



RENOVACIÓN URBANA

GENTRIFICACIÓN ACCIDENTAL

Cada vez más, proyectos aislados inician la transformación y revalorización de zonas poco atractivas de Lima

POR YIEN YI Y JOAQUÍN AIZCORBE

T

“Todo es más lento acá. En países más desarrollados la velocidad de cambio es más rápida porque la institucionalidad está mucho más desarrollada”, asegura el urbanista Angus Laurie cuando se le pregunta si en Lima existe ‘gentrificación’, el proceso de transformación urbana en el cual un barrio se renueva y la población original se ve desplazada

por una de mayor poder adquisitivo.

Si bien zonas como la Av. La Mar en Miraflores atraviesan claramente por un proceso de este tipo (SE 1074, 1484), no es un cambio planificado sino más bien accidental, señala Rossana Arnaiz, gerente general de la inmobiliaria Valora. Esto debido a que no existe un Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano de Lima y Callao (PLAM) actualizado desde los noventa. Se trata de un efecto dominó, iniciado la mayoría de veces por uno o dos proyectos inmobiliarios –de viviendas o comercio–, que atrae más inversiones y nuevos grupos sociales.

Para Laurie la gentrificación puede ser una oportunidad para los propietarios, pues sus inmuebles se revalorizan. Sin embargo es importante tener

en cuenta –destaca– que el proceso también puede excluir a parte de la población: “los alquileres suben, tanto en vivienda como en comercio, y algunas personas tienen que mudarse”.

Zonas determinadas de Miraflores (La Mar), Barranco y Surquillo son las que mayores signos de gentrificación presentan. Esto va de la mano del incremento de las inversiones inmobiliarias y comerciales en el último quinquenio, aun con la caída del sector en los últimos dos años.

Todavía se puede explotar

“Yo creo que sí existe gentrificación en Barranco”, indica Laurie. Se dio, por ejemplo, en los alrededores del Puente de los Suspiros, que se pobló de bares y



Con potencial de inversión: Av. Rep. de Panamá, Barranco
I. THIBAUD

discotecas en la última década. No obstante, el gerente de desarrollo urbano de la Municipalidad de Barranco, Héctor Cerpa, señala que esto aumentó la inseguridad. Por ello “la nueva política de la municipalidad es cambiar el rostro a Barranco para que no sea más la zona de juerga, sino únicamente una zona cultural”, explica.

El proceso de gentrificación en Barranco es lento, aunque es tangible en las avenidas Bolognesi y Grau, donde se desarrollan edificios de viviendas para familias jóvenes y de oficinas, que reemplazan a las casas tradicionales del distrito (SE 1457, 1461, 1497). En la zona monumental, nuevos edificios desperdigados en calles poco transitadas –y a veces inseguras– podrían anticipar más procesos similares.

Pero la distribución demográfica de Barranco no ha variado mucho. Entre el 2005 y el 2015, el NSE A en el distrito pasó de 0% a 0.1% del total de la población de Lima moderna, el NSE B permaneció en 0.9%, y los NSE C y D disminuyeron de 0.5% a 0.4% y de 0.1% a 0%, respectivamente, según el último estudio de perfiles zonales de Ipsos Perú.

Aún hay espacio para la gentrificación en el distrito. “Tenemos una zona que está olvidada, que es la de la Av. República de Panamá con dirección a Surco. Ahí hay talleres y otros terrenos que pueden ser habilitados para viviendas o comercios. Es una zona virgen que se puede planificar y explotar”, afirma Cerpa. Dada su cercanía a Surco, esta zona podría verse influenciada por el desarrollo de edificios multifamiliares.

De patito feo a cisne

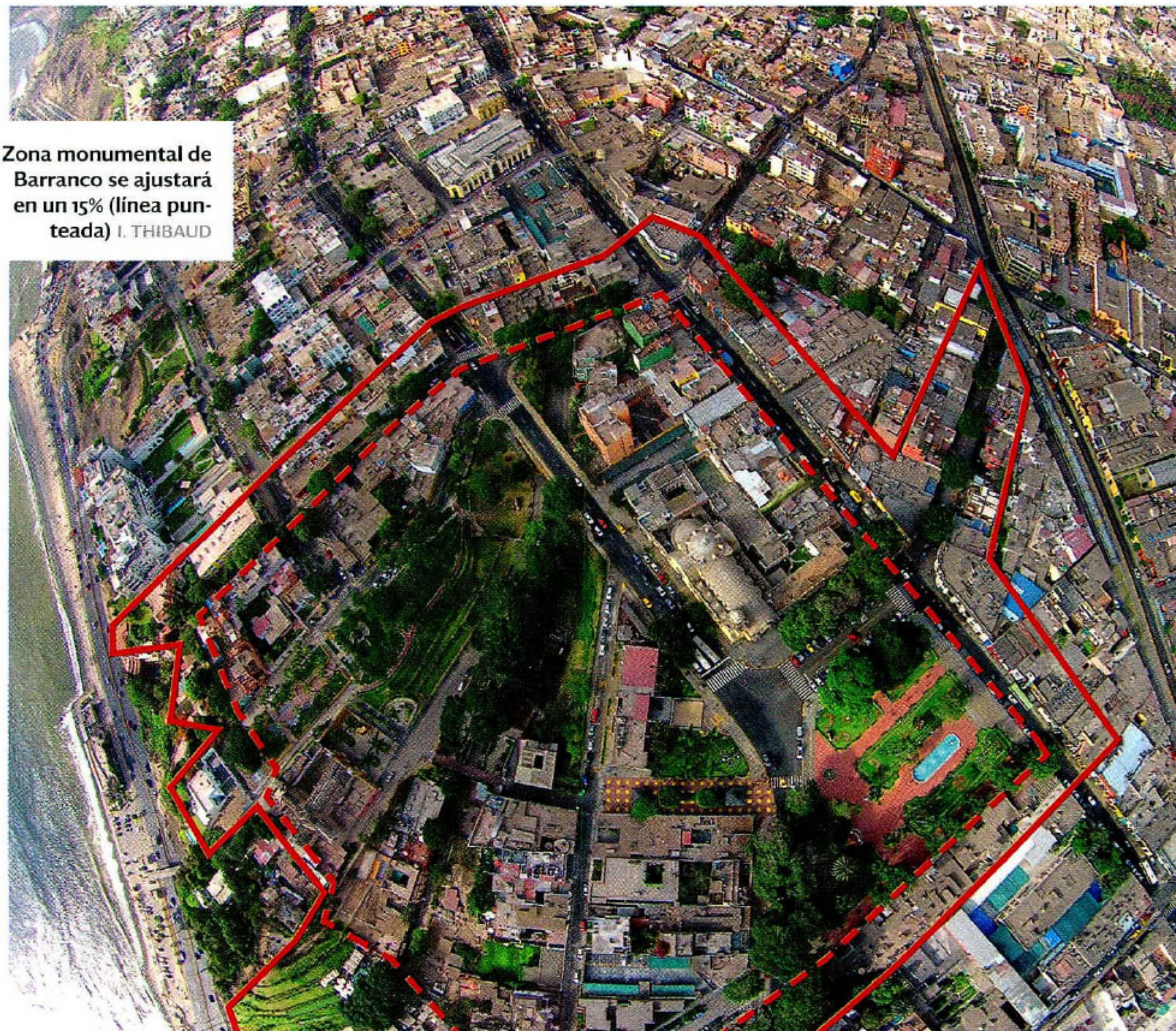
Surquillo recién está mostrando cam-

bios relevantes en el sector de vivienda (SE 1441). Antes la inversión privada sólo se enfocaba en pequeños negocios. “Los locales comerciales son como semillas que atraen a otros grupos sociales. No es como en La Mar, donde los cambios que se han dado son muy tangibles”, señala Laurie. En el jirón González Prada, La P’tite France y La Picantería son ejemplos de ello: dos negocios que atraen al público de alto poder adquisitivo de los distritos aledaños a Surquillo.

“El problema de Surquillo es que se le atribuyen estereotipos de mala connotación, como la inseguridad”, afirma Arnaiz. Frente a esto, la gerente

de desarrollo urbano de la Municipalidad de Surquillo, Ana Guevara, asegura que en el distrito ha disminuido la inseguridad en los últimos cinco años. Según la Segunda Encuesta Metropolitana de Victimización 2012 realizada por Ciudad Nuestra, Surquillo pasó de presentar 49.5% de victimización en el 2011 a 29% en el 2012.

La funcionaria destaca que en Surquillo el otorgamiento de las licencias de construcción y los permisos para el funcionamiento de locales comerciales es más rápido que en otros distritos –demoran entre 15 y 20 días–, lo que es atractivo para los inversionistas. En el



Zona monumental de Barranco se ajustará en un 15% (línea punteada) I. THIBAUD



La gentrificación en Surquillo I. THIBAUD

caso de viviendas, los nuevos edificios hacen que la base tributaria aumente, pues donde antes tributaba sólo una familia, ahora lo hacen diez o más.

Según el mencionado estudio de Ipsos Perú, los NSE D y E han desaparecido del distrito y el NSE C se redujo de 0.9% a 0.7% del total de la población de Lima moderna, mientras que el NSE A aumentó de 0% a 0.1% y el NSE B, de 2.8% a 2.9%.

Para los siguientes años se espera que aun más inmobiliarias se interesen en Surquillo, el patito feo –en palabras de Guevara– entre los distritos con los que limita: San Isidro, San Borja, Surco y Miraflores. “El distrito es muy interesante porque está en el medio de la ciudad y los precios de los terrenos, mientras no suban, son atractivos para invertir”, indica Thait Chang-Say, director de Armando Paredes.

Efecto dominó

Si bien los distritos mencionados lideran una gentrificación accidental en Lima, existen áreas potenciales para ese proceso. “La Victoria (SE 1492), Lince y Breña, que forman parte del corazón de Lima, ameritan un mayor desarrollo”, señala Rossana Arnaiz, de Valora.

Por su parte, el urbanista Angus Laurie cree que más que una gentrificación, Lima atraviesa por un proceso de globalización de su población. “La clase media está creciendo, lo cual significa



Contrastes urbanos en La Calera A. LOAYZA

También viene

En amarillo se señalan los distritos con potencial de gentrificación



que un grupo determinado aumenta su poder adquisitivo. Esto hace que, en comparación con otras grandes ciudades, Lima ya no tenga zonas céntricas con poblaciones muy pobres que sean fáciles de desplazar”.

Los procesos de gentrificación en Lima son sostenibles en el largo plazo porque el hecho de que se den de manera lenta ayuda a que el cambio no sea tan radical para la población, explica Laurie. Sin embargo –y a pesar de los beneficios en la revalorización de distintas zonas–, la falta de planes de desarrollo continúa incidiendo en el crecimiento desorganizado de la ciudad. ■

EN SUMA Ante la inexistencia de planes oficiales, los procesos de gentrificación en Lima continuarán siendo gatillados por las inversiones inmobiliarias. La oportunidad está en localizar las zonas con potencial y ser el primero en hacer la apuesta, o detectar aquellas zonas donde algún inversionista ya haya puesto la primera piedra.