

Plantean regular uso del suelo para controlar gentrificación

Medidas como **planificación urbana, dar apoyos para el mantenimiento de viviendas y limitar oferta de hospedaje** tipo Airbnb pueden generar equilibrio, proponen académicos y especialistas

LILIANA GÓMEZ

—metropoli@eluniversal.com.mx

Para controlar la gentrificación se necesita una planificación urbana, regular el suelo e incentivar la permanencia de la gente en sus viviendas antiguas, destacaron investigadores y académicos en entrevista con EL UNIVERSAL.

“La gentrificación no puede dejarse a la deriva”, aseguró el profesor Saúl Alcántara, especialista en patrimonio urbano y académico de la UAM Azcapotzalco.

“El fenómeno que hoy sacude a varias zonas céntricas de la Ciudad de México tiene antecedentes históricos claros: el sismo de 1985, que provocó el abandono de muchas viviendas; la posterior caída de precios, y más recientemente, la llegada de nómadas digitales tras la pandemia”, indicó.

“A partir de esos momentos comienza el cambio de usos de suelo, se desplazan familias y se revalorizan

zonas como la Condesa. Pero el problema es que seguimos planificando con instrumentos urbanos de hace décadas, sin zonificación clara ni límites al crecimiento comercial o turístico”, añadió.

Para el profesor, una solución es “dar incentivos a los residentes originales para que puedan permanecer en sus barrios. Esto implica reducir impuestos, ofrecer apoyos para el mantenimiento de viviendas antiguas y frenar la transformación arbitraria de casas familiares en hoteles o departamentos Airbnb”.

“No se trata de impedir el desarrollo, sino de planificarlo con equilibrio. El problema es cuando tiran un edificio patrimonial y construyen cinco niveles sin control, eso ya no es vivienda asequible”, alertó.

Eduardo Aguilar, gerente de Proyectos Urbanos del Centro para el Futuro de las Ciudades del Tecnológico de Monterrey, dijo que “se necesitan dos líneas de acción: incrementar la oferta de vivienda

en zonas bien ubicadas, esto implica flexibilizar las normas urbanísticas, permitir mayores densidades habitacionales, y eliminar requisitos que encarecen los desarrollos, como el exceso de cajones de estacionamiento”.

Además de asegurar que esta vivienda sea asequible. “Entran estrategias como subsidios, cooperativas de vivienda, apoyos gubernamentales y normativas que impidan que la vivienda subsidiada se convierta rápidamente en parte del mercado inmobiliario de alto costo”.

Para el investigador de la UAM, Adrián Hernández, la única forma real de combatir la gentrificación es con un Estado fuerte que regule el mercado del suelo.

“La gentrificación ocurre cuando hay reinversión de capital en zonas previamente desvalorizadas, lo que encarece servicios y vivienda, y desplaza a los sectores populares, pero eso no se corrige sin intervenir en el valor del suelo”, indicó.

Para Hernández, el gran obstáculo ha sido la presión de los *lobbies* inmobiliarios y la falta de voluntad política para aplicar leyes.

“La ley Airbnb, que buscaba limitar el número de viviendas en renta temporal, está paralizada. Sólo se retomó por la presión ciudadana tras la marcha del viernes pasado”.

Mencionó que la Ciudad de México puede aprender de políticas públicas internacionales. “En Barcelona, por ejemplo, el gobierno local realizó un diagnóstico del impacto de Airbnb y decidió prohibir nuevas licencias en el centro histórico”.

“Se puede hacer algo similar aquí, zonificar [estudiar], controlar cuántas viviendas se destinan al turismo digital y fomentar que otras zonas de la ciudad reciban esa derrama económica sin expulsar a sus pobladores”, enfatizó el investigador.

“No confundir con turistificación”

Hernández recalcó que es importante no confundir la gentrificación con otros fenómenos similares, como la turistificación.

“La gentrificación implica sustitución de población residente; la turistificación no. En esta última la gente que llega es temporal: turistas que pasan días o semanas, pero no se quedan a vivir”, explicó.

Sin embargo, sus efectos pueden ser similares: aumento de precios, pérdida de identidad barrial y ruptura del tejido social. “Ciudades como San Miguel de Allende, Guanajuato, Oaxaca o Mazatlán enfrentan procesos donde ambos fenómenos se mezclan por la presencia de migrantes extranjeros de alto poder adquisitivo”, concluyó. ●

SAÚL ALCÁNTARA

Académico de la UAM Azcapotzalco

“No se trata de impedir el desarrollo, sino de planificarlo con equilibrio. El problema es cuando tiran un edificio patrimonial y construyen cinco niveles sin control”



Expertos plantean frenar la transformación de viviendas en hoteles o departamentos Airbnb.

ARCHIVO EL UNIVERSAL

