



## **GENTRIFICACIÓN EN CIUDAD VIEJA**

### **Una aproximación cuantitativa al proceso en el casco histórico de Montevideo (2011-2019)**

## **GENTRIFICATION IN CIUDAD VIEJA**

### **A quantitative approach to the process in the historic centre of Montevideo (2011-2019)**

**A. Viera Casanova**

FADU, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo; Universidad de la República, Uruguay  
agustinvierac@gmail.com

#### **RESUMEN**

En las últimas dos décadas, el casco histórico de Montevideo ha sido objeto de políticas de renovación urbana. Esto alertó a cierta parte de su población, la cual alega que allí se está produciendo un proceso de gentrificación. El presente trabajo propone analizar este proceso a través de una metodología cuantitativa. La misma se compone por el estudio de hogares a partir de datos estadísticos desagregados en cinco variables: nivel de educación, nivel de ingresos, cantidad de integrantes, tipo de tenencia de vivienda y sus relocalizaciones en la ciudad. El caso de estudio es el barrio Ciudad Vieja de la ciudad de Montevideo, Uruguay, entre los años 2011 y 2019. Los resultados sugieren que este presenta un gran nivel de predisposición a ser gentrificado y que allí se están produciendo desplazamientos, sin embargo no se verifica un proceso de gentrificación tradicional.

**Palabras clave:** Gentrificación, dinámicas socio-espaciales, gentrificabilidad.

**Bloque temático:** 3. Dinámica Urbana.

**Temas:** Ciudad Poscrisis y dinámicas socio-espaciales.

#### **ABSTRACT**

In the last two decades, the historic center of Montevideo has been the subject of urban renewal policies. This alarmed a certain part of its population, who claim that a gentrification process is taking place. This work proposes to analyze this process through a quantitative methodology. It consists of the study of households based on disaggregated statistical data in five variables: level of education, level of income, number of members, type of housing tenure, and their relocations within the city. The case study is the Ciudad Vieja neighborhood of the city of Montevideo, Uruguay, between 2011 and 2019. The results suggest that this area shows a high level of predisposition to be gentrified and that displacement is occurring there. However, a traditional gentrification process is not being verified.

**Keywords:** Gentrification, socio-spatial dynamics, gentrifiability.

**Thematic clusters:** 3. Urban dynamics.

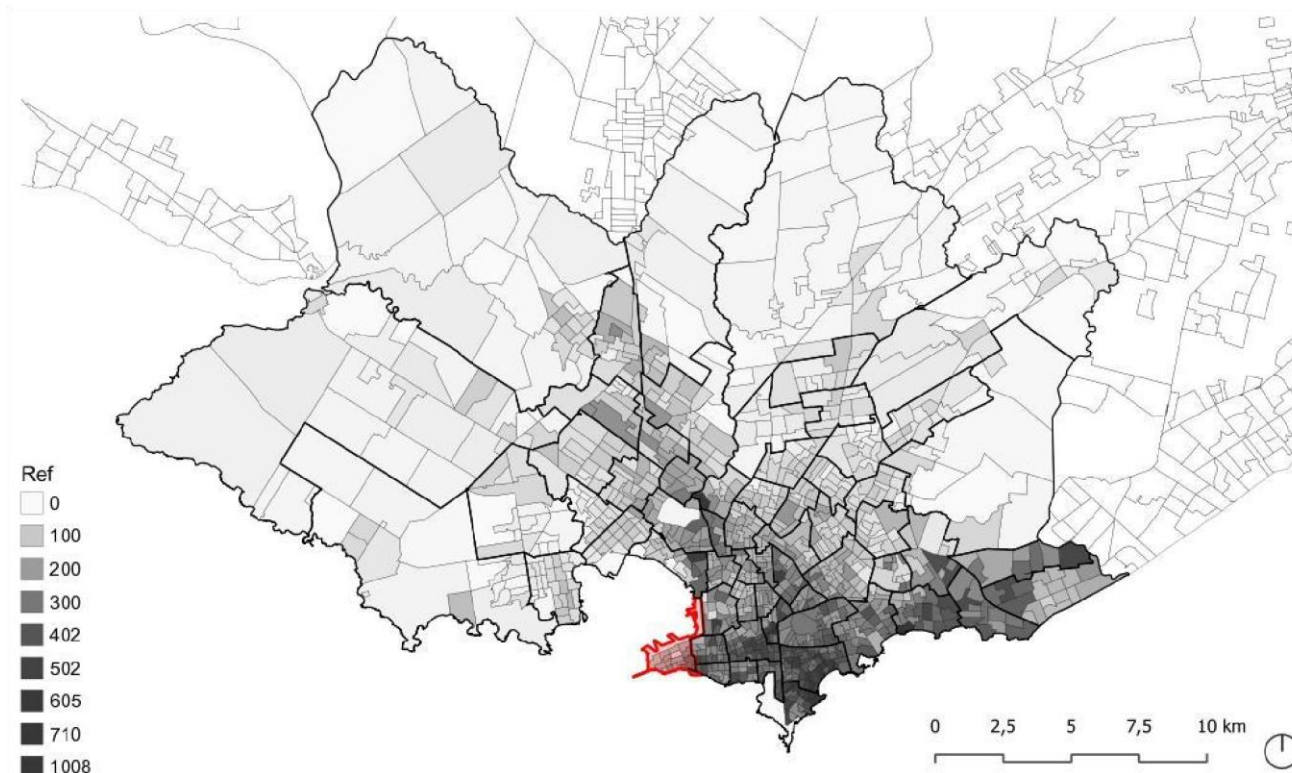
**Topic:** Post-crisis city and socio-spatial dynamics.

1

## 1. Introducción

El barrio Ciudad Vieja conforma el casco histórico de la ciudad de Montevideo, capital de Uruguay. Este se encuentra atravesando un proceso de reconfiguración urbana de larga duración, el cual en las últimas décadas presenta características que podrían ser atribuibles a un proceso de gentrificación. Ante el anuncio por parte de las autoridades locales de nuevas políticas públicas orientadas hacia la renovación urbana del barrio, cierta parte de su población se manifestó en su contra alegando que allí se está atendiendo a un proceso de gentrificación y las mismas acrecentarían la situación.

Ante la escasez de estudios sobre la temática para este contexto en particular, el objetivo de este trabajo es aportar desde un punto de vista académico información para que tanto la ciudadanía como el gobierno pueda debatir y decidir el destino del barrio en base a datos objetivos. Para esto, se optó por realizar un estudio a través de una metodología cuantitativa elaborada a partir de datos estadísticos.



*Fig. 01. Montevideo 2011- Total de Hogares con personas de 21 a 65 años con clima educativo alto (superior a los 12 años de estudio).*

Fuente: elaboración propia en base a datos del INE.

En el presente trabajo se exponen los principales resultados de la investigación realizada. En primer lugar, se realiza una breve revisión del estado del arte de la temática poniendo énfasis en la falta de consenso académico sobre su definición y se introduce el concepto de gentrificabilidad. En segundo lugar, se presenta la metodología a utilizar. Esta se compone por un estudio a partir de cinco variables calculadas en base a datos estadísticos del barrio Ciudad Vieja, las cuales son comparadas con la media urbana del Área Metropolitana de la ciudad de Montevideo. Por último se presentan los resultados obtenidos y se reflexiona sobre los mismos.





Fig. 02. Barrio Ciudad Vieja. Foto aérea. Fuente: IDEuy.

## 2. Gentrificación

### 2.1. Definición

La gentrificación es un neologismo cuya definición elude el consenso de la academia. La primera referencia al término se remonta al año 1964 cuando fue utilizado por la socióloga inglesa Ruth Glass para definir los cambios que se estaban produciendo en ciertos barrios de la ciudad de Londres.

Desde entonces, existe gran divergencia entre autores respecto a cómo definir la gentrificación. Los autores más clásicos (Ley, 1994; Smith, 1996) suscriben a la conceptualización de Glass, que entiende a la misma como la vuelta de población de clase media a las centralidades urbanas, generando el desplazamiento de la población obrera local. Sin embargo, aunque coincidan en la definición del término, estos difieren fehacientemente sobre el origen de este fenómeno.

Por otro lado, estudios más recientes (Sargatal, 2000; Lees, Slater & Wyly, 2008; Diaz-Parra y Apaolaza, 2020; Rodríguez, 2021a, 2021b) no refieren exclusivamente a la llegada de clases medias, sino que hablan de un recambio ascendente en el perfil socioeconómico; ni de gentrificación en áreas centrales, sino que entienden que el proceso puede producirse en otros sectores de la ciudad.

Algunos autores centran su discurso en el rol del capital en el proceso (Clark, 2005; Hiernaux y González, 2014; Diaz-Parra y Apaolaza, 2020; Lerena-Rongvaux, 2023), suscribiendo al concepto de diferencia potencial del beneficio obtenible mediante un uso más lucrativo del suelo o Rent Gap como generador del proceso gentrificador (Smith, 1996).

Hay quienes definen el concepto a partir del desplazamiento de las poblaciones de menor nivel socioeconómico (Volmer, 2019; Kern, 2022), aunque en simultáneo otros autores entienden que el concepto de desplazamiento “posee una entidad teórica y analítica propia, y no puede ser intrínseco a la definición de gentrificación” (Rodríguez, 2021a:76).

Lees, Slater y Wyly (2008) definen que para que un proceso socio territorial se pueda catalogar como gentrificación deben verificarse los siguientes elementos: reinversión, tanto estatal como privada y un alza del valor del suelo; la llegada de agentes con mayor capacidad de pago; cambios en las actividades y el paisaje urbano; y el desplazamiento de grupos sociales con menores ingresos.

La discusión sobre la relación entre gentrificación y desplazamiento carece de consenso. Aunque muchos autores entienden a los desplazamientos como parte del proceso de gentrificación (Sargatal, 2000; Diaz-Parra y Apaolaza, 2020; Kern, 2022; Lerena-Rongvaux, 2023), existen estudios que determinan que no necesariamente existe correlación entre ambos fenómenos (Newman y Wyly, 2006; Rasse et al., 2019; Rodríguez, 2021a, 2021b).



Fig. 03. Graffiti elaborado por vecinos del barrio. Fuente: <https://amultiplicity.com/2019/06/02/gentrification-problem-or-progress/>.

## 2.2. Gentrificabilidad

De todos modos, se entiende necesario discutir más allá de si existe una correlación unívoca entre gentrificación y desplazamiento. En el presente trabajo se busca resaltar la importancia de estudiar de qué manera y con qué instrumentos se puede evitar que se desencadenen los mismos.

Diaz-Parra y Apaolaza (2020) hablan de gentrificabilidad, como el nivel de predisposición o vulnerabilidad que puede tener un sector urbano a ser gentrificado. Para esto determinan una serie de variables indicadoras para evaluar esta condición. En primer lugar, hacen referencia al tipo de tenencia de vivienda entendiendo que cuanto mayor es la población de inquilinos, más fácil es que estos sean desplazados. A su vez, señalan que un sector urbano es más gentrificable cuanto menor capacidad tienen sus habitantes para desarrollar estrategias de oposición. Este es el caso de poblaciones envejecidas, conformadas por inmigrantes u otro tipo de grupos marginados. De la misma manera, son gentrificables espacios urbanos con gran cantidad de espacios vacantes, baldíos o instalaciones abandonadas. Haciendo referencia a la teoría de Smith (1996), atribuyen la gentrificabilidad a zonas cuyas rentas se ven relativamente devaluadas, como también a la de Ley (1994) afirmando que otra variable a evaluar es la proximidad a áreas de élite social. Por último, estos autores indican que cuanto más elevado es el número de hogares unipersonales, mayor es la gentrificabilidad, alegando que esto implica una mayor capacidad de movilidad de la población residente.

## 3. Metodología

Los enfoques metodológicos utilizados para el estudio de la gentrificación han sido muy variados a lo largo de los últimos cincuenta años. Aunque se entiende que la complementariedad de estudios cualitativos y cuantitativos es fundamental para el mejor entendimiento de los fenómenos urbanos, en acuerdo con algunos

autores se reconoce la necesidad de profundizar en el uso de metodologías cuantitativas para el estudio de la gentrificación en el caso latinoamericano. En esta línea, Diaz-Parra y Apaolaza (2020:632) afirman que es necesaria “una aproximación sistemática que utilice variables significativas para un territorio amplio y en una dimensión temporal, con la suficiente profundidad como para captar un proceso que es dinámico por definición”. A su vez, autores como Janoschka, Sequera y Salinas (2014) afirman que gran parte de los estudios realizados sobre gentrificación en Latinoamérica tienen “un sello cualitativo, de denuncia y prescriptivo” (Rasse et al., 2019:55).

Para la realización del trabajo se llevó a cabo un estudio a partir de cinco variables en base a datos estadísticos del barrio Ciudad Vieja (CV) y fueron comparados con los obtenidos para la media urbana del Área Metropolitana de la ciudad de Montevideo (AMM). Estas variables fueron la proporción de quintiles de ingresos, la cantidad de integrantes por hogar, el tipo de tenencia de vivienda, el aburguesamiento de hogares y las relocalizaciones de los mismos.

Las fuentes utilizadas para esto fueron el Censo y la Encuesta Continua de Hogares (ECH) del Instituto Nacional de Estadística (INE). Más específicamente, se recurrió al censo del año 2011 y a las encuestas de los años 2011, 2012, 2018 y 2019. La utilización de las ECHs se debe a que el período de interés a estudiar es posterior al censo del 2011, el último realizado en el país. Este trabajo puede entenderse como un ensayo metodológico para aplicar con los datos del futuro censo del año 2023.

Las ECH recaban información sobre ingresos de los hogares. Estas, tienen una unidad mínima de desagregación espacial mayor a la de los censos, en este trabajo los estudios realizados con las ECH tienen como unidad mínima el barrio. A su vez, con el fin de evitar problemas de validez metodológica los datos de Ciudad Vieja se comparan únicamente con la media urbana y no con otras unidades de escala equivalente. Por último, para dotar de mayor robustez los datos disponibles, aumentando la cantidad de muestras tomadas, se procede a unificar en pares los datos de las ECH. Es así que, por un lado se unificaron los años 2011 y 2012, y por otro 2018 y 2019.

De forma tal de comparar los datos del barrio Ciudad Vieja con la media urbana, fue fundamental no ceñirse únicamente al departamento de Montevideo incorporando al estudio toda el área metropolitana. Esta incluye sectores de los departamentos de Canelones y San José. Para definir el criterio de delimitación del área metropolitana, se utilizó el desarrollado en el Libro Blanco del Área Metropolitana (2007).

Para el estudio de la variación de proporción de quintiles de ingresos, en primer lugar se ordenan los hogares del país en base a sus ingresos. Posteriormente se dividen en cinco partes iguales, determinado así los quintiles del 1 al 5, donde el primero es el de menor cantidad de ingresos y el quinto el de mayor. En tercer lugar, se elabora una tabla con los datos del área metropolitana y de Ciudad Vieja. En esta se muestra la cantidad de hogares promedio de la unificación de años (2011/12 y 2018/2019) por quintil, y su porcentaje correspondiente. Además, se muestra la variación porcentual en este período de tiempo. Por último, se compara la diferencia de variación porcentual entre los datos del área metropolitana y de Ciudad Vieja. En el caso del estudio de la variación de cantidad de integrantes por hogar y el del tipo de tenencia de vivienda se realiza una metodología similar.

Tanto para realizar el estudio de aburguesamiento como el de relocalizaciones de hogares, se utilizó la metodología diseñada por Rodríguez (2021a, 2021b). Se determinaron los niveles socioeconómicos de la población estudiada en base al máximo nivel de instrucción del jefe de cada hogar, surgiendo de esto dos agrupaciones. Por un lado, el Nivel Socioeconómico Bajo (NSB) se compone por el rango desde hogares sin estudios hasta hogares con estudios secundarios cursados pero incompletos. Por otro, el Nivel Socioeconómico Alto (NSA) está compuesto por hogares con nivel secundario completo en adelante.

En particular, para el estudio de aburguesamiento de hogares se utilizó el índice de gentrificación elaborado por el autor mencionado. A los efectos de este trabajo se procedió a nombrar este índice como índice de aburguesamiento, ya que muchas veces el término gentrificación trae asociado otras connotaciones que escapan al alcance de este índice. El mismo se calcula como la variación proporcional del grupo NSA en el barrio, sobre la variación del grupo en el área metropolitana.

$$IA = \frac{\text{Variación NSA en CV}}{\text{Variación NSA en AMM}}$$

De esta manera, se define aburguesamiento como la llegada de nuevos hogares NSA al barrio, lo que supone “una intensificación de la competencia por el espacio” con los hogares NSB originales (Rodríguez, 2021a:81). Esta competencia puede suponer el potencial desplazamiento de los hogares NSB.

De forma tal de interpretar el valor de este índice Rodríguez establece cinco situaciones posibles:

- IA < 0.** *Nº de hogares NSA disminuyó respecto a la media urbana.*
- IA = 0.** *Nº de hogares NSA no registró cambios.*
- 0 > IA < 1.** *Nº de hogares NSA aumentó por debajo de la media urbana.*
- IA = 1.** *Nº de hogares NSA aumentó igual a la media urbana.*
- IA > 1.** *Nº de hogares NSA aumentó por encima de la media urbana.*

Para el caso del estudio de relocalización de hogares, también se utiliza la metodología de Rodríguez (2021a, 2021b) a través del cálculo del índice de relocalización (IR). Se entiende por relocalización el presunto abandono de los hogares de una zona, independientemente de sus causas o el lugar de destino. El índice de relocalización es definido por el autor como la diferencia entre la cantidad de hogares observada (O) al final del período y la cantidad esperada (E) en el mismo año, si el grupo hubiese registrado la misma variación proporcional (V) que en la ciudad durante el periodo estudiado.

$$E = O_{11-12} + (O_{11-12} \times V_{11-12/18-19})$$

$$R = E - O_{18-19}$$

$$IR = \frac{R}{E} \times 100$$

De esta manera, podría afirmarse que hubo desplazamientos cuando el IR del grupo NSB es mayor al IR del grupo NSA. Adicionalmente, cuanto mayor la diferencia entre estos valores, mayor la intensidad de los desplazamientos. Por lo tanto, se calcula un índice de presunto desplazamiento de la siguiente manera:

$$IDz = IR_{NSB} - IR_{NSA}$$

Es necesario aclarar que los valores del IR han de corregirse. Estos deben asumirse como cero siempre que tengan valores negativos. A su vez, el IDz solo puede ser calculado en las situaciones en las que el  $IR_{NSB}$  sea mayor al  $IR_{NSA}$ . Los resultados del IDz oscilarán entre el 0 y 100, donde 0 representa la ausencia de desplazamientos y 100 la totalidad de los mismos en el área estudiada.

Es importante aclarar que se debe interpretar los índices mencionados en el apartado anterior como aproximaciones al fenómeno y no como verdades tajantes ya que existen distintas situaciones de movilidad de hogares que pueden llegar a sesgar resultados. Por otro lado, cabe destacar que estos estudios evalúan los movimientos internos dentro del área metropolitana, dejando por fuera tanto la inmigración como la emigración de hogares fuera de esta.



## 4. Resultados

### 4.1. Proporción de quintiles de ingresos

En la figura 04 se pueden observar los resultados del estudio de la variación de proporción de quintiles de ingresos. En primer lugar, se puede afirmar que el área metropolitana de Montevideo al comienzo del período de estudio tiene una composición desigual de hogares. Aquí se destaca la diferencia de diez puntos porcentuales entre el quintil uno y cinco (16% y 26%). Esta desigualdad, se acrecienta levemente al final del mismo donde se observa una variación negativa menor a 1% en los quintiles uno, dos y tres; y una positiva en los cuatro y cinco. Asimismo, Ciudad Vieja parte de una composición similar aunque con un porcentaje menor del quintil uno (13%). En este caso, la variación en el tiempo impacta de forma más significativa en la desigualdad. El primer quintil se reduce en un 2,4%, mientras que el cuarto y el quinto aumentan 1,6% y 1,1% respectivamente. Esto produce que al final del período de estudio, la proporción del quinto quintil respecto al primero sea casi el triple.

#### PROPORCIÓN DE QUINTILES DE INGRESOS

ÁREA	ÁREA METROPOLITANA DE MONTEVIDEO					CIUDAD VIEJA					DIF. Δ%CV-AMM
	QUINTIL	2011-12	%	2018-19	%	Δ%	2011-12	%	2018-19	%	
1	97.133	16%	100.542	15%	-0,5%	884	13%	655	10%	-2,4%	-1,9%
2	107.157	18%	109.619	17%	-0,7%	1.309	19%	1.136	18%	-0,9%	-0,2%
3	116.282	19%	121.939	19%	-0,3%	1.486	21%	1.387	22%	0,5%	0,9%
4	129.253	21%	140.479	22%	0,4%	1.509	22%	1.477	23%	1,6%	1,2%
5	159.349	26%	177.846	27%	1,2%	1.793	26%	1.703	27%	1,1%	-0,1%
TOTAL	609.173	100%	650.423	100%		6.979	100%	6.357	100%		

Fig. 04. Fuente: elaboración propia en base a datos del INE.

A su vez, a la hora de analizar las tendencias comparadas de las variaciones entre Ciudad Vieja y el área metropolitana, destaca la diferencia de -1,9% en el primer quintil y de +0,9% y +1,2% del tercer y cuarto. En otras palabras, la franja de hogares de menores ingresos tiende a disminuir en cantidad de forma mayor que en la media urbana, mientras que las franjas medias y medias altas tienden a aumentar. Para complementar esto, cabe destacar que mientras que la cantidad de hogares en el área metropolitana aumenta, en Ciudad Vieja disminuyen.

### 4.2. Cantidad de integrantes del hogar

A continuación, en la figura 05 se muestran los resultados del estudio de la cantidad de integrantes por hogar y su variación en el tiempo. Al comienzo del período, hay una clara diferencia entre el área metropolitana y Ciudad Vieja. La primera tiene un promedio de 2,92 integrantes por hogar, mientras que la segunda tan solo 2,10. Sin embargo, en ambos casos la variación es despreciable (-0,08 y +0,04).

#### CANTIDAD DE INTEGRANTES POR HOGAR

QUINTIL	ÁREA METROPOLITANA DE MONTEVIDEO			CIUDAD VIEJA		
	2011+2012	2018+2019	Δ PROMEDIO	2011+2012	2018+2019	Δ PROMEDIO
1	1,98	1,95	-0,03	1,43	1,20	-0,24
2	2,47	2,44	-0,03	1,76	1,54	-0,22
3	2,79	2,75	-0,04	1,91	2,01	0,10
4	3,07	3,01	-0,06	2,31	2,35	0,04
5	3,37	3,28	-0,09	2,66	2,80	0,15
TOTAL ÁREA	2,92	2,84	-0,08	2,10	2,14	0,04

Fig. 05. Fuente: elaboración propia en base a datos del INE.

Sin embargo, resulta relevante desagregar la información a partir de las franjas de ingresos de los hogares para lograr comprender de mejor manera que sucede en cada situación particular. En primer lugar, se puede observar que en ambos casos a mayor ingreso del hogar, mayor la cantidad de integrantes. De todas formas, cuando se analiza la variación en el tiempo de cada franja en las áreas de estudio se nota una clara diferencia. Mientras que en el área metropolitana la leve tendencia a la disminución de la cantidad de integrantes es generalizada en todos los quintiles, en Ciudad Vieja hay una fuerte diferencia entre los hogares de menores y mayores ingresos. En este caso, el primer y segundo quintil disminuyen 0,24 y 0,22, mientras que el quinto aumenta 0,15. De esta forma, la variación total del barrio permanece muy leve pero esto no quiere decir que no existan variaciones dentro de él.

### 4.3. Tipo de tenencia de vivienda

Los resultados del estudio sobre el tipo de tenencia de vivienda se resumen en la figura 06. En esta, podemos ver cómo en el área metropolitana predomina la propiedad de la vivienda como principal tipo de tenencia, con un 55% al principio del período. En segundo lugar, se encuentran los inquilinos o arrendatarios con un 24%. Por último, los demás tipos conforman el 21% de los hogares. Cuando se observa la variación en el tiempo, se puede ver una tendencia al aumento porcentual de los propietarios mientras que hay una leve disminución de los inquilinos o arrendatarios.

ÁREA REFERENCIA	ÁREA METROPOLITANA DE MONTEVIDEO					CIUDAD VIEJA						
	2011	%	2018-19	%	Δ%	2011	%	DIF. AMM	2018-19	%	DIF. AMM	Δ%
Propietario	323.877	55%	367.934	57%	<b>2%</b>	2.118	37%	<b>-18%</b>	2.811	44%	<b>-12%</b>	<b>7%</b>
Inquilino o arren.	141.146	24%	149.250	23%	<b>-1%</b>	2.621	46%	<b>22%</b>	2.629	41%	<b>18%</b>	<b>-5%</b>
Otros	124.136	21%	133.240	20%	<b>-1%</b>	933	16%	<b>-5%</b>	917	14%	<b>-6%</b>	<b>-2%</b>
TOTAL	589.159	100%	650.424	100%		5.672	100%		6.357	100%		

Fig. 06. Fuente: elaboración propia en base a datos del INE. Otros refiere a: cooperativistas, usufructuarios o ocupantes y no relevados.

Por otro lado, en el caso de Ciudad Vieja en primer lugar se encuentran los inquilinos o arrendatarios con un 46% al principio del período, un valor cercano al doble del área metropolitana. A su vez, se destaca la menor cantidad de propietarios siendo estos el 37% de los hogares, 16 puntos porcentuales menos que la media urbana. Al momento de evaluar la variación en el período, se nota que tanto el porcentaje de inquilinos o arrendatarios como el de los demás tipos se ve reducido, 5% y 2% respectivamente. Marcando de esta manera una tendencia al aumento de los propietarios, el cual para este período es de un 7%.

### 4.4. Aburguesamiento y relocalización de hogares

A continuación se presentan los resultados de la variación de los hogares en base a su nivel socioeconómico. Como se muestra en la figura 07, al comienzo del período se observa que en el área metropolitana existe una predominancia de los hogares de nivel socioeconómico bajo (NSB) sobre los de nivel socioeconómico alto (NSA), con valores de 66% y 34% respectivamente. A lo largo del período analizado, la tendencia es al equilibrio disminuyendo al final del mismo la brecha porcentual de 32% a 20%. En el caso de Ciudad Vieja, en el punto de partida existe un mayor porcentaje de hogares NSA con un 54% del total, que hogares NSB con el restante 46%. A diferencia de la media urbana, al variar en el tiempo se tiende al desequilibrio, aumentando la brecha porcentual de 8% a 30% al final del período. De todas formas, más allá de esta diferencia en ambos casos se tiende a aumentar el porcentaje de hogares NSA sobre los hogares NSB.



## NIVEL SOCIOECONÓMICO DE HOGARES

ÁREA METROPOLITANA DE MONTEVIDEO								CIUDAD VIEJA						
NSE	2011+2012	%	2018+2019	%	$\Delta$ Cant.	$\Delta$ %	% $\Delta$ Cant.	2011+2012	%	2018+2019	%	$\Delta$ Cant.	$\Delta$ %	% $\Delta$ Cant.
NSB	399.437	66%	388.010	60%	-11.428	-5,6%	-2,9	3.236	46%	2.226	35%	-1.010	-10,8%	-31,2
NSA	207.544	34%	256.084	40%	48.540	5,6%	23,4	3.799	54%	4.095	65%	296	10,8%	7,8
TOTAL	606.981	100%	644.093	100%	37.113		106,1	7.035	100%	6.321	100%	-714		89,9

IA= 0,33                      IR (NSB) = 29,1                      IR (NSA) = 12,7                      IDz = 16

Fig. 07. Fuente: elaboración propia en base a datos del INE.

En lo que respecta al estudio de aburguesamiento de hogares realizado en base a los valores previamente expuestos, el cálculo del índice para Ciudad Vieja tomó un valor de 0,33. Esto sugiere que la cantidad de hogares NSA aumentó, pero por debajo de la media urbana. Por otro lado, el estudio de relocalización de hogares arrojó como resultado el hecho de que existieron relocalizaciones tanto de hogares NSB como de hogares NSA. Sin embargo, mientras que el  $IR_{NSA}$  tiene un valor de 12,7% el  $IR_{NSB}$  llega a ser casi el triple con un índice de 29,1%. Como fue explicado en el apartado sobre metodología, podría afirmarse que hubo desplazamientos cuando el  $IR_{NSB}$  es mayor al  $IR_{NSA}$  y que cuanto mayor es la diferencia, mayor la intensidad de los mismos. Dicho esto, según esta metodología el IDz calculado para Ciudad Vieja toma un valor de 16, lo que sugiere que durante el período estudiado existieron desplazamientos de los sectores de menor nivel socioeconómico.

## 5. Conclusiones

Por un lado, interesa particularmente analizar el barrio a partir de su gentrificabilidad. Recordando lo expuesto en el primer apartado del presente trabajo, Diaz-Parra y Apaolaza (2020) definen gentrificabilidad como el nivel de predisposición o vulnerabilidad que puede tener un sector urbano a ser gentrificado. A su vez, los autores determinan ciertas variables para comprobar el grado de gentrificabilidad de un sector urbano.

En primer lugar, un barrio es más gentrificable cuanto mayor es la población de inquilinos, en el entendido de que estos son desplazados con mayor facilidad. Los resultados del estudio arrojan que en el caso de Ciudad Vieja al principio del período el 46% de los hogares son inquilinos o arrendatarios, un valor cercano al doble de la media del área metropolitana. En segundo lugar, un sector urbano es más gentrificable cuanto menor capacidad tienen sus habitantes para desarrollar estrategias de oposición. El estudio realizado no aborda la edades ni origen de las poblaciones, pero si nivel de ingresos. De los resultados se desprende que al comienzo del período un tercio de la población del barrio se encuentra dentro de los primeros dos quintiles de ingresos. En tercer lugar, son más gentrificables espacios urbanos con gran cantidad de espacios vacantes, baldíos o instalaciones abandonadas. Este sería el caso de Ciudad Vieja, como se puede ver en el trabajo de Goñi et al. (2021) sobre inmuebles abandonados en el barrio. Por último, cuanto más elevado es el número de hogares unipersonales, mayor es la gentrificabilidad. Los resultados del estudio realizado muestran que en Ciudad Vieja los hogares de menores ingresos tienden a achicarse en términos de cantidad de integrantes, llegando a ser en promedio unipersonales.

En conclusión, podría afirmarse que Ciudad Vieja es un barrio con gran nivel de predisposición a ser gentrificado, lo que implica la necesidad del gobierno local de tener esto en cuenta a la hora de definir políticas públicas que puedan generar este tipo de impactos sociales. A su vez, refuerza la importancia la profundización en estudios de esta temática en la zona.

Por otro lado, los resultados expuestos evidencian que durante el período de estudio la cantidad de hogares del barrio disminuye, en particular se reducen en cantidad los hogares de menores ingresos al tiempo que los de mayores ingresos se mantienen estables. Esto hace que se acreciente la desigualdad socioeconómica en el barrio. A su vez, los resultados sugieren que en el barrio no se habría dado un proceso de aburguesamiento en términos de residentes ya que el porcentaje de hogares NSA aumentó por debajo de la media urbana. Asimismo, de los estudios se desprende que las relocalizaciones de los hogares de menores ingresos triplican la de sus pares de mayores ingresos.

En resumen, podría afirmarse que ha existido desplazamiento de los hogares de menores ingresos, aunque estos no habrían sido reemplazados por sus pares de mayores ingresos. En base a esto se puede afirmar que durante el período estudiado, no existe un proceso de gentrificación tradicional en el casco histórico de Ciudad Vieja.

Sin embargo, que no se verifique un proceso de gentrificación del tipo tradicional no implica que no hayan existido otros tipos no incluidos en el alcance de este estudio. Un ejemplo de esto podría ser el de la turistificación (De la Calle, 2019), siendo este uno de los principales tipos de gentrificación que se producen en los centros históricos de las ciudades latinoamericanas (Hiernaux y Gonzalez, 2014).

Dicho esto, y a raíz del anuncio de las autoridades locales sobre un futuro plan de renovación urbana para el barrio, se entiende que existe la necesidad de profundizar en múltiples líneas de trabajo relacionadas al tema de la gentrificación. Por un lado, se podría comprobar si existe un proceso de turistificación en el barrio. Por otro, se debería complementar este estudio con un análisis de la evolución del stock habitacional y la variación de los costos inmobiliarios de la zona. Por último, se entiende necesaria la ampliación no solo temporal, sino también espacial del presente estudio. En otras palabras, sería conveniente expandir el alcance de este con datos previos al 2011, de forma tal de entender cómo se dió el proceso en un período de tiempo más prolongado; y a su vez, estudiar el proceso en la totalidad de los barrios del área metropolitana, para de esta manera poder poner en contexto los datos obtenidos en Ciudad Vieja.

En síntesis, se puede afirmar que Ciudad Vieja es un barrio que presenta un gran nivel de predisposición a ser gentrificado y que en el mismo se están produciendo desplazamientos de las poblaciones más vulnerables. Sin embargo, no se verifica que exista un proceso de gentrificación tradicional.

## 6. Bibliografía

Alonso Hauser, J. (2021). “¿Qué está pasando en Ciudad Vieja?” *Reconfiguración urbana del barrio Ciudad Vieja en el período 1996 - 2018*.

Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification. A political challenge. En R. Graham Atkinson y G. Bridge (eds.), *Gentrification in a global context: The new urban colonialism* (pp. 24-30). Oxford, Reino Unido: Routledge.

De la Calle, M. (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, 83. <https://doi.org/10.21138/bage.2829>

Díaz Parra, I., & Apaolaza, R. (2020). Una propuesta metodológica para identificar gentrificación a partir de los censos de población. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 35(3), 629–661. <https://doi.org/10.24201/edu.v35i3.1883>

Glass, R. (1964). Introduction: Aspects of change. In Centre for Urban Studies (Ed.), *London: Aspects of change* (pp. 14–42). MacGibbon & Kee.

Goni Mazzitelli, A. E., et al. (2021). Reactor Ciudad Vieja: de inmuebles abandonados a bienes comunes urbanos: Laboratorio de Urbanismo Colaborativo en el centro histórico de Montevideo. *Identidades Territorio Cultura Patrimonio*, 10. <https://doi.org/10.5821/id.10772>

Hiernaux, D., y González, C. I. (2014). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 55–70.

Janoschka, M., Sequera, J., y Salinas, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America - a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234–1265.

Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification* (Taylor & Francis, Ed.; 1st ed.). Routledge.

Lerena-Rongvaux, N. (2023). ¿Renovación sin gentrificación? Hacia un abordaje crítico de procesos urbanos excluyentes en América Latina. Casos en Buenos Aires. *EURE*, 49(146). <https://doi.org/10.7764/EURE.49.146.08>

Leslie Kern. (2022). *La gentrificación es inevitable y otras mentiras* (Godot, Ed.; 1st ed.).

Ley, D. (1994). Gentrification and the politics of the new middle class. *Environment and Planning*, 12, 53–74.

Mansilla, J. A. (2019). Turismo y gentrificación. La reestructuración social, económica y espacial de tres ciudades de Europa y América Latina. *Tendencias Sociales. Revista de Sociología*, 4, 5–25.

Martinez Guarino, R. (2007). *Libro Blanco del Área Metropolitana* (1). Agenda Metropolitana.

Newman, K., & Wyly, E. (2006). The right to stay put, revisited: Gentrification and resistance to displacement in New York City. *Urban Studies*, 43(1), 23–57. <https://doi.org/10.1080/00420980500388710>

Rasse, A., et al. (2019). “Metodologías de identificación de zonas en gentrificación. Santiago de Chile y Ciudad de México”. *Bitácora Urbano Territorial*, 29 (1), 5 -63. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.70035>

Rodríguez, G. M. (2021). Desplazamientos y gentrificación, ¿una relación necesaria? Estudio cuantitativo en la ciudad de Córdoba, Argentina (1991-2010). *Eure*, 47(142), 73–96. <https://doi.org/10.7764/eure.47.142.04>

Rodríguez, G. M. (2021). Grandes Proyectos Urbanos, gentrificación y desplazamientos en Buenos Aires, 1991-2010. *Revista de Urbanismo - FAU*, 45, 67–86. <https://doi.org/10.5354/0717>

Sargatal Bataller, M. A. (2000). El estudio de la gentrificación. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 228.

Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the revanchist city* (Taylor & Francis, Ed.; 1st ed.). Routledge.

Vollmer, L. (2019). *Estrategias contra la gentrificación* (Kataktrat, Ed.; Primera edición).

Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A*, 50(6), 1147–1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>