.

El entrecruzamiento de intereses, la multiplicidad de actores y la complejidad de la forma en que se toman las decisiones muchas veces no es servil a los intereses del capital. Fascioli pone el ejemplo de “El Bajo de Ciudad Vieja”, grupo de capitales argentinos que presentó un proyecto de peatonalización y establecimiento de un circuito cultural, en un área del barrio donde habían adquirido muchas propiedades, que finalmente no tuvo el apoyo gubernamental necesario para su implementación.

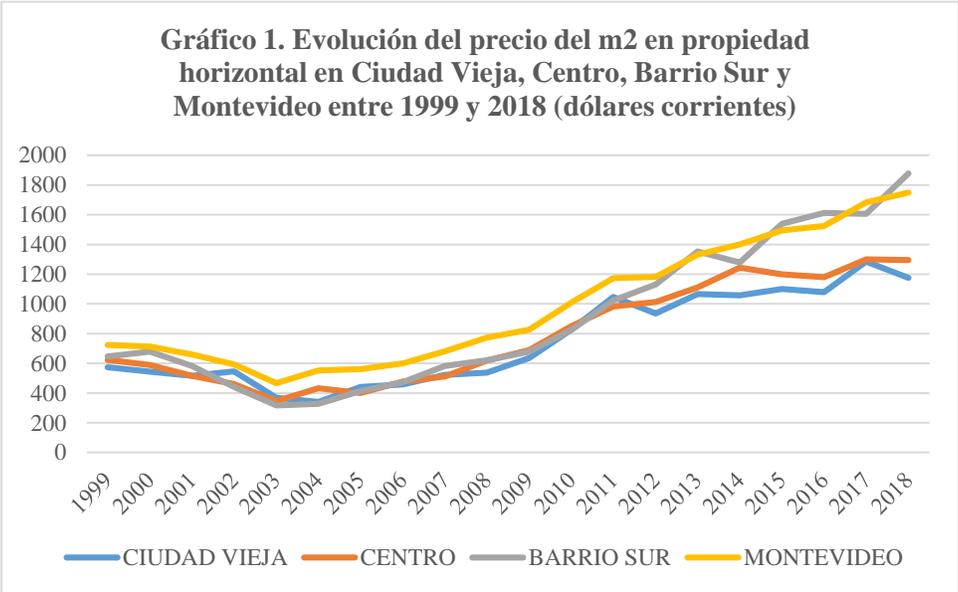
Echaidier evalúa que en la actualidad no se han disparado los precios en Ciudad Vieja, a diferencia de lo que ocurre en otros barrios con algunas características similares, como Barrio Sur y Palermo: *“te diría que en la Ciudad Vieja además para metrajes similares encontras valores más bajos que otros barrios de la ciudad con similares calidades urbanísticas”*. El operador inmobiliario afirma que son la inversión de extranjeros y el impacto de la Ley de Promoción de la Vivienda de Interés Social⁷ las causas fundamentales del dinamismo inmobiliario en los barrios centrales costeros.

PRECIO DEL METRO CUADRADO

A continuación, se analizan los datos del promedio de los precios del metro cuadrado de propiedad horizontal en Ciudad Vieja, los dos barrios linderos, Centro y Barrio Sur, y en Montevideo. Se eligieron estas tres áreas aparte de Ciudad Vieja para poder compararlas y hacer un análisis adecuado.

⁷ Ley 18.795 promulgada en 2011 que implica beneficios tributarios y la creación de un Fondo de Garantía para Desarrollos Inmobiliarios a los emprendimientos realizados en barrios centrales de la ciudad como Centro, Ciudad Vieja, Cordón, Palermo, Unión, Tres Cruces, La Blanqueada, Aguada, entre otros.

Los datos se obtuvieron de los informes “Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario” que son publicados anualmente por el Instituto Nacional de Estadística. A continuación, se presenta un gráfico con los datos (ver Tabla 2 en Anexo 5).



*Elaboración propia en base a datos del INE.

Entre 1996 y 2018 el precio del metro cuadrado en propiedad horizontal en Ciudad Vieja aumenta 205%, en Centro 208%, en Barrio Sur 290% y en Montevideo 242%. Los precios en los tres barrios y en Montevideo aumentan de manera similar hasta el año 2011 donde se da una bifurcación. A partir de ahí podemos ubicar el impacto de la promulgación de la Ley de Vivienda de Interés Social. Vemos como en Barrio Sur se acentúa el aumento del precio del metro cuadrado, superando al promedio de la capital en 2015 y 2016, al igual que en la actualidad. Por el contrario, vemos como Centro y Ciudad Vieja mantienen su promedio de precios siempre por debajo del promedio de la capital, distanciándose de manera creciente.

El operador inmobiliario Álvaro Echaider realizó algunas puntualizaciones que son insumos para la lectura de los datos *“lo que pasa en Barrio Sur tiene que ver con lo mismo, pero mucho más potente, que pasa en la Ciudad Vieja. El inversor estructural de Barrio Sur es extranjero; va observa los lugares de la ciudad y ve precios deprimidos en un lugar con*

calidades urbanas impecables". Echaider evalúa que el área de mayor dinamismo dentro del Barrio Sur es la que está hacia el límite con Ciudad Vieja y la rambla: "*Hay una Ciudad Vieja, y un "área metropolitana" de la Ciudad Vieja que es el borde. Ahí hay mucho dinamismo*"⁸.

Retomando el concepto de "*brecha de renta*" (Smith, 1979) podemos afirmar que la Ley de Vivienda de Interés Social tuvo un impacto significativo al ampliar la *renta potencial* de los agentes privados inmobiliarios y de la construcción mediante la exoneración de impuestos y otros beneficios. En Ciudad Vieja existen restricciones a la construcción de tipo patrimonial que limitan la altura y obligan a mantener fachadas, lo que restringe la *renta potencial* de operadores inmobiliarios. Por ello, mucha inversión inmobiliaria, sobretodo de edificación de gran altura, se ha instalado en Barrio Sur.

Si bien la oferta de vivienda aumentó, los precios no bajaron. Echaider lo explica por el hecho de que la demanda ha subido igual que la oferta debido a los compradores argentinos. El operador inmobiliario estima que estos representan el 70% de la demanda de vivienda de interés social, "*muchos argentinos invierten en la compra de vivienda de interés social acá porque le tienen más confianza a dejar la plata en una propiedad en Uruguay que en un banco en Argentina. Viene siendo así, desde hace décadas (...) estamos motorizados por eso. Todo esto que está pasando en el Barrio Sur, se vende principalmente en Argentina primero, es una estrategia de comercialización de estas empresas que desarrollan acá*". Aquí vemos un ejemplo concreto de lo planteado por Harvey (1978) y Lefebvre (2003) sobre el flujo de excedentes de capital hacia activos inmobiliarios en el contexto capitalista actual.

Sobre la situación de Ciudad Vieja, el operado inmobiliario reflexiona "*Ciudad Vieja siempre es una promesa y tiene distintas etapas de florecimiento (...) Yo creo que va a seguir mejorando, eso no me cabe duda, porque tenés toda la actividad que allí se realiza más la política de beneficios tributarios que van a generar seguir densificando, y además es el*

⁸ Ésta área ubicada detrás del Dique Mauá recientemente nombrada "Barrio de las artes" cuenta con la recién inaugurada sede de la CAF con las nuevas instalaciones de Cinemateca, lo que se suma al Teatro Solís, Sala Verdi y múltiples bares, cafés y espacios de arte existentes, sumando más atributos urbanos a los que ya estaban, como la rambla y la cercanía al centro.

centro histórico con todo el sistema de peatonales y las inversiones que se han hecho para el turismo, entonces pienso que seguirá siendo una promesa cada vez más concretada”.

COSTO DE LOS ALQUILERES

La tenencia de la vivienda de los hogares de Ciudad Vieja se ha mantenido estable entre 1996 y 2018 (Tabla 3). Los cambios más significativos se observan en el incremento de los hogares cooperativistas y propietarios, y en el descenso de los ocupantes. Los inquilinos, que son la amplia mayoría, se mantienen prácticamente igual. Este grupo duplica el porcentaje de Montevideo que ha tenido un promedio de 24,5%. Esto se explica en gran parte por la abundancia de pensiones y casas de inquilinato existentes.

Tabla 3. TENENCIA DE LA VIVIENDA DE LOS HOGARES DE CIUDAD VIEJA EN 1996, 2011 Y 2018 (%)			
	CENSO 1996	CENSO 2011	ECH 2017/2018
PROPIETARIOS	34,8	36,9	38,9
COOPERATIVISTAS	3,5	2,5	5,9
INQUILINOS	46,3	46,1	45,5
OCUPANTES	11,9	10,3	9,7
OTROS	3,5	4,2	0,0

**Elaboración propia en base a datos del INE.*

Otro dato relevante es que, si bien la población disminuye un 20% entre los dos últimos censos (1996 y 2011), la cantidad de hogares aumenta un 25%. Esto da cuenta de que hay muchas más personas viviendo solas.

A continuación, se presenta la evolución del precio de los alquileres en el barrio. Los datos fueron obtenidos de los Informes de Actividad Inmobiliaria⁹ (IAI) realizados por el INE. Seguiremos el criterio establecido en los informes de presentar la información desglosada en “contratos vigentes” y “nuevos contratos” ya que los últimos permiten una mejor

⁹ Según se detalla en los mismos: “el estudio del mercado de alquileres se basa en el análisis de registros administrativos sobre vivienda proporcionados por el Servicio de Garantía de Alquileres (SGA) de la Contaduría General de la Nación del Ministerio de Economía y Finanzas incorporándose por primera vez en enero de 2013 registros administrativos de garantía de alquiler de la Asociación Nacional de Afiliados (ANDA). Según la Encuesta Continua de Hogares del año 2014 ambas garantías cubren el 34,3% de los contratos de arrendamiento de casa habitación del total del mercado de alquileres”.

aproximación al precio actual de mercado. Los contratos vigentes pueden tener varios años desde que fueron formulados, por lo cual el precio que pagan podría estar desfasado respecto al precio actual de mercado.

En el caso de los “contratos vigentes” disponemos de los datos desde 2009, mientras que para los “nuevos contratos” desde 2011. Al igual que hicimos al presentar la información sobre precio del metro cuadrado, presentaremos los datos desglosados en Ciudad Vieja, Centro, Barrio Sur y Montevideo

Tabla 4. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LOS ALQUILERES Y DEL TOTAL DE CONTRATOS VIGENTES EN CIUDAD VIEJA, CENTRO, BARRIO SUR Y MONTEVIDEO ENTRE 2009 Y 2018

AÑO (cierre año móvil)	CIUDAD VIEJA		CENTRO		BARRIO SUR		MONTEVIDEO	
	PRECIO ALQUILER	CANTIDAD CONTRATOS VIGENTES						
Mar-09	\$ 4.159	605	\$ 5.215	1137	\$ 4.801	567	\$ 4.438	30.324
Mar-10	\$ 4.806	658	\$ 5.993	1255	\$ 5.578	603	\$ 5.103	31.313
May-11	\$ 5.726	709	\$ 7.072	1283	\$ 6.639	608	\$ 6.014	31.430
Mar-12	\$ 6.423	735	\$ 7.895	1339	\$ 7.379	607	\$ 6.746	31.701
Mar-13	\$ 7.692	1099	\$ 9.136	1988	\$ 8.670	856	\$ 7.948	49.869
Mar-14	\$ 8.866	1151	\$ 10.399	2141	\$ 10.018	935	\$ 9.213	52.524
Mar-15	\$ 10.091	1233	\$ 11.621	2128	\$ 11.345	941	\$ 10.499	53.065
Mar-16	\$ 11.150	1328	\$ 12.641	2402	\$ 12.555	1071	\$ 11.642	59.109
Mar-17	\$ 12.330	1576	\$ 13.651	2799	\$ 13.653	1247	\$ 12.760	68.065
Mar-18	\$ 13.116	1838	\$ 14.422	3273	\$ 14.580	1790	\$ 13.578	77.921
% aumento 2009 - 2018	315%	304%	276%	288%	303%	316%	306%	256%

Tabla 5. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LOS ALQUILERES Y DEL TOTAL DE NUEVOS CONTRATOS EN CIUDAD VIEJA, CENTRO, BARRIO SUR Y MONTEVIDEO ENTRE 2011 Y 2018

AÑO	CIUDAD VIEJA		CENTRO		BARRIO SUR		MONTEVIDEO	
	PRECIO ALQUILER	CANTIDAD NUEVOS CONTRATOS						
2011	\$ 7.014	184	\$ 7.999	329	\$ 7.749	141	\$ 7.207	7194
2012	\$ 7.637	186	\$ 9.052	355	\$ 8.529	137	\$ 8.050	7710
2013	\$ 8.799	341	\$ 10.004	640	\$ 9.770	255	\$ 9.092	14537
2014	\$ 9.481	326	\$ 10.874	681	\$ 10.915	279	\$ 10.185	15026
2015	\$ 10.735	413	\$ 11.795	689	\$ 12.360	280	\$ 11.360	16034
2016	\$ 11.734	369	\$ 12.968	778	\$ 13.377	344	\$ 12.394	17977
2017	\$ 13.146	441	\$ 13.875	838	\$ 14.392	360	\$ 13.371	19162
2018	\$ 14.025	469	\$ 14.792	845	\$ 15.251	384	\$ 14.350	19872
% aumento 2011 - 2018	200%		184%		196%		199%	

En las tablas 4 y 5 se observa como el porcentaje de aumento del costo del alquiler es mayor en Ciudad Vieja. El aumento es ligeramente más alto al promedio de Montevideo en el caso de los contratos vigentes (+9%) y prácticamente igual en los nuevos contratos (+1%). Al compararlo con Barrio Sur la diferencia es de +12 y +4% respectivamente.

Por otro lado, en la Tabla 4 se observa que la cantidad de contratos vigentes entre 2009 y 2018 aumenta mucho más en Ciudad Vieja que en Montevideo (+48). Si bien el porcentaje de aumento es ligeramente mayor en Barrio Sur, en la Tabla 5 se observa que la cantidad de nuevos contratos de alquiler firmados cada año es mayor en Ciudad Vieja que en Barrio Sur para todos los años entre 2011 y 2018. Estos datos nos muestran un notorio aumento de la cantidad de contratos de alquiler en los barrios centrales costeros. En el contexto de Uruguay, el incremento de los contratos formales de alquiler puede ser interpretado como un síntoma de gentrificación ya que los requisitos de garantía e ingresos suelen excluir a una porción muy importante de personas del acceso a la vivienda bajo esta modalidad.

Concluyendo lo analizado en la dimensión reinversión de capital, se constata la existencia de una gran reinversión de capital tanto pública como privada en el período 1996 - 2018. El establecimiento de videovigilancia en la totalidad del barrio y el embellecimiento del espacio público han sido inversiones muy significativas llevadas a cabo desde el estado. En el sector privado se observa un giro comercial significativo hacia el turismo dado por la apertura de una gran cantidad de locales gastronómicos. La afluencia de oficinistas y turistas a consolidado un circuito comercial importante principalmente a lo largo de la peatonal Sarandí. El incremento del precio del metro cuadrado en propiedad horizontal ha acompañado la tendencia de Montevideo, no advirtiéndose un desacople significativo. En el mercado de alquileres el incremento de precio ha sido ligeramente superior en Ciudad Vieja y se verifica un incremento importante en la cantidad de contratos formales de alquiler firmados.

ENTRADA DE GRUPOS SOCIALES DE MÁS ALTOS INGRESOS

EVOLUCIÓN DE LA COMPOSICIÓN SOCIODEMOGRÁFICA

OCUPACIÓN

Tal como se desprende de los antecedentes, una de las operacionalizaciones más legitimadas en la investigación académica para dar cuenta del desplazamiento de personas de clase baja y la llegada de individuos de clase media o alta en un área es a través del análisis de la variable “ocupación”, así lo demuestra los aportes de Atkinson (2000) y Hamnett (2003) para el caso de Londres, y Contreras (2011) e Inzulza (2016) para el caso de Santiago de Chile. A

continuación, analizaremos la evolución de la variable ocupación en la población económicamente activa de Ciudad Vieja, Montevideo y Uruguay utilizando la clasificación CIUO88 (Clasificación Internacional Uniforme de Ocupaciones).

Tabla 6. OCUPACIÓN DE LOS HABITANTES DE CIUDAD VIEJA SEGÚN CLASIFICACIÓN CIUO 88 EN 1996, 2011 Y 2018 (%)			
OCUPACIÓN	CENSO 1996	CENSO 2011	ECH 2017/2018
PERSONAL DE LAS FUERZAS ARMADAS	5,7	0,4	0,2
DIRECTORES DE EMPRESAS O DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, MIEMBROS DEL PODER EJECUTIVO Y PODER LEGISLATIVO	3,7	1,9	3,1
PROFESIONALES, CIENTÍFICOS E INTELLECTUALES	9,1	17,3	24,7
TÉCNICOS Y PROFESIONALES DE NIVEL MEDIO	7,8	10,9	13,9
EMPLEADOS DE OFICINA	14,7	20,4	20,4
TRABAJADORES DE SERVICIOS, COMERCIO Y MERCADOS	16,1	20,6	19,5
AGRICULTORES Y TRABAJADORES CALIFICADOS AGROPECUARIOS Y PESQUEROS	0,6	0,4	0,2
OFICIALES, OPERARIOS Y ARTESANOS DE ARTES MECÁNICAS Y DE OTROS OFICIOS	11,1	6,4	7
OPERADORES DE INSTALACIONES, MÁQUINAS Y MONTADORES	3,6	3,8	2,7
TRABAJADORES NO CALIFICADOS	21,6	12,9	8,4
SIN CATEGORIZAR	6	5	0

En la Tabla 6 podemos observar un crecimiento muy significativo del porcentaje de “profesionales, científicos e intelectuales” que pasa de 9,1% en 1996 a 24,7% en 2018, representando un cuarto de la población económicamente activa en la actualidad. Si lo comparamos con lo que sucede en Montevideo (ver Tabla 7 en Anexo 6) se observa que el crecimiento de esta categoría en Ciudad Vieja es sensiblemente mayor. En Montevideo el aumento es de 8,6% mientras que en Ciudad Vieja es de 15,6%. De este modo, Ciudad Vieja pasa de tener un porcentaje de profesionales ligeramente menor a Montevideo en 1996 a un porcentaje sensiblemente mayor en 2018.

Del mismo modo, en la Tabla 6 se observa en Ciudad Vieja un incremento del porcentaje de personas comprendidas en las categorías “técnicos y profesionales de nivel medio”, que pasa de 7,8% a 13,9% entre 1996 y 2018, y de “empleados de oficina”, que pasa de 14,7% a 20,4% para el mismo período. En el caso de los “trabajadores de servicios, comercios y mercados” el porcentaje se mantiene bastante estable, con un leve incremento de 3,4%.

Por otra parte, se observa la tendencia contraria en las categorías ocupacionales de la parte inferior de la tabla. Para el caso de “trabajadores no calificados” se observa una disminución muy significativa de 21,6% en 1996 a 8,4% en 2018. En el caso de “oficiales, operarios y artesanos de artes mecánicas y de otros oficios” y de “operadores de instalaciones, máquinas y montadores” también se observa una disminución, aunque no tan pronunciada como en el caso de los no calificados. La disminución en el caso de los primeros es de 11,1% en 1996 a 7% en 2018, y de 3,6% a 2,7% en el caso de los segundos. Esta disminución de los porcentajes de población con ocupaciones de trabajo manual, tanto calificado como no calificado, se observa también a nivel de Montevideo y de Uruguay, aunque no de manera tan pronunciada como en Ciudad Vieja.

De manera similar a lo observado en áreas gentrificadas de Londres (Atkinson, 2000; Hamnett, 2003) y Santiago de Chile (Contreras, 2011; Inzulza 2016) se observa en Ciudad Vieja un fuerte crecimiento del porcentaje de habitantes profesionales en paralelo a una disminución de los trabajadores manuales. De este modo, podemos afirmar que esta transformación evidencia la *entrada de grupos sociales de más altos ingresos*, uno de los cuatro componentes de gentrificación según la conceptualización de Davidson y Lees (2005).

EDUCACIÓN

Al igual que la variable “Ocupación”, la variable “Máximo nivel educativo alcanzado” nos proporciona una buena aproximación al análisis de las clases sociales de acuerdo a la evidencia empírica Inzulza (2016) y el sustento teórico (Bourdieu (1973), Wright (1995)).

A continuación, se analiza la evolución de la variable “Máximo nivel educativo alcanzado” en el censo 1996, censo 2011 y ECH 2017-2018. Cabe mencionar que en la ECH esta variable

no existe, pero se pudo construir a partir de otras variables. También es pertinente aclarar que la categoría “educación técnica - UTU” no figura en el Censo de 1996, pero sí en el Censo 2011. De este modo, tanto en el censo de 2011 como en la ECH 2017-2018 se optó por integrar la categoría “educación técnica” a “bachillerato”. El análisis considera los 25 años como edad de partida, en tanto se realiza la medición en personas que tuvieron el margen temporal de transitar todos los niveles del sistema educativo.

Tabla 8. MÁXIMO NIVEL EDUCATIVO ALCANZADO POR LOS HABITANTES DE CIUDAD VIEJA MAYORES DE 25 AÑOS			
	CENSO 1996	CENSO 2011	ECH 2017 & 2018
PRIMARIA	40%	16%	12,9%
CICLO BÁSICO	24%	13,9%	9,1%
BACHILLERATO	14%	29,1%	25%
UNIVERSIDAD	15,7%	32,8%	43,5%
DOCENTE	3,3%	4,2%	2,6%
OTROS	3%	3,9%	6,9%

*Elaboración propia en base a datos del INE.

En la tabla 8 se observa una disminución de 27% en las personas que tienen primaria como máximo nivel educativo entre 1996 y 2018 en paralelo a un incremento de 27,8% en el porcentaje de personas con nivel terciario. Se da prácticamente una inversión de los valores.

Si comparamos los cambios observados en Ciudad Vieja con lo que ocurre en Montevideo y Uruguay (ver Tabla 9 en Anexo 7) vemos que la tendencia es similar, aunque no tan pronunciada. La población con sólo nivel primaria cae más de 20% en ambos casos mientras que en el nivel terciario el aumento es sensiblemente menor, tanto a nivel ciudad como a nivel país. En el caso de Montevideo, el aumento es de 14,2% y a nivel de Uruguay de 8,5%. Esta tendencia de aumento de población con nivel terciario alcanzado entre 1996 y 2011 en los tres niveles de análisis coincide con una gran expansión de centros educativos privados terciarios que ofrecen tecnicaturas y cursos más cortos que las carreras tradicionales. Por lo tanto, la oferta y la flexibilidad del nivel terciario aumentó significativamente en el período de análisis. No obstante, el aumento de la población con éste nivel educativo alcanzado es significativamente superior en el caso de Ciudad Vieja, que pasa de estar en una situación similar a los promedios de la ciudad en 1996 a tener una diferencia de 15% en 2018.

Si analizamos los porcentajes de población con Ciclo Básico y Bachillerato como máximo nivel educativo alcanzado, se observa que en 1996 Ciudad Vieja se encontraba por encima de los porcentajes a nivel de Montevideo y de Uruguay. Esta situación cambia para el caso de Ciclo Básico en 2011, donde Ciudad Vieja pasa a estar por debajo, y en 2018 para el caso de Bachillerato, donde ambos porcentajes quedan por debajo de los niveles registrados en la ciudad y el país.

Como vimos anteriormente (Tabla 1) la población del barrio disminuye entre 1996 y 2018 por lo que éstos cambios en el nivel educativo alcanzado indican efectivamente un cambio en la composición de clases sociales del barrio y permiten afirmar la ocurrencia de *entrada de grupos sociales de mayores ingresos*, uno de los cuatro componentes de la gentrificación según Davidson y Lees (2005).

ASCENDENCIA ÉTNICO RACIAL

Ciudad Vieja es un barrio que históricamente ha tenido una presencia significativa de afrodescendientes en su población. Consideramos relevante el análisis de la variable raza ya que Uruguay presenta mayores niveles de pobreza en el segmento de población afrodescendiente¹⁰. Por lo tanto, en el estudio de una problemática urbana que tiene inherente un conflicto de clase, se vuelve relevante la puesta en consideración del componente racial.

A pesar de que la población afrodescendiente es la minoría étnico-racial de mayor presencia numérica en el país y con una fuerte impronta en la identidad nacional, la posibilidad de analizar cuantitativamente sus características y situación en la estructura social es reciente. Las preguntas orientadas a recabar datos sobre la raza en los censos nacionales se

¹⁰ El análisis de los porcentajes de población con al menos una Necesidad Básica Insatisfecha (NBI) en Uruguay según el Censo 2011 nos muestra que los afrodescendientes con al menos una NBI representan el 51,3% del total de personas con esta ascendencia, mientras que 32,2% del universo de no afrodescendientes presentan al menos una NBI, colocándose los primeros 19 puntos porcentuales encima de los segundos. Del mismo modo, la estimación de la pobreza por el método ingreso que realizó el INE en 2018 para el total del país muestra que la incidencia de la pobreza para las personas que declaran ser afrodescendientes es superior a la de ascendencia blanca en más de 10 puntos porcentuales, siendo 17,4% y 6,9% los valores respectivos.

establecieron recién en 2011, por lo que para el año 1996 no disponemos de datos. Se utilizará el antecedente existente más remoto que es la Encuesta Continua de Hogares Ampliada (ENHA) de 2006. A continuación, se presentan los datos obtenidos.

Tabla 10. ASCENDENCIA ÉTNICO RACIAL DE LOS HABITANTES DE CIUDAD VIEJA (%)			
	ECH 2006	CENSO 2011	ECH 2017/2018
AFRO O NEGRO	10,4	11,6	14,4
ASIÁTICO O AMARILLO	0,9	1,1	0,1
BLANCO	97,2	90,9	97
INDÍGENA	6,4	10,3	9,7
OTRA	0	0,3	0

(*) Nota: las cifras no suman 100 porque las personas podían declarar más de una ascendencia.

*Elaboración propia en base a datos del INE.

Los datos muestran que el porcentaje de población afrodescendiente aumenta en Ciudad Vieja en el período 2006 - 2018. La misma tendencia, aunque en menor magnitud, se observa a nivel ciudad y a nivel país (ver Tabla 11 en Anexo 8). La tendencia es similar para la población que se autopercibe con ascendencia indígena.

Para explicar este hecho podemos deducir razones metodológicas, culturales y demográficas. En primer lugar, debemos de mencionar la salvaguarda de que la ECH y el censo no son estrictamente comparables. En segundo lugar, es posible que haya incidido en el resultado el contexto cultural de consolidación de la conciencia étnica y racial, favorecida por los movimientos de autoafirmación de los afrodescendientes y por un contexto cultural que en los últimos años ha promovido la recuperación de las raíces indígenas y africanas. En tercer lugar, lo que consideramos el principal factor detrás de esta tendencia en la escala barrial: la afluencia de inmigración con origen latinoamericano, específicamente de Centroamérica, teniendo especial relevancia la proveniente de Cuba Y República Dominicana.

En la entrevista grupal a vecinos nativos el tema racial fue parte de la discusión entre vecinos, tal como lo muestra el siguiente intercambio de opiniones entre Tania (34) y Margarita (84):

Tania: “El barrio está muy caro, no sé, especular esto que decías, va a seguir con los cambios, yo creo que ya está afectando a la gente del barrio, se nota, y lo notas en la clase social de la gente, en la raza; hay cada vez menos negros, cada vez menos pobres...”

SM: “Hay más negros, discúlpame”

Tania: “A porque vienen más dominicanos, cubanos, “riquichimo”, pero ¿los del barrio?”

SM: “Negro del barrio no”

Ya desde el inicio de los estudios urbanos, Burgess (1925) observó cómo los inmigrantes se instalan en las áreas centrales. La existencia de abundantes casas de alojamiento múltiple como pensiones, albergues o habitaciones que se subalquilan dentro de propiedades más grandes, alquiladas por las propias redes de inmigrantes, explicarían esta tendencia de aumento de la población con ascendencia afro e indígena en Ciudad Vieja.

En base a los datos presentados, no podemos afirmar la ocurrencia de un proceso de “blanqueamiento” de la composición social del barrio, tal como lo afirma Guzmán (2018) para el caso de Los Ángeles. No obstante, es probable que sí haya un desplazamiento de parte de los habitantes afrodescendientes más pobres del barrio que no se refleja a nivel cuantitativo debido a la afluencia inmigratoria de los últimos años.

LOS NUEVOS HABITANTES

Los nuevos vecinos que participaron en el grupo de discusión y las entrevistas se caracterizaron por ser en su mayoría jóvenes sin hijos que constituyen hogares unipersonales (6 participantes) o en pareja sin hijos (2). Todos ellos profesionales ya recibidos o con formación terciaria en curso. Sus ocupaciones se encuentran en el área del diseño y las artes gráficas (4 participantes), gastronomía (1), derecho (1), negocios inmobiliarios (1), actividad bancaria (1), periodista jubilada (1). Otra característica es que una de las parejas entrevistadas es LGBT. En base a su nivel educativo, ocupación y naturaleza de la tenencia de la vivienda los podemos caracterizar como de nivel socioeconómico medio-alto.

El principal motivo por el cual han elegido Ciudad Vieja como barrio para vivir es “*la practicidad*” que implica vivir cerca del lugar de trabajo:

*“primero sabíamos que **necesitábamos un lugar que nos quedara práctico para trabajar a los dos, entonces Ciudad Vieja sin dudas era el punto ideal**”* (Carlos, contador, 32 años)

*“Yo me mudé **para estar cerca del trabajo, sobretodo.**”* (Edy, bancario, 41 años)

*“viví en el Prado siempre, por lo cual viví un poco lejos; lejos de mi trabajo, lejos de todo y, ta, **me tocó independizarme, busqué alguna zona céntrica para estar cerca**”* (Santiago, diseñador gráfico, 27 años)

*“viviendo en otros barrios, el tiempo que nos consumía de casa al trabajo y del trabajo a casa era una hora cada tramo, entonces lo consideraba una pérdida de tiempo. **Vivir donde se trabaja nos ahorraría mucho tiempo a la larga**”* (Alejandro, abogado, 37 años)

*“Bueno, yo llegué un poco porque surgió una oportunidad de mudarme, pero siempre viví cerca. Y me gusta un poco por la arquitectura y eso, me parece lindo y, ta, porque para mí, Montevideo es como de Punta Carretas para acá. Tipo nunca... me crié en otro barrio, pero como que me gusta estar por esta zona. Así que...**viviendo acá me siento cerca de todo**”* (Federico, Chef, 38 años)

*“**no uso auto porque tengo todo a mano en la Ciudad Vieja. Me muevo en este círculo la mayor parte de mi tiempo, no preciso transportarme muy lejos y si lo preciso lo tengo a mano, este... entonces me resulta muy práctico, cómodo**”* (Maximiliano, operador inmobiliario, 36 años)

La relevancia que adquiere “*la practicidad*” de vivir cerca del trabajo representa una similitud con los hallazgos de Bélanger (2008) para los nuevos habitantes del centro histórico de Puebla y Contreras (2011) para el caso de Santiago de Chile.

El segundo motivo más mencionado como decisivo en la decisión de mudarse a Ciudad Vieja es el “*movimiento*”, la “*energía*”, la “*onda*” o la “*personalidad*” del barrio. Se observa que con esas expresiones los nuevos vecinos hacen referencia a un conjunto de particularidades

como lo son el carácter cosmopolita, la diversidad y multiplicidad de actividades culturales y artísticas que ofrece.

“me gustó más esta zona, porque hay movimiento, el público es muy cambiante, como la idea de que sean extranjeros es como, como que se va moviendo más... más gente nueva” (Elías, diseñador gráfico, 34 años)

“Decidí mudarme a esta zona porque tenía una onda creativa (...) tenía una buena energía... hay ciertos barrios que tienen una energía y otros que no. Y acá parece que hay un movimiento interesante. Hay cosas que pasan” (Jhon, artista gráfico, estadounidense, 32 años)

“Es como la zona de la ciudad donde te sentís con más movimiento; digamos, ya sea turistas, gente que viene de todos lados, pasan por Ciudad Vieja, a trabajar o a hacer trámites” (Federico, Chef, 38 años)

*“a mí me gusta como conserva mucho la cuestión de barrio, como que es un barrio de los antiguos, los vecinos se conocen (...) pero, a la vez, lo mezclas con **todo tipo de culturas diferentes porque hay extranjeros**, lo cual es un plus para mí y, ta, **todas las actividades que hay siempre para hacer algo diferente**”* (Santiago, diseñador gráfico, 27 años)

*“Veo los turistas, conozco gente, veo como surgen propuestas cada vez más lindas, privados ya sean viviendas o cafés o restaurantes u otro tipo de propuestas, **no le encuentro ningún punto negativo si te gusta vivir en un lugar con cierto dinamismo** que a mí me gusta también tal vez por mi laburo, que yo laburo en casa y sólo entonces eso te aísla un poco, entonces estar en un lugar conectado donde fácilmente coordinas con alguien para hacer una reunión en un café o algo con un amigo te vas a almorzar y estas, no tenes digamos que tomarte un bondi para ir no sé a Punta Carretas y venir, yo que sé, **es muy fácil la vida acá me parece**”* (Maximiliano, operador inmobiliario, 36 años)

*“**Lo que más me gusta del barrio...es la escala humana...** ¿qué es “a escala humana”? Uno va por las calles y te sentís como en tu casa, y esa belleza que tienen muchas fachadas... es un barrio con personalidad (...) por edificación y características edilicias sobre todo urbanísticas es, yo creo, **el barrio con más personalidad**”* (Rosario, periodista jubilada, 65 años)

Lo expresado por los nuevos vecinos se vincula con los planteos de Ley (1980), Lees (2008) y Florida (2005) y se relaciona con los aportes de Matus (2017) quien observa como los barrios patrimoniales de Santiago son escenarios de movilidad y diversidad en los imaginarios urbanos de sus nuevos residentes.

El operador inmobiliario Álvaro Echaider considera que, a nivel de demanda supranacional, la “*ciudad a escala humana*” es uno de los principales atributos que hacen a la calidad. Se vincula con la noción de “*circuito de vida cosmopolita*” ya que ambas hacen referencia a un área urbana donde las distancias sean caminables, no sea necesario usar vehículos y se tenga abundancia de oferta de servicios comerciales, culturales, gastronómicos y artísticos de calidad, al igual que diversidad y cercanía con la naturaleza. Echaider reflexiona, “*a medida que empiezan a haber contingentes de turistas que vienen y gustan de las escalas y de las calidades del lugar; porque la escala favorece la calidad, la pequeña escala, comparado con los lugares de donde vienen, de repente son ciudades multimillonarias en gente ¿no? este, mucho más desordenadas más ruidosas, más peligrosas, todo eso termina trayendo inversión*”. Como vimos anteriormente, Sigler y Wachsmuth (2015) afirman para el caso del casco histórico de Panamá que la constitución de un circuito de estilo de vida cosmopolita fue un factor importante en la gentrificación de ese lugar, al combinarse con la desinversión localizada existente y un mercado inmobiliario globalizado.

La oferta de servicios comerciales, culturales, gastronómicos y artísticos es otro de los principales motivos que llevaron a los nuevos habitantes a elegir Ciudad Vieja, tal como lo muestran las siguientes intervenciones:

*“Una amiga que vive acá en Ciudad Vieja, en Cerrito y Piedras, me dijo antes que me mudara **“una vez que venís a Ciudad Vieja no vas a salir a comer a ningún otro lado...”**. y la verdad tiene razón”* (Santiago, diseñador gráfico, 27 años)

*“**me gusta saber que tengo un abanico de museos, de lugares para ir** y decir **“puedo ir a todo esto”**. No lo he aprovechado todavía, pero, sí, me gusta tener como ese... el potencial de lugares para ir”* (Elías, diseñador gráfico, 34 años)

*“**está [refiriéndose al apartamento que compró] sobre Alzáibar, que desemboca en plaza Zabala, que es un de las joyitas que tiene la Ciudad Vieja, a dos cuadras de la peatonal***

Sarandí. Y ahí justamente en Sarandí y Alzáibar hay un nodo de restaurantes y cafeterías que es atractivo durante el día” (Rosario, periodista jubilada, 65 años)

“nuestra vida cultural pasa en ciudad vieja, casi todas sus facetas y colores”
(Maximiliano, operador inmobiliario, 36 años)

*“me gusta ir a algunos de los restaurantes que tiene el barrio, como la Pasionaria, el café brasileiro, la Farmacia, Café Garnache (...) También estoy yendo a unas charlas de Cinemateca en el Ministerio de Transporte y Obras Públicas porque ahí tienen como una sala que dan incluso cine los viernes... voy a nadar a AEBU, unos de los clubes del barrio, y en general compro te diré, por supuesto que muchas veces voy a un supermercado fuera del barrio, porque digo si vas a traer más cosas vas en auto, pero si no, en general me abastezco en el barrio, en el almacén, en la feria... y ahora que tenemos Cinemateca, con salas de Cine espectaculares, este también eso hace parte, bueno el Sodre, el Teatro Solís, el teatrillo del Museo Torres García... **incluso si quiero comprar, por Sarandí tenemos casi todas las tiendas que están en los shopping..**, si tengo que comprar un regalo o algo salgo a buscar, odio los Shoppings, me molesta la cantidad de gente, entonces acá en Ciudad Vieja compro mucho más contenta y caminando...”* (Rosario, periodista jubilada, 65 años)

Lo expresado en estas intervenciones se vincula con la teoría de Ley (1980) quien plantea la existencia de una nueva clase media cuyas decisiones de consumo han catalizado el regreso a las áreas centrales de la ciudad, y se relaciona con lo observado por Mullins (1982): “mientras la clase trabajadora vivió al interior de las ciudades por razones de empleo, centradas en la industria manufacturera, la “mano de obra educada” está viniendo a residir al interior de las ciudades por razones de consumo” (p.45).

Otros factores mencionados, aunque en menor medida, como motivos que incidieron en la decisión de mudarse a Ciudad Vieja fueron la riqueza patrimonial y la proximidad al mar. El factor seguridad, en cambio, no fue señalado por ninguno de los participantes.

La amplia mayoría de los nuevos vecinos manifestó que conocieron al barrio debido a que su lugar de trabajo era dentro de Ciudad Vieja o porque tenían algún amigo o conocido que vivía allí. Todos manifestaron de manera unánime como se enfrentaron a la sorpresa y el

rechazo inicial de sus círculos sociales cuando les contaron que pensaban mudarse a Ciudad Vieja, lo que da cuenta del estigma que todavía pesa sobre el barrio.

“A mí alguna gente me dijo “¿qué?!, ¿cómo?, ¿qué?”, todavía tenían la idea de la Ciudad Vieja peligrosa, de antes, ¿no?, pero, este... no les di bola” [Se ríe] (Elías, diseñador gráfico, 34 años)

“Sí, lo mío era también unánime y todos como "ay, ¿te vas a mudar para ahí, que es re peligroso?". Inclusive, como justificándose, "no, pero mirá que no pasa nada"... no recuerdo alguien que haya dicho algo positivo. Después de que fueron a casa, sí, cambiaron, cambiaron totalmente”. (Federico, Chef, 38 años)

“¡Que loca!, ¡que loca!, ¡de Punta Carretas te vas a Ciudad Vieja!, pero incluso cuando fui a comprar un sillón, porque cambié algunos muebles, y lo mismo: “¿te mudas a Ciudad Vieja?”, me decían los empleados del local, “si, me mudo a a Ciudad Vieja, si” (Rosario, periodista jubilada, 65 años)

. “me acuerdo cuando llegamos y contábamos que habíamos comprado para emprender en Ciudad Vieja, la gente nos miraba como si fuéramos locos “¿en ciudad vieja?, ¿cerca del puerto?, pero ¿por qué?” (Caterina, empresaria hotelera y nueva residente, 37 años)

Como se puede observar en estas reacciones, aún perdura en la cosmovisión de buena parte de los montevideanos el estigma de Ciudad Vieja como zona peligrosa e insegura.

En base a lo expuesto, podemos afirmar que los tres principales motivos que conducen a individuos de nivel socioeconómico medio-alto a mudarse a Ciudad Vieja son: en primer lugar “la practicidad” y el ahorro en el uso del tiempo que implica vivir cerca del trabajo, en un lugar de gran centralidad y conectividad al resto de la ciudad; en segundo lugar, “el movimiento”, el barrio es visto por sus nuevos residentes como un “*circuito de vida cosmopolita a escala humana*” por su alta diversidad, afluencia de extranjeros, actividad cultural y atributos urbanos, todo consolidado en una pequeña escala. En tercer lugar, la abundancia de servicios comerciales y gastronómicos

DESPLAZAMIENTO DIRECTO O INDIRECTO DE INDIVIDUOS DE INGRESOS BAJOS

LOS HABITANTES NATIVOS

Tanto en el grupo de discusión como en la entrevista grupal se observó cómo los vecinos nativos participantes están entrelazados por una posición de clase en común. A excepción de un participante que es arquitecto, todos son personas de clase trabajadora, con empleos manuales en la industria y el comercio, o en el área de los cuidados. Tanto la forma como el contenido del habla denota un *habitus* (Bourdieu, 1972) compartido.

Al analizar el contenido del discurso sobresale desde el comienzo el peso significativo que tiene el sentimiento de pertenencia al barrio en la identidad. Impactan las hipérbolas y metonimias mencionadas, así como las vinculaciones entre la vida, la muerte y el barrio.

“Ciudad Vieja es mi lugar. Mi lugar en el mundo. No me imagino viviendo en otro lugar. Yo no quiero a Uruguay, yo amo Ciudad Vieja. Se ríen de mí, pero es verdad... lo siento así” (Mónica, 56 años, grupo de discusión)

*“A todas mis parejas les he dicho que si me muero **tienen que traer mis cenizas y tirarlas acá**”* (Anibal, 33, grupo de discusión)

*“para mí el barrio es como mi vida; he transcurrido en el barrio y mi familia también. **Cuando mi madre murió le tiramos las cenizas en la escollera Sarandí**”* (Tania, 34, entrevista grupal)

Los vecinos comparten la visión de que el barrio ha tenido cambios importantes. Mencionan el desarrollo del turismo como una de las transformaciones más grandes del último tiempo, lo que ha sido impulsado, según su visión, por una gran inversión del Estado en videovigilancia y embellecimiento del espacio público:

*“yo me mudé para acá en el año 90 siendo niño y **realmente es increíble toda la metamorfosis que fueron estos casi 30 años**, la esquina esa sigue teniendo esa mistura increíble, es un lugar por un lado turístico y por otro lado con las miserias más grandes,*

encontras todas las miserias y todas las cuestiones turísticas totalmente en una esquina”
(Anibal, 33, grupo de discusión)

“hoy es la "ciudad turística"... ¿por qué? Porque de la salida del puerto salen los turistas, entonces arreglamos toda la ciudad para el turismo, no para el usuario... es para el turismo. Todo, las mejores cosas, todo es para el turismo, no para el usuario”
(Margarita, 84 años, entrevista grupal)

Vemos como nos hablan de “*metamorfosis*” y grandes cambios, pero también de que subsisten características como “*la miseria*”. Al preguntarle a los vecinos nativos sobre el impacto de los cambios en el costo de la vivienda, la mayoría manifestó alarma ante el significativo y sostenido aumento que han tenido los alquileres:

“ciudad vieja esta carísima ahora, los alquileres muy caros” (Sara, 79 años, grupo de discusión);

“ahora estamos, junto con mi pareja, buscando posibilidades para mudarnos dentro de la Ciudad Vieja y nos encontramos con que el precio que nosotros habíamos pagado en la Ciudad Vieja que era muy accesible hace 11 o 12 años hoy en día dejó de serlo absolutamente” (Camilo, 32 años, entrevista)

“Muchas familias se han ido, pero hace pila ósea esto es un proceso que viene de largo ¿no? Este, se tienen que ir, a veces van y vuelven este, ósea yo me he ido y vuelto, viví tres años afuera y cuando busque de nuevo lo primero que hice fue buscar en mi barrio. Mi hermana se tuvo que ir, más de 11 mil pesos de alquiler no puede pagar y hoy no encuentra” (Tania, 34, entrevista grupal)

“lo alquileres están disparados, quienes pagan se quejan porque se valorizó todo, pero no es solo Ciudad Vieja; eso es en general, el alquiler es caro en todos lados”
(Carlos, 52 años, grupo de discusión)

“En mi cuadra los nuevos son gente que se sumó a lugares que estaban abandonados. No son gente que desplazó a otra gente que vivía, la gente que vivía sigue manteniéndose” (Anibal, 33, grupo de discusión)

*“igual me parece que la gente que se va porque se le encarece Ciudad Vieja, no es que se vaya a otro barrio... te digo por experiencia propia, gente que sé me dice, "no mira me voy a la casa de mis suegros", no es algo que vos digas "me voy a la Teja porque pago menos" ... **hay mucha gente que le busca la vuelta, si este apartamento es caro bueno trato de buscar, aunque sea uno más chico, pero mantenerme en el barrio**”* (Mónica, 56 años, grupo de discusión)

Como se puede observar, todos los vecinos expresan alarma ante el aumento del precio de los alquileres. No obstante, algunos creen que no es un fenómeno exclusivo de Ciudad Vieja sino de todo Montevideo. Las visiones sobre la magnitud de la presión de desplazamiento varían. En el caso de Tania ha tenido que irse del barrio en algún momento, al igual que su hermana. Camilo y Sara también manifiestan la existencia de una presión de desplazamiento dada por el encarecimiento de la vivienda. Aníbal, por otro lado, cree que la llegada de nuevos vecinos no implica el desplazamiento de los que ya están y Mónica manifiesta una visión menos alarmante. Los vecinos comparan la situación actual con los años de la dictadura cuando los desalojos y la expulsión masiva de vecinos se vivía con mucha intensidad. Como decía Tania, *“es un proceso que viene de largo”*.

*“**la dictadura fue muy depredadora con el barrio** (...) en un momento el barrio se quiso, nosotros llamamos "limpiar", se fue mucha gente, pero mucha gente e ingreso nueva, y eso a nosotros nos costó porque se fueron amigos que nunca más tuvimos contacto, que nunca más supimos de ellos. Por distintos motivos: porque vivían en pensiones, en conventillos; que no era nada malo ¿no?”* (Mario, 52 años, grupo de discusión)

Si bien los desalojos en la actualidad no suceden con la intensidad de la época de la dictadura, son situaciones que se continúan dando. Camilo Zino, vecino y activista de la Comisión Plaza 1, expresa: *“hay dos estrategias hoy en día para desalojar una propiedad: una es iniciar un proceso de desalojo, que es por la vía civil, la otra es por la vía penal que es un delito de usurpación. Es difícil poder cuantificar eso, se dan un montón de procesos de desalojo y se han dado durante décadas montones de procesos que no están sistematizados”*. Al preguntarle sobre los casos que conoce que estén pasando por esta situación en la actualidad, relata *“hoy en día hay tres situaciones que yo conozco, una es un edificio que estuvo ocupado*

durante décadas en la calle 25 de mayo. Luego hay una situación de unas familias en la calle Colón, que está siendo imputados por un delito de usurpación, y después hay otras situaciones que también están en desalojo, pero más negociado". Como se puede observar, los desalojos y la consecuente expulsión directa son situaciones que continúan ocurriendo, aunque no con la intensidad de la época de la dictadura.

De las intervenciones de los vecinos, se extrae que el cooperativismo como forma de acceso a la vivienda tiene un lugar importante en el barrio. Son varias las cooperativas existentes a las que se hizo referencia. Una de las participantes, Sara, es parte de una, y otra está buscando concretar esa opción: Tania relató haberse inscripto en la convocatoria de "cooperativa dispersa" un proyecto de construcción de 20 viviendas cooperativas que se inscribe dentro del programa "Fincas abandonadas"¹¹ de la IMM. Al mismo se inscribieron 240 titulares de núcleos familiares que tuvieron como requisito residir en Ciudad Vieja¹² (se solicitó presentar un recibo o factura con el nombre y dirección dentro del barrio para inscribirse).

El arquitecto y docente de la Udelar Miguel Fascioli resalta como el cooperativismo ha sido un importante contrapeso de la gentrificación. Subraya el rol clave que ha tenido la Cartera de Tierras de la IMM creada en 1991, la cual tiene como objetivo estratégico la adquisición de suelo urbano en áreas centrales de la ciudad para ser utilizado por cooperativas de vivienda. Menciona el caso de COVICIFI 1 con 34 familias y MUJEFA con 12 familias, ambas emblemáticas porque implicaron el reciclaje de construcciones antiguas y con un fuerte significado político en el segundo caso por ser de mujeres jefas de hogar.

El antropólogo, vecino y activista Camilo Zino también resalta el rol del cooperativismo en el barrio pero reflexiona que aun así existe desplazamiento *"están las cooperativas de vivienda que en Ciudad Vieja es un lugar donde hay muchas cooperativas, hay cooperativas de personas en Ciudad Vieja que deciden formar cooperativas para poder quedarse en la Ciudad Vieja, pero hay pocas alternativas para personas que no entran dentro de esos grupos ¿no? vendrían a ser las personas de peor situación socio-económica que son las que primero se van"*.

¹¹ Proyecto fincas abandonadas, IMM, <https://montevideo.gub.uy/sites/default/files/biblioteca/proyectofincas20919web.pdf> ACCESO 17/04/2020

¹² Ibid.

Lo expresado está en sintonía con lo concluido por Díaz y Rabasco (2013) para Ciudad Vieja. Se observa que la vivienda cooperativa es un medio importante para el afincamiento de los vecinos nativos en el barrio, amortiguando la presión de desplazamiento de la gentrificación.

En base a lo planteado, podemos afirmar que la existencia de *desplazamiento directo o indirecto de grupos sociales de ingresos bajos*, cuarto componente de la conceptualización planteada por Davidson y Lees (2005), se enmarca en un proceso de larga duración que impacta a Ciudad Vieja desde fines de la década del 60. Tuvo períodos de mucha intensidad donde el *desplazamiento directo* se realizó de manera masiva, como durante la dictadura.

Partiendo de la tipología de desplazamiento propuesta por Slater (2009), podemos afirmar que en la actualidad existen principalmente dos formas de desplazamiento de vecinos nativos: “*desplazamiento exclusionario*”, dado por el hecho de que la oferta de vivienda se ha hecho menos accesibles para la población de nivel socioeconómico bajo, reduciendo sus oportunidades de encontrar vivienda en el mismo lugar. Y “*presión de desplazamiento*” dada por el hecho de que ha habido un gran establecimiento de comercios y servicios enfocados en satisfacer la demanda de individuos de ingresos altos y turistas, si bien estos coexisten con los comercios locales enfocados en la demanda barrial, en el largo plazo producen cambios significativos en el paisaje urbano y retroalimenta el *desplazamiento exclusionario*.

No obstante, sobre este punto, el arquitecto y docente de la Udelar Miguel Fascioli señala que ese cambio del paisaje urbano nunca va a ser total dadas las particularidades de Ciudad Vieja “*por ejemplo, está la presencia del Hospital Maciel [uno de los principales hospitales públicos del país con 300 camas] al cual llega un montón de gente del interior que va a seguir generando demanda de servicios para gente trabajadora; es decir, tiene que seguir habiendo una panadería que venda pan normal y no pan de 200 pesos, por ejemplo*”. La presencia del puerto también opera en este sentido.

Continuando con la tipología de Slater (2009), podemos afirmar que el *desplazamiento directo*, dado por los desalojos y la expulsión directa, es algo que sucedió de manera mucho más masiva en períodos previos a nuestro período de análisis. Si bien no es la forma predominante de desplazamiento en la actualidad, continúa sucediendo de manera puntual y afecta a los habitantes más pobres del barrio.

El hecho de que el barrio haya tenido un proceso de despoblamiento a lo largo de la segunda mitad del siglo XX, que ha derivado en la existencia de múltiples predios en desuso y fincas abandonadas, hace que la llegada de nuevos vecinos no necesariamente implique el desplazamiento directo de los que ya están. De esta manera, podemos afirmar que en la actualidad el desplazamiento no sucede previo a la llegada de los individuos gentrificadores, ya que para la llegada de unos no se precisa necesariamente la salida de los otros, sino después, cuando el paisaje urbano ha sido modificado y los servicios del barrio pasan a estar destinados a un público de mayor nivel adquisitivo. Por ello, podemos afirmar que las características del desplazamiento reflejan una similitud con los aportes de Delgadillo (2016) para el centro histórico de ciudad de México, quien observa como el *desplazamiento exclusionario* y *la presión de desplazamiento* son las formas de desplazamiento predominantes.

Por otra parte, coincidiendo con los aportes de Díaz y Rabasco (2013), las cooperativas de vivienda tienen un rol importante en amortiguar la presión de desplazamiento. Han significado una posibilidad real de acceso a la vivienda para muchos vecinos del barrio. Del mismo modo, acciones estatales en curso, como la recuperación de inmuebles abandonados para alquiler social y el programa “Fincas Abandonadas”, también actúan como amortiguador parcial del desplazamiento exclusionario.

CAMBIOS EN EL PAISAJE URBANO

LOS NUEVOS BANCOS ENTORNO A LA PLAZA ZABALA

Tanto en los grupos de discusión como en las entrevistas se le preguntó a vecinos nuevos y nativos su percepción sobre los nuevos bancos instalados entorno a la Plaza Zabala¹³ (ver

¹³ En mayo de 2019, la Intendencia de Montevideo peatonalizó un carril de la circunvalación Durango (calle que rodea a la Plaza Zabala) y colocó las llamadas “estaciones de descanso” compuestas por bancos y canteros de madera y metal. Es preciso contextualizar el hecho recordando que luego de la instalación de los bancos, un grupo de vecinos, mayoritariamente formado por vecinos que viven en torno a la plaza, y empresarios de la zona, comenzó a exponer su rechazo en los medios de comunicación.

fotos en Anexo 4). Se puso de relieve una fuerte división entre ambos grupos: la totalidad de los vecinos nativos, a excepción de uno, manifestó su aprobación mientras que la totalidad de los nuevos vecinos, a excepción de uno, expresó su rechazo. El tema reveló diferencias notorias en el uso y sentido del espacio público, reflejo directo de cambios en el paisaje urbano en lo que respecta a la forma de habitar el barrio.

En el caso de los vecinos nativos, se observó cómo su opinión sobre el tema muchas veces se planteaba haciendo referencia al otro grupo: “los vecinos de la plaza Zabala” o “los nuevos vecinos de Ciudad Vieja”. Así fue que surgió la analogía con el análisis que inspiró a Elías y Scotson (1965) a hablar de “establecidos” y “outsiders”.

Para analizar la subjetividad latente en ambos grupos de habitantes utilizaremos la herramienta de “análisis de verosimilitud”¹⁴ formulada por Jesús Ibáñez (1979). Éste autor plantea que no se puede extraer una verdad absoluta de la realidad sino intentos de cada individuo de volver verosímil la interpretación que cada uno hace de ella.

Las manifestaciones de opinión de los vecinos de ambos grupos fueron realizadas de manera enfática, con la gratificante euforia, que también observaron Elías y Scotson, que se relaciona con la conciencia de pertenecer a un grupo con un valor más elevado. En el caso de los nativos, haciendo referencia a un otro:

“a mí me gustan, será que yo no sé lo que es lindo, digo, no sé, yo sé que hoy vive mucha gente que es directora de teatro y esas cosas en Ciudad Vieja, será que yo no tengo ninguna formación así que me ayude a ver lo que es lindo, pero yo soy vecino de la Ciudad Vieja también y soy del barrio también... y me gustan los bancos” (Leonardo, 44 años)

“me molesta la actitud de ellos, en un plan más así real, los veo conversar con los cuidacoches, “ahh me cagaron a mí y a vos también, nos cagaron a ustedes y a nosotros”,

¹⁴ Ibáñez plantea tres niveles de análisis: nuclear, autónomo y sýnnomo. En el nivel nuclear, propone cuatro niveles de verosimilitud: referencial, argumental, retórica y tópica. La verosimilitud referencial engloba aquellos aspectos a los cuales los sujetos hacen referencia cuando hablan de un fenómeno. Es decir, los elementos que los sujetos eligen para hablar. Existe un “infinito de mundo” de elementos para hablar a la hora de platicar sobre un fenómeno. Los individuos recortan ese “infinito de mundo” tomando ciertos elementos que vuelven verosímil la interpretación o “verdad” de cada uno.

yo que sé, como diciendo “estamos juntos en esto” ... me molesta esa actitud de ellos, a la mayoría de la gente del barrio le gusta los bancos” (Leonardo, 44 años)

“primero se quejaron de los costos, que no sé si son reales, después decían “no, que va a ir gente que se va a drogar” bla, bla, y nosotros vamos, tomamos mate, nos encantan” (Mario, 52 años)

“los bancos son lindos, les da el solcito, lindo para sentarse a charlar. Ellos se quejan, pero no dicen lo que realmente les pasa: no pueden estacionar más el coche” (Margarita, 84 años)

Otros vecinos también expresaron su agrado: *“personalmente me encantan. El domingo justo estuvimos y había otra chica también” (Mónica, 56 años); “a mí me encantan, me enteré que hay gente que no le gustaba cuando empezó a salir en la prensa” (Tania, 34 años); “para mí está bien, es como dicen los vecinos: hay gente que va y está tranquila” (Diego, 32 años).*

Como podemos observar, la verosimilitud referencial que comparten los vecinos nativos es el valor de uso de los nuevos bancos. Ellos los utilizan y aprecian sus atributos de uso. También se observa en las intervenciones la potencialidad que tiene encontrar un ajeno para poder resaltar rasgos distintivos de la identidad de los establecidos.

Los nuevos vecinos, por el contrario, comparten una opinión negativa. Critican la falta de armonía de los ornamentos clásicos, de tipo parisino de la plaza, con el aspecto lineal y moderno de los nuevos bancos. A lo largo de sus intervenciones, podemos observar como el factor estético, o la idea de lo “bello”, es algo a lo que hacen referencia de manera constante:

*“el contraste de los bancos con la Zavala me llama... o sea, **visualmente me parte el ojo.** Como no, no, **no coincide una cosa con la otra.** Son divinos los bancos. O sea, la culpa no la tienen los bancos, ni ahí. Son, tipo, son súper cómodos, son amplios, o sea, le dan como otro aire, pero en el contexto de la Zavala...[hace una mueca de desaprobación]” (Santiago, diseñador gráfico, 27 años)*

*“**hay una lógica en todo que los bancos rompen**” (Maximiliano, operador inmobiliario, 36 años)*

*“Claro, cumplen con el objetivo, pero como **estéticamente no**, no coinciden con todo lo que le rodea, en ese sentido. Eso es lo único que les puedo decir”* (Federico, Chef, 38 años)

*“para mí la idea estaba buena ... no sé por qué no, no usaron bancos como los que hay en la plaza, ¿por qué hacer un banco diferente?, porque en realidad la idea de menos autos está bien, incluso yo pensaba que las veces que le quería sacar una foto al Taranco siempre había un auto que no tenía nada que ver. Entonces, entre el banco y el auto, **la contaminación visual es la misma, en realidad, en ese sentido**. Tal vez el banco se asocia más a lo que serían un museo, o algo así”* (Elías, diseñador gráfico, 34 años)

*“a mí la verdad que no... yo que sé, no está mal, no te voy a decir no a los bancos a pesar de que **no pegan mucho con el entorno**, pero me parece que...cuando me enteré de los precios me indigné un poco... hay que recuperar lo que ya tenemos antes que agregar cosas”* (Carlos, contador, 32 años)

Si bien en el caso de los nuevos vecinos, “los outsiders”, ninguno manifestó su opinión haciendo referencia a un otro, en otras intervenciones sí se puso de relieve su sentido distinto del espacio público haciendo referencia a “los establecidos”:

*“ahora sacaron una pensión que había enfrente, y fue como un cambio radical, eso de salir y tener un montón de gente sentada en la vereda, no te pasaba nada, pero siempre estaba sucio, un mal aspecto, a veces sacaban algún sofá a la vereda que no quedaba bien... **no era parte de nuestra idiosincrasia, para ellos era lo más normal del mundo**”* (Alejandro, abogado, 37 años)

Lo mismo se observa de manera inversa, en otras percepciones manifestadas por los vecinos nativos: *“mucha gente vino nueva, que se llaman **“vecinos que viven adentro”**... por el hecho de que se ha ganado mejor, han comprado su autito, viene el fin de semana y se van, entonces la ciudad vieja queda vacía, no hay un alma; que antes salían, iban a la plaza, los vecinos charlaban, los pibes jugaban; y hoy en día no, nos vemos en el súper, o te dice “buen día” uno, otro ni te conoces (...) **cierran su puerta sobre ellos y nada más, abren y se van en el auto, no dicen ni buen día ni buenas tardes, sacan el perrito y vuelven a entrar**”* (Margarita, 84 años, entrevista grupal).

El uso y el sentido que se le da al espacio público parece ser un escenario donde se materializa una clara división: la verosimilitud referencial de los vecinos nativos es el valor de uso, mientras que la verosimilitud referencial de los nuevos vecinos es el valor estético. Tal como plantea Bourdieu (1988), “el gusto une y separa. Al ser el producto de unos condicionamientos asociados a una clase particular de condiciones de existencia”. Estas “condiciones de existencia” dan cuenta de diferencias de clase social por lo que, aparte de evidenciar *cambios en el paisaje urbano* en lo que respecta al diario vivir del barrio y su espacio público, manifiestan la *entrada de grupos sociales de más altos ingresos*.

CONCLUSIONES

En base a la investigación realizada, se concluye que el barrio Ciudad Vieja de Montevideo ha atravesado un proceso de reconfiguración urbana en el período 1996 – 2018 que presenta características de gentrificación. Es un proceso discontinuo en el territorio y determinado por las implicancias y singularidades del barrio, lo que lo constituye en un fenómeno único.

A nivel general, se constata la existencia de los cuatro componentes con los cuales Davidson y Lees (2005) conceptualizan la gentrificación: reinversión de capital, entrada de grupos sociales de más altos ingresos, desplazamiento directo o indirecto de grupos sociales de ingresos bajos y cambios en el paisaje urbano.

Se confirma una fuerte reinversión de capital en el área tanto pública como privada. La inversión del Estado está dada por la reescificación del espacio público a través de la peatonalización de calles y un muy significativo reacondicionamiento urbano. También se verifica un importante proceso de segurificación a través del establecimiento de cámaras de videovigilancia. Al igual que en otros cascos históricos de Latinoamérica, se confirma el papel decisivo del Estado en la reescificación y segurificación del espacio urbano como elemento catalizador de gentrificación.

En cuanto a la reinversión privada, aparte del conglomerado de oficinas gubernamentales, comerciales y financieras que ha continuado su densificación, se ha configurado un circuito comercial con múltiples tiendas y boutiques a lo largo de la peatonal Sarandí, impulsadas por

la afluencia de oficinistas y turistas. El gran desarrollo de la actividad turística, que en el caso de Ciudad Vieja se exagera por dos factores: es el casco histórico, epicentro turístico de la ciudad, y la presencia del puerto, puerta de entrada de decenas de miles de cruceristas con alto poder adquisitivo entre los meses de octubre y abril, ha generado un gran crecimiento en la cantidad y variedad de servicios y comercios destinados al turismo, sobre todo locales gastronómicos y cafés. La magnitud de esta tendencia nos permite afirmar que Ciudad Vieja se encuentra en la actualidad en una fase de turistificación.

A pesar de la fuerte reinversión de capital, no se observa un crecimiento explosivo en el valor del precio del metro cuadrado y los alquileres. El porcentaje de incremento del precio del metro cuadrado en propiedad horizontal entre 1999 y 2018 es menor al de la ciudad mientras que el de alquileres con contratos vigentes es ligeramente superior y de nuevos contratos es similar. Sin embargo, se observa un crecimiento significativo, más alto que en el resto de la ciudad, de la firma de nuevos contratos de alquiler, una forma de acceso a la vivienda a la que las personas de ingresos bajos no tienen acceso.

Desde el punto de vista de la “*brecha de renta*” (Smith 1979), el despoblamiento y abandono que tuvo el barrio durante la segunda mitad del siglo XX derivó en una depreciación de la *renta de suelo capitalizada* hasta entrado el siglo XXI. En cuanto a la *renta potencial*, que buscan captar los desarrolladores inmobiliarios, hay acciones del Estado que la amplían y otras que la restringen. La videovigilancia del barrio y su embellecimiento, al igual que los beneficios tributarios de la ley de promoción de vivienda de interés social la amplían, mientras que las restricciones patrimoniales y los límites a la construcción de gran altura la restringen. Por otra parte, a pesar del cambio radical que se generó con la instalación de videovigilancia en 2013, se observa que a nivel general de la población de Montevideo todavía existe un prejuicio o estigma grande sobre la “*peligrosidad*” de Ciudad Vieja. Esto también tiene un efecto restrictivo en la *renta potencial* de desarrolladores inmobiliarios.

Hay indicios de que los principales compradores de propiedades en la actualidad son extranjeros, lo que consolida la tesis sobre la existencia de un mercado inmobiliario transnacional por donde se efectiviza la globalización (Sigler y Wachsmuth, 2015) y fluye el excedente de capital en el contexto capitalista actual (Lefebvre, 2003; Harvey, 1978).

En segundo lugar, se concluye la *entrada de grupos sociales de más altos ingresos*. La información cuantitativa sobre la composición socioeconómica de la población lo muestra de manera contundente: entre 1996 y 2018, mientras que el total de población desciende, hay un incremento de 9,1% a 24,7% de los habitantes con ocupaciones “profesionales, científicas e intelectuales” a la par de una disminución de 21,6% a 8,4% de los “trabajadores no calificados”. Ésta casi inversión de valores se observa también en el nivel educativo de la población: el porcentaje de habitantes con nivel terciario como máximo nivel educativo alcanzado aumenta de 15,7% a 43,5% mientras que el de quienes alcanzaron primaria únicamente disminuye de 40% a 12,9%.

La investigación nos permite caracterizar a gran parte de los nuevos vecinos de Ciudad Vieja como jóvenes, en hogares unipersonales o en pareja sin hijos, con nivel educativo alto y ocupaciones profesionales y creativas.

El análisis cualitativo permite concluir que los motivos que conducen a estos nuevos vecinos a optar por Ciudad Vieja como barrio para residir son: en primer lugar, la “practicidad” y el ahorro en el uso del tiempo que implica vivir cerca del trabajo, en un lugar de altísima centralidad y conectividad. En segundo lugar, “el movimiento”, el barrio es visto por los nuevos residentes como un “circuito de vida cosmopolita a escala humana” dado por su alta diversidad, afluencia de extranjeros, actividad cultural, atributos patrimoniales y arquitectónicos, y proximidad al mar, todo consolidado en una pequeña escala, caminable. En tercer lugar, la oferta de servicios comerciales y gastronómicos.

La seguridad no fue mencionada como motivo de mudanza a Ciudad Vieja. No obstante, es altamente probable que el giro radical que significó el establecimiento del sistema de videovigilancia sea un atributo urbano que en el largo plazo contribuya a generar aún más presión gentrificadora en esta área de la ciudad.

En tercer lugar, se constata la existencia de *desplazamiento directo o indirecto de grupos sociales de ingresos bajos* que en la actualidad adopta la forma de *desplazamiento excluyente y presión de desplazamiento*, según la tipología de Slater (2009).

El desplazamiento de vecinos se enmarca en un proceso de larga duración que inicia a finales de la década del 60 y perdura hasta nuestros días. Durante la segunda mitad del siglo XX, se

produjo *desplazamiento directo* mediante el desalojo y la expulsión, y *cadena de desplazamiento*, generada por el deterioro urbano y el *desplazamiento directo*. En la actualidad, se sigue constatando *desplazamiento directo*, pero de manera puntual, no masiva como lo fue en parte de la segunda mitad del siglo XX.

Para el período 1996-2018, dada la existencia de muchos terrenos en desuso o propiedades abandonadas, el desplazamiento no parece ser un factor previo a la llegada de los individuos gentrificadores, ya que para la llegada de unos no se precisa necesariamente la salida de los otros, sino posterior, cuando el paisaje urbano ha sido radicalmente modificado, la nueva oferta de vivienda tiene costos inaccesibles y los servicios del barrio pasan a estar destinados a un público de mayor nivel adquisitivo. Del análisis cualitativo de los vecinos nativos se desprende que esto sucede.

No obstante, es posible afirmar que el cambio en el paisaje urbano nunca podrá ser total dadas las características del barrio como su centralidad institucional y funcional. Por ejemplo, la presencia del Hospital Maciel, uno de los principales hospitales públicos del país con más de 300 camas, implica un contingente importante de personas de clase trabajadora que van a continuar viniendo al barrio y necesitarán servicios acordes a su posición económica. Otro aspecto clave en este sentido es la presencia del puerto. De este modo, podemos afirmar que la gentrificación de la totalidad del barrio no es un hecho que se avizore como factible.

La existencia de múltiples cooperativas de vivienda actúa como contrapeso del *desplazamiento excluyente* y la *presión de desplazamiento* ya que son una posibilidad real de acceso a la vivienda para muchos vecinos del barrio. Del mismo modo, acciones estatales en curso, como la recuperación de inmuebles abandonados para alquiler social del MVOTMA y el programa “Fincas abandonadas” de la IMM, también tienen un efecto mitigante del desplazamiento. Dada la evidencia presentada sería muy recomendable para los hacedores de política pública el fortalecimiento de estas líneas de acción tendientes a desarrollar el cooperativismo en el barrio.

En cuarto lugar, se constatan *cambios en el paisaje urbano* en el habitar urbano de los habitantes. El estudio de caso de los nuevos bancos entorno a la plaza Zabala demuestra que la entrada de nuevos vecinos de mayor nivel socioeconómico repercute en el uso y sentido que se le da al espacio público. Consecuentemente, este se ha vuelto un escenario de conflicto

entre el sentido estético de los nuevos y la valoración de uso que hacen los ya establecidos. Esta oposición de opiniones evidencia distintas “condiciones de existencia” que demuestran diferencias de clase social por lo que, aparte de evidenciar *cambios en el paisaje urbano*, manifiestan la *entrada de grupos sociales de más altos ingresos*.

Por otra parte, se concluye la discontinuidad de la gentrificación para el caso de Ciudad Vieja. Es un proceso que no transgrede el barrio entero ya que éste presenta áreas no homogéneas de revalorización. Se constata la llegada de muchos inmigrantes de bajos recursos que se instalan en pensiones o modalidades de alojamiento múltiple. Particularmente cubanos y dominicanos. Consecuentemente, el porcentaje de población afrodescendiente ha aumentado según los registros estadísticos.

En virtud de lo anterior, no tenemos insumos para concluir que haya un componente racial en la gentrificación de Ciudad Vieja. No obstante, dada la estrecha relación entre raza y pobreza existente en Uruguay es muy probable que el desplazamiento directo durante la segunda mitad del siglo XX y el desplazamiento excluyente en la actualidad afecte de mayor manera a la población afrodescendiente. La afluencia de inmigración afrodescendiente caribeña ha impedido constatar esto de manera cuantitativa, pero el análisis cualitativo permite entreverlo.

La discontinuidad de la gentrificación y los vínculos entre gentrificación, raza e inmigración para el caso de Uruguay son líneas de investigación pertinentes y necesarias a futuro

BIBLIOGRAFÍA

- Arbaci, S., Malheiros, J. (2010). De-Segregation, Peripheralisation and the Social Exclusion of Immigrants: Southern European Cities in the 1990s. *Journal of Ethnic and Migration Studies*. 36:2, pp. 227-255
- Atkinson, R. (2000). Measuring Gentrification and Displacement in Greater London. *Urban Studies*, 37, 1, pp. 149-165.
- Atkinson, R., G. Bridge (2005). *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. Routledge, London.
- Beauregard, R. A. (1986). The chaos and complexity of gentrification, in SMITH, N. and WILLIAMS, P. (eds) *The gentrification of the city* (Allen and Unwin, London) pp. 35-5.
- Bélangier, H. (2008). Vivir en un centro histórico en Latinoamérica. Percepciones de los hogares de profesionales en la ciudad de Puebla. *Estudios Demográficos y Urbanos*, Vol. 23, Núm. 2 (68) pp. 415-440
- Bourdieu, P. (1972). *“Bosquejo de una teoría práctica”*. Droz. Genève.
- Bourdieu, P. (1988). *“La distinción. Criterios y bases sociales del gusto”*. Editorial Taurus, Madrid.
- Castello, M. (2015). *“Gentrificación en Montevideo: una mirada desde Ciudad Vieja y Barrio Sur”*. Tesis de grado, UdelaR, FCS, Montevideo.
- Cavallero, V. (2020). *“Una aproximación a la implementación de la videovigilancia en Montevideo”*, Tesis de grado, Udelar, FCS, Montevideo
- Clark, E. (1988). The rent gap and transformation of the built environment: case studies in Malmo 1860-1985. *Geografiska Annaler*, 70B, pp. 241-54
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification – a political challenge. In R. Atkinson & G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a global context: The new urban colonialism* (pp. 256–264). Routledge, London.
- Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *EURE*, 37(112), pp. 89–113
- Contreras, Y. (2017). De los “gentries” a los precarios urbanos. Los nuevos residentes del centro del Santiago. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 43(129).
- Davidson, M., Lees, L. (2005). New-build gentrification and London's riverside renaissance. *Environment and Planning*, volume 37, pp. 1165-1190
- Davidson, M., Lees, L. (2010). New-build gentrification: Its histories, trajectories, and critical geographies. *Population, Space and Place* 16, pp. 395–411

Delgadillo, V. (2016). Selective modernization of Mexico City and its historic center. Gentrification without displacement?, *Urban Geography*

Delgadillo, V. (2013). “América Latina urbana: la construcción de un pensamiento teórico propio Entrevista con Emilio Pradilla Cobos”, *Andamios, Revista de Investigación Social*. UACM, vol. 10, número 22, pp. 185-201.

“Diagnóstico prospectivo turístico del Uruguay”, Dirección de planificación, OPP, 2017

Recuperado de:

<https://www.opp.gub.uy/sites/default/files/inlinefiles/Diagn%C3%B3stico%20prospectivo%20en%20Turismo.pdf> ACCESO 02/03/2020

Diaz Cortez, F., Ortiz Guitart, A. (2006). “Ciudad e inmigración: uso y apropiación del espacio público en Barcelona”. Biblioteca Virtual Miguel de Cervantes, Alicante.

Diaz Parra, I. (2015). Viaje solo de ida. Gentrificación e intervención urbanística en Sevilla. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 41(122).

Elias, N., Scotson, J. (1994) [original 1965] “*The Established and the Outsiders*” Sage Publications Ltd. 6 Bonhill Street, London.

Florida, R. (2003). “*The Rise of the Creative Class*”, Basic Books, New York.

Florida. R. (2005). “*Cities and the Creative Class*”, Routledge, New York.

García, L. (2001). “Elitización: propuesta en español para el término gentrificación”. *Biblio 3W Revista bibliográfica de geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona

Glass, R. (1964a). “*London: Aspects of change*”, MacGibbon & Kee, University College, London

Glass, R. (1964b). Urban–rural differences in Southern Asia: some aspects and methods of analysis. UNESCO Research Centre on Social and Economic Development in Southern Asia.

Guzmán, Jaime, (2018). "The Whiteness Project of Gentrification: The Battle over Los Angeles' Eastside" *Electronic Theses and Dissertations*. 1433. Recuperado de <https://digitalcommons.du.edu/etd/1433>. ACCESO 11/11/2019

Hamnett, C. (1984). “Gentrification and residential location theory: A review and assessment’, in D. T. Herbert and R. J. Johnston (eds.) *Geography and the Urban Environment: Progress in Research and Applications*, pp. 283-319.

Hamnett. C. (1991). 'The blind men and the elephant: the explanation of gentrification', *Transactions of the Institute of British Geographers* 16.2: pp. 173-189.

Hamnett, C. (2003). “Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001”. *Urban Studies*, 40(12), pp. 2401–2426.

Harvey, D. (1978). “The urban process under capitalism: A framework for analysis”, *International Journal of Urban and Regional Research* 2(1–4), pp. 101–31.

Hiernaux, D.; González, C. (2014). “Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación”, *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, pp. 55-70

- Ibañez, J. (1979). *Más allá de la sociología: el grupo de discusión : teoría y crítica*. Siglo Veintiuno de España.
- “Informe Sectorial El sector portuario en Uruguay”, INEFOP, recuperado en http://www.inefop.org.uy/docs/Sector_portuario.pdf ACCESO 02/02/2020
- Inzulza, J. (2016). Contemporary Latin American gentrification? Young urban professionals discovering historic neighbourhoods. *Urban Geography*, 37(8)
- Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), pp. 27-71.
- Janoschka, M., Sequera J. y Salinas L. (2013). Gentrification in Spain and Latin America – a Critical Dialogue, *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 38, N° 4. pp. 1234 – 1265.
- Jaramillo, S. (2006). Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá, Documento CEDE, No 2006-40, Universidad de los Andes, Bogotá.
- Jones, G., Varley, A. (1999). The reconquest of the historic centre: urban conservation and gentrification in Puebla, Mexico, *Environment and Planning A*, 1999, Vol. 31, N° 9, pp. 1547-1566.
- Lees, L. (2003). Visions of "urban renaissance": The Urban Task Force report and the Urban White Paper', in R. Imrie and M. Raco (eds.) *Urban Renaissance? New Labour, Community and Urban Policy* (Bristol: Policy Press) pp. 61-82
- Lees, L.; Slater, T.; Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge, Londres
- Lees, L., Shin, H. B., & López, M. E. (2016). *Planetary gentrification*. Malden, MA: Polity Press, Cambridge, UK
- Lees, L., Shin, H. B., & López, M. E. (2016). *Latin American gentrifications*. *Urban Geography*
- Lefebvre, H. (1972). *De lo rural a lo urbano*. Editorial Península,
- Lefebvre, H. (2003). *The urban revolution*. Translated by Robert Bononno from the original French publication, *La Révolution urbaine* (1970 edn). University of Minnesota Press, Minneapolis, MN.
- Ley, D. (1980). Liberal ideology and post-industrial city. *Annals of the Association of American Geographers*. 70, pp. 238-258.
- Ley, D. (1981). Inner city revitalization in Canada: a Vancouver case study. *Canadian Geographic*. Vol 25. pp.124-148.
- López Morales, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Rev. geogr. Norte Gd.* no.56
- Luzardo, D. (2016). Entre la legibilidad del paisaje urbano y la identidad barrial: el caso de Barrio Sur. Tesis de grado. Udelar. FCS.
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law* 28, pp. 195–240.

- Matus, C. (2017). Estilos de vida e imaginarios urbanos en nuevos residentes de Lastarria y Bellas Artes: el barrio patrimonial como escenario de diversidad, distinción y movilidad. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 43(129).
- Mullins, P. (1982). The "middle-class" and the inner city. *Journal of Australian Political Economy* 11, pp. 44-58.
- Park, R., Burgess, E. y Mckenzie, R. (1967). *The city*. University of Chicago press, Chicago.
- Schumpeter, J. A. (1976). *Capitalism, Socialism and Democracy*. Routledge, London.
- Sigler, T., Wachsmuth, D. (2015). Transnational gentrification: Globalisation and neighbourhood change in Panama's Casco Antiguo. *Urban Studies*, 53(4), pp. 705-722.
- Slater, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City*, Vol. 13(2-3), pp. 292-311.
- Smith, N. (1986). Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space, N. Smith and P. Williams (eds.) *Gentrification of the City* (London: Allen and Unwin), pp. 15-34
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people. *J. Am. Plan. Ass.* 45, pp. 538-48
- Smith, N. (1987). Gentrification and the rent gap. *Annals of the Association of American Geographers*. 77(3), pp. 462-478
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode* 34. 3, pp. 427-450.
- Van Weesep, J. (1994). Gentrification as a research frontier. *Progress in Human Geography*, vol. 18, n° 1, pp. 74-83
- Wright, E. (1995). Análisis de clase. *Desigualdad y clases sociales. Un seminario en torno a Eric O. Wright*, Julio Carabaña Morales (Coord.). Fundación Argentaria, Madrid.
- Zino, C. (2017). Etnografía de la Plaza de Deportes n°1. Apropiación, producción y uso del espacio público de la Ciudad Vieja de Montevideo. Tesis de grado, UdelaR, FHUCE.