

Coordinación y compilación de:
MIRIAM ABATE DAGA
JULIETA CAPDEVIELLE

Habitar la ciudad.

Aproximaciones etnográficas a
los procesos sociales urbanos, las
políticas públicas y el mercado
inmobiliario.

Habitar la ciudad.

Aproximaciones etnográficas
a los procesos sociales urbanos,
las políticas públicas y el
mercado inmobiliario

Compilación de:

Miriam Abate Daga
Julieta Capdevielle

Colecciones
del CIFFyH 

Habitar la ciudad. Aproximaciones etnográficas a los procesos sociales urbanos, las políticas públicas y el mercado inmobiliario / Miriam Abate Daga... [et al.]; compilación de Miriam Abate Daga; Julieta Capdevielle. - 1a ed. - Córdoba: Universidad Nacional de Córdoba. Facultad de Filosofía y Humanidades, 2022.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-950-33-1672-6

1. Mercado Inmobiliario. 2. Antropología Urbana. 3. Políticas Públicas. I. Abate Daga, Miriam, comp. II. Capdevielle, Julieta, comp.

CDD 305.8009

Publicado por

Área de Publicaciones de la Facultad de Filosofía y Humanidades - UNC

Córdoba - Argentina

1º Edición

• •
Área de
Publicaciones

Diseño de portadas: Manuel Coll

Diagramación: María Bella

Idea e imagen de tapa: Silvia Attwood

Cuidados de Edición: María Victoria Díaz Marengo

Corrección de estilo: Miriam Abate Daga y Julieta Capdevielle

2022



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons
Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0 Internacional.



Apertura económica vs justicia social. Un análisis de los procesos de transformación urbana en el centro histórico de La Habana (2011-2021)

Lázaro Manuel Alemán Estrada*

Introducción

El año 1959 marca un antes y un después en la historia del pueblo cubano, pues el triunfo revolucionario condicionó fuertemente el futuro de la Isla. La orientación de corte socialista acogida por el nuevo gobierno en los primeros años del proceso revolucionario, provocó modificaciones en prácticamente todas las dimensiones de la vida de los cubanos. La restricción del mercado inmobiliario y del trabajo privado destacan como algunas de las medidas implementadas en la búsqueda de la igualdad social que se intentaba alcanzar. El gobierno intervino en las regulaciones de la cuestión urbana y limitó *legalmente* el mercado inmobiliario en la isla con la finalidad de resolver los problemas en el sector de la vivienda heredados de la etapa republicana.

...desde el inicio del proceso revolucionario en Cuba se abolió la actividad inmobiliaria especulativa y desapareció el mercado del suelo. Se fijó un precio unitario estándar para cualquier superficie urbana independientemente de su localización y características y el Estado nacionalizó una proporción mayoritaria del suelo del país (García y Núñez, 2011, p.109)

En el año 2011, la situación del pueblo cubano cambió como consecuencia de un proceso de restructuración económica que permitió, dentro de sus principales medidas, la ampliación considerable de actividades para

* Lic. Preservación y Gestión del Patrimonio. (Especialización en Gestión Urbana) Colegio Universitario San Gerónimo de La Habana, Universidad de La Habana.

ejercer el trabajo por cuenta¹ propia², así como, la posibilidad de comprar y vender inmuebles³. De esta forma, reaparece de manera legal el mercado inmobiliario después de más de 50 años de ausencia. Estas nuevas libertades contrastan directamente con el valor de uso de las viviendas, así como con la necesidad de mantener la supremacía del carácter residencial de los inmuebles en un sitio como este. “Conservar el carácter residencial del Centro Histórico garantizando la permanencia de la población arraigada, según los parámetros de habitabilidad que resulten más apropiados, convirtiéndola en principal protagonista y beneficiaria de la obra rehabilitadora” (PEDI, 2016, p.4), constituye una de las políticas fundamentales de uno de los actores encargado de valar por la conservación del lugar.

Estas modificaciones en la legislación tras la apertura económica, han provocado perceptibles cambios en todo el país y sobre todo en lugares turísticos. Pues la posibilidad de comprar un inmueble no solo para habitarlo sino para desarrollar algún tipo de actividad económica, desencadena una desenfrenada lucha por conseguir los sitios más privilegiados donde invertir.

En un contexto de mercado la continua expansión y crecimiento de los capitales constituye principio y fin, por tanto, resulta lógico que los agentes del negocio inmobiliario busquen las mejores y mayores condiciones para la maximización de sus ganancias. Lamentablemente el enfoque mercantilista apartado de las necesidades de la sociedad en su conjunto tiende a incrementar un stock de productos-mercancía que tienen poco que ver con los desafíos de la ciudad, es decir los —problemas críticos como la producción de vivienda social y en mayor medida un espacio residencial menos segregado. (Benavides, 2017, p.129)

Esto convierte al Centro Histórico de la ciudad de La Habana en uno de los lugares privilegiados por los capitales para invertir. Este lugar au-

¹ En Cuba antes del 2011 casi no existía el trabajo privado (trabajo por cuenta propia o no estatal) solamente se permitió en los años 90 algunos permisos especiales para “Paladares” y Restaurantes para el Turismo para ayudar a afrontar el periodo especial que se derivó de la caída del bloque socialista de Europa.

² Decreto- Ley No. 284 de septiembre de 2011, mediante el cual se establecen las disposiciones que regulan el ejercicio del trabajo por cuenta propia, su ordenamiento y control.

³ La modificación en Cuba de la Ley General de la Vivienda en noviembre de 2011 mediante el Decreto-Ley No. 288 y otras disposiciones complementarias posteriores, llevaron a legalizar las acciones de compraventa de viviendas entre personas naturales cubanas y extranjeras con residencia permanente en el país.

gura maximización de beneficios para muchos negocios, debido a la gran cantidad de turistas⁴ que lo visitan anualmente y al alto reconocimiento internacional que posee, pues el mismo ostenta la categoría de Patrimonio Mundial otorgada por la UNESCO⁵.

De este modo, surgen así una serie de preguntas lógicas. Si la limitación del mercado inmobiliario y del *trabajo por cuenta propia* fue una medida orientada hacia la búsqueda de la igualdad social en los inicios de la Revolución Cubana, ¿por qué 50 años después son aprobadas y respaldadas legalmente? ¿Ya no representa un peligro para la igualdad y justicia social? ¿Por qué? ¿O es que la igualdad social dejó de importar? ¿Podiera ser también que el Estado será garante de implementar las políticas públicas pertinentes para que estas actividades no distorsionen la estructura social? Lo cierto es que se dio y se está dando un cambio, insertando actividades que estuvieron fuera de acción por mucho tiempo y ahora se presentan como necesarias.

El asunto se torna más interesante, si se tienen en cuenta los procesos de gentrificación que tuvieron lugar en otros Centros Históricos de América Latina, donde la experiencia ha demostrado que los más pobres terminan siendo desplazados. Este mercado inmobiliario incide directamente en las condiciones de hábitat de los ciudadanos, determinando el modo de habitar de muchos de ellos. Sumado a esto, existe un mal estado de conservación de la mayoría de los inmuebles que provoca difíciles condiciones de habitabilidad. Además, no existe prácticamente la producción de nuevas viviendas, ni en el mismo lugar ni en las zonas perimetrales, lo cual provoca que las actividades que necesitan de un inmueble para su accionar, potencialmente terminan desplazando inexorablemente a alguna familia. Bajo la lógica especulativa y la expectativa de valorización futura del suelo, las ofertas del mercado inmobiliario en la zona ejercen una fuerte presión sobre los residentes, quienes quedan grandemente condi-

⁴ “Una parte de estas operaciones está destinada a la refuncionalización de viviendas para convertirlas en establecimientos gastronómicos, de hospedaje o de comercio orientados al turismo internacional”. (Plan Maestro, 2016, p. 47).

⁵ La declaratoria tuvo lugar entre los días 13 al 17 de diciembre de 1982 en la sede de la UNESCO en París en la 6ta. Reunión del Comité Intergubernamental de la Convención del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural donde el Comité, integrado por 21 Estados Miembros de la UNESCO, acordó por unanimidad, declarar La Habana Vieja y su sistema de fortificaciones coloniales, ejemplo de Patrimonio de la Humanidad, bajo los criterios IV y V de su Reglamento.

cionados a la hora de tomar decisiones debido a las dificultades presentes en su hábitat.

En este marco, el objetivo de este trabajo se centra en explicar y comprender las transformaciones urbanas derivadas de la apertura económica, específicamente aquellas originadas bajo la influencia de la gentrificación en el Consejo Popular⁶ Catedral del Centro Histórico de la ciudad de La Habana en la última década (2011-2021). El cambio tras la apertura en el año 2001, con la reaparición de la compra venta de viviendas y la posibilidad del cambio de uso de suelo, transformó el contexto urbano de un centro histórico que estuvo ajeno a ese tipo de actividades desde su declaratoria de Patrimonio Mundial en 1982. De esta manera, y teniendo en cuenta los problemas habitacionales del lugar, se intenta comprender los cambios urbanos después de 2011.

Para abordar estos objetivos se recurrió a una metodología que asumió un enfoque cualitativo centrado en un estudio de caso que permitiese comprender las dinámicas presentes en el lugar. En este sentido se combinaron fuentes de información secundaria y la observación. Entre las primeras fuentes se utilizaron datos de los Censos de Población y Viviendas de los años 1995, 2001, y 2012; el Plan Especial de Desarrollo Integral (PEDI) que constituye el documento rector del accionar en el Centro Histórico Capitalino; una base de datos del Plan Maestro de la OHCH que recoge las solicitudes de compra venta de viviendas en los primeros 7 años de esta práctica; así como la base de datos de la Oficina Nacional de Administración Tributaria (ONAT) del año 2019 donde aparece la relación de todos los trabajadores que ejercen el *trabajo por cuenta propia* en el lugar. En cuanto a la observación, se realizaron varios recorridos por la zona de estudio que permitieron recoger información sobre los cambios que se han dado en el lugar, los cuales son claramente perceptibles e identificables debido a que antes del año 2011 no existían, pues no eran legales tales actividades.

⁶ El Consejo Popular es un órgano local del Poder Popular de carácter representativo, investido de la más alta autoridad para el desempeño de sus funciones y, sin constituir una instancia intermedia a los fines de la división político-administrativa, se organiza en ciudades, pueblos, barrios, poblados y zonas rurales, a partir de los delegados elegidos en las circunscripciones de su demarcación, los cuales deben elegir entre ellos quien los presida. Ejerce el control sobre las entidades de producción y servicios de incidencia local. Representa a la población en la demarcación donde actúa y a la vez en la Asamblea Municipal del Poder Popular.

El trabajo consta de cuatro partes. En primer lugar, se realiza una breve discusión teórica acerca de dos modos de conceptualizar la gentrificación, aquella que es considerada como un elemento positivo y dinamizador de los sitios urbanos y otra visión que contrasta con la primera, donde la gentrificación es vista como un proceso que produce el desplazamiento de la población más pobre. En segundo lugar, se presentan los procesos donde se están desarrollando la compra venta de viviendas y el cambio de uso de suelo. Analizar estos procesos cobra gran importancia por el hecho de que el asunto de la vivienda constituye una cuestión sensible no solo para muchos habitantes del lugar, sino para muchos ciudadanos del país. Luego, debido al cierto grado de atipicidad que posee en Cuba el mercado inmobiliario, se presentan algunas de las características del mismo. En cuarto lugar, se ofrecen algunas consideraciones obtenidas del análisis de los resultados. Finalmente, se elaboran algunas conclusiones.

Gentrificación⁷ generadora de desplazamientos

Los procesos históricos, culturales y arquitectónicos consolidados en los centros históricos de las ciudades latinoamericanas atraen al turismo internacional. Todo lo que enlazado con la falta de regulación del precio del suelo desatan procesos de gentrificación generalmente marcados por un matiz de injusticia. “La gentrificación es usualmente definida como reestructuración espacial de una determinada área urbana, lo cual implica el desplazamiento de los residentes de bajos ingresos que habían vivido en estos espacios” (Rojo, 2016, p.3).

Existen distintos criterios sobre el término gentrificación y su relación con el desplazamiento. Se cuestiona si siempre que existe gentrificación se da necesariamente un desplazamiento. Los criterios están divididos: según plantean Martí-Costa, Durán, Marulanda (2016):

En un polo del debate, se encuentran los llamados urbanistas críticos, académicos que entienden la gentrificación como resultado de la injusticia socio-espacial. Por otro lado, se sitúan los intelectuales “mainstream”, que ven el proceso de gentrificación como una alternativa positiva al abando-

⁷ El término gentrificación arribó a las ciudades de América Latina en la década de los noventa. Esta noción provenía de Londres y había sido acuñada por Ruth Glass en 1964 para describir el movimiento de clase media hacia áreas de bajos ingresos en la ciudad de Londres. (Herzer, 2018, p. 3)

no de ciertos espacios urbanos a la vez que consideran que la gentrificación no siempre genera desplazamiento (p.6).

Para el segundo grupo de académicos, este fenómeno apunta hacia la construcción de ciudades más integradas. Para autores como Nicholas Blomley, la gentrificación ayuda a fomentar la sustitución de comunidades marginales por población activa y responsable (Rojo, 2016, P.4). De igual modo, según Justus Uitermark este proceso diluye la concentración de la pobreza en los centros de las ciudades y fortalece el tejido social en barrios desfavorecidos (Rojo, 2016, P.4). Además de esto, algunos autores afirman que se fortalecen los vínculos entre los agentes que llegan y los que residen, en cuanto a la demanda laboral que exige las nuevas actividades como resultado de los cambios de uso de suelo.

En contraposición a esta corriente que entiende la gentrificación como un aspecto positivo para la integración ciudadana y la vitalidad de las ciudades, aparece esta contraparte para la cual la gentrificación está muy lejos de generar algún tipo de integración en las ciudades y más bien siempre provoca desplazamientos de la población más pobre.

Para este grupo de autores, detrás del concepto de gentrificación se ocultan políticas públicas como la *renovación urbana*, que son telones de fondo para el desplazamiento tanto físico como simbólico de los pobladores más pobres de una región. Muchos de ellos coinciden en que la gentrificación ocurre de forma distinta en América Latina, diferente a como se da el proceso en el mundo anglosajón. Para Janoschka, Sequera y Salinas (2014):

la especificidad local de la gentrificación en las urbes de América Latina reside en su dimensión simbólica, en la aplicación de políticas neoliberales, en la creación y rearticulación de mercados inmobiliarios, y en la resistencia ejercida por parte de los movimientos sociales (p. 58).

Estos autores afirman que los modelos económicos provocados por la gentrificación en América Latina responden a la búsqueda del máximo beneficio económico que lidera el neoliberalismo. Y, por tanto, como consecuencia de esto, presenta un modelo urbano que excluye a los grupos vulnerables que no poseen los recursos suficientes para procurarse su permanencia en estas áreas urbanas deseadas por los sectores dominantes.

Si en el mundo anglosajón la gentrificación se da sin que ocurran desplazamientos, en América no tiene que ocurrir de la misma forma, de hecho, los ejemplos de Quito, Ecuador; Centro Histórico de México, Bogotá en Colombia, entre otros; demuestran que sí ocurren desplazamientos. Todas las realidades no son iguales, y estos procesos no se dan de la misma manera en todos los lugares. Casgrain y Janoschka (2013) plantean que:

los emergentes debates tienen en común que comienzan a demostrar que la adaptación del término gentrificación no puede ser lineal, sino que es necesario tener en cuenta las especificidades locales, regionales y nacionales que determinan cómo se desarrollan los procesos de gentrificación en lugares con condiciones sociales, políticas y económicas que varían marcadamente respecto de los países anglosajones y europeos (p. 15).

Independientemente de cual sea el agente⁸ provocador de la gentrificación, los debates académicos se centran más en las consecuencias negativas que dicho proceso trae para los desplazamientos poblacionales. Este fenómeno destaca como uno de los elementos más dañinos para la vitalidad e integridad de sitios urbanos, pues termina generando una serie de desplazamientos físicos y simbólicos con un marcado matiz de injusticia social. Es por ello que el estudio de los procesos donde se están desarrollando las prácticas provenientes de la apertura económica, constituye un paso esencial para entender y explicar los cambios que se están generando en el Consejo Popular Catedral y en el Centro Histórico Capitalino en general.

Procesos en el Centro Histórico Habanero

Los procesos de gentrificación mediante la excesiva terciarización (provenientes de la compraventa de viviendas y del cambio de uso de suelo en el Centro Histórico Habanero) no solo generan desplazamiento físico y/o simbólico de la población, sino que también reducen considerablemente el número de inmuebles residenciales en estos lugares. Delgadillo (2008) expone que después de la puesta en marcha de planes de revalorización y rescate en muchos centros históricos de América Latina, se ha observado

⁸ En este trabajo se tendrán en cuenta como agentes generadores de gentrificación al mercado inmobiliario privado (específicamente asociado a la compra y venta de inmuebles del sector privado) y el arribo de nuevos propietarios condicionado por la misma compra venta, unido a la posibilidad (antes inexistente) de ejercer el trabajo por cuenta propia.

que el uso habitacional se debilita. Este tema resulta de gran interés para este estudio, pues en Cuba el asunto de la vivienda destaca como uno de los elementos más sensibles para el pueblo. A pesar de algunos esfuerzos realizados por el gobierno para solventar la situación, la realidad muestra que las desigualdades existentes forman parte de la vulnerabilidad y pobreza del pueblo cubano.

Desde la perspectiva de la equidad, tener acceso a una vivienda adecuada es contar con las posibilidades para ello, constituye un derecho, un elemento de bienestar de gran fuerza en el nivel micro social de la vida cotidiana, de ahí el interés por su estudio, pues no contar con esta oportunidad significa uno de los principales síntomas de desigualdad o exclusión (Núñez, 2007, p.1).

Y no solo se considera desigualdad la privación de este derecho a la vivienda, sino también las limitaciones en las formas de habitar por parte de distintos grupos humanos. Es por ello que dar una mirada rápida a los procesos donde se está desarrollando este mercado inmobiliario y el cambio de uso de suelo resulta fundamental para entender mejor el proceso en estudio.

Con relación a la vivienda, se puede decir que emerge como uno de los elementos más sensibles existentes en todo el centro histórico, debido al alto nivel del deterioro de conservación de muchos inmuebles. Esta situación se debe en gran medida a la antigüedad que poseen muchos de los inmuebles del lugar, además de las pocas posibilidades para ejecutar acciones de conservación y mantenimiento por parte de los residentes. Del total de viviendas existentes en el lugar, según el Censo de Población y Viviendas realizado en el año 2012, existen 21 241 viviendas particulares, solo el 26% de las mismas poseen un estado de conservación bueno; quedando un 32% en estado regular, un 34% en estado malo y un 8% en estado pésimo. Por lo que casi la tercera parte del total de inmueble carece de estados óptimos de conservación. Esta situación se torna más precaria aún si se tienen en cuenta que entre los años 2000 y 2013 se reportaron 3 856 derrumbes de diferentes magnitudes en todo el centro histórico (Plan Maestro, 2016, p. 42).

A esta situación de la vivienda, se suma una serie de problemáticas en la infraestructura del lugar, que terminan presentando un panorama

de habitabilidad bien precario para muchos de los habitantes del centro histórico.

Muchos de los problemas de las distintas infraestructuras del lugar responden a su alto grado de antigüedad. Teniendo en cuenta los estudios del Plan Maestro en el año 2015 sobre las distintas infraestructuras se puede señalar que, por ejemplo, en el caso de la red eléctrica la misma.

Funciona a partir de dos sistemas, uno soterrado y otro radial aéreo. El sistema aéreo está en buen estado, pero presenta deficiencias en la distribución de las instalaciones. El soterrado (de tecnología obsoleta con mucho tiempo de explotación) está actualmente en proceso de rehabilitación (p. 60).

En el caso del acueducto a pesar de que el suministro es diario y la calidad del agua es óptima (según los estudios del Plan Maestro), existen problemas que hacen que este servicio se vea afectado, pues es habitual ver el trasiego de pipas de agua abasteciendo hoteles y viviendas de la zona. En cuanto al gas manufacturado, según el censo de población y vivienda del año 2012 el 91% de la población utiliza este servicio para cocinar, mientras que el 7 % restante lo hace con electricidad. Con respecto a este servicio el Plan Maestro señala que:

Existe mal estado de las instalaciones en general, con líneas maestras que tienen más de 100 años de explotación. Ello influye en la baja calidad del suministro, por concepto de salideros y el flujo restringido, agravado por el aumento sobredimensionado de consumidores y el bajo nivel de inversiones (p. 64).

Asimismo, es posible detectar otras problemáticas para los habitantes del lugar. Resulta difícil pensar que, en el siglo XXI, en un centro histórico declarado patrimonio de la humanidad (casi 40 años desde la declaratoria), todavía existan un gran número de viviendas que carecen de servicios tan elementales y privados como la cocina, el servicio sanitario, así como inmuebles que tienen ubicado el baño/ducha fuera de la vivienda

Como bien se puede apreciar, existe deficiencia en las distintas infraestructuras del lugar, lo cual sumado a las malas condiciones de las viviendas hacen pensar en las difíciles condiciones de vida que tienen muchos de los habitantes de esta región.

A esta situación desfavorable se puede añadir el cierto grado de atipicidad que existe en la actividad inmobiliaria aprobada tras la apertura económica, que, si bien no se aísla completamente de la dinámica mundial, sí se pueden identificar algunas peculiaridades marcadas por la singularidad política y económica de la experiencia cubana. El marco legal continúa siendo para muchos el principal problema en esta peculiar apertura. La falta de mecanismos financieros para estimular las ventas y financiar las hipotecas, los bajos préstamos para financiar la construcción y reparación de viviendas por parte de los bancos estatales, los bajos salarios, el bajo poder adquisitivo de la población, la escasez de un inventario de viviendas que asegure una dinámica de ventas en el mercado y otras dificultades; destacan dentro de la gama de trabas y carencias que entorpecen el desarrollo de estas actividades.

Mercado inmobiliario en el Centro Histórico Habanero

Como bien se puede apreciar en el apartado anterior, la apertura económica en el Centro Histórico Capitalino se está desarrollando en un contexto donde existen desigualdades en los modos de habitar. Esto ayuda por un lado a que la compra y venta de viviendas en el lugar tenga cierto éxito, pero por otro provoca que los residentes cuenten con menos libertad a la hora de tomar una decisión, pues los modos de habitar condicionan y determinan sus elecciones.

A pesar de que es perfectamente visible y mayoritaria la gentrificación producida por el Estado (empresas, inmobiliarias, hoteles, restaurantes, etc.), la dimensión del estudio requeriría de mucho tiempo, además de que resulta altamente difícil obtener datos y estadísticas.

Después del año 2011 con la puesta en marcha de la compraventa de viviendas y el *trabajo por cuenta propia* se produjo un impacto inmediato en el Centro Histórico de la ciudad de La Habana. Alrededor de las principales plazas, prácticamente solo existen negocios privados, además de que hay un gran número de inmuebles donde se alquilan habitaciones o casas completas para extranjeros. Por otro lado, son muchos los carteles de promoción de ventas, donde incluso se puede destacar que muchas promociones registran números de teléfonos de otros lugares de la ciudad, lo que pudiera dar la medida de la existencia de una fuerte especulación en este mercado.

El análisis de las solicitudes de compraventa realizadas en el Consejo Popular Catedral del centro histórico después del 2011⁹, muestra el gran interés que tienen los pobladores del lugar por vender sus inmuebles así como el gran número de personas dispuestas a pagar grandes sumas de dinero por los mismos. Solamente en uno de los 5 consejos populares que conforman el Centro Histórico se realizaron 962 solicitudes de venta de viviendas.



Figura N° 1 Solicitudes de venta en el Consejo Popular Catedral.

Por otro lado, después de ese mismo año, un gran número de inmuebles han sido modificados para brindar otro tipo de servicio. La posibilidad de comprar un inmueble, o de transformar el propio para desarrollar otro tipo de actividad distinta a la residencial era un campo prácticamente desconocido para los cubanos. Ahora con la posibilidad de cambiar el uso de los inmuebles, son muchos los que se han convertido en bares, galerías, casas de hospedajes, restaurantes, entre otras actividades.

El turismo es en estos lugares un fuerte incentivo para el cambio o modificación en la intensidad de los usos. Este sector es una fuente importante en la generación de ingresos de divisas, además de que se convierte en un agente legitimador para el reconocimiento internacional de los atractivos que existen en los centros históricos. Pero es necesario señalar que esto puede traer consigo consecuencias nefastas. La inadecuada regulación del turismo provoca procesos de gentrificación, aumento de la segregación social y de los movimientos poblacionales.

A través de un análisis de la base de datos de la Oficina Nacional de Administración Tributaria (ONAT) del municipio de la Habana Vieja en

⁹ A pesar de que legalmente queda aprobado en el 2011 la compraventa de viviendas, en este mismo año fueron muy pocas las solicitudes realizadas, ya que dicha legalización comenzó en noviembre a finales de año. Es por ello que el estudio de las solicitudes toma como primer año de referencia el 2012.

el año 2019, se logró hilar algunos datos que hicieron visible numéricamente los desplazamientos poblacionales en el lugar. En este marco, se considera prudente señalar las dificultades para acceder a información que depende de entidades estatales.

La condición de arrendador de vivienda consiste en el alquiler total de la casa, por lo que no debe vivir nadie en ella. Todas aquellas casas de alquiler y hostales (que se alquilan completamente) que existen en el Centro Histórico implican la pérdida o salida de las familias que ocupaban esos inmuebles; pues, aunque en el título de la actividad está incluida la palabra vivienda, esta comienza a pertenecer al sector terciario (uso comercial) y no al fondo habitacional, potenciando así la pérdida del carácter residencial.

En este sentido, se muestra a continuación la relación de la cantidad de casas que aparecen destinadas al arrendamiento en el Municipio la Habana Vieja en el año 2019, donde se incluye el Consejo Popular Catedral.



Figura N° 2: Arrendamiento de Viviendas.

Como muestra en la **Figura N° 2** Arrendamiento de Viviendas, el Consejo Popular Catedral junto con el de Plaza Vieja resultan ser los que presentan el mayor número de casas de arrendamientos. Esto responde, entre otras cosas, a que ambos consejos populares albergan muchos de los edificios patrimoniales más destacados de todo el centro histórico y por ello han sido los más favorecidos en la restauración y conservación por parte de la Oficina del Historiador de la Ciudad, en detrimento de los consejos del Sur que no han gozado de la misma suerte. Esto provoca que Catedral sea uno de los consejos populares más atractivos del lugar y goce de

una alta demanda por parte del turismo internacional y nacional, lo cual lo convierte en un blanco para el desarrollo de procesos gentrificadores.

De igual modo, el Consejo Popular Catedral destaca como el exponente con mayor número de Restaurantes en el Centro Histórico.



Figura N° 3: Inmuebles convertidos Restaurantes.

Esta actividad, al igual que las casas de arrendamiento, necesita de un inmueble íntegro para su desarrollo.

De este modo, se puede entonces decir que entre estas dos actividades (arrendamiento de viviendas y restaurantes) al menos 174 inmuebles fueron modificados y el mismo número de familias dejó de habitarlos.

Existe además de esto, en el Consejo Popular Catedral un gran número de inmuebles en los que se alquilan habitaciones, otros donde existen cafeterías y rentas de espacios para actividades variadas (200 en renta de habitaciones y 39 en cafeterías). Y aunque estas actividades no necesitan del uso total del inmueble, si provocan la sobreexplotación de los mismos debido a las modificaciones que se realizan para adaptarlos a nuevos usos. Esto a veces provoca la modificación de los espacios, realización de baños y otras infraestructuras que no solamente atentan contra la integridad del inmueble, sino que también provocan hacinamiento (Las familias se hacían para obtener un beneficio económico). Por otro lado, está la sobreexplotación de los servicios (agua, gas, electricidad) los cuales, según el análisis del contexto, eran ya considerablemente deficitarios.

Consideraciones de resultados

Al menos 174 familias abandonaron sus viviendas en el Consejo Popular Catedral. Esto supone un desplazamiento de población como resultado del mercado inmobiliario y su estrecha relación con el *trabajo por cuenta propia* y el cambio de uso de suelo en Cuba. A estos desplazamientos directos sería prudente incorporar lo que se considera una de las dimensiones menos estudiada de los procesos de gentrificación (Wacquant, 2015), la de dar continuidad a ese proceso de desplazamiento. Pues conocer a dónde van las personas y qué pasa cuando llegan a ese lugar, podría enriquecer mucho más la estrecha relación del binomio gentrificación-desplazamiento.

Por otro lado, al menos 239 viviendas en el lugar intensificaron el uso comercial (alquiler de habitaciones y el de servicio, 200 en renta de habitaciones y 39 en cafeterías). Además, se realizaron 962 solicitudes de compraventa de viviendas lo que demuestra el marcado interés de vender y comprar inmuebles en este lugar.

Con relación a las 174 viviendas que cambiaron su uso, se puede decir que en las mismas se realizó un desplazamiento físico de los habitantes que residían en esos inmuebles. Si se tiene en cuenta que las condiciones de las viviendas en el centro histórico son bastante precarias, no es extraño pensar que ante las desorbitantes ofertas que se están haciendo por los inmuebles, los residentes sedan a tales presiones. Las sumas de dinero que se están ofreciendo permiten que algunas personas puedan vender en el centro histórico y comprar en otra parte de la ciudad quedando un vuelto considerable que ayude a suplir otras necesidades. Pero esta venta por parte de los residentes puede estar mediada por una serie de privaciones que los pone en una situación comprometida donde quedan condicionados a la hora de tomar la decisión. Malos estados constructivos, imposibilidad de obtener préstamos que resuelvan el problema, los altos precios de los materiales de construcción y la mano de obra, la incapacidad monetaria para poder montar un negocio propio; pueden destacar dentro de algunas de las situaciones por las que pasan muchos de los pobladores del lugar. Pudiera ser, que con las altas posibilidades de negocio y beneficios de habitar en estos lugares; si los residentes no tuvieran esa serie de problemas que presenta hoy los del centro histórico, los mismos no pensarían en abandonar el lugar. Las condiciones de habitabilidad muestran cierto proceso de abandono y tugurización del lugar, que tras la apertura económica

atrajo una vez más a las altas clases promoviendo así una nueva *renovación urbana*¹⁰. Dicho proceso, al igual que ha pasado en otros centros histórico de la región, está desplazando a la población residente. Los nuevos precios dan la posibilidad de comprar otro inmueble en otra zona de la ciudad y resolver otras capacidades¹¹ básicas.

Estas presiones ejercidas mayoritariamente por medio de capital extranjero (ya sea de familiares de cubanos residentes en el extranjero o de inversionistas de otros países que operan en Cuba ilegalmente a través de testaferros), sobre aquellos que carecen de un grupo de capacidades básicas como el derecho a habitar una vivienda digna, provoca desigualdades en los modos de habitar. Tener que abandonar el lugar donde se ha vivido tanto tiempo, donde están los amigos, los vecinos más cercanos, las tradiciones y costumbres; debido a las presiones ejercidas por un grupo con mayor capacidad de pago, constituye un lamentable ejercicio de exclusión social.

Como elementos positivos derivados de estas nuevas actividades en la zona de estudio sobresale la mejora en el fondo habitacional y la imagen urbana de muchos de los lugares que antes carecían de atractivos y de estados óptimos de conservación. Además, destaca la emergencia de un sector de servicio comercial y de óseo que era prácticamente inexistente (se reducía a los servicios del Estado, los cuales no solo eran insuficientes en cantidades sino también en la calidad de las ofertas).

Por otro lado, aparece lo que para muchos representa el problema mayor de estos desplazamientos resultantes de la gentrificación: los desplazamientos simbólicos. Existe tanta injusticia en aquellos que son desplazados física y directamente por estas actividades antes mencionadas, como aquellos que poco a poco se van quedando sin posibilidades reales de seguir habitando estos lugares. Dentro de estos desplazamientos

¹⁰ Este proceso se dio ya antes de que la UNESCO declarara al centro histórico Como patrimonio Mundial. A diferencia de otros centros históricos de la región y del mundo en general (que desde el mismo momento en que obtienen la declaratoria de Patrimonio Mundial ya se encontraron inmersos en la vorágine resultado del arribo de agentes generadores de gentrificación), el centro histórico habanero se mantuvo detenido en el tiempo después de su declaratoria en 1982 y se salvaguardó congelado hasta casi prácticamente tres décadas.

¹¹ Las capacidades para Sen es aquello que da respuesta a las preguntas sobre ¿Qué es capaz de hacer y de ser una persona? Hace referencia a las libertades que tiene una persona de elegir y actuar. Una definición ofrecida por Sen sobre la capacidad de una persona "hace referencia a las combinaciones alternativas de funcionamientos que le resulte factible alcanzar". (Nussbaum, 2012, p. 40)

se puede mencionar la sustitución de costumbres y modos de habitar de los nuevos residentes; el arribo de artistas, comerciantes y otros agentes portadores de otra cultura, costumbres y tradiciones que podrían entrar en contraste con las del lugar. También están los cambios en la imagen urbana que se generan a raíz de las transformaciones provocadas por las nuevas actividades. Los residentes comienzan a carecer de participación en la configuración de lo que siempre fue su barrio, y al punto de llegar a una falta de reconocimiento por los nuevos agentes.

La subida de los precios¹² en todos los sectores, el desabastecimiento de los mercados (pues existe acaparamiento por parte de los negocios), van provocando que los residentes se tengan que trasladar a otras partes de la ciudad para poder realizar sus compras y disfrutar de algunos servicios, pues en su lugar de residencia es cada vez más imposible el consumo. Esto está respaldado en que las nuevas actividades están destinadas básicamente al turismo internacional, con precios nada compatibles con los de los trabajadores estatales, lo cual provoca un encadenamiento de actividades donde poco a poco cada sector del centro histórico comienza a trabajar directa o indirectamente para el turismo internacional. Desde los oficios más sencillo hasta los más complejos, comienzan a integrarse en la dinámica de la maximización de beneficios, donde los residentes locales y turistas nacionales no aparecen como los principales públicos metas.

Para agravar más la situación, sumado a la inaccesibilidad debido a los altos precios, en una de los restaurantes del lugar, la promoción de los productos está exclusivamente en inglés, o al menos las 6 fotos de sus cartas en las redes sociales así aparecen. Esto resulta muy excluyente, pues ya no se trata de tener o no el dinero, sino que ni siquiera aparece la opción de leer la carta porque sencillamente está en otro idioma. Este ejemplo

¹² Los polos turísticos como el Centro Histórico Habanero o Varadero (Matanzas), o zonas residenciales como Miramar en La Habana, son de los lugares con mayores precios en el País. Desde los primeros años del mercado inmobiliario, La Habana dominaba mayoritariamente el porcentaje de anuncios de compra y venta (García, 2018, p.15). Las fuentes que permiten conocer los precios en el país, son fuentes informales (digitales) como Revolico, Cubísima o Porlalivre. En una revisión hecha este mismo año, contrastando con precios de provincias fronterizas con la habana se puede apreciar la diferencia de precios. En el centro histórico los precios de las casas aparecen directamente en USD y hay ofertas de apartamentos en 45 000, 65 000, 80 0000 y más. En la propia habana, en otros municipios apresen ofertas en CUC (moneda en fase de eliminación) que van desde 23 000 CUC (Habana del Este) o 27 000 CU (Guanabacoa). Contrastando con otra provincia, en Pinar del Río aparecen apartamentos por 15 000 USD.

ratifica el desplazamiento simbólico y a largo plazo que en este lugar se está generando.

Estas actividades de compraventa de viviendas y cambio de uso de suelo, actualmente se ejecutan a la más cruda realidad del capitalismo neoliberal más cebero. Aunque quedan escritas algunas regulaciones de las mismas, la realidad demuestra que el Estado solo media para garantizar dichas actividades y cada día potenciar más su desarrollo sin otro tipo de interés que el de obtener los beneficios monetarios de este sector a través de los impuestos. En ese marco legal, la dinámica de estas actividades está respondiendo solamente a la oferta y demanda sin incluir dentro de sus variables las cuestiones sociales.

A modo de conclusión

A pesar de que el mercado inmobiliario y el cambio de uso del suelo han producido mejoras en el fondo habitacional y en la prestación de servicios, también es cierto que están convirtiendo al Consejo Popular Catedral del Centro Histórico Capitalino en un espacio gentrificado generador de desigualdades urbanas, donde ya al menos 174 familias han sido desplazadas. Estos desplazamientos físicos o simbólicos están acentuando la injusticia social del lugar, en un entorno que ya de por sí era bastante desfavorable, pues el modo de habitar de muchos de los pobladores habla de las desigualdades existentes y de la poca libertad real de elección ante las exorbitantes ofertas inmobiliarias. Por otro lado, la posición del Estado de favorecer las operaciones, bajo un discurso político orientado hacia la igualdad social, está provocando el efecto contrario, pues no aparecen aún las políticas públicas dirigidas a regular y controlar el mercado inmobiliario y las prácticas especulativas para que sean actividades lo más justas posibles.

Este análisis sugiere que la planificación urbana del país sea repensada completamente y priorice en un primer plano el bienestar de los ciudadanos originarios. No es lícito que los pobladores del Centro Histórico vean cómo se construyen hoteles 5 estrellas y hostales privados a su alrededor, cuando las paredes de sus casas están a punto de derrumbe. Además, la sobreexplotación de los inmuebles y de los servicios, condicionados por las actividades orientadas al turismo, están privando a los demás habitantes de contar con un servicio óptimo de las infraestructuras del lugar.

Las nuevas actividades inmobiliarias y de cambio de uso de suelo están gentrificando este sitio, provocando el desplazamiento tanto físico como simbólico de los pobladores residentes, acentuando las desigualdades sociales e incidiendo en el *derecho a la ciudad*¹³ de los ciudadanos.

No se puede ocultar que la nueva apertura económica ha provocado procesos de gentrificación que han terminado desplazando tanto física como simbólicamente a pobladores de la capital. Llegado a este punto, quisiera terminar planteando una interrogante que involucra la articulación de la gentrificación con los postulados constitucionales del país: ¿de qué manera conviven los procesos de transformación urbana con los derechos ciudadanos y los principios de justicia social? Este asunto será tematizado en próximas investigaciones, ya que posee gran relevancia si se tiene en cuenta que Cuba es un país que se denomina como socialista.

Referencias Bibliográficas

- Benavides, M. (2017). *Una Mirada a la Gentrificación: El Caso Bogotá*. Bogotá.
- Casgrain, A. y Janoschka, M. (2013) *Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile*.
- Constitución de la República de Cuba. (2019). <http://www.cuba.cu/gobierno/NuevaConstitucion.pdf>
- Delgadillo, V. (2008). *Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina: El combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresiva*. Revista INVI, vol. 23, n° 63.
- Frank Molano, F. (2016). *El derecho a la ciudad: de Henri Lefebvre a los análisis sobre la ciudad capitalista contemporánea*. Colombia.

¹³ El derecho a la ciudad, definido por Henri Lefebvre en 1967 como el derecho de los habitantes urbanos a construir, decidir y crear la ciudad, y hacer de esta un espacio privilegiado de lucha anticapitalista, se encuentra de nuevo en el centro del debate político. (Molano, 2016, p.1) Frank Molano, El derecho a la ciudad: de Henri Lefebvre a los análisis sobre la ciudad capitalista contemporánea, (Colombia: 2016), 1.

- García, C., y Núñez, R. (2011). *La Habana se rehace con plusvalías urbanas, En Recuperación de plusvalías en América Latina*. Chile: LOM Ediciones.
- Hilda Herzer, H. (2018). *Acerca de la gentrificación; en Corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Janoschka, M., Sequera, J. y Salinas, L. (2014). *Gentrificación en España y América Latina, un diálogo crítico*. Revista de Geografía Norte Grande.
- Lilia Núñez, L. (2007). *La vivienda desde la perspectiva de la movilidad y la equidad. Evolución de la situación habitacional en Cuba*. Brasilia.
- Marc Marti-Costa, M., Durán, G. y Marulanda, A. (2016). *Entre la movilidad social y el desplazamiento. Una aproximación cuantitativa a la gentrificación en Quito*. Quito.
- Nussbaum, M. (2012). *Crear Capacidades. Propuesta para el desarrollo humano*. Barcelona: Paidós.
- Plan Maestro (2016) *Plan Especial de Desarrollo Integral, PEDI 2030*, La Habana: Ediciones Boloña.
- Plan Maestro y ONEI (2015). *Censo de población y viviendas 2012. Centro Histórico de La Habana Vieja y Malecón tradicional*. La Habana: Ediciones Boloña.
- Rojó, F. (2016). *La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades*. Cad. Metrop., v. 18, n. 37, pp. 697-719, set/dez (Sao Paulo: 2016).
- Wacquant, L. (2015). *Reubicar la gentrificación: clase trabajadora, ciencia y Estado en la reciente investigación urbana en El mercado contra la ciudad. Globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Observatorio Metropolitano de Madrid (ed); Madrid.